

Punta del Este, departamento de Maldonado, el 1º de febrero de 2025, 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**

Unidad 306: Buenos días a los copropietarios y vecinos, el llamado se está cumpliendo de este ejercicio, así que vamos a pasar con el punto 1.  
¿Alguna proposición? Están todos callados.

Lomiento: Propongo mantengamos como siempre, es decir, que sea la unidad 306.

Se aprueba por unanimidad.

Unidad 306: Entonces pasamos con punto 2.

### **2- Presentación informe de la Auditoría Externa contratada del ejercicio 2023-2024 y aprobación del mismo.**

Contadora Pintos: Voy a pedir que lo lea el Presidente y cualquier consulta a las órdenes.

Procede a leer el propietario de la unidad 306 el informe de auditoría.

Se lee y se pone a consideración.

Unidad 306: Resumiéndolo el edificio viene saneado y con calificación muy importante de que es buen pagador y la verdad que dentro de lo que venimos analizando y la historia del edificio, estamos en excelentes condiciones para

seguir funcionando. Aunque hablamos de un edificio con sus años y con problemas estructurales, venimos dando la batalla día a día.

Contadora Pintos: Para agregar, controlamos los certificados de estar al día, la normalidad de la documentación. Les comento las formas de trabajo: es un edificio que tiene mucho movimiento de documento y todo respaldado, con la formalidad correspondiente. Y certificados vigentes que es importante ya que es de orden para esa calificación final, que nada se va a trancar en algún eventual trámite.

Unidad 306: ¿Alguna consulta o consideración?

¿Lo damos por aprobado por unanimidad?

Se aprueba por unanimidad.

### **3- Presentación de rendición de cuenta anual 2023-2024 del Sr. Administrador, su informe, aprobación de las mismas y de todo lo actuado por la Administración en el ejercicio.**

Lomiento: La rendición de cuentas como es de costumbre fue enviada el 1º de diciembre para que tuvieran el tiempo suficiente para ver, revisar y controlar, tuvieran toda la información debida de esa liquidación anual. Contarles que el edificio sigue como se ha dicho en una trayectoria de buen pagador, todos estos años nunca se ha pagado una factura fuera de término o con recargo y hacemos un presupuesto anual siempre antes de comenzar para ver lo que vamos a implementar en los distintos trimestres y tener un nivel de gastos parejo. Estamos llegando a cuatro años con el mismo nivel de gastos comunes, cosa que no es común, y con el agregado de que seguimos haciendo obras, el edificio se sigue mejorando, reciclando, tratando de poner a punto y este año nos encontramos con algunas sorpresas. Siempre cuando se presupuesta se deja un margen sabiendo que es un edificio viejo, ya que las obras nos corren a nosotros y no nosotros a las obras.

Este año hicimos obras, como la mejora del parrillero. Se hicieron obras que no se ven, como es la escalera de toda una torre que se tuvo que hacer todo a nuevo la luz. Los mayores problemas los dio la piscina, ya que se rompió el fondo de la piscina, la aspiradora, se rompieron los comandos que guían a los filtros, se estropeó el tablero de la piscina. Dio dificultades muy grandes y gastos importantes que no estaban en nuestro imaginario pero ocurrieron y se fueron solucionando en el año y a pesar del costo elevado, se hizo, así como el portón cerrando el parking de Antares III.

Unidad 1104: ¿Falta un pedazo de muro no?

Lomiento: Si, lo vamos a hacer. Pudimos mantener nivel de gastos y buena gestión en cobro de deudas y aumentar el fondo de reserva.

Siempre tenemos un colchón que promedia los 60 mil dólares, en el día de hoy tenemos 109 mil dólares faltando un mes para terminar el trimestre, este último mes serán 30 mil dólares, pienso que como mínimo terminaremos con 75 mil dólares.

Seguimos en gestión con cobros de créditos, para obtener fondo de reserva, estamos satisfechos con lo logrado.

Eso es lo que tendría para reportar, pero creo que hay muchas cosas más para hacer, el tiempo y el hecho de que hayan renunciado intempestivamente funcionarios de mantenimiento. Llegamos a pintar la torre en puerta 3 hasta el segundo piso, no se pudo culminar. Los dos se fueron por razones de mejora de trabajo en una época muy difícil y quedaron trabajos truncos, cosa que continuaremos con el año que sigue.

Unidad 1001: ¿Se repuso ese lugar?

Lomiento: En este momento tenemos 1 muchacho a prueba, veremos el resultado de la gestión. No me puedo jugar a contratar a alguien así y ya ponerlo fijo, vamos a ver qué sucede y si sirve lo contratamos, o si hay que contratar, si es necesario dos vacantes o si con una sola da.

Unidad 917: El portón se rompió enseguida, ¿ello va de cuenta de la empresa?

Lomiento: Si, se rompió el motor y eso fue de cuenta de la empresa y tuvimos que volver a configurar los controles.

Cada control normalmente vale U\$S 50 y lo conseguimos \$ 500 lo que es una cifra muy buena, para que fuera accesible.

La otra cuestión que paso es que una persona lo chocó, pero esa persona la identificamos por la cámara y lo hicimos responsable del pago del portón que se rompió.

Unidad 913: ¿El tema del garaje que se sigue lloviendo?

Lomiento: Lo vamos a tratar en el punto de las obras.

Unidad 1110: ¿El portón a veces está abierto por el peso no?

Lomiento: Se solucionó.

Unidad 1104: ¿Por las piedras no?

Lomiento: Si, hay que hacer hormigón.

Unidad 124: Buen día soy la Dra. Varela, yo tengo varias acotaciones que hacer. El año pasado planteé el problema de las churrasqueras que realmente arruinan la vida de los que estamos en la torre Antares III, es un ruido insoportable hasta las dos de la mañana en verano, hasta la una en invierno, la gente se queja ya que vienen a hacer las vacaciones, es insoportable, pido que las churrasqueras se cambien de lugar.

Lomiento: Eso es para obras.

Unidad 306: Lo dejamos para el punto de obras.

Unidad 124: Es muy importante.

Unidad 306: Si, vamos por orden.

La presentación que hizo el administrador, está dentro de todas las actividades, luchamos con imponderables del edificio, desde que tenemos esta administración tenemos un respaldo de reserva importante que va creciendo, que lo incrementamos entre un 18 y 20% para lo que se viene en el futuro, es una situación de que el edificio está recuperando capacidad y sin aumentar los gastos comunes, cosa que por la situaciones económicas que se viven, hay un proceso inflacionario y lo venimos sosteniendo igual, sosteniendo su situación crediticia y su prestigio ante entidades y proveedores. Creo que la actividad del administrador es muy buena, y este Presidente es el que más le discute. Es difícil tratar con Lomiento, te gana siempre, sea que empate, gane o pierda, siempre gana.

Unidad 124: Nos impiden el teléfono del vecino.

Unidad 306: No es así. Acá trabajamos con el tiempo, la necesidad, el imponderable y la emergencia, se trabaja con lo vertiginoso que es la realidad. Hablamos permanentemente una o dos veces por semana y le ponemos ganas. Queremos cuidar el edificio dentro de todas las posibilidades que da la técnica, miramos como solucionar problemas.

Unidad 1104: Pero es entre ustedes dos, los otros no.

Lomiento: La comisión es un órgano de asesoramiento no de decisión.

Unidad 1104: Pero nadie me pregunta a mi

Lomiento: Hay cosas que hay que hacerlas, si debo reparar algo urgente para eso estoy, para eso me pagan.

Unidad 124: Acá se han planteado cosas y no se hace nada.

Unidad 1104: Yo se de otro edificio que se junta la comisión y dice qué hacer. Acá se hace y luego avisa.

Unidad 306: ¿Sabes cuando se juntan en los otros edificios? Cuando hay expensas extraordinarias. Como en Tiburón que pusieron 25 mil dólares. Se reúnen cuando hay emergencia, y sino se reúnen para asado y fútbol. ¿Usted cree que no hicimos nada? Porque sino yo también me voy a ofender.

Unidad 124: Pero no me dejan hablar.

Unidad 306: Pero es en la parte de obras lo suyo. Estamos dándole a este edificio un gramo de jerarquía.

Lomiento: Año a año mejora permanentemente. Mejora día a día, antes con caños atados con nudos, desprestigiado porque no le pagaba a nadie, inclusive cuando yo entré puse mi cuenta personal como garantía en el banco para pagar sueldos. Tiene una mejora, permanente, está solvente, tiene plata, los proveedores nos ofrecen a nosotros. Es un edificio enorme, no se pude hacer todo a la vez.

Unidad 306: Tuvimos el problema del décimo primero y después de tantas discusiones le encontramos una solución, hasta que un día se encontró. Es descubrir todos los días algo nuevo, estamos encaminados.

Unidad 124: ¿Cuándo lo eligieron a usted?

Unidad 306: Discúlpeme he estado todas las asambleas, hace como 8 o 9 años. Este edificio tenía problema de egos con todos peleados, fue muy difícil y complejo tratar de que tengamos el respeto y trato de buenos vecinos, era una cancha de boxeo, una batalla campal, una pelea y falta de respeto total hasta que terminamos civilizadamente como vecinos.

No quiero un culto a Lomiento, tiene una tarea que a unos les gusta o no, y sí, gana antipatías por que hay decisiones que lo producen. Quien conduce maneja y ya está.

Unidad 124: No venimos a hablar de Lomiento.

Unidad 1001: Discúlpeme presidente hay una cantidad de cosas que se dejaron para este año, he visto muchas pero hay otras que no se, ejemplo la obra del parrillero, ¿estaba dentro de lo que se propuso?

Unidad 306: Se lo dije yo porque fui al primero que le tiró la bronca con los parrilleros. Ese piso descascarado, la mugre, era porque se desarmaba, tocaba algo y salía.

Unidad 1001: ¿Y las otras se concretaron todas?

Lomiento: Se hizo todo lo que se pudo, se hizo porque estaba en mal estado y dentro del presupuesto, no salió ni un peso más en las expensas, es más, mejoré sustancialmente un parrillero, moderno, sin pagar un peso más.

Unidad 306: Lo tratamos en obras.

Yo quería destacar la situación financiera de edificio que es respetable, cómoda y estamos bien resguardados.

¿Podemos aprobar este punto?

Unidad 124: ¿Votación de que?

Unidad 306: Del punto 3, se lo vuelvo a leer.

Procede a leer el punto 3.

Unidad 124: Yo quisiera hablar de lo del año pasado que no se hizo.

Unidad 306: Hay que seguir un procedimiento, hay un orden del día.

Estamos en un punto diferente. Este es el punto 3.

¿Aprobamos están de acuerdo?

Se aprueba por unanimidad

#### **4- Aprobación de saldos de unidades deudoras y su ejecución judicial.**

Unidad 306: Vamos a pasar al punto 4. Como ustedes saben siempre hay algún inconveniente en pagos, se ha entendido la problemática etc., pero hay un momento que esto se sostiene con el aporte de todos.

Lomiento: Más que trabajamos sobre gasto real y eso se transfiere a cada unidad, si permitimos que haya unidades que no aportan su cuota parte, aumenta el aporte del resto para poder mantener el sistema.

Hay pocas unidades deudoras, conseguí acuerdo con alguna de ellas, y se incrementó a raíz de eso, hay alguna que se hizo remate y aun no se cobró el dinero. El que lo compró está pagando los gastos comunes.

Unidad 608: ¿De cuánto es el monto de la deuda?

Lomiento: Mas o menos 25 mil dólares.

Unidad 608: ¿El local que está a la venta es deudor?

Lomiento: El 118 no está a la venta, hizo convenio de pago y pagó todo.

Unidad 608: Para arreglar la ventana.

Lomiento: Si, pedimos un presupuesto nosotros y es de 14 mil pesos.

Unidad 608: Estaría bueno que se hiciera.

Unidad 306: ¿Aprobamos la ejecución judicial de las unidades deudoras?

Es cumplir con lo que se debe.

Lomiento: El edificio tiene que tener fondo de reserva, como la pandemia que los argentinos no podían girar dinero y el edificio no puede dejar de funcionar, por lo que es una cifra que permite dos veces el funcionamiento del edificio y busco mantener, porque ante una eventualidad me cubre los gastos del edificio. No puedo decir, nos cortan el agua y la luz o ascensores, etc. Debemos cubrir toda eventualidad, no es para gastar sino tenerlo en cuenta para eventualidades que pueden ocurrir.

Unidad 306: ¿Alguna moción o pedido?

Unidad 1104: ¿Y el local de abajo?

Lomiento: Se vendió el local. Vamos a contar para el que viene por primera vez, yo busco mejorar todo. Eso no lo puedo tocar porque es propiedad privada. El tema es que cuando Pérez Montero administraba hizo maniobra donde hizo concordato ya que estafó a todos en Punta del Este donde presentó bienes a acreedores, y presentó la unidad 112, el que tenía cartel rojo y esa unidad tenía anexada garajes y el primer piso para construir aptos. y locales. En ese remate que se realizó concurrió una sola persona, y lo compró quien tenía una relación cercana con quien hacía de síndico en ese proceso. Y se remató por la base. A raíz de ahí lo compró Alma Olagaray y se presentó en el edificio reclamando también el gimnasio, la sala de lectura, lavadero etc., ya que todo le pertenecía. Eso le motivó un juicio y demostré que el espacio de sala de juegos, es un bien común, que donde está el gimnasio era la sala del encargado, que el corredor donde se hizo la sala de lectura era corredor de pasaje y aniquilé las reclamaciones, pero lo demás que estaba documentado no pude hacer nada.

Ella cuando puso a la venta el local yo se lo quise comprar le pregunté y ¿vende todo lo otro? Y me dijo que no, que no vendía lo otro. Lo cual si lo hizo

así es una aberración jurídica, ya que los garajes son bienes comunes de uso exclusivo, no es individual, por lo que tiene que estar anexo a un padrón individual, si ella vende ese padrón arrastra los garajes y todo esto, por más que dijo que no. Eso no es válido. Entonces no se qué jugada hizo ya que quería eso, pero no pueden quedar en el aire estos bienes y las cocheras. Estoy esperando el título. Pidió certificado de libre de deuda para vender y esperaré qué acredita.

Unidad 1104: ¿No hay manera de obligarlo?

Lomiento: Es que hay que ver quien adquirió todo esto, a que traigan la documentación. Yo soy el primero que quiere mejorar eso.

Unidad 208: ¿Y si los copropietarios decimos que debe arreglarlo podemos decidirlo y pasarle el costo?

Lomiento: Yo te diría que es dudoso.

Unidad 306: Yo diría que hasta nos puede hacer denuncia penal ya que es propiedad privada.

Unidad 124: Se puede hacer como un ofrecimiento, de que le pagamos nosotros.

Lomiento: No es barato, y no es solo arreglar eso, para adentro no se lo que es eso. No se si es mejor la chapa.

Unidad 124: Sino un vidrio esmerilado.

Unidad 208: ¿Son locales comerciales que irían para este lado?

Lomiento: Si, ella invirtió en hacer deptos. del piso 1.

Unidad 124: ¿Mi apto. tendría problemas?

Lomiento: No, no es problema. Construyó los aptos y no los locales. Es legal lo que hizo si, y fue incorporado a la propiedad horizontal.

Unidad 210: ¿Tiene un título solo?

Lomiento: Tiene título el local 112 y le acceden los derechos comunes en garajes y de sobrelevar los locales.

Unidad 210: ¿El que compró ahora compró todo?

Lomiento: Y si, hace una acción declaratoria y listo.

Unidad 517: ¿Y pagan gastos comunes?

Lomiento: No, porque no figuran en el reglamento, no les puedo cobrar, sería un cobro ilegítimo. Lamentablemente no.

Unidad 215: ¿Se puede incorporar en el reglamento?

Lomiento: Hay que hacer modificación de reglamento.

Unidad 215: El mecanismo de incorporar a los gastos comunes sería el mecanismo para empezar.

Unidad 1001: ¿Si se venden ciertos locales, no pagan entonces?

Lomiento: No no, se tiene que incorporar, hacer planos, reglamento, etc.

Se pasa a detallar saldo de unidades deudoras:

Unidad 002	\$ 25.459
------------	-----------

Unidad 003	\$ 24.571
Unidad 205	\$ 58.080
Unidad 213	\$ 44.247
Unidad 302	\$ 975.806
Unidad 306	\$ 1.601.528
Unidad 407	\$ 108.982
Unidad 503	\$ 49.156
Unidad 518	\$ 32.057
Unidad 704	\$ 251.344
Unidad 710	\$ 118.333
Unidad 713	\$ 66.839
Unidad 1105	\$ 131.390

Se aprueba el punto 4 por unanimidad.

#### **5- Obras a realizar en el ejercicio.**

Lomiento: En esta asamblea yo voy a proponer que hay tres problemas graves a solucionar y alguno de ellos si se aprueba va a requerir cuota extra.

Luego lo aclaro.

Unidad 124: Como digo lo urgente también digo que el parrillero quedó muy bien. Una cosa no quita la otra.

Unidad 208: Falta cortina y aire acondicionado.

Unidad 124: Vamos al asunto. Parrillero exteriores son problema importante que arruina la vida de los que estamos de ese lado, por el humo, no deja respirar, se cierra la ventana e igual es insoportable e insano y el ruido insoportable, de mañana, tarde y noche la música a todo o que da, es insostenible. Ya lo planteé el año pasado, hay que tomar una decisión.

Uno viene a disfrutar y se arruina la vida de la gente, pido por favor que eso se solucione. Mientras por lo menos, que no se pueda estar hasta más de las 12hrs., en verano es hasta las 2 hrs. No se puede descansar sino, no va más. Si no se soluciona no se que voy a hacer, pero voy a conseguir que eso se solucione.

Lomiento: ¿Puedo contestarle? Yo tengo previsto, este año no pude, elevar las chimeneas, para que el nivel del humo vaya más arriba y poner campana giratoria, eso mejoraría mucho.

Unidad 124: ¿Y el ruido?

Lomiento: Tienen orden los recepcionistas de ir a manifestares que bajen el ruido y si no lo hacen tomar nota y se sanciona con 10 UR.

Unidad 124: Pero por lo menos que sea hasta las 12 de la noche en vez de 2 hrs.

Unidad 1001: ¿En los abiertos o los cerrados también?

Lomiento: ¿Quieran bajarle el horario al abierto? ¿Hasta la 1 una en vez de 2 hrs? El problema es que está en el reglamento interno.

Unidad 210: Pero es verano.

Unidad 208: ¿Por qué dice ese horario?

Lomiento: Porque es para venir a dejar cosas temprano y además permita limpiar para le que viene después.

Unidad 124: Asados afuera empiezan a las 20 hrs., hasta las 12 es horario bueno.

Unidad 905: A las 20 hrs, no arrancamos el copetín, estamos en la playa.

Unidad 1001: Quizás en el abierto es el tipo de audio bajarlo.

408: Sugerencia, es atendible lo de la señora a la noche, el que sale a comer hasta las 3 de la mañana es horario adecuado. Pregunto, ¿es tan necesario o se podría solo alquilar el mediodía los parrilleros abiertos y no a la noche?

Lomiento: Lo que pasa que hay una demanda grande, con 2 parrilleros con una torre de 205 unidades.

Unidad 124: Se pueden cambiar de lugar, en la otra esquina.

Unidad 306: No de afuera no.

Unidad 215: Ella lo que refiere es la emisión de sonido, porque si hacen el asado afuera y nadie habla, la limitación de la emisión sónica debe ser percibida, limitarla sin prohibirla.

A algunos no les gusta escuchar y otros van a querer dormir.

El mismo paralelo con personas que ponen parlante. Es para reunión familiar, pero no para hacer fiesta.

Unidad 124: Pero lo que yo digo que he llamado varias veces, los chicos les dicen y no hacen caso.

Unidad 1001: Sanción.

Unidad 124: A la gente no le importa.

Unidad 1001: Si se sanciona importa.

Lomiento: Capaz podemos hacer que los que alquilen los de afuera, hacer un reglamento que no pueden usar música ni ruidos molestos por apercibimiento de multa. Avisarles de antemano que no pueden hacer ruido.

Unidad 124: Y bajar la hora

Unidad 306: Y ante la negativa, pedir el uso de la fuerza pública, ya que es una infracción.

Unidad 1001: Claro, ponerlo en reglamento para luego ejecutar.

Unidad 917: ¿La multa la pone el portero?

Unidad 306: Ellos informan, lo pone la administración. Si hay ruido molesto usted llama directamente y la policía viene, ya que es una contravención.

Unidad 124: Tiene que ser el portero

Unidad 1001: No tiene por que ser el portero. Si yo lo considero lo hago.

Lomiento: Reglamento donde informamos, el portero ante esa perspectiva informa y se le sanciona con multa de 10 UR.

Unidad 1104: Se puede hacer formulario que antes de alquilar lo firme así no pueden decir que no le dijeron.

Unidad 208: Si claro, con firma de quien recepciona.

Unidad 1104: Acá la barbacoa cuando hacen fiestas con gurises, les cerramos ahí y dan la vuelta y entran asique agregar que no pueden entrar a la piscina. Así lo paramos, el que alquila saber que no se puede hacer.

Unidad 502: Poner no ruidos molestos, pero música si. En un nivel aceptable.

Unidad 306: A mi un día 12:05 hrs. de la noche de un 31 de diciembre me llamó una vecina porque el pibe tenía la radio del auto en la calle. Me insultó por los ruidos y era un 31.

Eso no tiene que ver con mi planteo, hay que pedir cosas lógicas. Esto es Punta del Este, no es Calamuchita.

Tenemos un edificio, sino le decimos a los propietarios eviten alquilar y divertirse.

¿Usted quiere que todos estén callados?

Unidad 215: Yo decía de hacer esa nota, poner un reglamento.

Unidad 306: No hubo sanciones, pero vamos a implementarlo. El ruido molesto es una contravención

Unidad 215: Antes de recurrir a la policía hacer otras cosas.

Lomiento: Tampoco podemos hacer de esto un convento.

Unidad 124: No, divertirse es importantísimo en la vida.

Lomiento: Los propietarios no van a querer venir, el edificio no se va a alquilar.

Unidad 208: Pero hacer algo civilizado.

Unidad 502: Yo vivo sobre Salt Lake y escucho del edificio de enfrente y no me molesta para nada, es verano.

Unidad 124: Pero cuando estas al lado a todo lo que da no. No soy retrógrada.

Unidad 306: El edificio de enfrente hace lo que quiere, vienen con camión y las máquinas y todo. Lo que aguantamos del de enfrente.

Unidad 608: La solución de Lomiento es la mejor.

Unidad 210: ¿Y si es inquilino?

Lomiento: El propietario debe informar al inquilino

Unidad 210: Digo por la sanción.

Lomiento: Al propietario. Pasó ahora con el portón, el que lo rompió era un inquilino. Primero no se querían hacer cargo. Llamamos al propietario, y si el inquilino no se hace cargo van en las expensas. Y por eso el inquilino vino y lo pagó. Tenemos que avisarle al propietario. Debemos saber la unidad para multar.

Unidad 208: ¿Para lavar los balcones hay algún horario? Tengo un video ya que a toda hora caen baldes de arriba.

Lomiento: Enseguida que cae debemos llamar a la unidad.

Unidad 208: Yo le dije al chico de recepción ya que tenía el dormitorio abierto y me empezó a entrar el agua.

Lomiento: No está permitido eso.

Unidad 408: Nosotros venimos y uno llega y le da ganas de dar un baldazo.

Unidad 1001: Pero no se puede baldear.

Lomiento: Una vez pasó que uno desagotaba el lavarropa.

Unidad 210: Yo tengo problema con palomas. Se quitaron las jardineras y se puso baldosa de cerámica pero las palomas vinieron.

Unidad 124: Pero hay veneno.

Unidad 210: Cuando vine se habían ido y dije qué bueno se van las palomas, pero volvieron. Tengo que usar cepillito y lavar.

Lomiento: Si es algo circunstancial no pasa nada, pero no puede ser permanente. Yo estoy desesperado con los puchos que se tiran para afuera, es todo falta de educación y no saber convivir. Si se quien es, lo multo.

Unidad 210: A la paloma no las puedes multar.

Unidad 1104: Hay un águila que paso el otro día.

Unidad 210: Inclusive pedí ya que en la terraza hacen nidos y ahí están las palomas.

Unidad 306: Es problema en todos lados.

Unidad 210: Si te fijas en el edificio es mi balcón, ahí arriba están.

Unidad 517: ¿Podemos hablar temas importantes?

Unidad 210: Lo mío es importante.

Unidad 124: Hay veneno para palomas, se pone todo ahí.

Unidad 208: Conclusión el problema de agua, ¿cómo se soluciona?

No pudimos ver bien ya que era entre el 3 y el 4 pero no sabe.

Candelaria: Me avisa cuando suceda y lo vemos.

Unidad 502: No me parece bien que los aires acondicionados tiren agua

Lomiento: Ya hablamos con los locales porque se les desborda.

Unidad 124: A mi me paso, con un cañito se soluciona así no hace ruido ni gotea.

Unidad 917: Consulto si tenia previsto el tema ascensores.

Me enteré hace poco que cada torre tiene un subsuelo, si se puede realizar limpieza y usarlo.

Lomiento: Los subsuelos están todos ocupados con cosas de hace muchos años. Yo mandé mail para que lo retiraran porque sino vamos a llevar todo para afuera, está lleno de cosas, no tenemos ni donde poner porcelanatos. Tengo previsto este año limpiar todos los depósitos, limpiar absolutamente todo. Hay porcelanato en entrada del garaje porque no hay lugar donde ponerlo. Dejan de todo.

Unidad 306: Pero ya tenias la orden de volar todo.

Lomiento. Si lo se, pero justo el personal renunció.

Unidad 608: Sino Lomiento contrato a alguien con un camión y que se lleven todo.

Unidad 502: Si, mira que hay de todo.

Unidad 917: Igual yo hablo de los subsuelos y no el garaje.

Lomiento. Si, yo entendí.

Unidad 1001: ¿Dónde es?

Lomiento: Abajo, por ejemplo al lado del lavadero hay un depósito.

Unidad 917: Una vez que se liberen, ¿una parte sería para el edificio y todos los propietarios?

Lomiento: En principio no, sería primero para el edificio ordenar todo.

Unidad 124: Tengo otro planteo. La entrada acá donde es el aparcamiento de los autos está espantoso y se puso pedregullo los autos se lavan y quedan con polvo que además entra a los apartamentos. Yo quiero que se haga asfalto. Quede prolijo. Da además sensación de edificio de cuarta, para que no altere los autos, polvo para los aptos., quedaría perfecto, se levanta nivel de edificio.

Lomiento: Eso es obra a futuro no ahora, ya cerramos para obtener privacidad. Tenemos en la mira 3 cosas importantes frente a las otras.

Primera prioridad: como dije yo, antes de empezar el verano hacemos chequeo de piscina, se probaron las bombas de calor para que esté todo ok.

Estaba todo ok y 31 de diciembre dejaron de funcionar bombas de calor. Gente estaba furiosa, 31 y 1ro de enero no conseguimos a nadie. Conseguimos el 2 a uno que reparó una bomba de calor, otra desahuciada, y la otra la iba a reparar.

Busqué presupuesto de bombas de calor.

Antes había calefacción a gas.

Unidad 124: ¿Qué es una bomba de calor?

Lomiento: Lo que calienta la piscina. Pedí presupuesto en varios lados, y tiempo de cambio. Después conseguimos que la segunda bomba funcionara.

Son bombas del 2007, son de esa época, y nos manejamos con dos que funcionan y la tercera que no. Cuando fui a Piscinas del Este pedí presupuesto por las tres nuevas, y el costo era de U\$S 20.265. A su vez, a eso había que hacer instalación trifásica para estas.

Pedí otro presupuesto, en mi casa puse unas de Gianni y le pedí a ellos, tenemos una dificultad sea con uno u otro que el camión que trae las bombas no entra por el garaje por la altura, tiene que venir una grúa.

El diagnóstico de esta gente es que la primera puede rendir un poco más e incorporar dos bombas de calor por 13.330 dólares con instalación incluido todos los precios más traslados.

Me pareció más razonable para no cambiar las tres de golpe.

O ahora colocar solo una ya que tenemos otros gastos, y seguir tirando con las otras dos sabiendo que estamos con una bomba de tiempo, o directamente solucionar el problema.

Unidad 1104: Lo otro te aumenta la instalación porque tres veces tienen que venir.

Lomiento: Si claro.

Unidad 1001: Pero compras en tres veces.

Unidad 517: ¿Eso incluye lo monofásico?

Lomiento: No. Ellos nos lo instalan. Son tres que tengo. Pero el presupuesto nuevo son con dos.

Unidad 517: ¿En el otro son tres bombas?

Lomiento: Por lo que vi, es mejor las del otro sistema y no las de Piscina del Este.

Unidad 1104: ¿Por qué querés tres? Si está bien así.

Lomiento: No se, hay gente que dice que está fría.

Unidad 215: ¿Opción de dos bombas y que cuando deje la tercera de funcionar tenemos que comprar la tercera?

Las dos bombas nuevas mas eficientes, si esas dos se pusieran ¿la otra sería irrelevante cuando se rompa la antigua?

Tal vez comprar una tercera bomba planteaban por eso.

Capaz que el problema lo solucionamos con el presupuesto de trece y listo.

Unidad 306: ¿Entonces quedamos en el 13?

Unidad 517: Con la bomba nueva mantenga lo que necesita. Y tener de back up la sana por si se rompa las nuevas, que no se si es posible. Entiendo que una bomba ayuda a la otra, pero decía si se puede hablar eso.

Lomiento: Si ponemos dos, serian las tres funcionando y la que sacamos mantenerla por las dudas.

Unidad 917: ¿Qué garantía?

Candelaria: Dos años.

Unidad 917: ¿Y cambia los caños del garaje?

Lomiento: No, eso es de la piscina.

Unidad 306: Pensándolo bien, las dos bombas y dejar la otra de back up.

Lomiento: Lo que pasa que es un espejo de agua muy grande, precisamos bombas potentes.

Unidad 517: Antes se tapaba la piscina, ¿no se puede?

Lomiento. No, nos dimos la cabeza contra la pared, el viento te la rompe. Hay mucho viento cruzado ahí, es imposible no hay como sujetarla.

Unidad 1104: Poner que uno de noche guarde las sillas.

Lomiento: El de mantenimiento tiene la orden de guardarla, ya que está hasta las 22 hrs.

Unidad 502: Parece activo Kevin.

Lomiento: Pero está a prueba, pero si me dicen que no guarda las sillas no.

Cande: Hay un día a la semana que tiene libre capaz es ahí.

Unidad 124: Ahora se votará pero había consenso para invertir en las bombas de calor por la suma de U\$S 20.000, ya que también se planteó el de U\$S 13.000, ¿no alcanzaría la diferencia para asfaltar toda esta parte?

Unidad 306: Acá estamos haciendo actos posesorios, es una nebulosa.

Unidad 1104: Y las cocheras de afuera.

Unidad 306: ¿Vamos votando o vemos las tres cosas que hay? Yo creo que 14 mil dólares aprox. más dejar de back up otra creo que está ok.

Unidad 917: Sería bueno lo que dice Lomiento de ver que son las otras cosas que hacer.

Lomiento: La más cara me tomé el trabajo de hacer a distribución de cuanto le costaría a cada uno de los copropietarios para que los números se bajen a cada unidad. Para bajarlo a la realidad de cada uno, porque si te digo 70 mil dólares te asusta, pero si lo bajo a cada unidad y que hay fondo de reserva, y lo puedo financiar podemos ver que de hacer obras importantes de esa forma. La mas importante la dejo para el final.

Vamos a la segunda que es el garaje. El agua del garaje es algo que nos preocupó siempre, no es que la miramos y no actuamos, sino que su solución no se pueda hacer sin aprobación de asamblea.

Hicimos un estudio termográfico, para que nos marcara donde se producían las pérdidas de agua, no era un caño, no era tan sencillo. Si la paleamos, pero no es la solución hasta que tuviéramos la definitiva, que con el estudio termográfico determinó los puntos de pérdida para que el garaje se arregle.

La piscina tuvo un movimiento, como tiene todo acá en el edificio, como en el primer piso adelante, y separó el movimiento la escalera de la piscina. Los escalones que fueron incorporados después, hay quiebre entre escalones y piscina, después filtra por debajo de los escalones a lo largo, la escalera produjo movimiento con el quiebre de la piscina.

Se constató que las dos piscinas chicas tienen pérdida desde el piso mismo hacia abajo. Luego donde es el piso que sigue atrás y la jardinera de atrás y toda la medianera esta filtrando agua, y eso hace que las cocheras de este lado les caiga agua.

La explicación es que cuando las hicieron no las impermeabilizaron.

Unidad 1001: ¿Las piscinas chicas y grandes no se vio eso hace dos años?

Lomiento: La piscina chicas se supone que si. Y a continuación todo el piso que sigue atrás es un bombardeo, las dos medianeras, más todas esas filtraciones.

Dentro del mal mayor que yo pensé que era todo el jardín. Es esta medianera de costado, nos dijeron de hacer zanja e impermeabilizarla, sellar las escaleras, sellar allá atrás la medianera.

No tengo el presupuesto porque van a venir el lunes.

Quiero ver si lo podeos hacer nosotros o si precisamos una empresa.

Unidad 608: ¿A qué le llama un gasto importante?

Lomiento: Yo creo que el orden de 40-50 mil dólares.

Unidad 1001: ¿A que le decís por nuestros medios?

Lomiento: Los de mantenimiento.

Unidad 1001: Pero ellos hicieron la piscina.

Lomiento: Lo se, pero tuvo un movimiento.

Unidad 608: ¿Entre esas dos cosas estamos hablando de 300 dólares por unidad no?

Lomiento: Ahora te digo bien.

Unidad 1001: ¿Se divide según que?

Lomiento: Según la superficie del apto., como los gastos comunes.

Unidad 306: No nos alarmemos, veremos qué dicen.

Lomiento: Podemos hacer facilidades

Unidad 124: ¿Podemos hacer asamblea extraordinaria para ver los presupuestos?

Lomiento: Los otros están, solo falta este del de la piscina.

Unidad 124: Si se hace acá, no sale 40 mil dólares.

Lomiento: Yo digo cifra para no quedarme corto, pero aun no nos pasaron. La zanja la podemos hacer nosotros y achicar y dejar la parte técnica para la empresa.

Unidad 608: Además para no responsabilizar a mantenimiento con las partes mas técnicas.

Unidad 1001: Además los de mantenimiento dejan de hacer otras cosas si se los pone ahí.

Unidad 306: Fuimos diciendo lo peor que podía pasar, veremos el informe.

Unidad 1001: Pero como no va a haber reunión extraordinaria hablar ahora.

Unidad 306: Si, se puede hacer reunión igual  
Estamos informando lo que se viene, la posibilidad también es que no sea una cuota extra compulsiva sino ir poniendo de a poco en varias cuotas.

Lomiento: Otra cosa importante que surge los estudios que no hay ningún riesgo estructural que eso es importante. Pero si es un deterioro, ya que es una bovedilla.

Si hay alguno viejo de acá sabe que es una bovedilla que se le hizo techo debajo, que entra agua ahí.

Unidad 306: A mi me arruinó el capó del auto 0 km.

Unidad 1001: En las otras exteriores también pasa, se filtra el agua y eso arruina el capo.

Unidad 306: A mi me quedó casi que agujereada la chapa.

Unidad 917: El capó se le puede reclamar al seguro del edificio.

Lomiento: La tercera cosa fundamental es, del service de los ascensores nos han dado cuenta que ya están en su término útil.

Hicimos hace un par de años un reciclado de la cabina, pero ya los pulsadores están rotos, no se sabe si se llamó o no, la puerta golpetea, hay que tomar carrera para salir porque te parte al medio.

Unidad 124: Eso es mala regulación.

Lomiento: Acá se le hace mantenimiento de todo, no da para más, precisa cambio de motores etc., que cierre correctamente, poner pulsadores en todos los pisos modernos. Amén de la tecnología nueva que trae un ascensor.

Tenemos 10 ascensores, yo digo los 5 principales.

Porque el de servicio es carga y proveedores no es tan urgente.

Unidad 208: Me pasó hace poco que marco el ascensor y una señora con el niño y dos perros iba.

Unidad 614: Yo toda esa tecnología moderna es fantástica pero pido al ascensor principal que funcione. Porque pasó semanas sin usarse, vivía roto, que se modernice y que funcione. Yo vivo en 6to piso y a veces no andaba ninguno de los dos.

Además algunos dejamos la reja abierta y quedamos sin el de servicio. Este invierno el ascensor no se pudo vivir. Debemos los copropietarios e inquilinos tener llamado de atención con el de servicio, trancarlo bien.

Llegan arriba y van a bajar el carrito y lo trancan y después no lo destrancan. Y eso es problema nuestro, debemos hacerlos.

Unidad 306: Pero eso con ascensor nuevo va igual.

Unidad 614: Lo que digo es que si es un sistema que no atropelle no va a trancar.

Unidad 1110: Generalmente se le pone un sonido. Igual lo van a dejar pero hace ruido.

Unidad 1001: ¿No querían música afuera? Van a tener la chicharra.

Lomiento: El ascensor de servicio de central estuvo parado ya que la cuerda de seguridad estaba rota, por eso fue.

Unidad 614: Eso yo se que fue así, pero se que dejamos la puerta abierta.

Unidad 1104: Ese que es el más chico, ¿se puede agrandar?

Lomiento: Es muy difícil. Vamos a cuánto va a doler.

Voy a decir el dolor todo y vamos viendo.

Candearia: Precio de cada ascensor es 10.860 dólares más IVA osea 13 mil cada uno, eso por cinco.

Serían 65 mil dólares.

De un dormitorio serian 253 dólares en total y uno de dos dormitorios 392 dólares total.

Unidad 210: Osea cuatro trimestres de 100 dólares.

Unidad 1110: Yo soy nueva en el edificio, y ese es el ruido del ascensor. Procede a mostrar grabación.

Unidad 608: ¿Sumando todo cuánto seria?

Lomiento: El precio que pasé es con la bonificación.

Les paso cuanto sería por la bomba de calor y ascensores, de lo otro no tenemos precio.

Uno de un dormitorio U\$S 304.

Dos dormitorios U\$S 472.

Eso lo vamos a notificar el costo exacto cuando tengamos de lo otro.

Unidad 210: ¿Qué plazo de obra calculás?

Cande: Por ascensor seria 20 días.

Unidad 210: ¿Sería dentro del año?

Candelaria: Si, claro.

Unidad 608: Es urgente lo del ascensor, no se puede dudar.

¿Eso incluye que cambian las puertas por piso?

Candelaria: No, pero las regulan y ponen sensores.

Unidad 608: ¿La cabina es nueva?

Unidad 917: Considero mas urgente el ascensor que la piscina.

Lomiento: Lo que estamos proyectando ahora son esos dos gastos, el otro no se.

Unidad 917: Es más urgente el ascensor.

Lomiento: Si claro, primero podemos encarar el ascensor y luego las bombas  
Cualquiera de las dos es luego de que termine el verano.

Unidad 1110: ¿Cómo será dividido gasto de 500 dólares?

Lomiento: En trimestres. Van a ir dos liquidaciones. La normal de gastos comunes y otra de esto.

El que quiere lo paga todo junto, pero la idea es pagarlo en varios trimestres.

Unidad 306: El que quiere las paga aparte.

Cande: Quería aclararte 1110 ya que el tuyo es más grande, va a tener un gasto mas grande de 800 dólares.

1110: Nosotros vamos a reparar la azotea que nos corresponde que es el acuerdo que se hizo con anteriores dueños.

Lomiento: Eso fue quita que se hizo a dueño anterior, porque le bajamos la deuda y el se ocupaba.

Unidad 208: Dejar propuesta de señora de hacer presupuesto para asfaltado.

Lomiento: Eso está, pero ahora tenemos que hacer esto que es prioridad. Además hacer marcas en el piso.

Unidad 1001: ¿Y los ducheros?

Lomiento: Si, voy a poner calefón.

Unidad 608: ¿La cabina va a ser nueva?

Cande: No es lo estético, sino que es de motor lo que se cambiará.

Unidad 124: Quiero decir algo que no es de plata sino gestión, está permanentemente abierta la puerta. Pido por favor a la administración que haga cartel que por favor se cierre porque ahora nos viene una situación difícil que empieza el vandalismo y robos impunemente, dejar cerrado permanentemente.

Unidad 1104: Yo quería decir que los delivery que suben, que tal vez bajen a buscar la comida.

Lomiento: Hay muchas personas mayores, no pueden bajar.

El delivery es un tema actual.

Unidad 1104: ¿Y si es un chorro?

Lomiento: No le podemos pedir los datos y si tiene antecedentes penales.

Unidad 1001: Pero la gente no las cierra.

Unidad 124: Las puertas son preciosas pero demoran pila en cerrar.

Unidad 210: En la torre mía siempre esta abierta

Unidad 1001: Yo paso cerrándola también.

Unidad 1104: Delivery debe ir por servicio.

Lomiento: Es que debe ir por servicio pero recepción no puede seguir hasta la puerta 3 a que suba por servicio.

Unidad 306: Pero es un tema cultural no se puede luchar por eso. ¿Viste lo que es un delivery? Andan cruzando en rojo.

Unidad 917: Se puede poner en las puertas el tag para que cada uno tenga acceso.

Unidad 124: Si, porque en caso de emergencia, los primeros que rajan son los porteros.

Unidad 1001: No entiendo.

Cande: Plantea un tag en la entrada de cada torre, magnético.

Unidad 210: Yo nunca tuve problema para entrar y salir.

Unidad 1001: Libera un poco al funcionario también. Que es lo que pasa con el garaje también.

Unidad 306: Por eso está la recepción las 24 horas.

Unidad 1001: Pero normalmente eso otro se puede sumar.

Unidad 614: Yo creo que no podemos transmitir a la conserjería problemas nuestros, es un problema de los usuarios hay algunos vecinos que dejan la puerta abierta, pero las puertas de acceso abiertas es problema de los vecinos y no de los conserjes. En lo que me es personal me avisan del delivery suben y cuando yo se que voy a recibir les aviso además que viene una vianda. Yo les puedo deslindar la responsabilidad pero ellos no son adivinos, es un tema de convivencia del cual nosotros tenemos mucho que dar antes de exigir cosas fuera de lugar. Vivo en la torre de la conserjería que creo que si los vecinos tomamos los procedimientos podemos tener mejor convivencia en vez de solo reclamar y reclamar ya que en nuestra casa no dejamos la puerta abierta.

Unidad 210: ¿No se podría al delivery llamar al apto. que va para decirle?

Lomiento: Normalmente lo hacen.

Unidad 124: No, van directo.

Lomiento: No, antes van por recepción porque sino no saben cómo ir.

Unidad 1001: Pero no todos tienen telefonía, me dijo José Luis.

Candelaria: No, cuando se hizo el internet se hizo toda la telefonía. Mas allá de algún problema puntual.

Unidad 1104: Una consulta más, de la azotea del principal, porque empezó chiquito que entraba agua y ahora es impresionante.

Lomiento: Si, el problema es que hay que encarar eso, son piedras que pesan mas de 150 kg. Hay que traer roto martillo y romperlas.

Unidad 306: Vamos culminando ya se dijo como sería el prorrateo aproximado. Ponemos en consideración

Todos aprueban por unanimidad el presupuesto de compra de dos bombas y los ascensores.

Lomiento: Bueno, pero todo ello consientes de que va a venir una cuota extra.

Unidad 306: La pintura se fue haciendo por dentro, pero se fueron dos.

Unidad 124: Planta baja a primer piso hay rajadura si se puede arreglar. Y cartel para que cierren la puerta.

Unidad 1001: Respecto al exterior, esta parte de acá que hay manchas.

Lomiento: No recibe sol y agarra humedad todo el invierno.

Unidad 306: Como dice Lomiento el proceso de humedad es bravo

Lomiento: Lo hemos hidrolavado, pero el tema es que la cantidad de personal, que tienen persianas que reparar, se está limitado.

Yo lo voy a evaluar luego de la temporada, yo creo que uno más se va a necesitar.

Viene gente que hace mucho no viene, arreglando la persiana, y les quita todo lo que pueden hacer las demás cosas.

Unidad 306: Tema personal seamos cuidadosos y más en estos tiempos, soy muy celoso porque lo he sufrido y me ha salido caro. Sinceramente pienso eso, pero lamentablemente al mejor empleado lo hacemos laburar más.

Lomiento: El mantenimiento de acá es muy grande, hay momentos que dos no da para nada. Yo voy a evaluar luego si se coloca uno más. Tal vez a la pintura de lo que falta.

Unidad 608: Si claro, para cosas puntuales me parece bien. No es justo recargar al resto, hay un límite humano.

Unidad 306: Si, hay que evaluar costo beneficio, porque capaz tenemos un problema.

Unidad 1001: Hay momentos que hay mas demandas que en otro.

Unidad 306: Tema personal lo he sufrido, me metieron un embargo por un tipo que se cayó y no le paso nada y estoy en la corte.

Unidad 608: Acá no es Argentina.

Unidad 210: Si fuera Argentina no hay que pagar, aca si hay que pagar.

Unidad 306: La discusión es brava.

Unidad 1110: Candelaria me podés mandar reglamento interno.

Candelaria: Está en la página web igual te lo envió, edificioantares.com.

Siendo las 12:25 horas, queda levantada la sesión. Gracias por la tolerancia.