

ACTA Nº 03

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDOMINOS DEL "CONSORCIO DE PROPIETARIOS" DEL BARRIO PRIVADO ALTA PIETRA.-

San Bernardino, 08 de Julio de 2.023.-

En el barrio privado ALTA PIETRA, lugar denominado Cristobal Colón, Distrito de San Bernardino, y siendo las 10:00 hs., se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Cóndominos del Barrio Privado del mismo nombre.- Según convocatoria remitida a los condóminos via Whatsapp, cursados por el Consejo de Administración del consorcio, la primera convocatoria se realizó para las 09:00 hs., y no contando con el quorum necesario se dió inicio a la asamblea en la segunda convocatoria.-

Según control de asistencia, se encuentran presentes los siguientes propietarios que representan a los lotes que se detallan a continuación:

PROPIETARIO	LOTE	MANZANA
Jorge Enrique Davyt Davila	25-26	B
Alexander Jacques Ebner Lacaze	67-68-69-81-82-83	B
Alejandro Alfredo Vázquez	3	A
Mario Luis Balmelli	124-123-125	B*
Blanca Rosa Gryciuk de Galeano	38	B
Gloria Vargas de Casabianca	1-2	C
Héctor Raúl Báez Pirovano	47	B
Juan Carlos Martin	36	B
Magaly Arce	112	B
Manuel Ávila	93-94-109	B
Marcelo José Pagliaro	22	B
María Andrea Ferreira Armele	127	B
María Ferres Bryun	39-51	B
Gastón di Bastiano	122	B
Milva Patricia Bogado Parodi	65-85	B
Sergio Andrés Coscia Nogues	119-120	B
Claudia Melina Bogado Parodi	66-84	B
Silvia Campercholi	54	B
Víctor Rene Centurión Bedoya	28	B
Enrique Chamorro	7-8	C



[Handwritten signatures and initials]

Surge del registro de asistencia precedente, que están presentes 36 Propietarios y 20 Propietarios, por lo que existe quorum para sesionar válidamente en segunda convocatoria.-



Toma la palabra el el Presidente del Consejo de Administración del Consorcio, agradeciendo la presencia de los condóminos y manifiesta que para cumplir el primer punto del orden del día, se debe designar un Presidente de Asamblea y un Secretario.- Se mociona al condómino Sergio Coscia como Presidente de la Asamblea y al Sr. Gastón Di Bastiano como Secretario. La moción es aceptada por los presentes por unanimidad.-

Toma la palabra el Presidente de la Asamblea y solicita que por Secretaría se dé lectura al acta de la anterior y primera acta de la Asamblea General Constitutiva del Consorcio de Propietarios, celebrada en fecha 04/06/2022.-

El condómino Sr. Luis Casabianca da lectura al Acta de la Asamblea citada.- La misma es paorbada por los condónios presentes sin modificación.-

Acto seguido, toma la palabra el condómino Jorge Davyt y presenta la Memoria del Consejo Ejecutivo del Consorcio de Propietarios, de lo actuado desde el 04/06/2022 a la fecha, poniendo haciendo mención de los avances conseguidos en relación a los sistemas de comunicación con la implementación de la página web del Consorcio, así como de que se ha aumentado y mejorado la cobranza de las expensas comunes. Tambien ha hecho mención de los temas que se deben mejorar desde el punto de vista administrativo y de los casos de los propietarios que condóminos, cuyas obras se encuentran aún en contravención con el reglamento de construcción.-

Toma la palabra el condómino Mario Balmelli y manifiesta que dado que existe una grán morosidad en el pago de las expensas comunes, que se negocie alguna ventaja y/o beneficio a los condóminos morosos para impulsar de for ma positiva que los moros se pongan al día, y que luego de un plazo prudencial, se certifique la deuda y que se realicen las acciones judiciales tendientes al cobro de lo adeudado más sus costos y costas.- Manifiesta el Condómino Jorge Davyt que lo expresado por el preopinante ya se ha gestionado sin resultados, por lo que considera que se debe avanzar con la segunda parte de la propuesta que es el cobro compulsivo de la deuda.- El condómino Manuel Avila manifiesta que en virtud de que no se avanza en la aplicación de penalidades a los infractores de obrs, y que se insista en una efectiva notificación a los mismos, a los efectos de aplicar luego las penalidades que correspondan.- Consulta el condómino Mario Balmelli si está previsto en los estatutos y reglamentos del Consorcio algún mecanismo para realmente hacer que los condóminos moros e infractores sean penalizados. Toma la palabra el condóminio Luis casabianca y manifiesta que las penalidades por el incumplimiento en el pago de expensas comunes, están bien indicadas en el Reglamento de copropiedad y en la Ley de Propiedad Horizontal, cargando con intereses punitorios a los morosos y que luego

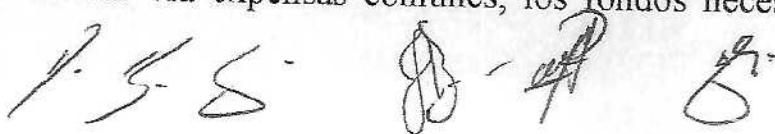
[Handwritten signatures]

de un tiempo prudencial, el Administrador puede certificar la deuda, la que pasa a ser de cobro ejecutivo, y que se lleve adelante el procedimiento correspondiente.- Así mismo, que aquellos condóminos que estén atrasados en el pago de los servicios de agua corriente y energía eléctrica, que luego de ser notificados de dicha situación, se les corte los servicios hasta la cancelación de la deuda.- En el caso de los infractores del reglamento de construcción, que ya han sido notificados con anterioridad en varias oportunidades, el Consejo puede llevar adelante las acciones previstas en el estatuto y reglamento de copropiedad del Consorcio, como ser el corte de los servicios, la publicación en la página web del Consorcio con nombres y fotografías de la situación irregular, Etc. previa notificación cierta y efectiva todos los casos el infractor con antelación de las medidas a ser tomadas, a los efectos de que el mismo pueda rectificar su situación.- Así mismo el condómino Luis Casabianca hace una moción de orden y solicita que se apruebe la memoria del Consejo. La moción es aceptada y la memoria es aprobada por los presentes por unanimidad.-

Es cumplimiento del siguiente punto del orden del día, por secretaría se presenta el balance general y el estado de resultados del ejercicio 2022, así como de un estado de cuentas actualizado al 30/06/2023.- Puesto a consideración de los presentes el balance general así como estado de resultados es aprobado por los presentes por unanimidad, dejando constancia el condómini Juan Carlos Martín de que esta información debe de ponerse a consideración de los condóminos con mayor antelación, así como de que sería bueno presentar de forma periódica la información a los condóminos del avance de los ingresos y gastos del Consorcio, ya sea de forma mensual o trimestral.- También manifiesta el condómino Marcelo Pagliaro y manifiesta que debe de asentarse así mismo en el balance y cuadro de resultados los créditos a cobrar, que no están manifestados en los documentos presentados.- Puesto a consideración de los presentes, se aprueba el balance general y el cuadro de resultados del ejercicio 2022, con las indicaciones realizadas y relacionadas precedentemente.-

Por secretaría se pone a disposición de los presentes, el presupuesto para el ejercicio 2023, indicando en un cuadro los conceptos en los que se gasta, que están divididos en mantenimiento, seguridad, gastos administrativos, servicios y sueldos.- También propone el condómino Jorge Davyt, que se contemple en el presupuesto un fondo de reserva igual al 10% calculado sobre el valor del presupuesto, a los efectos de tener un fondo para atender las urgencias y reparaciones que se puedan presentar fuera del valor del presupuesto.- Luego de varias consultas que fueron aclaradas por miembros del consejo, el presupuesto es aceptado por unanimidad.-

Toma la palabra el condómino Pagliaro y manifiesta que si bien las expensas comunes actualmente se cobran en un monto fijo por lote sin construcción y un monto fijo mayor para los lotes con casas, habiéndose resuelto esta forma de pago en la primera asamblea del Consorcio, lo correcto sería cobrar las expensas de acuerdo al coeficiente de copropiedad de cada lote, de acuerdo a lo que establece la ley de propiedad horizontal, y propone que desde el mes de julio de este año, sea esa la forma de recaudar via expensas comunes, los fondos necesarios para cubrir el valor del



CERTIFICO: La presente es fiel reflejo del documento que tengo a la vista.- CONSTE



presupuesto aprobado en el punto anterior.- Puesta esta moción a consideración de los presentes, la misma es aceptada por unanimidad-

Toma la palabra el Presidente de Asamblea y manifiesta que para cumplir el siguiente punto del orden del día, se debe elegir a los miembros del consejo de administración para el próximo periodo y que estará en vigencia hasta la próxima asamblea general ordinaria.- Se mociona los nombres de los siguientes condóminos para componer el consejo de administración con los cargos que se detallan:

Presidente:	Jorge Davyt
Vice-Presidente 1°	Alexander Ebner
Vice-Presidente 2°	Sergio Coscia
Secretario:	Luis Casabianca
Vocal	Gastón Dibastiano
Vocal	Marcelo Pagliaro

CERTIFICADO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista. CONSTE



No habiendo otra poción, se aprueba la conformación citada, agradeciendo los condóminos presentes las gestiones de los dos miembros del consejo salientes el Ing. Manuel Avila y el Ing. Enrique Chamorro, por el esfuerzo y la entrega en las gestiones del Consejo por los dos años que estuvieron en el cargo.-

Toma la palabra el Presidente de Asamblea y manifiesta que para cumplimentar el siguiente punto del orden del día, a saber: Elección de un Administrador del Consorcio, solicita un cuarto intermedio, ya que el punto en cuestión es objeto de una modificación a los estatutos del Consorcio, que serán debatidos en una Asamblea General Extraordinaria convocada para la fecha, y que dependerá de lo resuelto en la misma, poder cumplimentarlo o no este punto del orden del día.

Puesta a consideración la presente moción a los asambleístas, la misma es aprobada por unanimidad, y la Asamblea General Ordinaria entra en cuarto intermedio siendo las 11:00 horas, hasta haberse realizado la Asamblea General Extraordinaria convocada para la fecha.-

Siendo las 12:30 horas, se retoma la celebración de la Asamblea General Ordinaria, y en uso de la palabra el Presidente de la misma, manifiesta que en virtud a lo resuelto en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día de la fecha, se delega al Consejo Administrativo que entra en funciones, la designación y contratación de un Administrador del Consorcio, indicando los consorcistas que este punto, que es de extrema importancia y necesidad, sea atendido por el Consejo en su primera reunión ordinaria, comunicando a los consorcistas de su resolución en la brevedad.-

Toma la palabra el Presidente de Asamblea y manifiesta que en tratamiento del último punto del orden del día, que hace referencia a temas varios, solicita a los presentes que manifiesten los puntos de interés, a los efectos que sean considerados por la Asamblea.- Toma la palabra el condómino Juan Carlos Martín y

[Handwritten signatures]

manifiesta cuanto sigue:

Consultando el Presidente de la Asamblea si existe algún otro punto que tratar dentro de temas varios, no recibe solicitud alguna de tratar otro punto, por lo que pide se mociones el nombre de dos condóminos a los efectos de suscribir el acta conjuntamente con el Presidente y el Secretario de Asamblea, mocionándose el nombre del condómino Marcelo Pagliaro y del condómino Héctor Báez para el afecto, los que aceptan la moción.-

Sin otro tema que tratar y agradeciendo el Presidente de la Asamblea a los presentes por su activa participación, se levanta el acto asambleario, siendo las 13:30 horas del día de la fecha indicada al inicio del acta.-

[Four handwritten signatures]

CERTIFICO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista.- CONSTE

