Siendo la hora diez en segundo llamado de la Asamblea General Ordinaria del Edificio Torre Antares, con la presencia de los copropietarios, por sí y en representación, que se registran, se procede a tratar los puntos del orden del día oportunamente comunicados en la convocatoria.

1. Nombramiento de Presidente y Secretario para dirigir la Asamblea.

Por unanimidad se nombra Presidente al Dr. Lomiento y como secretaria a la Esc. Beatriz Fracchia.

1. Presentación informe de la Auditoria Externa contratada

del ejercicio 2019-2020 y aprobación del mismo.

El presidente lee carta de la Sra. Auditora que se adjunta al acta, excusándose, por los motivos de notoriedad, de estar presente en la Asamblea.

El Dr. Lomiento lee el informe elaborado por la Contadora Pintos sobre la Auditoria trimestral y anual efectuada en el edificio, que se adjunta en el Acta.

Es aprobado por unanimidad el informe de la Auditoría.

1. Presentación de rendición de cuenta anual 2019-2020 del

Sr. Administrador su informe, aprobación de todo lo actuado por la Administración en el ejercicio.

Dice el Dr. Lomiento, ha ingresado poco dinero por la situación de los argentinos. Se ha mantenido durante el año un promedio parejo de montos de expensas, se ha realizado muchísimas obras. Hace un raconto de acuerdo a lo solicitado por el Sr. González de la Comisión: nuevo seguro del edificio con una prima que se pagó de diez mil dólares, el lavadero se transformó en sala de juegos, se cambiaron varias cañerías de bajada pluviales, se arreglaron humedades existentes en el edificio y en locales afectados, se realizó instalación eléctrica nueva en jardín de la piscina, se abrió estacionamiento nuevo en Torre Antares III, se cambió iluminación del frente y la galería de comunicación, cableados eléctricos de corredores y espacios comunes, se compraron nuevos bomberitos y se recargaron los existentes en dos oportunidades por el incendio ocurrido en el quincho de la barbacoa exterior, se colocó aluminio y vidrio en la sala de ascensores que era de chapa y había un deterioro por la entrada de agua, se arregló el techo del garaje por filtraciones, desprendimiento de hierro y revoque, se agregaron y cambiaron luminaria a fachada y palier, corredores, se realizó la inspección y reparación de pararrayos, se impermeabilizó la fachada de apto 304 y de las unidades lindantes por el costado y arriba, se requincharon sombrillas de piscinas y barbacoa afectada por el incendio, se colocó cielorraso de PVC en toda la parte del frente del edificio, se realizó una nueva sala para adultos, pinturas varias en espacios comunes, riego total del edificio con válvulas y caños nuevos, bomba de agua y computadora de riego, modernización de ascensores y puesta a punto.

En noviembre se cambió el contrato con la empresa ascensores OTIS, por el alto costo que tenía y poca respuesta. Al vencer el contrato se contrató una nueva empresa que empezó a finales de noviembre con una mejora en el costo del abono mensual que actualmente se paga. Se están mejorando los ascensores y modernizando, se hicieron puerta 1, central y 3. Queda Antares III y puerta 2, luego se va a mejorar la calidad de los motores.

Unidad 605: Vos dijiste que estaban pagando ciento veinte mil pesos, empezamos a pagar 40 más o menos, ¿con esa diferencia que tu estás diciendo que se están haciendo los arreglos?

Dr. Lomiento: Con esa diferencia lo estoy haciendo las mejoras que presentamos, desde noviembre.

Unidad 605: ¿Queda contabilizado en parte de arreglos en general o en la parte que dice ascensores?

Dr. Lomiento: Ascensores es solo costo de abono de ascensores, lo demás está dentro de mantenimiento u obras, eso lo miramos después no hay problema.

Se arregló pérdida de cañerías de agua, se rompieron cañerías de bajada en central. Se pintaron techos de entradas en las torres, se realizó la limpieza semestral de tanque de agua con certificado de potabilidad, se cambiaron cañerías de graseras en varios sectores del edificio y cámaras sépticas, ya que las graseras y tapas estaban todas horribles.

Unidad 124: El problema es el siguiente, que se deja la puerta abierta de entrada de este block porque las graseras están abajo y para evitar que haya feo olor, pero el tema es el siguiente hay un problema grave de seguridad y va a aumentar por lo que la puerta debe estar permanentemente cerrada. Estuve mirando que hay una especie de lugar para poner herramienta que se puede poner las graseras para afuera y no al hall de entrada y se evitaría ese problema. Pido que se analice una posibilidad técnica de abrir una puerta de las graseras allí y se tape la actual que se limpia por el hall de entrada. Se ponga un cartel de deje cerrada la puerta.

Dr. Lomiento: Es por el tema de siempre por cómo se construyó el edificio, no entiendo como aprobaron los planos así. Es un problema estructural, ya que las graseras y cámaras sépticas están adentro del edificio y se generan los olores no deseados.

124: Que abran no para afuera, sino en un cuartito que hay ahí.

Dr. Lomiento: Ese cuartito a que se refiere, no es de nosotros es de la unidad 112 de Alma Alzugaray. Ellos tienen un derecho de sobrelevar y así construyeron las unidades del primer piso.

124: Hacerle juicio a 112 por el olor.

Lomiento: He pedido en asamblea que se saque resolución, que por lo menos saque los chapones y ponga algo en aluminio y vidrio, lo que hay es horrible, se deteriora y eso no lo podemos tocar porque es privado

Unidad 124: Imprescindible que se haga ahí la grasera.

Dr. Lomiento: Yo no puedo entrar al local de ella, es propiedad privada, ella debería autorizarlo.

Unidad 124: Se le puede decir que se le alquila.

Dr. Lomiento: No sé, lo tiene a la venta pero no lo vende, incluso hubo una oferta para locales para médicos. Lo de la grasera debemos buscar solución, con ella hay que hablarlo y si lo permite lo hacemos.

Unidad 605: ¿No se podrá hacer como un respiradero hacia afuera?

Dr. Lomiento: Estudiamos inclusive poner ventiladores en los ductos de apartamentos con baño ciego, hace años, el tema es que muchas ventanas están puestas a la inversa, entonces seria al revés y traería más olor incluso dentro de las unidades.

Unidad 124: Hay que cambiar la puerta de entrada de las graseras.

Dr. Lomiento continúa: Se compraron nuevas sillas, barandas nuevas en la piscina, se revistió de vidrio el mostrador de recepción, reflectores de energía solar en el jardín de 100 W que dan como si fueran de 1000 y así entrar en una nueva tecnología para abaratar costos.

Unidad 209: En el Campus de Maldonado se hizo eso en el estacionamiento.

Dr. Lomiento: Yo pensaba que solo con el sol cargaba pero en días nublados carga igual, es una buena inversión. Se compraron bombas para la piscina, se colocó cañerías, pases de agua, llaves nuevas, térmicas y conectores, se pagó la tasa ascensores. Se realizó un placard de madera en puerta 2, se compraron muebles para salas de juegos.

Unidad 124: Quedó muy bien el gimnasio y la sala de juegos. Quiero hacer acotaciones: cuando se pongan algunas luces vean de que no se moleste a los vecinos.

Dr. Lomiento: Fue un error de electricista, que equivocó la ubicación que le fue indicada.

Unidad 124: Algo estético: el cuartito atrás de la piscina si se pudiera poner enredadera en todas las paredes.

Dr. Lomiento: Vamos a volver a poner algo e el muro que da al garaje, por pedidos de propietarios. Se sacó empalizada del costado de la piscina porque no era estético. Ahora han pedido nuevamente que se ponga un cerco de alambre en el costado de la piscina. Se va a buscar poner algo que sirva de protección que sea bello. Ver opciones que sean de colores discretos.

Unidad 124: Algo importante para hacer. Se cuidó mucho la fachada del otro lado, y nosotros de este lado, donde estacionan los autos esta feo el piso, se que es secundario, no se si es costoso o no, de poner bitumen en toda esta parte o pedregullo.

Dr. Lomiento: Se ha planteado en asambleas anteriores. Dos cosas: primero, siempre estuvo en duda en los planos si eso nos pertenece a nosotros o no, por eso hice los muros a poca altura por precaución. Segundo, cuando se amplió, pensé hacer hormigón, pero no damos abasto todo el mundo pone los autos, tenemos que dejar a todos afuera. Tendríamos que sectorizar. Le aclaro que también es costoso.

Unidad 124: ¿Y pedregullo?

Unidad 209: Pedregullo estamos en lo mismo, no sirve.

Unidad 124: Tres camiones de pedregullo y se acaba.

Dr. Lomiento: Hemos puesto polvo de piedra que se pisa y queda como hormigón. Hay soluciones, se que estéticamente es feo pero hay prioridades. Yo creo que la mayor es cambiar todo el cableado del internet y de los teléfonos. Hay mucha gente que no le podemos arreglar los teléfonos, porque están todas las líneas emparchadas, esta todo entrepelado, la empresa las trata de reparar pero no se puede más. Lo que planteé yo hace dos años es cambiar un solo cable de fibra óptica para mejorar internet, tenemos ahora solo de cobre e igual es bueno. Pero si agregamos a eso el cableado telefónico con fibra, tendremos mejor internet y vamos a solucionar el teléfono. Hay gente mayor que está sola que lo precisa, está la recepción 24 horas y es un servicio que se tiene que dar.

Unidad 605: Lomiento eso se planteó en la asamblea pasada y se aprobó.

Dr. Lomiento: Lo sé, pero se dejó de lado por el tema de la pandemia, porque era aun costo enorme e incluso planteamos que si se remataba alguna unidad de los expedientes judiciales decíamos de usar eso.

Unidad 605: Se aprobó que se hacía eso y el financiamiento también está aprobado.

Dr. Lomiento: El financiamiento era pagar cada uno y luego con los remates se les iba a devolver el dinero. Creo que para el año no hay nada urgente para seguir mejorando, creo que la mejora ahora tiene que apuntar a ahí, hablar con la empresa cómo se puede financiar.

Unidad 124: Pero el internet anda perfecto, el teléfono es de cada uno.

Unidad 216: Todas las llamadas entran por la central. Yo me manejo con el celular porque no funciona el teléfono.

Dr. Lomiento: Igual ya está aprobado, yo lo único que planteo es que no hay ninguna obra y hacer esto entonces.

Unidad 124: Otra cosa importante es el circuito cerrado para aca, los demás están rotos, no funcionan. A mí me rayaron el auto y no había nada.

Dr. Lomiento: Si usted mira el monitor va a haber que faltan pantallas, pero además del monitor los muchachos tienen otras pantallas más chicos con cámaras de alta definición que puede verse con más definición. No entran en televisor común por ello, sino en otros aparatos que cada uno tiene varias cámaras, tenemos varios circuitos.

Unidad 124: Yo sé que hay, pero digo cámaras que funcionen.

Dr. Lomiento: Todas están funcionando.

Unidad 209: Una pregunta, sé que es caro, se cambiaron varios ascensores, ¿los otros los van a hacer?

Dr. Lomiento: Si, lo dije recién, la empresa nueva empezó a mediados de noviembre y solo hicimos tres, en verano no podemos parar el ascensor. Se va a hacer ahora luego de verano, quedaron dos sin hacer y se van a hacer en el correr del período.

Unidad 605: Lo del estacionamiento fue algo que se había pedido en su momento y que se dijo que lo que se iba a hacer era tratar de tomar el estacionamiento y después se veía. Quiero recalcar que se tomó el estacionamiento porque se hizo un murito y se agrando. Era algo que se pidió y se hizo y quiero recalcarlo.

Más allá de que quedó perfecta la sala de juegos, muy linda, y era algo que se necesitaba, no había sido aprobado por asamblea y yo quiero dejar constancia, la comisión se supone que debe controlar. Quedo bárbaro y no tengo objeciones y quiero que igual quede constancia.

Dr. Lomiento: Se hizo por necesidad al cambiar el gimnasio. Porque no había quedado otro espacio. Además es algo que llama la atención para un alquiler o venta. Está bueno porque además al estar abajo no se escuchan los ruidos. Sirve para quienes alquilan y para vender, por más que la obra no se haya sido aprobada, porque se hizo sin incrementar los gastos cámunes y hoy la disfrutamos todos.

Unidad 605: Si, está muy bien hecha y el problema es que no estaba aprobado. En ese tipo de cosas la comisión está para algo, consulta a la comisión y ella te lo va a decir. No se puede tomar resoluciones por uno mismo cuando no están aprobadas por asamblea. Igual quedó muy bien.

Dr. Lomiento: Dentro de facultades del Administrador está cuidar el mantenimiento y los servicios del edificio, lo hice dentro de ese contexto, y además dentro del presupuesto del edificio aunque era algo caro, se cambió todo, hasta las graseras, se cambió dentro del presupuesto y no se incrementaron las expensas. Y dentro de mis funciones está el funcionamiento del edificio y una sala de juegos ahí arriba no era funcional. Se hizo en época de pandemia con poca recaudación y no se afectó el bolsillo de los propietarios y si se mejoró el funcionamiento del edificio con la creación de una sala necesaria.

Unidad 216: En primer piso se hizo un sobre techo que parece que hubieran roto algo.

Dr. Lomiento: El tema es que en su momento al hombre le tiraban puchos y le tiraban cosas. El problema es que no hay cultura. No puede ser que los bomberos vinieron y habían cien puchos arriba del quincho. ¿A quién se le ocurre?

Unidad 124: Habría que ubicar al responsable, eso fue una salvajada, es para meterlo preso.

Dr. Lomiento: Yo le mandé a toda la torre, no a tres o cuatro, un comunicado a toda la torre, donde hice mención que era un hecho delictivo que es un delito de daño, y si se descubre quién fue, hacer la denuncia penal y cargar los costos.

Unidad 124: Y quedó el pedazo chamuscado.

Dr. Lomiento: Nos gastamos todos los bomberitos del edificio antes de que vinieran los bomberos y tuvimos que recargarlos. Como le digo, mande el comunicado, ponerle multa, que pague todo y la denuncia penal por delito daño hacia la propiedad.

Unidad 124: Habría que identificar esa gente.

Unidad 1104: Parte de los cables de la cochera con electricidad, creo que están desconectadas, en el muro de repente ponerle vidrio o algo mas, para protección.

Dr. Lomiento: Está bien la idea.

Se aprueba la rendición de cuentas y el informe presentado por unanimidad

1. Ratificación de la Administración actual por otro período a partir

del vencimiento de contrato vigente o la prórroga automática del mismo.

Por unanimidad se reelige la Administración.

1. Nombramiento de Comisión de Copropietarios 2020-2021.

Dr. Lomiento: propongo mantener como estamos.

No hay objeciones, aprobado por unanimidad.

1. Aprobación de saldos de unidades deudoras y su ejecución

judicial.

Se aprueban por unanimidad las cuentas presentadas por el Sr. Administrador respecto de las siguientes unidades:

UNIDAD 117…………………………………………………$ 27.994

UNIDAD 118…………………………………………………$ 198.135

UNIDAD 608…………………………………………………$ 267.852

UNIDAD 706…………………………………………………$ 308.154

UNIDAD 816…………………………………………………$ 89.219

UNIDAD 1017……………………………………………….$ 117.388

UNIDAD 1018……………………………………………….$ 91.357

Unidad 209: ¿Los argentinos están pagando?

Dr. Lomiento: Los que pagan son los que tienen cuenta en Miami y me lo giran. Muchos argentinos no, no la totalidad, pero algunos no.

Algunos que han pagado siempre no, pero los que nos han dado un déficit grande y arrastran muchos trimestres debemos ejecutarlos. Ahora aparentemente una que ejecuté ahora en marzo pagaría toda la deuda.

Unidad 605: ¿Cuál?

Dr. Lomiento: 805. Me pidió una espera, firmaron reserva y me pidieron hacerlo.

710 que fue ejecutada también tuvimos resultados económicos.

302 pagó parte de precio, está financiando, está pagando 400 dólares por mes más los gastos comunes, para achicar la deuda.

505 esta decretado el remate, tiene deudas con bancos y BPS hay que comunicar a ellos que son preferentes con nosotros y está demorado.

Van en camino: Un local, el de Carbonaro. Yo estoy haciendo una reivindicación de ese edificio por la unidad. Esa unidad en su momento era de Roschwerger y cómo debía gastos comunes la entregó como forma de pago al edificio, eso está en un expediente judicial. Esa unidad nos pertenece, pero como el edificio no tiene personería jurídica se puso a nombre de Carbonaro.

Pérez Montero luego la ofreció en el concordato como suya, se negoció por una persona en 5 mil dólares y era el hijo de Carbonaro (a través de su pareja) quien por Pérez Montero administraba nuestro edificio. Rastree todo e inicie una reivindicación contra ellos para que se nos devuelva ese local. Sin perjuicio de eso, como ello demora por ser una acción ordinaria, lo estoy ejecutando también, asique por una vía o por otra lo vamos a agarrar.

Unidad 124: Excelente, no todos los administradores pueden hacer esto.

Dr. Lomiento: Antes solo cobraban los abogados, y el edificio no. Era un disparate.

Unidad 605: Lomiento por lo que usted dice casi está solucionada la plata para el cableado.

Dr. Lomiento: El que pagó, que fue el 710, no era tanta plata. 805 le estoy esperando porque en marzo firma boleto de reserva y era gente que nunca se atrasaba. Teóricamente recibimos la plata en marzo.

Unidad 605: Quiero felicitarte por Luis que lo pasaste a mantenimiento, es un muchacho bárbaro.

Dr. Lomiento: La idea es que luego sea el encargado de mantenimiento cuando se

Retire José Luis.

Unidad 605: Hay que marcar la buena disposición de Luis, quiero que conste en acta.

Dr. Lomiento: Cuando se fue Machado, que se jubiló, había que contratar a alguien, pensé en él por su disposición, y le consulté a José Luis y lo hicimos.

Unidad 605: Consulta sobre las reuniones por zoom, tu me dijiste ayer que no hay ninguna ley que lo habilite, pero no hay ninguna que no lo habilite, y estuve leyendo de Elías y Regules un estudio a raíz de la pandemia, estudio interpretativo que habilita las reuniones por zoom, hasta las votaciones por zoom, lo digo para que se tome en cuenta en el futuro, no sabemos cuánto va durar y puede ser interesante como alternativa, lo dejo planteado para un futuro.

Dr. Lomiento: Es una opinión doctrinaria, estamos violando el presencialismo que establece el Reglamento, ¿cómo conectamos 205 unidades? Todo eso seria anulable, está por encima del reglamento, por encima de la ley, y es más, muchos administradores optaron por no hacerla la asamblea y suspenderla, yo creo que era mi obligación hacerla conforme al reglamento y por eso, por ser abogado, la hice como tenía que ser, podía haber dicho lo hacemos el año que viene y seguimos.

Además cuando cito la asamblea no lo hago diez días antes como ocurre en otros edificios, fue el primero de diciembre, había más de dos meses, si no podes concurrir basta hacer una carta poder.

Te reitero yo no soy partidario de violar el reglamento, el registro de las firmas. Como ha pasado antes, quienes estaban en contra precisaban las actas y por zoom no podés hacer firmar las actas.

Unidad 605: De todas formas dejo constancia de eso. No quiero discutirlo igual, lo planteo como una inquietud que me llegó a mi de otra gente, que me lo plantearon y dejo constancia de que por lo menos se planteó. Yo lo voy a vichar eso y lo conversaremos.

Dr. Lomiento: ¿Quién es esa gente?

Unidad 605: No importa no viene al caso. También quería plantear, que estando la comisión acá, me interesaría tener el registro de los copropietarios para poder mandar información.

Dr. Lomiento: Eso no lo puedo brindar por mi obligación de confidencialidad. Hay una ley que obliga a mantener reserva en cuanto a la información personal. La única manera que la puedo dar es si me lo autoriza la persona. Ya había una comisión una vez, de los que estaban en contra, que aprovecharon eso y mandaron mail a toda la gente y se armó un lío bárbaro, preguntando los propietarios dónde habían sacado sus mails. La ley me impide dar datos. Son datos reservados y personales, y no son de dominio público.

Unidad 605: Hay datos y datos. El artículo 20 del Reglamento dice que los miembros de la comisión tienen que dar información a otros copropietarios. ¿Cómo hago esa función si no tengo datos?

Dr. Lomiento: Eso es en caso puntual cuando el administrador actúa de forma irregular. Reitero, la ley me impone secreto.

Unidad 605: Quiero que quede en acta. Nosotros somos responsables cuando la gestión es mala y no lo comunicamos, y quiero que se nos exima de responsabilidad. Vos haces tu función bien y quiero hacer la mía bien.

Dr. Lomiento: Yo soy legalista. Me pida el miembro de la comisión o quien sea, si no corresponde no lo voy a hacer, como abogado no puedo ignorar las disposiciones. Yo tengo una obligación frente a propietarios de reservarlos, es más, muchos propietarios argentinos ni siquiera tienen registradas sus propiedades, no quieren que se revele quién es el propietario. Si me dan el consentimiento si, sino no.

Unidad 605: Quizás la forma es que mandes un correo a todos los propietarios pidiendo si están de acuerdo en dar la dirección o medio de comunicación a la comisión para transmitir las cosas.

Dr. Lomiento: Eso si puede ser. Con que me lo den firmado, no habría problema.

Unidad 605: Bueno, con que te digan que sí, no tiene por qué estar firmado.

Dr. Lomiento: En salvaguarda de mi responsabilidad, debe ser firmado.

1. Obras a realizar en el ejercicio.

Unidad 124: Planteo sacar salida de graseras a otra parte si se puede y revisar por las dudas si andan todos los circuitos cerrados.

Unidad 605: Yo planteo, aunque Lomiento lo dijo remarcarlo, tener un ahorro en cuanto a lo que son las obras y demás, salvo lo que sea esencialmente necesario y está ya financiado.

Dr. Lomiento: Si miras el estado de cuenta, vas a ver que tengo fondo de reserva que yo no lo toco. Al haber personas que no pagan, eso me genera un déficit, por eso me manejo con la recaudación armada. Hago esto: veo menos plata y planifico que voy a hacer antes del trimestre y veo hasta donde me puedo embarcar con las posibilidades que tengo y los fondos. Terminamos con cifra record con 80 mil dólares guardados pese a las obras. Pero ahora diciembre, enero y febrero se me produce un desfasaje muy grande, porque los gastos son más altos, y lo que recaudé en trimestre pasado lo uso para pagar esto y tengo que cubrir y ahí si me genera déficit. Todo lo que se generan BPS, OSE, ANTEL y gastos más por la ocupación, y otros como las tasas de ascensores me genera un déficit de presupuesto que se cubre con eso, pero siempre quedate tranquilo que ese fondo está. Es algo que planteé siempre desde que entré, antes debían a todos, para los sueldos del personal puse mi cuenta personal del banco como solidaria para que pudieran pagar los sueldos; y eso se revirtió, saben que ahora vienen el día 20 y le pagamos a todos. Desde que estoy yo, nunca se pagó un interés ni recargo.

Se designa para firmar el acta al Presidente y al copropietario de la unidad 1104.

Se cumplió con el protocolo dispuesto por la Autoridad Sanitaria, asistiendo presencialmente menos de 10 personas, debidamente distanciadas, a las que se les tomó la temperatura, se les colocó alcohol en las manos, estando permanentemente con mascarillas faciales y todas las puertas y ventanas abiertas de la barbacoa.

Siendo las 11 horas y 10 minutos se da por concluida la Asamblea.