

Comunicado a la Ciudadanía y a los habitantes de las 320 viviendas Complejo Habitacional
Ingeniero Renato de Marco

Este Consejo de Propietarios apoyado por la gran mayoría de propietarios como la Administración, empleados y habitantes de las 320 viviendas del Complejo Habitacional Ingeniero Renato de Marco, REPUDIA las actitudes patoteriles, intimidatorias y difamantes vertidas por un minúsculo grupo de propietarios y vecinos que, en la mayoría de los casos, hace muy poco tiempo radica en el predio.

En primer lugar, es nuestra intención dejar a salvo el buen nombre y honor de quienes integramos este Consejo de Propietarios, de la Sra. Administradora, trabajadores y asesores que se han puesto en duda por personajes que han vertido a los medios de comunicación apreciaciones erráticas, sesgadas, difamatorias, infundadas y carentes de todo sustento fáctico.

Primeramente, es necesario aclarar las confusiones vertidas en los medios de comunicación masiva que, más allá de magnitud del complejo, y de poseer 320 viviendas con una capacidad habitacional para 1600 personas, el mismo es un COMPLEJO PRIVADO, REGIDO POR LAS NORMAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR UN REGLAMENTO INTERNO Y POR EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Seguidamente, se manifiesta que el Consejo de Propietarios -tal el ordenamiento jurídico mencionado- es el órgano de control, que funciona AD HONOREM eligiéndose en la ASAMBLEA ORDINARIA, y que es el que mensualmente audita los gastos del Complejo, conformado por 10 propietarios cuando lo habitual es que se conforme por 5 miembros, tal lo resuelto en la última Asamblea.

A su vez, se expone que la Asamblea General Ordinaria se celebró en el mes de abril de 2022, siendo convocada a través de cartelería pegada en cada edificio (recuérdese que el complejo tiene 20 cuerpos de edificios independientes), con una invitación bajo puerta en cada unidad habitacional y publicada 3 días en el Diario Puntal (26/03/22-27/03/2022-29/03/2022). En la misma, como en todos los consorcios de edificios, se trata el ejercicio contable, se planifica y se trata el costo de las expensas, entre otros.

1.- Referido específicamente al tema de la Poda, que fue el denunciado; en la Asamblea -y tal puede leerse en el acta de ésta que se comunicó en cada unidad habitacional con la Expensa del mes de mayo del año 2022- uno de los puntos (N° 8) ha sido un plan de poda y desmalezado.

Se comenzó un trabajo conjunto con personal de Bomberos que reside en predio, a los fines de estudiar el acceso por caso de catástrofes en los edificios, y se llegó a la conclusión de la necesidad de podar y extraer ciertos ejemplares que se encontraban en el paso en caso de necesitar el acceso a éstos.

Para contextualizar, el Complejo posee aproximadamente una hectárea de espacio verde que poseía alrededor de 170 árboles a los que no se les realiza tareas de mantenimiento desde hace más de 8 años, superando algunos ejemplares la altura de los 4 pisos de los edificios. Sin mencionar los árboles que habían llegado a una altura extrema quitando la visión, ventilación, luz natural y artificial de los departamentos de los edificios, afectando también la seguridad del Complejo por la falta de luminaria.

Tal lo manifestado en la prensa por los espurios e infundados denunciadores, cada árbol se encuentra con una marca (en algunos casos cruces o T), ya que se ha hecho un relevamiento árbol por árbol y una ubicación (con un plano que se encuentra a disposición de quien quiera consultarlo y que adjuntamos foto), a los fines de evaluar el estado de los mismos, constatando que muchos se encuentran con grandes gajos (se han caído en las últimas tormentas por lo menos 3 en las sendas peatonales), podridos, secos y con otros problemas propios de los espacios verdes.

Por lo que luego de un trabajo de meses, se ha decidido quitar 35 árboles (de los 170) que se encontraban en un estado de peligrosidad por diferentes causas (altura, estado de conservación, raíces rompiendo desagües o cloacas, entre otras) y podar otros 80 para bajar la copa, controlar el crecimiento para así embellecerlo y reducir la altura, con el objetivo de eficientizar el uso del alumbrado y desarrollar mayores niveles de seguridad. Todo ello controlado y auditado por el Subdirector de Espacio Verdes de la Municipalidad.

Asimismo, se efectuó un relevamiento con un plomero y se identificaron, en cada lugar del predio y analizando cada uno de los 20 edificios, aquellos árboles que, por el tamaño, estaban afectando los desagües pluviales, las cloacas, los ramales de interconexión, las veredas, cámaras sépticas y demás infraestructuras; siendo ésta otra de las causas que motivo la extracción de ciertos y puntuales árboles.

Párrafo aparte cabe mencionar el árbol que se extrajo de la placita de juegos, ya que éste era añejo y se encontraba en la zona donde los niños juegan habitualmente, siendo ello de una peligrosidad inminente que no podía seguir permitiéndose.

Para la poda, se esperó el tiempo climatológico oportuno y a reunir la recaudación a través de ejecuciones de expensas atrasadas (para no generar expensas extraordinarias) y se han pedido tres presupuestos, siendo el costo de la poda y extracción de \$2000 por unidad, el cual resultó, según la necesidad y trascendencia del trabajo, un costo que el Complejo podía afrontar.

Reiteramos, las denuncias son infundadas de quienes han organizado escraches a los integrantes del Consejo de Propietarios (sobre todo mujeres que viven solas o con sus hijos menores), o aquellos que convocaron inconsultamente a la prensa; constituyen un minúsculo grupo (15 ó 20 personas) de más de 1200 habitantes de las 320 viviendas. A la gran mayoría de vecinos que ha ido a consultar se le manifestó estas causas, como la necesidad de poder contar con la visión del DOMO existente en esquina de calle Lavalle y Caseros, ya que han ocurrido hechos de inseguridad que no han podido ser esclarecidos porque los árboles dificultaban la captación de imágenes.

2.- Por otra parte, el verdadero motivo de este grupo de escrachadores seriales ha sido el costo de las expensas (Noticias de LV16: <https://www.lv16.com.ar/sg/nota-165479/>) que para el mes de agosto del año 2022 es de \$6300 pesos por unidad habitacional y no los montos que se han vertido públicamente según se adjunta cupón de pago.

Mas allá que no merecería ser explicado por razones de zanjar la discusión, se hará.

En primer lugar, es necesario referir que las decisiones como en todos los CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES VOLUNTAD DE LOS PROPIETARIOS EXPRESADA EN LA ASAMBLEA ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, QUE LOS INQUILINOS NO PUEDEN SER PARTE DE ÉSTA POR RAZONES LEGALES.

Que en la última Asamblea Ordinaria uno de los puntos del orden del día fue respecto a las expensas ordinarias de propietarios y se planteó un aumento debido a las causas macroeconómicas y la imperante inflación que vive nuestro país.

En tal momento se discutieron, por parte de los propietarios, diferentes modos de ajuste (inflación, costo de la construcción, etc), primando por votación de la Asamblea que el ajuste debía realizarse por el ítem de mayor impacto en el costo mensual, que es el costo de los salarios de los empleados del complejo.

Se aclara que el complejo tiene 5 empleados en el convenio de Trabajadores de Edificios (SUTHER) y que algunos poseen más de 30 años de antigüedad, por lo que el mayor componente de erogación es éste; como también se deben contratar trabajadores específicos (plomeros, cerrajeros, etc) para tareas técnicas determinadas.

El costo de las expensas se ha atado al índice de aumento salarial de los empleados según la paritaria de los mismos, por la situación de incertidumbre imperante. No es la administración quien fija los aumentos a partir de la última asamblea, sino la paritaria de los trabajadores, que es el ítem de mayor cuantía en los gastos mensuales.

Diferente a lo que manifestó el injuriante vecino, las expensas se actualizaron en la última Asamblea Ordinaria, ya que es el órgano legal para ello y han aumentado según lo mencionado.

Un último párrafo para manifestar lo dicho por el vecino Pugliese Carlos en torno a la falta de transparencia. Consideramos ello como una injuria dolosa y malintencionada por cuestiones de ser una persona, al parecer, carente de empatía social para vivir en esta comunidad.

Mensualmente, se publica en cada edificio un resumen detallado de los ingresos y egresos, nominando proveedor, gasto, factura y demás (modelo que se adjunta al presente y se describe ingresos y egresos), asimismo a él o a cualquier propietario que concurre a la Sede de la Administración se le muestra las carpetas con los gastos mensuales con los comprobantes. Lo único que se le solicita es no tomar fotos de cierta información sensible, ya que, al ser UN COMPLEJO PRIVADO, existen transferencias realizadas con números de cuenta, cierta información privada como propietarios, convenios de pago con los mismos por expensas atrasadas, juicios, convenios por arreglos de unidades habitacionales afectadas por problemas y demás cuestiones que pueden contener datos e información personal y sensible que la ADMINISTRACIÓN TIENE LA OBLIGACION LEGAL DE SER MUY CUIDADOSA Y NO DIFUNDIR PÚBLICAMENTE, YA QUE ELLO PODRÍA DAÑAR Y/O COMPROMETER A LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

Cerrar diciendo que, hechos como el que se ha vivido el pasado viernes 05 de agosto de 2022, lastiman y siembran un manto de sospecha infundada, malintencionada y dolosa sobre gente que trata de poder articular solidariamente en comunidad para vivir en un lugar mejor donde prime la armonía.

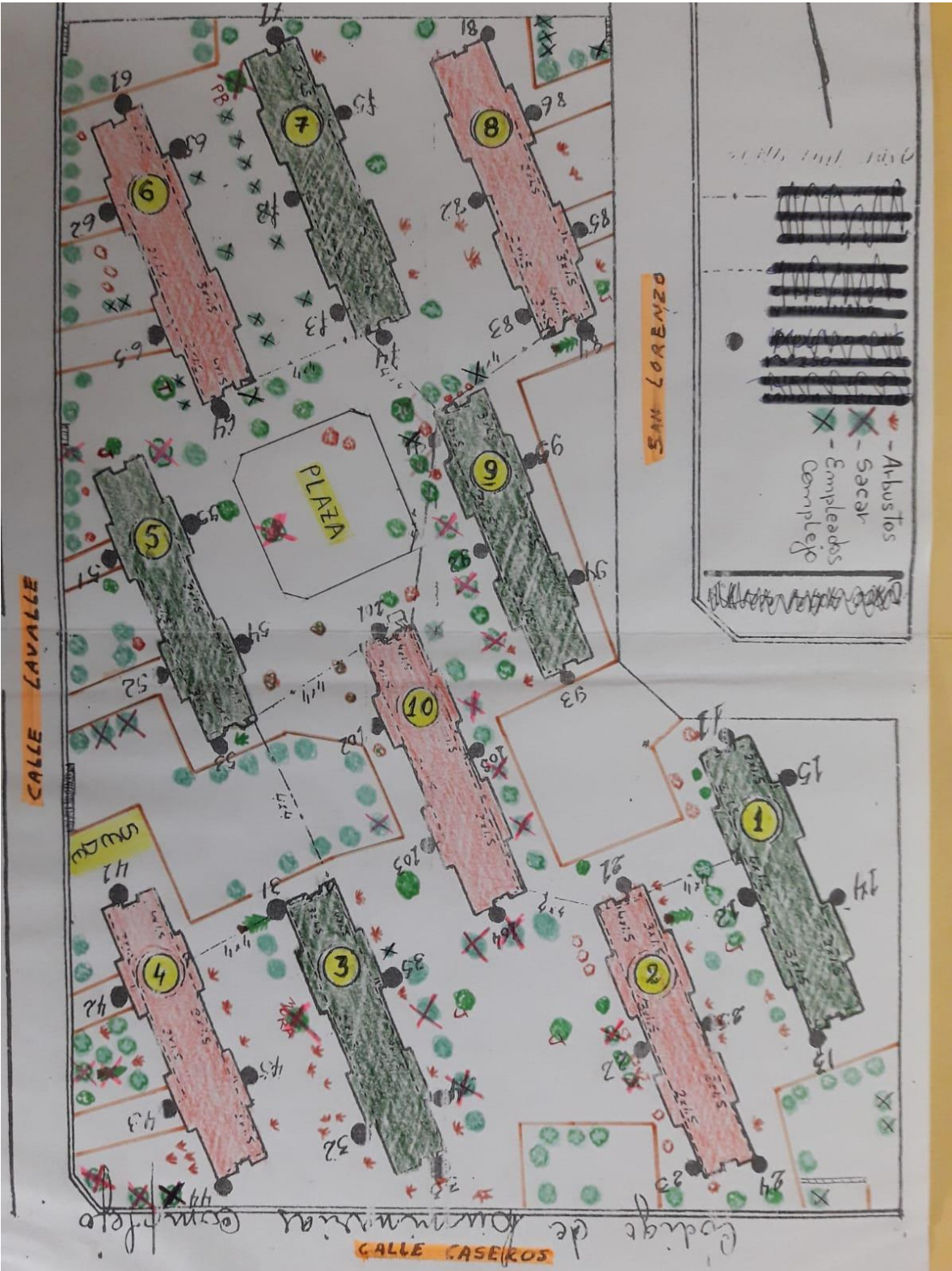
Esperamos que en el futuro cesen esas actitudes hostiles, degradantes, infundadas y violentas para poder continuar desarrollando un lugar mejor para todos, que se encuentra en constante progreso y crecimiento.

Fdo: Consejo de Propietarios 320 viviendas Complejo Habitacional Ingeniero Renato de Marco

Se brindó el informe de gestión y la rendición de cuentas por parte de la administradora, donde se explica un resumen de lo realizado en pocas palabras años 2021/22. 1.- se gestionó el adoquinado de la calle san Lorenzo la cual se concretó y está en obra. obra que se reclamó desde hace 50 años 2.- se gestionaron y se realizaron espectáculos musicales de nivel, para que se lleven a cabo en la plaza del complejo 3.- se continua con la gestión de la luminaria led para el complejo, que la municipalidad ya posee los aparatos pero debe cambiarse todo el sistema de cables por ser muy viejos, y eso es una inversión de más de 3 millones de pesos, que se tratara de realizarlo en 2022 4.- se iniciaron 70 reclamos, de los cuales 38 llegaron a juicios y los otros fueron acuerdos extrajudiciales realizados en la administración por deudas viejas de expensas. Además hay 10 planes de pagos vigentes. A la fecha hay entre 25 y 30 departamentos que tienen deuda de expensa (no pagan habitualmente), a principio del año 2021 (inicio de esta gestión) los morosos superaban los 120 los departamentos que debían expensas habituales. 5.- se arreglaron maquinarias que estaban rotas (cortadoras de pasto, bordeadoras, etc.), se compraron varias herramientas de trabajo (motosierra, hidrolavadora, herramientas de mano, etc.), se confecciono un inventario. 6.- se organizaron los legajos de los trabajadores, se presentaron los libros de sueldos, planillas de horario de trabajo, descanso. Se les compraron uniforme y elementos de seguridad correspondiente a los trabajadores. 7.- se arregló también el juicio con el sindicato, deudas previsionales, en afip y demás organismos recaudadores, por alrededor de 4 millones de pesos, los cuales se están pagando en tiempo y forma, deudas generadas por las administraciones pasadas. 8.-Se realizó un plan de desmalezado, poda de árboles, arreglo de canteros, canaletas, veredones, se arreglaron paredones, se pintaron las rejas, bancos, plaza, se confecciono la cartelera necesaria e informativa el en parque. 9.- se está pintando con fibrado todas las terrazas a los fines de impermeabilizar, realizando una compra de 170 latas del mismo, con los elementos para realizarlo, lo que implicó una inversión de más de \$2.000.000 de pesos. 10.-se arreglaron portones de ingreso a estacionamientos, se construyeron rampas reglamentarias con los pasamos correspondientes y la señalización de las mismas. 11.-se cambaron cloacas y graseras generales, se cambiaron montantes, bajadas de agua fría, se destaparon graseras, se cambiaron caños de lavaderos, flotantes de alta presión. Se acondicionaron casillas de gas, zona de medidores. 12.-se cambiaron brazos hidráulicos, libera pestillos, bisagras, cerraduras de puertas de lavaderos, terrazas, ingreso, emergencia. 13.- se está reemplazando la luminaria de palieres y escaleras por luces led, se rearmaron porteros y pulsadores, se acondicionaron bombas elevadoras de agua y tensión de alimentación, se cambiaron flotantes eléctricos. 14.-se están pintando los halls de ingreso, puertas de ingreso y emergencia, se les está colocando la cartelera necesaria de seguridad y el reglamento del complejo. Se adjunta al presente informe ampliado. Se explica los convenios y juicios realizados. Para lo cual se pone a consideración los actos administrativos, judiciales, económicos como los de toda índole como la aprobación de la memoria, inventario y balance que se aprueba por unanimidad.

El consejo de propietarios quedo conformado Sres. Paola Bickham dni:18444109 (M6 DEPTO 7), Verónica Girón dni:26385588 (M5 DEPTO 31), Sebastián Caffaro DNI: 30310491(M7 DEPTO 7), Violante Gabriela DNI: 25564524(M2 DEPTO 6), Córdoba Marcela dni:17105610 (M4 DEPTO 15) , Mario Suarez Lobo dni:29967981 (M7 DEPTO 23), Patricia Sosa DNI:16529891 (M9 DEPTO 14),Zanotti Alejandro dni:38981413 (M9 DEPTO 22), Norma Chiarvetto dni:6641645 (M6 DEPTO 12) , Gregorat Erardo DNI: 21013186 (M1 DEPTO 11), sin haber objeción y con conformidad por unanimidad de la asamblea se aprueba el mismo para el periodo 2022-2023. Se aprueba por unanimidad que el periodo de la administración dure hasta diciembre del año 2023, se elige por unanimidad a Victoria Frascetti como administradora por el periodo 2022-2023 atribuyéndole las facultades de ley. Se expuse las obras de saneamiento, y mejoría estructurales como cambio de ramales de cloacas, graseras, pinturas de terraza, y se decide continuar con un plan de obra sostenido a los fines de evitar que las estructuras sigan sometidas a un gran deterioro.

Se puso a consideración un tentativo de gastos para el periodo 2022 donde las expensas iniciales son de \$4600 debido a los parámetros inflacionarios, en la composición del gasto, planteando que la base debe ser de \$4600 actualizándose con el mismo porcentaje las paritarias de Suther a partir de abril del 2022. Quedando aprobado por mayoría de votos un nuevo monto de expensas en la suma de pesos \$4600 con un ajuste mensual del mismo según el aumento planteado por el gremio de los empleados del complejo, o sea, con el mismo porcentaje mensual que las paritarias de Suther a partir de abril 2022



Seleccioná tu deuda

Empresa

COMPLEJO HABITACIONAL INGENIERO RENATO DE MARCO

UNIDAD FUNCIONAL

M01D01

Deudas:

- Descripción: PAGO EXPENSAS MES DE AGOSTO 2022
Importe: 6300,00
Vencimiento: 16/08/2022

ANTERIOR

SIGUIENTE

