Punta del Este, 5 de febrero de 2022, 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**.

Lomiento: propongo que sea como el año pasado. De Francesco como Presidente y Beatriz Frachia como Secretaria.

Se somete a votación. Aprobado por unanimidad.

1. **Presentación informe de la Auditoria Externa contratada del Ejercicio 2020-2021 y aprobación del mismo.**

El Dr. Lomiento lee informe realizado por Auditoría Externa, que se adjunta posteriormente.

Se pone a consideración el informe.

Unidad 306: Quiero destacar que el edificio financieramente está bien, bien controlado, con los gastos que teníamos acotados y sin aumentar. Y destacar algo que quizás es habilidad del administrador, o de todos nosotros; se habían autorizado gastos extraordinarios para la telefonía, y se está haciendo a pesar de que argentinos no han pagado, se hizo sin tocar ninguna expensa extraordinaria ni poner ningún aumento. Se prefirió hacer cableado telefónico, se priorizo eso y el internet, con un muy buen manejo del tema por el Administrador.

1. **Presentación de rendición de cuenta anual 2021-2022 del Sr. Administrador su informe, aprobación de todo lo actuado por la Administración en el ejercicio**.

El Dr. Lomiento expresa: estamos manteniendo hace tres años un nivel de expensas similar cuando hubo inflación los tres años. Durante estos años se hicieron obras, el gimnasio a nuevo, sala para adultos y menores, el revestimiento de los 10 ascensores y ahora el cableadoi, ello gracias a la gestión y que pudimos lograr cobrar a morosos, por ello pudimos también hacer esto sin afectar el bolsillo del propietario.. Se había votado de pagar cuotas extras, pero yo preferí no pedirlas e ir cubriendo con los dineros que van entrando y los ahorros que pudimos hacer, sin desmerecer los ahorros que teníamos y que los incrementamos.

Se ponen en consideración punto 2 y 3 del orden del día en forma conjunta.

Se aprueban por unanimidad ambos puntos.

1. **Ratificación de la Administración actual por otro período a partir del vencimiento de contrato vigente o la prórroga automática del mismo.**

Unidad 306: Voy a destacar, quizás me compete porque hubo años difíciles, álgidos, momentos complicados del edificio, que hay algo que ocurrió que lo podemos decir. Empezamos a tratarnos como vecinos y eso es lo que hay que destacar, a pesar de los problemas que tuvimos, y con la colaboración de todos ustedes hemos llegado a amalgamar y trabajar en equipo con el administrador que se ha destacado. Camino los edificios de Punta del Este y cuando llego al vecindario de los demás, la oveja negra de todos es del administrador. Lomiento pasó de ser una oveja negra para sus detractores, a ser una oveja blanca para todos aún para aquellos (risas). Lomiento: nunca fui una oveja negra para este edificio. (risas).

Unidad 306: Quiero destacar a propuesta mía, que continúe esta administración, lo hace muy bien, de forma prolija, con orden y disciplina dentro de lo que tenemos, el trato cambió, hoy somos todos vecinos, si hay un problema es atendido y se soluciona. La comunicación conmigo y el Dr. Lomiento es fluida, pese a este año, quiero disfrutar de esta ciudad maravillosa y este edificio que cada vez está mejor. Mi propuesta es dar continuadad a la muy buena gestión del Administrador ..

Unidad 605: Estamos todos de acuerdo, la administración se lleva todo bien, lo que me gustaría es que la comisión tuviera más incidencia en muchas cosas. Un buen administrador como es él no tendría que tener inconveniente en controles.

Lomiento: ¿Controlar qué?

Unidad 605: Controles en general.

Unidad 306: Tenés razón, había quedado yo en viajar cada dos meses, no me dejaron salir de la Argentina, pero el control está y se lleva.

El 1 de diciembre tenemos toda la rendición de cuentas, yo siempre tengo todo mostrado para la asamblea que se hace dos meses después. Le puedo asegurar los administradores en otras torres vienen el día de la asamblea y tiran papales así, y empiezan a dibujar.

Unidad 605: Tenés razón pero nos gustaría más incidencia de la Comisión

Unidad 306: Yo sé, es un derecho nuestro y una obligación.

Unidad 1104: Yo a veces tengo un problema y lo busco a Lomiento, no sé si es el camino correcto.

Lomiento: Si lo es, porque yo no tengo encargado en el Edificio.. Se resolvió cuando yo entré, ya que sufrimos encargados acá que hicieron cualquier desbarajuste que los tuvimos que despedir, tanto a él como a la señora, entonces se optó por no tener un encargado, que como se encarga de muchas funciones a veces toman roles que no les corresponde. Yo tengo inmobiliaria y no puedo entrar a apartamentos porque maneja todo el edificio el encargado y lo hacen de forma informal e ilegal,, y si hay que hacer un trabajo no es que podés elegir como en nuestro edificio, sino que tenés que elegir el que te da el encargado porque supuestamente es de confianza.

Eso se erradicó de acá.

Unidad 1104: Pasa que tengo al administrador allá arriba, me da cosa subir. Vos debés tener tus prioridades, no quiere molestar con esas cosas.

Unidad 306: El edificio lo es todo, él sabe que tiene esa doble función y sabe cual es la prioridad.

Unidad 1104: Capaz para él no es prioridad el caminador y si lo es para mi, y capaz en el fondo de reserva hay 100.000 dólares, ¿vale la pena comprar un caminador o no? Lomiento tiene el poder de decidir.

Lomiento: Es un caminador, que lo dio un propietario que no podía tenerlo en el departamento.

Unidad 1104: Me da no se qué molestar.

Unidad 306: Pero hay que informar.

Unidad 915: Estoy de acuerdo con todo, el edifico está muy bien llevado por Lomiento. Solo existen cosas arrastradas de antes que quiero que se solucionen como la antena.

Lomiento: cuando yo entré la antena ya estaba. La anterior administradora fue la que tramitó todo para colocar una antena y le firmó un contrato a 15 años prorrogable permanentemente a opción solo de metrópolis y con un alquiler que durante todo el periodo va a ser el mismo. Está favoreciendo a quienes les corresponde la antena y no al edificio. Cuando entré estaba esa antena y la de la asistencial. Esta última se dio gratis, le propuse a la asistencial hacer un contrato y los enganché con uno de un año que tenían que pagar alquiler, se le hizo juicio luego y se embargó ya que no habían pago; y le puse que una vez terminado el contrato tenían que bajar la antena a su costo.

En cambio este otro de Metrópolis es leonino.

Unidad 915: ¿No se puede sacar? Porque es malo para la salud

Lomiento: Pasa que es algo que se firmó por la anterior administradora en ejercicio de sus funciones y que yo debo respetar como actual representante de la copropiedad..

Unidad 306: Si lo sacamos nosotros podemos tener daños y perjuicios.

Lomiento: Voy a intentar renovar y hacer contrato cortito, y que diga que tienen que sacar la antena después. Ofrecer que paguen el mismo alquiler, total lo vienen pagando hace 15 años. Poner un contrato corto y que en caso de terminarlo se le pueda sacar sin perjuicios para la copropiedad.

Unidad 306: ¿Cumplen con todo?

Lomiento: Si

Unidad 306: Vamos a decirle que la asamblea quiere que actualicemos toda la información,

Unidad 1104: Que queremos legalmente que caiga el contrato.

Lomiento: Lo único que puedo estudiar es que el arrendamiento no es algo perpetuo. Y es más, no tenemos el contrato original, yo lo vi porque les pedí una fotocopia del contrato.

Unidad 517: ¿Realmente existirá ese contrato?

Lomiento: Si, yo averigüe en la intendencia, y Marta Pirotto tramitó todo.

Tal como le firmó a OTIS un contrato a 5 años renovable automáticamente.

Espere las dos renovaciones para sacarlo. Hoy tenemos un servicio que cobra 1/3 de Otis, que trabaja también los fines de semana. Eso se logró cambiar. Todo lo que puedo cambio.

También barrí a los proveedores porque a todos les debíamos plata y pagar intereses. Pagué a todo el mundo y contraté nuevos. Somos buenos pagadores pagamos en tiempo y fecha y tenemos proveedores apropiados.

Queda algún resabio como la antena, pero hicimos una gran limpieza.

Ahora estamos peleando por reivindicar un local. Pérez Montero lo incluyó en su concordato y pertenecía al Edificio, y luego el único oferente en su almoneda fue la nuera del hijo de Carbonaro con quien trabajaba Pérez Montero y administraba en ese tiempo el edificior. Estamos haciendo juicio para demostrar fraude y que vuelva al patrimonio del edificio la unidad..

Acá las administraciones hicieron cualquier cosa con total impunidad..

Unidad 306: El edificio era un desastre.

Frachia No se acá si hay algún propietario de cuando recién entró Lomiento en 2006, entonces sabes lo que valían acá las propiedades y lo que salen ahora, eso es por la gran labor de la administración.

Unidad 306: Yo lo compré re barato en esa época y hoy vale más del triple.

Frachia Yo compré sin saber cómo estaba el edificio. Porque quien lo vendía debía hacerlo rápido, vine a la asamblea y cuando empiezo a escuchar lo que había digo con razón compré esto tan barato. ¿Cómo me paso esto a mi? Porque no me había informado de todas esas cosas.

Lomiento: No había control ni auditoria, personas de la comisión que no pagaban gastos comunes. Y en todas las asambleas estaban a favor de la administración de la época. Descubrí las dos cuentas y les inicie ejecución, y uno de ellos me dijo “vos no sabes con quien te estas metiendo”, y después le terminamos cobrando judicialmente. Y al otro también le terminamos cobrando.

Así es como se manejaba, por eso el edificio no tenía plata, no se hacían arreglos. Los arreglos de las cañerías de bajada se arreglaban con un pedazo de goma y alambre. Las paredes no se pintaban, sino que se ponía cloro. Por eso cuando entré en ejercicio de la función, opte por hacerlo de colores para que vean que se pinta y no es cloro.

Unidad 306: La recepción era un desastre. Nos encontramos con un monstruo muy disfrazado y un desastre interno. Se emprolijó, llevado con paciencia, educación y respeto y ahora estamos en una situación muy óptima. Levantó su calidad, es financieramente respetado por banco, proveedores. Es un edificio que tiene crédito, y que ha aumentado su valor. Antes no venía nadie a alquilar. Por su puesto que siempre hay algo que hacer, siempre alguno estará desconforme y tiene razón porque tiene que cuidar su propiedad, pero les quiero comentar que fue un trabajo en conjunto de todos nosotros con el administrador que hemos tenido la suerte que hemos encontrado al Dr. Lomiento, a, algunos les podrá gustar o no, dice las cosas muy duras pero de frente y con honestidad, demostrando a lo largo de los años ser un gran administrador y haber hecho del edificio lo que es hoy.

Frachia Tiene los números claros.

Unidad 306: Eso mismo, y es un edificio que tiene expectativa de seguir mejorando. Le estamos dando una mejor calidad de vida y de vivir dentro. De unas de las expensar más baratas de Punta del Este, debemos ser celosos de cuidar lo nuestro.y eso es también mérito de la gran gestión de nuestro Administrador.

Unidad 517: Contrato con cláusula leonina, como el de la antena de la radio ¿se puede?

Lomiento: Si se puede, no es ilegal. Vos podes pactar con el otro, si vos pactas condiciones que al otro lo favorece, está permitido, salvo que se violen normas de orden público, sino es válido.

Unidad 306: Prácticamente se firmó un contrato de adhesión hay que buscarle la vuelta para ver como lo podemos desenganchar.

Unidad 1104: O demostrar que la otra administradora trabajó en eso y se llevo dinero.

Lomiento: No se puede asegurar, pero la auditoria cuando yo entre, demostró que en los 6 meses para atrás, faltaron por lo menos en ese periodo 60.000 dólares. Yo propuse en esa asamblea hacerle una denuncia penal para investigar, pero la gente no lo votó, porque era una etapa superada. Había también intereses creados, que hoy gracias a Dios ya no los tenemos. Incluso, quería hacerle denuncia penal porque verdaderamente correspondía, y ella era la administradora, que reglamentariamente es un mandatario de ustedes, un arrendamiento de servicios, se presentó luego e hizo un juicio laboral, dijo que era empleada del edificio y reclamaba todos los rubros laborales, era una cifra que en ese momento no se podía pagar. Yo le gané el juicio y demostré que era mandataria y no se le pagó absolutamente nada, lástima que no la condenaron las costas y costos.

Entendieron los jueces que la conducta procesal era correcta, entonces no la condenaron, sin perjuicio de que mintió en el proceso, tratando simular una situación jurídica distinta de la real.

Lo que logramos fue no pagar absolutamente nada.

Unidad 1008: ¿Cómo trabaja la comisión? ¿Se rinde cuentas mes a mes? ¿El contrato lo haces vos personalmente? ¿Es la comisión o el administrador?

Lomiento: Yo le rindo cuentas a la auditoria externa.

Auditora: efectivamente yo audito toda la contabilidad mensualmente y hago informes trimestral y además anual.

Lomiento: Yo le envío cada mes toda la documentación física y contabilidad impresa, y además por internet, le mando toda la contabilidad electrónicamente así cruza los datos, hace auditorias y ver que todo este correlacionado y correcto, además de auditar las cuentas del banco y con proveedores.

Se manda todo ello mes a mes con el estado de cuenta del banco, hace un control total mes a mes. A ustedes se les informa por trimestre ya que los gastos comunes son trimestrales, pero el control de la auditoría es mensual..

Unidad 1008: ¿Cada cuánto se reúne la comisión?

Lomiento: Estos últimos años por pandemia y la imposibilidad de viajar, yo me comunico por teléfono con el presidente. Se proyectan las obras a principio de año y se establecen los períodos de realización de las obras en el año, para mantener un nivel gastos comunes. Luego de que la asamblea apruebe obras yo proyecto como voy a hacerlo. Ejemplo la obra de telefonía que se aprobó una cuota extra, aparte, yo evite cobrar cuota extra porque dentro de la proyección y al cobro de deudores pude tener le flujo de plata para hacer las obras y buscar financiación que me facilite su realización.

Unidad 605: Yo soy de la comisión hace 4 años que estoy en el edificio y no me reuní ni una sola vez. Yo estoy desconforme. Yo voy a renunciar a la comisión mi intención es aportar y no he podido aportar, yo doy el paso al costado. Yo lo que veo, y vuelvo a decir o mismo, estoy conforme con Lomiento es una buena administración, yo estoy conforme, lo único que yo creo que los propietarios tienen que controlar, es lo único que yo creo, ahí es donde estamos fallando, no porque el haga las cosas mal, sino porque creo que la comisión y los propietarios deben controlar. Yo plantee en un momento que la auditoria tenga relación directa con la comisión y no con el administrador. Por ese lado y no pongo en duda nada, pero es lo que yo entiendo.

Contadora: Quien contrata la auditoria es la comisión y a quien se dirigen los informes es la comisión.

Unidad 605: A mi nunca me llego directamente. Dice que la comisión cita la asamblea, pero la comisión no, yo estoy pintado en la comisión, esa es mi respuesta.

Unidad 306: Gerardo no fueron años normales. Hace dos años estamos en pandemia.y sin poder entrar al país

Unidad 605: He mandado correo y whatsapp a ti y los demás y nadie me contesta.

Unidad 306: Vos estabas acá yo estaba en el exterior.

Unidad 306: Al estarse haciendo las cosas bien hoy en día, nos descansamos en eso; y que pasaron cosas a nivel personal. El edificio tampoco se descuidó en ese periodo, he hablado con Lomiento permanentemente y garantizo que estoy al tanto de lo que pasa y las obras del edificio.

Unidad 605: Cuando se desfondo los garajes lo de la bobadilla, me llamó Lomiento, vine directo.

Lomiento: Cuando es una cosa importante, yo comunico al resto de la comisión, sino siempre informo. al presidente, lr comuniqué todo.y siempre está al tanto de las obras y de las cosas que pasan

Con lo de la bobadillla te llamé para que vinieras a verlo.

Era un desprendimiento de una bobadilla que lleva ticholos y es al costado de la piscina donde está el jardín, que lo vengo diciendo año tras año que debemos cambiarlo y nunca lo aprobaron.

La filtración reventó el revestimiento. La solución era tratar los hierros que se hizo, se le puso además mas vigas de sostén y trajimos un ingeniero en estructura, me dijo que le pusiera techo provisorio y no lo tapemos. La realidad me dijo que hay que levantar todo el pasto de la piscina e impermeabilizar debajo del pasto.

Me contaba Braulio en su momento, que se le hecho asfalcote se llovió, quedo desprotegido y le tiraron tierra y pasto. El ingeniero me dijo que tenía que limpiar todo eso antes de arreglar todo. Se le puso techo provisorio y luego en esta asamblea poder resolver definitivamente.

Unidad 306: Hasta un propietario dijo que se estaba cayendo el edificio. Pero Lomiento me dijo que estaba la solución.y actúo rápidamente en consecuencia

Auditora: El tema interno de como funciona la comisión; la comisión me contrató a mi, el informa esta dirigido a la comisión y quien me provee de la documentación es el administrador y el contacto es directo con quien lleva la contabilidad. Siempre surgen consultas que me contesta Candelaria o Lomiento, es la contabilidad pura. Cuando lo termino yo lo mando a la administración y la comisión.

Unidad 605: Yo entiendo, yo trabajaba en un banco y cada determinada cantidad de años la auditoria cambiaba porque por lógica, tiene una relación con la administración. No dudo de tu profesionalidad, pero creo que es bueno y saludable, o que tengas más relación con la comisión.

Lomiento: Eso que tu decís es para función publica, pero no en la privada, no te olvides que la auditora actual la propuso Bulla, que era una de las personas enfrentadas con Lomiento.

Auditora: Me debo retirar que tengo otra asamblea. La documentación esta toda clara.

Unidad 605: No dudo de ti para nada. Yo tengo la boleta de Quirichi, que tu me las diste para que yo las vicharas. No se si le pago o no.

Lomiento: yo fui el primero que no le permití a Quirichi pagarle un centésimo, a pesar de la opinión del presidente. Lo único que le hice fue la reparación de la azotea porque la asamblea lo voto, a regañadientes, porque la asamblea me obligo a hacerlo, pero yo no quería hacerlo.

Unidad 306: Y se hizo muy bien.

Lomiento: Y abusando de la amabilidad de De Francesco, Quirichi después presentó un reclamo por cosas que había que indemnizarle que se habían estropeado.

Yo lo pase a la comisión. El Sr. Presidente, se pasaron las notas a la comisión.

Yo le dije a la comisión que de mi parte no quería pagarle nada.

Se le arreglo una vez, y quedo bien, quedo extraordinariamente, el decía que no, entonces De Francesco le dijo que se podía hacer por la empresa de Qurichi. Se le hizo por la empresa que el quería porque lo aprobó la asamblea, y nunca estuve de acuerdo.

 Y después de eso, aprovechando que De Francesco quería apaciguar, trajo boletas que eran un disparate, básicamente quería hacer el apartamento a nuevo.

Yo le dije al presidente, yo como administrador no pago nada. Le pase a la comisión para que lo estudie. Y por eso Gerardo vos tenias las boletas.

Es tanto las cosas que este señor reclamó, que ahora vendió y nos llamo a mi y al Sr. presidente que tenía 5 mil dólares para cobrar, a lo que personalmente me negué rptundamente, por no corresponder a derecho su reclamo..

Unidad 306: si fuera algo que es responsabilidad del edificio, yo fui a ver los daños. No eran tales. Cuando llovía o no llovía, fui todas las veces. Le dije a el, se te arreglo esto que se voto por asamblea, pero esto no.

Unidad 605: Yo te lo mande el informe hace dos años

Lomiento: yo no quería pagar eso, lo que corresponde de arreglarle la humedad a tal que es responsabilidad del edificio si, pero no ventajas de nadie.

Unidad 1015: Tengo problema de humedad hace unos cuantos años de techo de living comedor y bajo ventana, se reclamó en varias oportunidades, se que hubo voluntad de Lomiento y el resto, pero no se pudo lograr el éxito.

Lomiento: En un momento se había parado. Tenemos que ver si es de arriba o si es mala impermeabilización. Son los dos problemas detectables. Después tuviste problemas en el baño. Que te lo solucionamos

Unidad 1015: Si, igual pido permiso porque en cualquier momento voy a tener que hacer obras. Se fue la inquilina ya que se llovía. Yo no tengo costumbre de venir a asamblea ya que no tengo nada que decir.

Unidad 306: lo vamos a revisar.

Lomiento: Vos esto último no lo avisaste.

Unidad 1015: No.

Lomiento: en un momento se había sellado, le pasamos membrana liquidada

Unidad 1015: si, pero luego volvió. Yo no vivo acá, el tema es que el problema no se soluciona. Yo que tengo problema de arriba tengo que reclamar a alguien.

Unidad 915: nosotros solucionamos la humedad con productos con Luis y José Luis, y paso todo el invierno y no volvió.

Unidad 306: vamos a revisarlo.

Unidad 1015: ¿Ustedes piensan mandar a alguno a seguro de paro?

Lomiento: Por ahora no, de acuerdo a las circunstancias veremos. La ley y el reglamento me lo permite, pues el administrador se encarga de ello, pero hoy no lo tengo previsto, veremos los acontecimientos que ocurran. ¿Por qué lo preguntas?

Unidad 1015: Pasa que está de moda. En todos los edificios. Solo pregunto por eso.

Lomiento: Por ahora no esta previsto. Es un edificio grande y muy poco personal. Esto es una ciudad no es un edificio cualquiera, tengo que distribuirlo muy bien. En principio no. El año pasado que no había nadie que no se podía hacer nada, si se mando a las mucamas. Pero hoy si me preguntás no lo tengo previsto.

Unidad 306: Falta aprobación de punto 4.

Unidad 1015: Si me arrela el techo si (risas). Con Lomiento no tengo mala relación, solo digo lo de la humedad.

Unidad 306: vamos a revisarlo.

Unidad 1015: La gente que esta ahí decía que si llovía había que poner una planta y se me fue. Yo claramente planteo mi problema. Yo voto si Lomiento me lo arregla.

Lomiento: Si es un voto condicionado prefiero que no me votes.

Unidad 1015: No, es un chiste. Yo te estoy votando desde siempre. Lo otro era un chiste.

Unidad 306: Montero, quédese tranquilo que lo voy a revisar.

Punto 4 se aprueba por unanimidad.

Unidad 1104: todos ven que todo esta espectacular, pero que es Lomiento que tiene todo el poder.

Unidad 306: ¿Vos crees que tiene todo el poder, cuando el no quería arreglar el techo de Quiricci, y lo tuvo que hacer igual aunque no quería porque lo dijo la comisión y la asamblea. Nunca hizo algo en contra de resoluciones de la Comisión o la Asamblea, aunque su opinión fuera contraria

Unidad 1104: Yo sigo acá hace dos años y no se arregló mi techo totalmente.

Lomiento: La comisión es de asesoramiento y de contralor, no es para atender a gente, son miembros honorarios, en cuanto a las quejas para algo está el administrador, para recibirlas. Cuando vos te quejaste de la azotea, mandé a José Luis para que lo reparara.

Unidad 1104: Pasa que si no hay una comisión no se como es el tema. Yo llevo 2 años acá, tenía problemas de humedad, y me dicen era invierno, que era verano etc. Pusieron material y luego vino la lluvia y se llevó todo lo que habían hecho. La parte de adentro la arreglo yo, pero no quiero que tenga toda la humedad.

Lomiento: Esta pandemia nos ha afectado, tenemos a 2 personas en mantenimiento y en dos años sin venir los argentinos encontraron de todo en los apartamentos. Al pobre hombre lo tienen para todos lados, de acuerdo a su cuaderno va haciendo cosas. Ahora recién se reintegró Luis que estuvo en cuarentena para dar una mano.

A los dos años vienen se dan cuenta de cosas de los apartamentos. Pasa que el personal es limitado entonces una azotea como la tuya que podemos esperar a marzo que sigue bueno el clima puede encararse, ya que en este tiempo no están permitidas obras.

Unidad 1104: Si, en marzo me dijo José Luis.

Lomiento: En marzo si yo no me acuerdo por favor recordámelo

Hay un argentino que se le descascaró una cosa pequeña y ya nos enloqueció, con algo que no es una prioridad. Entonces debo canalizar las prioridades. Se rompieron varias cañerías que se tuvieron que reparar. Una unidad quería que le cerrara el pase a una señora mayor, ya que perdía el departamento de arriba, nosotros solucionamos haciendo la cañería por fuera y le vamos cobrando de a poquito por esos arreglos a la señora.

Unidad 1104: Yo hablé con José Luis si, de que me lo hicieran en marzo igual.

Unidad 306: Acá entendemos también la situación humanitaria. Te puedo asegurar que esto te pasa en cualquier lugar y a nadie la importa la viejita de 86 años, tenemos trato de vecinos acá, asistimos a la situación de vecinos y es una orden dada por la asamblea. Desde que empezamos a cuidarnos y meternos a la propiedad entendimos que somos personas y debemos atender las situaciones.

Les digo una cosa, cuando hemos tomado la decisión de iniciar acciones judiciales, damos 6 meses más de oportunidad y si no paga le iniciamos la demanda. Porque acá había una gran cantidad de morosos. Entonces conversando y dando la oportunidad y luego dando la instancia judicial se logró que el edificio cobrara. Es un mandato de la asamblea hacer eso, porque también atendemos el problema humanitario, no se la baja la caña a nadie porque si.

Hay un montón de cosas a contemplar, y es la bajada de línea de la asamblea.

Fracchiaz: El administrador en el año hace lo que la asamblea dice. No se va de lo que la asamblea le mandata. Por eso la comunicación con la comisión es telefónica. Si es algo que está afuera de lo que dice la asamblea si comunica. Mi esposo es miembro de la comisión, y yo vengo todos los años, soy la escribana del edificio, para ayudar y ordenar. Mi esposo debió soportar acá muchísimos daños y agresiones y ya no viene más porque tiene problema cardiaco, el sigue formando la comisión y no puede decir que no se reúnen porque el una cantidad de veces venia y hasta logró conseguir los planos. Después lo desgasto mucho el destrato que había en las asambleas, porque la gente decía cualquier cosa de los que estábamos a favor de Lomiento. Y yo siempre digo, Lomiento se va de administrador y yo pongo el cartel de venta. Por suerte lo hemos tenido por administrador, capaz que si la comisión pecó en que Lomiento hace lo que la asamblea le mandata, los números dan perfecto, entonces nos descansamos.

De hecho hay una auditoria externa que la designo la propia Alejandra Bulla que era la que estaba en contra de Lomiento.

Unidad 605: Pero yo no estoy desconforme con nadie, estoy de acuerdo con Lomiento. lo único que yo pedía era poder participar mas, cuando uno ve que no puede participar entonces das un paso al costado.

Se ratifica al Dr. Lomiento en el cargo de Administrador por unanimidad.

1. **Nombramiento de Comisión de Copropietarios 2021-2022**

Unidad 605: Yo me voy. Es una decisión personal

Lomiento: Vos por ejemplo Mario que siempre estas por acá, ¿no quieres integrar?

Unidad 1104: Yo siempre uso escalera en vez de ascensor, a veces debo ser pesado porque digo cuando hay una baldosa rota, etc.

Lomiento: ¿Te interesa?

Unidad 1104: Si me interesa.

Beatriz: ¿Cuál es su nombre?

Unidad 1104: Mario Álvarez.

Se ratifica a la Comisión de Copropietarios, en su cargo con la modificación del cambio de Gerardo por Mario.

1. **Aprobación de saldos de unidades deudoras y su ejecución judicial**

Se aprueban los saldos de las unidades deudoras cuya liquidación presenta el Sr. Administrador y se orena su ejecución judicial por unanimidad de votos..

UNIDAD 905……………………$ 236.231,00

UNIDAD 713……………………$ 99.925,00

UNDAD 1009…………………. .$ 124.198,00

UNIDAD 1105…………………..$ 91.874,00

UNIDAD 111……………………$ 109.417,00

UNIDAD 505……………………$ 1.573.658,00

Unidad 517: ¿Qué paso con la unidad 505?

Lomiento; fue un expediente que me costó mucho trabajo, siempre saco información registral y salía como titular el Banco Velox, que es un banco hoy liquidado.

Se inició todo contra Velox y pedimos la documentación escritura por escritura,

Luego de mucho tiempo de eso, cuando vamos a llevarla a remate encuentran que hay una hipoteca en ese apartamento en el cual del deudor había firmado una hipoteca pero no era propietario. En el derecho uruguayo para yo hipotecar debo ser propietario ya que la hipoteca es accesorio al principal. Entonces es ridículo que existiera una hipoteca de tal si el titular es otro.

La actuaria lo observó.

Yo contesté eso mismo y dije que recién publicado todos podemos saberlo y en el registro el titulo no existe y si ese contrato de compra venta existió, surge efectos entre ellos, pero a mi no me es oponible porque no está inscripto.

Puede ser que no haya cumplido requisitos formales y no se inscribió.

La actuaria dijo que se quería cubrir, y entendía que no podíamos ejecutar. Entonces propuse citar a “López”, llamémoslo con ese apellido, para que venga y comparezca en el proceso. En el ínterin me entero que si la hizo y nunca la inscribió ya que se suicidó inmediatamente. Entonces lo citaron en el domicilio de acá en el apto. y en la dirección que figuraba en Montevideo la hipoteca. Nadie se presentó y se continuó. Se decreta el remate de la unidad y se publica el edicto el 1 de octubre que era el 28 de octubre el remate.

El día 27 de octubre alguien presenta una nulidad por indefensión. En el ínterin me llama la hija de este hombre y ofrece 10 mil dólares, yo le dije que eso no, que podíamos hacerlo en cuotas y no le sirvió. Presentó la nulidad que es un mamarracho jurídico, porque para acreditar la legitimación adjuntó la partida de defunción de sr y su partida de matrimonio y nacimiento, pero no acreditó ser la única heredera.

La juez lo que hizo fue suspender el remate y formar un incidente. Yo cuando me entero, no sabía del escrito, porque no lo podía ver pero si sabia que se había suspendido.

Yo presento una reposición contra el decreto porque sólo tenes hasta 5 dias de publicado el edicto para poder pedir nulidad. Pasado el plazo no se puede, pero nada mas ni nada menos que suspendió el remate, en contra a lo dispuesto por el art. 393.4

Además el artículo es claro, dice el juez no deberá, no es algo discrecional, es un imperativo. E igualmente lo suspendió

Además de eso hay otro artículo 115, del CGP que dice que no se puede presentar nulidad pasado los 20 día de tener conocimiento de la situación.

Yo lo recurrí, ese expediente está al despacho del juez, en el correr de unos dias tiene que resolver, que pedí se dejara sin efecto la suspensión, y el juez es responsable de los daños que puede causar a las partes.

Si la juez se mantiene en su posición, igual el incidente es claro, no tiene legitimación porque velox es el propietario, además adjuntar una partida no significa que es heredera.

La hija me dejó claro que la sucesión no se hizo porque el padre tenía muchas deudas.

Vamos a rematar otros también.

¿Está aclarado por que no se remato? Dejamos el cartel por que si venia alguien a verlo viera el cartel.Vino una inquilina nueva.Encima vino una que dijo que es la nueva dueña y pidió que lo saque el cartel. Cuando vimos que lo estaban sacándole dijimos a José Luis que no.

Unidad 1104: ¿Y de la intendencia no debe?

Lomiento: si, así tenga que hacer 25 ejecuciones se lo voy a cobrar.

Bueno, deje avisado que vinieran si alguien iba a alquilar. Le aclaré a la señora inquilina, capaz que se remate en unos días o no, pero veremos.

La señora me dijo que de la inmobiliaria que ella contrató habían arreglado con el administrador y abogado. Y le dije, mire señora conmigo no hablaron, yo soy el administrador y abogado, le dije busque a la persona de la inmobiliaria (NATALIA GARRIDO) y que venga y hablamos todos, porque no es cierto que hablara conmigo y menos que suspendiera yo el remate.. Usted esta entrando a una unidad que no tiene ningún servicio, lo único que no corto por humanidad es el agua. Y la inquilina manifestó que de esa inmobiliaria no le habían dicho nada de eso.

Unidad 1104: Si no paga gastos comunes el agua se la tendríamos que cortar

Lomiento: pasa que es tema de humanidad, es un servicio esencial

Se aprueba por una unanimidad la ejecución de las unidades deudoras.

1. **Aprobación de nuevo Reglamento Interno previamente publicado en la página Web del Edificio y enviada vía mail.**

Lomiento: Para modificar reglamento de copropiedad se precisa asamblea especial con mayoría especial. Reglamento de copropiedad regula lo grande de la propiedad y no lo pequeño, por eso se prevé la existencia de reglamentos interno que permitan legislar de una manera.

Ya nos había pasado con asambleas que había agresiones de todo tipo entonces lo legislamos que quien provoque todo eso, va a ser sancionado con una multa, asi muchas cosas, ej los espacios comunes que te dejan cosas atravesadas.

Unidad 201: me anote algunos puntos. Arranco en el 6J ahí habla de llamadas que molestan a miembros, ¿eso no trasciende a lo que es el edificio?

Lomiento: en realidad se puso porque a los miembros de la copropiedad los llamaban e insultaban, y entonces si alguno hace algo de eso, que de hecho uno lo hizo borracho, si llega a pasar que lo sancionemos.

Lomiento: el espíritu es que si alguien viene descansando, la idea es que no lo llamen. La idea es defender a la copropiedad, el descanso y la tranquilidad de sus ocupantes

Unidad 306: hacer uso de buenas costumbres.

Unidad 605: Y si yo fuera de la comisión, me inhibe este 6J.

Unidad 306: No no, se busca evitar situaciones que pasen a mayores, faltas de respeto, ¿cómo no vamos a hablar con los vecinos? Independientemente de ser de la comisión o no, mismo hablar con los empleados.

Unidad 201: El art. 6 K dice permitir tales cosas. Y luego obligado permitir.

Lomiento: Pasa que la otra parte estaba por reglamento

Unidad 201: 6Q lo veo un poco complicado en la práctica.

Lomiento: no es para propietarios, sino para inquilinos.

Unidad 201: me gusta que las reglamentaciones sean para aplicar. Parece que si mi hijo viene yo estoy en falta.

Lomiento: está referido a inquilinos

Unidad 306: propietarios y familiares directos no

Unidad 201: la idea esta perfecta, lo único es que lo estoy leyendo estrictamente.

Unidad 1104: claro, sino cualquiera pide la llave y se mete

Unidad 306: exacto

Lomiento: es para cubrirnos nosotros

Unidad 306: es para que ninguno se meta diciendo que es inquilino.

Lomiento: exacto, queremos que el propietario en persona nos lo diga o por cualquier medio.

Unidad 306: viene una persona y se lleva la heladera.

Unidad 201: estoy de acuerdo, mi único tema es la letra escrita

Lomiento: igual para propietarios no es

Unidad 201: 7C, dice que no se puede hacer service o mantenimiento.

Unidad 605 lo lee.

Lomiento: no podes venir a reparar el auto en el garaje porque da la gana, sino cuando es algo realmente necesario.

Unidad 201: si, me gusta que lo que este escrito, se cumpla a rajatabla

Unidad 605: además todo esto va a quedar en el acta y esto de alguna forma va a completar el espíritu de la ley.

Unidad 201: sanciones art 8. ¿No es mucho?

Lomiento: siempre se mantuvieron. Es la misma que esta desde antes. Esas sanciones se les aplicaron a los contras y son acumulativas. Debe ser importante ya que evita que la persona haga la conducta

Unidad 201: art 12 tema parrillero. Dice que si se contrata parrillero no se usa la piscina me planteo por ejemplo el padre haciendo el asado y el niño no yendo la piscina.

Lomiento: el problema fue que un tipo haciendo el asado se emborrachó se tiro a la piscina y casi se ahoga puede haber gente criteriosa, porque lo hay, pero hay de todo. El que viene a hacer un asado toma y lo que pasó fue una situación para nada grata.

Ha pasado que si son abuelitos con sus nietos no hay problema.

Unidad 306: pasa que si hay un asado, generalmente coca-cola no dan, prefiero que den la vuelta a ir a la piscina y no que pasemos un mal momento nosotros.

Lomiento: hay que pensar que hay responsabilidad que si pasa algo le puede reclamar a Torre Antares.

Unidad 306: pasa que antes de servir el asado cuando esta a punto se tiran un chapuzón y se vienen aca todo mojado a hacer el asado, le puedo asegurar que hacen eso. Entonces, que se incorporen un poco, que caminen y se relajen y vayan a la pileta sin alcohol.

Unidad 1104: siempre debe haber alguien que este cuidando en la piscina. Hay gurises chicos que van solos, otra que limpió la chancleta en la piscina.

Lomiento: llueve torrencialmente y la gente golpeando para entrar a la piscina y se enojan al cerrarla.

Unidad 306: es fácil, que en los días de lluvia se cierre. viene un rayo y cae a la pileta y mata a todos.

Lomiento: siempre fue así. Para de llover sale un rayo de sol y ya quieren ir a la piscina.

Unidad 306 es por higiene, cuidado del edificio y comportarse.

Unidad 201: art 17. En lo que refiere a registrar a las personas que viven es similar al otro.

Lomiento: pero es diferente, en este se llena un registro en recepción donde se lleva quien lo ocupa, que auto tiene, etc. Una cosa es que tu avises quien viene, este especifico es determinar quien es la persona, ese lo hace en persona quien va a entrar.

Unidad 201: es lo mismo si viene el fin de semana

Lomiento: normalmente es el inquilino o pasajero

Unidad 201: articulo 18 el tema de la representación en la asamblea, que solo puede ser un propietario.

Lomiento: lo dice el reglamento de copropiedad.

Unidad 201: lo veo mal, le tengo mas confianza a un hijo mío que a un propietario.

517: La parte de mascotas no me queda clara

Lomiento: El tema es el siguiente hay torres que el ascensor no llega a subsuelo, entonces hay otras que es al palier. La gente lo que hace lo saca por el principal. El otro día vi a un propietario subiendo con el perro por el principal y le pedí que no lo saque más.

Unidad 517: pasa que ninguno de servicio va al subsuelo.

Lomiento: Pedimos que sea atado, a upa. De hecho apareció una señora que quería reclamar al edificio porque el perro de otra persona lo asustó.

Unidad 306: La realidad la jurisprudencia marca que se trata de una familia ampliada.

Unidad 517: No es prohibición, sino que bajen por el ascensor de servicio.

Unidad 306: Hay que tenerlo en cuenta, ya que es una familia ampliada

Lomiento: Lógico, no los podemos prohibir. Hay una norma elemental de no molestar a los otros, mientras se haga y no moleste a otro, el tema que vivimos todos juntos debemos respetarlo y cuidarnos entre nosotros.

Unidad 605: En cuanto al punto 19 (procede a leerlo) me parece que tendría que tener con el advenimiento de la comisión.

Unidad 306: Siempre se hizo así, eso lo podemos agregar. Un día vino Lomiento, y es más yo le dije que tenia que bajar los honorarios.

Lomiento: Y es más, cuando hubo el juicio mas difícil de este edificio que fue que se había formado un sindicato y comprobé que la principal del sindicato incumplía las funciones yo la despedí. Como ella era del núcleo fuerte inició acción sindical, pidiendo el pago de todo y reintegro. En ese momento no existía un solo fallo en contra de un sindicato, fui a la reunión tripartita del MTSS, me dijeron que debía reintegrarla ya que nos iban a escrachar por abusos de derecho sindical, pero como mi principio es que con el derecho me sacás lo que quieras y sin el derecho no, yo le dije que no iba a permitir que volviera y me enfrenté a un juicio. Era un juicio difícil que nunca nadie lo había ganado. Primero les dije a ellos que lo hiciera otro abogado porque yo quería estar como parte y me dijeron que lo hiciera yo, y pasé los honorarios. Cuando dije el monto fue que me dijeron que no la comisión, que los honorarios pagaban hasta tanto y no más. y si yo no aceptaba volvía la empleada acá con todas las facultades. De hecho fui el primero en Maldonado que ganó ese tipo de juicios, hasta el colega el día de hoy me lo reconoce.

Hoy ya no hay sindicatos acá.

Unidad 605: Otra cosa es lo de la firma de los cheques solo por Lomiento, desde el punto de vista lógico lo tendría que tener alguien el control.

Lomiento: El control lo tiene la auditora permanentemente, número de cheque, a quien, el importe, cuanto se pagó, hago un control sumamente estricto. Yo no quise cambiar esto, pero si hay dificultad, y los que tienen las firmas registradas no están acá. Son 15 años de labor que nunca faltó un centésimo, un poco de crédito a mi gestión, si hago algo malo saltaría al mes.

Unidad 306: Es por practicidad.

Lomiento: Pasa que abuso del esposo de Beatriz que viene de Minas a firmar, sería una practicidad. Lo mismo me paso una vez, en el BROU, tenia constancia que soy el administrador, yo quería retirar la chequera y no me permitieron, para la firma si se precisan dos pero también me lo exigían para retirarla.

Unidad 306: Mira, yo la empresa donde trabajo opte para que uno solo firme los cheques y que el otro luego haga la rendición. Que firme el cheque y se rinda. Que firmen tres personas un cheque es demasiado.

Unidad 201: Además la firma 2 y 3 no miran nada, firman y listo.

Unidad 605: Es para control, y el control la única que lo tiene es la auditora.

Unidad 306: Esta auditora la puso la oposición.

Unidad 605: Lomiento yo confío en vos, los propietarios son dueños del edificio, y ellos deben tener el control.

Lomiento: Pero lo tuvo, son 15 años de gestión en que siempre mandé todo, a todos los propietarios.

Unidad 306: No entremos en la discusión. Ponerle dos firmas al cheque no le hace ningún control, he visto empresas que se caen cheques con 4 firmas

Yo a Lomiento lo vigilo por todos lados, y la auditora tiene un control estricto y minucioso. Lomiento no puede hacer lo que se le da la gana. Lomiento hasta iría preso por defraudación y estafa si hiciera eso, el control es muy estricto y funciona eficientemente..

Unidad 1008: que la auditoria lo comunique a la comisión.

Lomiento: Es lo que decimos. Además el cheque tiene un número, figura en la cuenta. ¿Cómo vas a defraudar con eso? Si la propia auditoria lo ve, están todas las salidas documentadas.

Unidad 306: La auditora responde y da información a la asamblea a nosotros y a la dirección general de justicia, Lomiento es acá el vigilado, no el jefe, y la auditora fue contratada por la oposición a Lomiento y se sostuvo ese criterio, el trabajo está muy bien hecho.y es muy eficiente.

Unidad 605: acá no hay oposición a Lomiento, yo solo digo lo que pienso.

Unidad 306: yo se que siempre apoyaste a Lomiento y está bien que lo tratemos y nos desasnamos todos. Seria una orden de que efectúe los pagos, transferencias, con constancias suficientes, sea por proveedores o pago de sueldos, etc. La realidad es que viene perfectamente auditado todo y no hay motivos para oponerse..

Lomiento: yo soy obsesivo con la cuentas, todos los días cruzo y saco estados de cuentas para conciliar todo. Es mas el 1° de cada mes tenemos los gastos comunes, no como otras administraciones que manejan los números y los cambian.

Yo les doy para que tengan dos meses para revisar antes de la asamblea todo.

Pero si tuviera la posibilidad de sacar estados de cuenta por internet, etc, porque no puedo verlo por dos firmas. Son facilidades que se necesitan. Y en vez de gastar tanto cheque, podría hacer transferencias, pero que a dos firmas solo puedo para los empleados.

Unidad 306: igual yo prefiero los cheques, el sistema electrónico tienen muchas fallas, me gusta en los sueldos pero el resto no. Es una conversación de vecinos, a idea es que todos nos saquemos la duda.

Se aprueba por unanimidad que la firma de cheques, transferencias, sacado de estados de cuenta, sea realizada por el Administrador sin necesidad de ninguna otra firma, ni requisito de aprobación alguno conforme a lo establecido en el artículo específico al respecto en el Reglamento Interno aprobado en el día de hoy por unanimidad..

Aprobamos numero 7, haciendo aclaración con el tema de los honorarios, se aprueba por unanimidad.

Unidad 306: pero vamos a resultados, no es lo mismo cualquier otro, tenemos que ver la actividad profesional. Yo destaco la actividad profesional de Lomiento, al edificio, no solo como administrador, sino destacando al abogado, ha trabajado excelente, y yo soy colega.

Unidad 1104: pero capaz le queda mal a el decir cuánto pagarse.

Unidad 306: igual nosotros le hemos bajado lo que el proponía e hizo pucheritos (risas).

Lomiento: siempre se tuvo todo exitoso

Se aprueba por unanimidad el punto 7 con la modificación en cuanto a la graduación del monto de los honorarios.

1. **Obras a realizar en el ejercicio**

Lomiento: creo que tenemos que encarar algunas cosas. Hicimos ascensores nuevos. Ahora tenemos que atacar el problema de la piscina que debemos hacer de acuerdo a las posibilidades, levantar todo el piso, impermeabilizar y tal vez no volver a plantar pasto, poder poner césped artificial, ya que implicaría de nuevo riego, que la impermeabilización falle y vuelva al mismo problema.

La idea es sobre la losa hacer buena impermeabilización y arriba poner césped artificial.

Lo otro que me preocupa, es que siempre tengo material acumulado, por las dudas compro extra, cuando se aprobó que esta piscina se hiciera con pastillitas, se quemó la estructura, se lijo toda, yo compre de más y después de un tiempo se fueron saliendo pastillas y mismo los niños juntaban pastillas. Durante estos años duramos y reponíamos con el stock que teníamos. Yo lo que planteo es cambiarlo por cerámicas de piscina y que sea de forma definitiva y de una vez por todas solucionarlo.

Unidad 915: Me parece bien.

Unidad 517: ¿Y colocar membrana?

Lomiento: Si, se puede ver, lo más prolijo, algo que se pueda limpiar.

Unidad 517: Parece como un asfalto. Como una membrana que no se con qué la hacen.

Lomiento: hoy día se hacen muchas promociones. Yo consulto en varios lugares. Personalmente el porcelanato me parece más bonito.

Unidad 605: me gustaría que todo aprobación viniera de un monto. Que uno aprueba sabiendo mas o menos. Cuando pasó lo del garaje yo te comenté que estaba bien, que lo único que se pidiera presupuesto a mas de uno y acá en asamblea lo votamos, sabiendo lo que vamos a votar. Yo se que hay que hacerlos, pero quiero saber una cifra. Como norma seria bueno que las cosas grandes uno pudiera votar sabiendo los montos.

Lomiento: Estoy de acuerdo contigo, pero tengo que ver como las proyecto, que no influya en el bolsillo del propietario. El hecho de que se apruebe no es que vamos a salir a lo locos a hacerla. De acuerdo a la proyección, vamos viendo. Yo también soy propietario y me interesa que no suban los gastos.

Unidad 306: Tal cual. Tenemos que dar la libertad, pero se que Ricardo pide 3 o 4 presupuestos siempre. Creo que viene funcionando, es la autorización que nosotros le dimos y sobre un monto que no infiere en lo que venimos pagando de expensas.

Pero hay que arreglarlo ya que el deterioro y la filtración es grande y por un tema de higiene y seguridad.

Lomiento: E inclusive niños se han cortado.

Unidad 306: Comparto tu criterio Gerardo. Si consúltalo Ricardo.

Lomiento: Yo te explico esto. Soy un administrador no convencional. Yo voy a cada uno de los lugares cuando compro. Y normalmente como tenemos el concepto de buen pagador en plaza yo consigo mejores precios y financiaciones. Todo eso es parte de lo que yo estructuro como presupuesto. Veo el costo de material, etc.

El tercer proyecto, es que también en la piscina tenemos quinchos muy lindos. El año pasado se quemó el quincho del parrillero, por suerte teníamos un regador y cuando vinieron los bomberos nos dijeron que tuvimos suerte ya que habían 100 puchos en el quincho. Se optó por ponerle una chapa arriba ya que si tiran pega en la chapa y no pasa nada.

Unidad 201: Si yo tengo un apartamento bajo, y siempre me quedan puchos en el balcón

Lomiento: exacto, es un tema de cultura.

Los quinchos todos los años los tengo que re quinchar, y me dijeron que hay que re quinchar todo de nuevo ya que no da mas y pidieron 180.000 pesos, lo que es mucho.

Entonces estoy pensando en ponerle alguna chapa, o poliuretano expandido u opciones, pero si tenemos que encarar eso, porque creo que es mucha plata re quinchar de nuevo.

Unidad 605: ¿Ponerle tejitas?

Unidad 306: Los quinchos de paja son horribles.

Lomiento: Los invito a ver los del parrillero para ver como quedó.

Unidad 201: ¿cuantos años lleva el quincho?

Lomiento: El de los parrilleros, 5 años mas o menos.

Ver alguna manera de recubrirlos, porque 180.000 me parece mucho dinero.

Unidad 517: ¿que otras grandes obras habría?

Lomiento: Esas nomas.

Unidad 517: ¿Puedo plantear algunas?

Lomiento: Si, claro.

Unidad 517: Los estacionamientos de atrás y adelante del edificio

Lomiento: Pasa que eso no se sabe si es de la Intendencia o nuestro, por es no tenemos un cerramiento grande. Pasa que hacer gastos en una cosa que no es nuestra es complicado. De hecho en la intendencia nos han hecho bacheos.

Unidad 517: Yo decía algo mas prolijo, no solo bacheo.

Lomiento: Si, hemos probado con polvo de piedra que después queda como cemento.

Unidad 306: la realidad tratamos de no levantar mucho polvo para que no se den cuenta de la situación.

Lomiento: Lo que pudimos hacer fue abrir el pasaje, que hasta ahora no hemos tenido molestias. Y creo mas importante son las otras cosas.

Unidad 517: Si, si.

Unidad 1104: ¿Y las cámaras?

Lomiento: Si, las cámaras ya esta previsto, primero vamos con los propietarios.

Unidad 517: Respecto al internet, yo lo que he visto es que adentro del lugar que está la basura hay algo pero no lo colocaron.

Lomiento: Si, eso lo se, ya lo hablé, hoy lo que nos corre es lo de telefonía e internet. Ejemplo la señora (915) siempre reclamó que no tenía teléfono. Y llegaba un momento que ya no se podían re emparchar más los cables.

Entonces esto es todo con fibra óptica, aumenta la velocidad del internet.

Unidad 517: Si, yo los veo hace meses.

Lomiento: en realidad, incumplieron, tendrían que haber terminado el 1 de diciembre y no lo hicieron pero había gente que no querían que entren en los apartamentos.

Unidad 306: es imposible planificar cuando no depende del que planifica.

Lomiento: Una vez una mujer tenia una humedad que la reparamos 6 veces, hice venir al técnico de Montevideo con la cámara técnica le dije fecha y hora. Vino la persona de Montevideo, nunca apareció la propietaria y tuvimos que pagarle a el todo. Después me llamo un abogado que como no se había reparado se le hacia juicio por daños y perjuicios etc. Además a ella le reparamos varias veces, e inclusive con personal de ella y todo, y no había prestado colaboración ella.

Unidad 915: Otra cosa mas que hable con Bruno se puede hacer algo respecto a los garajes, se que están pensado para autos mas chicos y los autos hoy en día son enormes. Ya van 2 o 3 veces que nos abollan el auto. Yo saqué fotos, inclusive la persona de al lado hasta se le rompió a el su auto. El que esta al lado es del 913. Ya van dos veces que me pasó eso.

Unidad 306: los autos entran bien, hay que hacer las maniobras necesarias.

Lomiento hay cosas que están fuera de mi control pero yo trato siempre de conciliar. Es difícil explicar que si de arriba te están inundando, que yo no puedo intervenir porque administro a los 2. Lo que yo hago, llamo al de arriba y le aviso y trato de mediar pero no puedo obligar a que repare. Yo lo que lo aconsejo, es que haga una inspección.

Unidad 201: ¿se podrían agregar más cámaras?

Lomiento: pasa que es difícil, ya tenemos como 24 cámaras.

Unidad 201: En el caso de ella no seria de vigilancia continua, sino tenerlo para cada tanto.

Unidad 306: si pero ese es un problema también entre vecinos

Respecto a las obras, que Lomiento haga concurso de precios y que nos informe a la comisión todos ellos y la comisión luego de explicaciones por qué se autorizó o no.

Unidad 915: estaría bueno el sistema de la membrana que propuso.

Unidad 306: Si, se evaluarían todas las opciones.

Unidad 201: Pasa que si hay cerámicas o pastillas, a veces después no se sabe por donde están las pérdidas.

Lomiento: la piscina no pierde nada, podría vaciarla, pero no me gusta porque viene gente y si ves una piscina vacía es feo.

Unidad 1008: ¿Es hasta febrero la piscina?

Lomiento: Abierta está todo el año, la calefacción es hasta el 28 de febrero, y si el clima acompaña muchas veces lo mantenemos.

Unidad 1008: ¿aumenta mucho el costo?

Lomiento: son tres bombas de calor, tienen su costo si.

Unidad 605: una vez se planteó si se podía manejar hasta el 15 de marzo todos los años. Un año se hizo como prueba. Yo nunca quise insistir mas

Lomiento: Pasa que tenemos que pensar en la copropiedad en conjunto. Son 205 unidades.

Unidad 605: Los costos en aquel momento no subían mucho, sino la persona que está cuidando la piscina.

Unidad 1008: Puede ser hasta marzo y que la persona no este ahí cuidando

Lomiento: El tema es el siguiente, pasa que son 205 unidades, tengo que ver si sirve a la copropiedad en su totalidad.

Unidad 605: Si tu haces una promoción por tiempos ahí la gente empieza a utilizar mas, la gente tiene la idea de que empieza 15 de diciembre y termina 28 de febrero. Pero si se empieza a promocionar de que no, y que termina el 15 de marzo, ahí va a haber otro movimiento, y ahí veremos si se justifica el gasto.

Lomiento: yo tengo una idea con eso, al prorrogarlo. En mi casa yo tengo por calefacción por paneles. Yo pensé en su momento estudiar de colocar los paneles solares, que sirvan de apoyo a las bombas, y ahí si, como no tiene costo lo podes mantener todo el tiempo que quieras. Pasa que acá en el edificio, que estuvo muchos años en mantenimiento. Algo ideal que seria los paneles, permitiría que estuviera en marzo, abril, noviembre, y poner una sola bomba acompañando y ahorras costos.

Unidad 1008: Ver si 15 días es diferencia.

Unidad 915: ¿Los que vinimos por que no ponemos tomar esa resolución?

Unidad 1104: Yo llevo dos veranos nomas, de tarde como da sombra casi siempre, yo a veces voy a la piscina hay máximo 6 personas.

Unidad 306: vamos a promoverlo hasta el 10 de marzo

Unidad 605: Pasa que tenemos que promocionarlo entonces.

Unidad 306: Vamos a estirarlo de forma provisoria hasta el 10. Tengamos lo de los paneles en carpeta y estudiarlo. Decir cuanto vale. Ver cuanto podemos ahorrar anualmente por los paneles. La amortización de la compra de los paneles.

Unidad 605: Hace dos años pensamos en proyecto a largo plazo. Lomiento tuvo ideas buenísimas, ejemplo la piscina techada. Es un proyecto que se tiene que plantear.

Lomiento: El proyecto que yo había planteado de las canchas de tenis y paddle y la piscina.

Hay una pieza abajo, que podemos utilizarla para sauna y un jacuzzi abajo, que el propietario de todo el año pueda usarla.

Es más el otro día me vino una propuesta de una empresa que coloca lavarropas y seca ropas por ficha. Que si le damos un espacio, al edificio le saldría costo cero y ellos pagan luz y agua.

Y les dije que la ficha fuera inferior que lo que vale en plaza.

De hecho si le damos un espacio, ellos se encargan de acondicionarlo, ellos ponen lavarropas y secarropas de última generación.

Unidad 605: Si, hace cinco años se planteo eso.

Unidad 201: ¿Hace años no había?

Lomiento: le habíamos dado la concesión a una persona que daba precio mas barato a los propietarios. Luego se rompió una bomba de desagüe que entendimos que tenía que reparar la lavandería y quería que lo pagáramos nosotros y entonces se fueron.

Si están de acuerdo le damos para adelante

Unidad 915: es una buena idea.

Unidad 306: Otra cosa, habrá que limpiar las parrillas o cambiarlas.

Unidad 1104: El horario es de 20 a 1, ¿no?

Lomiento: Eso fue más bien por la gente que vive en ese sector (Antares 3) que me decían de los ruidos molestos. Un día me trajeron un DJ que temblaba todo el edificio.

Unidad 915: Lo de los días de marzo por este año puede aprobarse y el de la colocación de lavarropas y secarropas

Unidad 306: Si claro, lo de marzo quedó listo y lo de lavarropas también vamos a aprobarlo

Fracchia: Me abstengo de votar lo de lavarropas ya que es mi inquilina quien tiene un lavadero.

Lomiento: Solo lava y seca, no te plancha como un lavadero.

Se aprueba la propuesta de poner lavarropas y secarropas con servicio mercerizado manejable con pago a través de tarjeta, con la sola abstención de Fracchia..

Aprobación de punto 8 por unanimidad.

Tema piscina y alrededor de la piscina y los quinchos.

Unidad 306: Para mi son horribles los quinchos

Unidad 1104: Hacen bastante fresco

Unidad 915: Si, son lindos.

Unidad 306: Para mi las tejitas esmaltadas.

Unidad 605: Si, hay tantas lindas.

Unidad 517: cuando se haga todo el pasto los quinchos van a tener que volar para impermeabilizar. También se puede hacer estructura que se pueda recubrir en el invierno.

Lomiento: Si, eso te soy sincero debo averiguar todo. La idea mía es conservar el quincho abajo, y preservarlo para no tenerlo que cambiar.

Unidad 517: Estructura de aluminio que se puede sacar en invierno y con toldos.

Lomiento: pasa que los toldos se vuelan ahí con el viento cruzado que hay

Unidad 517: Claro, sería una estructura bien hecha que en invierno se saca.

Unidad 915: Es que no son feas, yo las veo lindas.

Unidad 1104: Si, yo las del Bellagio las veo volar siempre.

Lomiento: Si, eso pasaba acá y por eso fue que hicimos los quinchos.

Tuve que comprar reposeras también ya que teníamos 30 rotas y había que reponer, se rompen constantemente, las tuvimos que tirar.

Unidad 1104: habría que tener alguien en la piscina cuidando todo, había un nene saltando que la rompió. Otro también se puso a comer y tomar en la piscina, yo avise en recepción y le dijeron a la gente.

Lomiento: Si, yo tengo un problema con el presidente que quiere las de textilina, que valen 400 dólares. Entonces compramos las que son mas económicas, porque aunque compremos las mas caras las van a romper.

Unidad 1104: No se cuanto sale tener gente en la piscina.

Lomiento: Pasa que está Luis, pero tuvo que ayudar en mantenimiento, también tuvo Covid.

Unidad 1104. Si, la gente no entiende, se encreman todos y la mitad queda en el agua.

Lomiento: Hicimos los ascensores nuevos y la pantallita que indica los pisos la rayaron toda y se estropeó, y dice “sin señal” y cambiarla vale 250 dólares o más. Puertas ralladas, todo.

Unidad 306: vecinos y amigos se da por terminada la asamblea.

.