
ACTA N° 24

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

“CONSORCIO DE COPROPIETARIOS CLUB DE CAMPO LA ZAGALA”

En la ciudad de Neuquén, a los 20 días del mes de Marzo del año 2018, se reúnen los propietarios del Consorcio para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA ASAMBLEA ORDINARIA

- 1.- Verificación del Listado de Asistentes y quórum.**
- 2.- Designación de dos (2) Copropietarios para firmar el acta.**
- 3.- Tratamiento, Consideración y Aprobación de la Gestión, Memoria y Rendición de cuentas Anual del Ejercicio 2017.**
- 4.- Rendición al 28/02/18 de Expensas Extraordinarias fijadas en Asamblea del 14/11/2017 por Acta nro. 23: Análisis, puesta a Consideración y Aprobación.**
- 5.- Presupuesto Anual y Fijación nuevo importe de Expensas Ordinarias.**
- 6.- Renovación de Comisiones y Consejo de Administración, por finalización de mandatos el día 18/04/2.018.-**

Punto 1: Verificación del Listado de Asistentes y quórum.

Siendo las 19,30 horas y ante la presencia de algunos pocos propietarios, se decide esperar 30 minutos para sesionar en 2do llamado. Mientras se espera y ante la consulta del propietario de la UF 143 Roberto Rodriguez en referencia a los olores que se producen en rededor de las unidades funcionales cercanas a las lagunas del brazo Todero, Marcelo Campagna realizó un breve informe del estado del Amparo Judicial promovido por la Defensoría del Pueblo contra la empresa Fidus y el Municipio de Neuquén, a raíz de la presentación oportunamente realizada ante esa Defensoría por los vecinos de este barrio. Luego de ello se da por iniciado el tratamiento del Orden del Día; ante la presencia de los propietarios que firman la planilla de asistencia, y que a continuación se detalla: Ricardo Kubli (UF 171) – Alberto Cabezas (UF 064) – Patricia Garcia Calabria y Maximiliano Wernicke (UF 087) – Ariel Ojeda (UF 160) – Leonor Maranesi por poder de Alejandro Julián (UF 082) y 360 Construcciones SRL (UF 084); – Santiago Hourbeigt (UF 043) – María del Carmen Ariet, por poderes de Gustavo Marcianesi (UF 122); Diego Vidic (UF 094) y Juan Manuel León (UF 132) – Susana Arevalo (UF 136) y por poder de Pablo Soria (UF 040); Soledad Sedwal (UF 059) y Vanina Sad (UF 076) – Mauricio Ocejó (UF 037) – Miriam Nuñez y Federico Bernard (UF 105) quienes al tener deuda participan sin voto. – Walter Lafit (UF 004) – Ariel Julián (UF 081) – Eduardo

Sosa por poderes otorgados de Fernando Manuel Allende (UF 010); Eduardo Martín Nazarian (UF 175) y Tomás Funes (UF 202) – Roberto Rodríguez por poder de Patricia Rodríguez (UF 143) – Guillermo Todadro (UF 110) – Mauro Maroa (Uf 108 y por poder de Juliana Fernández (UF 109 y Martín Fernández (UF 113) – Félix Bracco (UF 002) y por poder de Lucas Bracco (UF 001) – Sebastián Brollo (UF 041) – Guillermo García Girado (UF 116) y por poder de José Bernaconi (UF 185) - Gimena Anisky (UF 172) - Marcelo Campagna (UF 205) y la Arquitecta Romina Pérez –

Punto 2:- Designación de dos (2) Copropietarios para firmar el acta.

Se ofrecen para firmar el acta los propietarios de las unidades funcionales 002 y 004, señores Félix Bracco y Walter Lafit respectivamente.

Punto 3:- Tratamiento, Consideración y Aprobación de la Gestión, Memoria y Rendición de cuentas Anual del Ejercicio 2017.

A continuación se transcribe la memoria del ejercicio 2017:

Estimados Vecinos: Venimos por el presente a poner a vuestra consideración las gestiones realizadas y la rendición de cuentas del ejercicio 2017. Como es de conocimiento de uds. esta Administración se estableció como premisa de trabajo la de brindar periódicamente la información referida a los trabajos y actividades desarrolladas, lo que así se ha realizado a través de los distintos informes oportunamente enviados. Es por ello que a los fines de no hacer muy extensa la presente Memoria, citaremos las partes pertinentes de los mismos y remitimos a ellos, resaltando los puntos que consideramos más importantes, los cuales serán puestos a consideración de la Honorable Asamblea Ordinaria de fecha 20-03-2018, a saber: Informe Enviado el día 26 de Mayo de 2017: - Construcción de cámara de desagote de la laguna principal: Tarea realizada por el personal de mantenimiento; se alquiló una bomba de desagote para poder hormigonar y lograr el fraguado definitivo de la base y posterior colocación de los aros y empalme del entubado realizado con anterioridad. - Instalación de cancha de césped sintético: Con la presencia de personal proveniente de Bs. As. se instaló la cancha de futbol de césped sintético. Se construyó luego la vereda perimetral de hormigón alrededor de la misma. - Parquización del sector lindante a la cancha de futbol: Se realizó la preparación del terreno y posterior sembrado, se realizó una perforación para proveer de riego al sector y se procedió a su automatización. - Parquización Boulevard frente uf 042 – 018y Boulevard frente uf 059 y 060: Dentro de las tareas de recupero de espacios verdes se realizó la preparación del terreno, se aportó tierra negra se armó el riego y sembró. - Recolección de residuos: Se logró que Higiene Urbana de la Municipalidad nos entregara un cuarto contenedor para residuos, se cuenta actualmente, con 2 contenedores para cada tipo de residuos, húmedos y secos. Se comenzó con la recolección de residuos domiciliarios los días lunes, miércoles y viernes. Esta tarea la realiza el personal de mantenimiento del Barrio. Tuvimos una Inspección Municipal por parte de la Dirección General de limpieza Urbana y Gestión de Residuos, habiendo verificado que el barrio cuenta con contenedor propio en el sector vecino al ingreso de calle Ignacio Rivas, hubo que presentar un Plan de Gestión de Residuos, tarea para la cual se contrató el servicio de profesionales externos. Como informáramos en esa oportunidad reiteramos que sobre el puesto de Ignacio Rivas, hay dos contenedores en los cuales se deben arrojar material de poda y el césped que se corta. No hay que dejarlos para que los recoja el personal de mantenimiento; ni dejarlos en lotes vecinos ni tampoco colocarlo en los contenedores de Cliba, ya que dicha empresa no retira ese tipo de residuos. - Obra de tendido de red de telefonía e internet: Se ejecutó la misma, consistente en el zanjeo, cruces de calles y tendidos de cuatritubos para la instalación de fibra óptica de la

empresa Telefónica de Argentina. -Tareas Varias de Mantenimiento: insonorización de la bomba de riego frente a la laguna chica, habiéndose revestido con telgopor el gabinete en el que se encuentra enterrada la misma. -Se ejecutó la conexión de agua y cloaca a la uf 173, la que no contaba con las mismas en debida forma. - Se construyeron las tapas para cámaras y se colocó césped sintético en acceso de calle Ignacio Rivas. - Por interferencia en la barrera laser de la costa hubo que desplazar un árbol.- -Se repararon de pérdidas de agua y se procedió al posterior bacheo frente a las uf 011 -057 y 098. -Se reparó de un poste olímpico sobre tejido club de ingenieros. Reparación de pérdida de cloaca en la calle Costa Río Limay esquina Ignacio Rivas. - Se destapó la red cloacal en el sector de la península desde UF 083 al 091. -Colocación de cartelerías: Fueron reemplazados los carteles de máxima velocidad por otros de superior calidad y se dispuso la reducción de la misma a 20 Km/h. previo consenso con las Comisiones de Seguridad, de Convivencia y el Consejo de Administración. Se adquirieron reductores de velocidad los cuales serán colocados una vez recepcionada la obra de asfalto. - Ingreso Gob. Anaya: Fueron realizadas las tareas de reformas del ingreso principal para la automatización de barreras, se ampliaron los dos ingresos construyéndose un cordón en el frente, se colocaron caños tubings soterrados para pasar las cañerías, se hormigonó y se podaron pinos, se colocó un perfil "C" para la colocación de carteles indicadores y fueron colocadas las barreras. - Por otra parte se comenzaron los trabajos de automatización del riego sobre este ingreso frente a la zona de laguna, UF 009, 094, plaza y oficina de intendencia y guardia puesto 1. Informe enviado el 19 de Agosto: - Obra de tendido de red de telefonía e internet. Zanjeos y Cruces de calles: Se finalizó la obra que correspondía realizar al Consorcio en el sector denominado Zagala 2 (UF 146 al 216). Personal de telefónica realizó la inspección final de obra, aprobando los trabajos realizados. A las tareas oportunamente solicitadas y presupuestadas, tuvimos que ejecutar otros trabajos adicionales a requerimiento de los inspectores de telefónica, consistentes en la ejecución de acometidas y cruces de calles hasta cada uno de los lotes. Se reemplazaron las tapas hormigón de las cámaras, provistas por Telefónica, por otras más resistentes de chapa. Se realizó el hormigonado de la base de las cámaras para permitir la limpieza y drenajes de cada una de ellas. En cuanto a la etapa de los trabajos a realizar, en lo que telefónica define como Zagala 1 (UF 1 al 145), se realizó un relevamiento a efectos de determinar cuáles son las UF que cuentan con el servicio de telefónica, ya que se han realizado algunas nuevas conexiones, sumadas éstas a las conexiones existentes con anterioridad al nuevo proyecto. Previo al repavimentado de las calles del barrio se realizaron las acometidas y cruces necesarios de modo que no se rompiera posteriormente el nuevo asfalto. - Iluminación zona camino perimetral lindero al Club de Ingenieros detrás UF 030 al 041:Se realizó el tendido eléctrico de 270 metros de cable subterráneo, se adquirieron caños tubing y prepararon e instalaron columnas de iluminación, en las que fueron colocadas 7 farolas con cabezal móvil. - Adquisición de UPS y cámaras:Atentos a los intermitentes cortes de luz y caída de tensión del suministro eléctrico, a sugerencia de Vigilancia Online, fueron adquiridas dos UPS de 3000 VA para proteger las cámaras de seguridad de la costa y barreras. También fueron colocadas dos cámaras de seguridad en la garita de Ignacio Rivas para poder visualizar y controlar al personal de vigilancia que allí presta tareas. - Ingreso por Puesto 1 Gobernador Anaya:Fueron reacondicionadas las dos barreras manuales para ingreso de proveedores y visitas, se realizó el corte de calle y soterramiento de tubing para la alimentación eléctrica de las barreras. Fue reacondicionado el frente, se retiraron árboles y farola los cuales fueron reubicados, construyéndose una isla acordonada al pie de la garita en la cual se rellenó con tierra, calcáreo, colocación de geotextil, colocación de plantas, se realizó el riego por goteo y se rellenó con piedras. También se realizó cordón de contención y se colocaron plantas y cortaderas sobre el frente que da a la oficina de intendencia.Se colocaron carteles indicadores de ingreso; y fueron colocados vinilos microperforados en administración y guardia. -Parquización zona Ignacio Rivas: Se adquirieron y armaron tubings los que fueron colocados alrededor de la cancha de césped sintético para colocar una red de protección así como la futura iluminación

del sector. Se procedió al pintado de la vereda perimetral, colocación de redes en arcos de futbol. Se construyó un gabinete para la bomba de riego del sector. Se realizó el retiro de materiales en desuso, el reordenamiento de materiales de obra de telefonía (cámaras y cuatritubos) y otros varios, y la limpieza del terreno en la zona del tanque cloacal y el emparejamiento de terreno para el próximo cercado del sector. Se finalizó el entubado del desagote de la laguna principal recuperando espacio para el estacionamiento vehicular. Se colocó un caño de ventilación a la planta cloacal. Con el aporte de proveedores del consorcio se construyó la parrilla ubicada junto a la cancha de futbol, la que se encuentra a disposición para su uso por los vecinos que así lo soliciten en la Intendencia. Se adquirieron e instalaron juegos para niños y equipamientos de salud. Se compraron juegos de hamacas para esta zona y para la plaza lindante a la Intendencia, al igual que bancos de plaza, cestos y mesas de hormigón. Se adquirieron las luminarias y se procedió a la preparación de las columnas de iluminación para todo este sector. -Automatización de riegos: Se reubicaron las bombas existentes. La bomba que se encontraba instalada cercana a la laguna, frente a la oficina de 3.5 hp. Se reemplazó por la bomba de mayor potencia que riega el terraplén de la costa (5hp) y se readaptó el gabinete frente a la oficina. Para asegurar un funcionamiento permanente de los sistemas de riego, hemos adquirido dos bombas de riego, una de 5 hp y la otra de 3.5hp. Se instalaron así mismo dos nuevas bombas y se llevó a realizar el mantenimiento de las existentes. - Recuperación de espacios verdes: Continuando con las tareas de recuperación de espacios verdes, frente a las UF 215 y 216 se preparó el terreno, se rellenó con tierra negra, se proveyó el riego y se sembró césped y se colocaron plantas. Se parquizó el boulevard frente a la ex-plaza seca hasta la UF 057. A fin de proteger los mismos, se adquirieron adoquines reticulados de hormigón que fueron colocados frente a las entradas vehiculares. Similar tarea se comenzó a realizar en el boulevard que va desde la UF 060 a la UF 136. Se comenzó a trabajar para recuperar el espacio verde frente a las UF 180 y 172 se llevó el riego desde la bomba del bosque hasta esa zona. Se acordó con los vecinos lindantes dejar previsto un sector para estacionamiento. -Tratamiento de Lagunas: A mediados del mes de junio recibimos la vista del Ingeniero Arturo Osorio Arana, gerente de EcoAqua, quien realizó una recorrida junto a personal de mantenimiento y el intendente del barrio. Luego mantuvo una reunión con algunos de los integrantes de la comisión que se constituyó para ocuparse del tema, a quienes reiteramos nuestro agradecimiento por su trabajo y colaboración, para dar a conocer cuáles son desde su punto de vista los problemas que presentan las lagunas, sugiriendo algunas tareas para su mejoramiento. Con este fin dejó armado el bio-reactor para Microorganismos Benéficos (MB), e instruyó al personal de mantenimiento como debe aplicarse. Estas tareas de mantenimiento se realizan de forma periódica y conforme lo instruido por el Ingeniero contratado. - Parquización y estacionamiento lindero costa Limay e UF 001: Conforme lo acordado en la Asamblea, con la colaboración del Arquitecto Allende, se definió el proyecto de parquización de este espacio. Se comenzó con el acopio de material de relleno, aproximadamente 100 m³ Se contrató máquina para el movimiento de tierra, se realizó una perforación para contar con agua para riego, se ejecutó cableado eléctrico para la conexión de una bomba de riego. Informe enviado el 07 de Noviembre: Se adquirieron semillas, fertilizantes, césped en panes, adoquines y reticulados, a los fines de resembrar y continuar con la recuperación de espacios verdes y bulevares. Se adquirieron tubings y luminarias para la construcción columnas de iluminación y mejorar la seguridad en el perímetro del barrio e iluminación de nuevos sectores. Nos hicieron entrega de los cestos, bancos y mesa de hormigón, al igual que los juegos de hamacas, que fueron comprados tal cual se informara oportunamente. -Parquización y Estacionamiento lindero costa Limay -UF 001 frente UF 010: Se finalizó con el acopio de material de relleno y tierra negra. Se realizó la conexión de la bomba de riego. Para hacer el tendido del cable, el mismo fue realizado por las cañerías que oportunamente se nos habían solicitado realizar a lo largo de todo el terraplén para el cableado de alimentación de las cámaras de las costas. Se delimitó la zona a parquizar y el sector de estacionamiento con adoquines. Se armó el circuito de

riego, se colocó césped en panes en las lomadas y se sembró las zonas planas. Se adquirieron y colocaron plantas y árboles. Se construyó la caseta para protección de la bomba de riego y su correspondiente tapa. - Bulevares: Se continuó con la recuperación del boulevard, frente a las UF 62 y 63 se retiró la tierra se preparó el terreno, se rellenó con nueva tierra negra, se reacondicionó el riego y, colocando reticulados frente a las entradas de vehículos. -Plaza de Juegos lindante Cancha césped Sintético: Se sembró a la orilla de la cancha de césped sintético y se reemplazaron los aspersores de golpes por emergentes. Se trasplantaron árboles y cortaderas, cedidos por propietarios de la UF 045, 048 y 059, al sector de la plaza de juegos sobre Ignacio Rivas. En el triángulo restante a rellenar, del sector lindante a esta nueva plaza, se colocaron postes y Barreras de contención para no permitir el ingreso de vehículos, a fin de evitar que se arrojen escombros y poder preservar la limpieza del mismo. También como medida de seguridad fueron colocados postes con cinta refractaria a lo largo de la calle, desde frente a la UF 053 hacia la salida de Ignacio Rivas. -Ingreso Bosque Frente UF 202 -172 y lindante UF 181:En este sector, se realizó la preparación del terreno, se sacó la gramilla existente y se limpió de piedras. Luego se realizó el aporte de tierra negra, y relleno para el estacionamiento. Se alquiló una bobcat para emparejar todo el sector, sobre todo el de los estacionamientos. Debido a los fuertes vientos, en forma provisoria se colocaron aspersores de golpe. Luego de ello se realizó la distribución definitiva del riego y se sembró. Se delimitó con postes los dos sectores de estacionamiento. -Equipamiento de plazas: La empresa Cimalco, hizo la entrega de los bancos, mesas y cestos de hormigón. Por problemas en el traslado, uno de los bancos fue devuelto ya que el respaldo presentaba roturas. Para la descarga se alquiló un auto elevador. Luego de haber definido la ubicación, fue necesaria para la colocación la contratación de una bobcat para colaborar con el personal de mantenimiento. Estos preparaban el sector donde serían colocados, armaban el encofrado, la maquina levantaba los bancos o mesas, se soldaban los soportes de anclajes para luego empotrarlo sobre la base de hormigón previamente preparada. También recibimos de la firma Altas Casas, la compra de los juegos de hamacas que fueron colocados en las dos plazas. - Automatización de riegos: Frente a la laguna sobre el ingreso de calle Anaya, la plaza de ese sector, el espacio verde frente a la oficina y guardia y el espacio lindante a la UF 009. Se colocaron electroválvulas frente a la oficina de intendencia, se adquirieron programadores para la bomba de alimentación al igual que para la bomba del sector del estacionamiento lindero costa Limay -UF 001 frente UF 010. Se adquirieron bombas de riego de 1 y 1 ½ HP para la futura automatización del riego en el sector J1 – J2 lindante UF 160 y 216. - Luminarias y Seguridad: Iluminación: Se construyeron las columnas farolas de iluminación y se adquirieron las luminarias, se realizó la alimentación eléctrica mediante cable sintenax y se dejó iluminada la nueva plaza de juegos sobre Ignacio Rivas al igual que el sector de parrilla. Seguridad: Para brindar mayor seguridad, fueron colocadas luminarias detrás de las UF 142 – 145 y 209. En el informe anterior, decíamos que se habían adquirido dos UPS para proteger las cámaras de seguridad de la costa y barreras. También se habían comprado dos cámaras y una DVR para visualizar al personal de vigilancia que presta servicio en el puesto 2. Tarea esta no pudo ser finalizada por la empresa que nos realizaba el servicio de seguridad electrónica. Por lo cual la Empresa de vigilancia Brako, contrató por sus propios medios a otra empresa para poder visualizar a su personal. De allí que hoy tenemos 2 (dos) cámara para reubicar una vez que se obtenga la claves de las DVR. Atento a los informes diarios por parte del personal de vigilancia Brako en el cual frecuentemente informaban las irregularidades en la visualización de las cámaras de la costa como consecuencia de las intermitencias producidas, de (cuatro) cámaras instaladas solo se visualizaban dos) y no siempre. Aquí cabe aclarar que originalmente para este sector de cámaras, la empresa que nos asistía en lo que a seguridad electrónica se refiere, nos solicitó efectuar un tendido de caños a lo largo de la base de todo el terraplén con el fin de realizar la alimentación a las cámaras. Se efectuó el trabajo solicitado; pero luego no fue utilizado, dado que optaron por hacer la alimentación desde las columnas de iluminación y conectarlo en forma inalámbrica. En conjunto

con la Comisión de Seguridad se optó por comenzar a realizar las reparaciones necesarias con otros proveedores, a fin de dejar en funcionamiento todo el sistema de seguridad electrónica por el cual mucho empeño e inversión el barrio ha realizado. Para la mantención de las barreras se contrató los servicios de Klyuch (Tobal Alejandro Javier) y de SCT (de Alejandro Andrés Jara Sprecher) para la parte de seguridad electrónica. En lo referente a seguridad electrónica se le solicitó a SCT realizar un relevamiento general de todo el sistema, y se realizaron mejoras a saber: Se reemplazó el sistema de la costa que tenía cámaras Foscam y se instalaron cámaras ip HIKVISION, se realizó un cableado que mejoro la transmisión de imágenes desde el sector. Se solucionó el problema de enlace de las antenas de Ignacio Rivas - Anaya y Costa del río Limay, para lo cual se adquirieron y reemplazaron 4 antenas marca T plink por Ubiquiti. Previo a ello se realizaron los siguientes trabajos: Se elevó el soporte de antena sobre la garita de Ignacio Rivas al igual que la del terraplén de la costa lindante a las bombas del Epas; y en el sector de los lotes J1 y J2 se colocaron tensores en la torre de iluminación, lo cual permitió hacer más seguro el trabajo de la colocación de la antena y posteriores tareas de mantenimiento. Con estos trabajos el enlace entre todos los puestos de vigilancia quedo funcionando de forma correcta y eficiente, previa reconfiguración de la computadora con la garita de Ignacio Rivas, donde anteriormente no se podía visualizar ninguna cámara. Luego de ello se visualizan correctamente en el puesto 1 ubicado en la Guardia de Vigilancia de calle Anaya la totalidad de los domos y las cámaras instaladas. Se solucionaron varios problemas de red, que causaban inconvenientes en la entrega de las direcciones ip. Se efectuó el reacondicionamiento y limpieza de la garita de vigilancia ubicada lindera a los lotes J1 y J2 y se le colocó llave. Fueron reemplazados los DVR con lo cual se puede administrar correctamente los domos. Tareas varias en general: Reparación Cielo raso Entrada principal: Durante el mes de agosto a octubre, se sufrieron fuertes vientos que motivaron dos alertas meteorológicos. Las fuertes ráfagas del 22 de agosto hicieron que se volara parte del cielo raso de la entrada de Anaya, la que fue reparada y soportó sin inconveniente los vientos del segundo alerta del mes de octubre. Construcción Mesón: En cercanía de la parrilla se construyó una mesón de 2.00 x 100, se agradece al propietario de a UF 175, señor Martín Nazarian la donación de los cerámicos con los cuales fue revestido. Cercado y construcción de caniles: Se construyeron cerco en rededor del depósito cloacal al igual que los caniles. Limpieza general: Se realizó la limpieza y en rededor de la cancha, y donde se encuentra el bins de microorganismo. Se efectuó la limpieza del sector correspondiente a la Vía de circulación terciaria, comúnmente denominado "Peatonal". Se recolecto muchos desechos de podas de los jardines linderos, como así también escombros de obras. -Desmalezado de lotes Baldíos: Previo a comunicar a los propietarios de lotes baldíos que deberían mantener desmalezado y limpio los mismos, como medida preventiva se realizó un primer corte. Posteriormente fueron notificados de ello se procedió a su mantenimiento de modo periódico. -Reparaciones de pérdidas de agua: Fueron reparadas pérdidas de agua frente a las unidades funcionales 024 – 057 y 116. En algún caso fue necesario la contratación de martillo neumático y bomba sumergible debido a que la pérdida provenía por cañería rota por debajo del pavimento. -Reparación y carga de Matafuegos: A fines del mes de agosto, se contrató el servicio móvil para la recarga de todos los matafuegos. - Personal Interno: Durante el periodo informado, se produjeron bajas y altas del personal interno, a saber: en el mes de Septiembre presenta su renuncia Leonardo Chamorro, en su reemplazo fue incorporado Agustín Merino. El 20 de Octubre se dio de baja a Ángel Villamal. Recordamos que a fines de Julio, se incorporó al plantel Javier Carmona en reemplazo de Jorge Polanco. A la fecha se cuenta con dos operarios fijos de mantenimiento, por lo cual de ser necesario, se tercerizarán algunas tareas. Cabe hacer referencia aquí también que como consecuencia del incremento en los salarios del personal de vigilancia privada se produjo un incremento en las sumas abonadas a la empresa de Seguridad Brako del 22 % (10% en julio y 12% en Agosto). A fin de afrontar tales incrementos sin generar un aumento en las expensas; en reunión mantenida con la Comisión de Seguridad, se decidió que a partir del

mes de septiembre, se redujera un vigilador en el puesto de Gobernador Anaya de lunes a viernes en el horario de 8 a 18 horas, cubriéndose esa franja horaria con un empleado administrativo del Consorcio, en este caso el Sr. Eduardo Sosa, auxiliar administrativo que se desempeña en cobranzas, realizando sus tareas desde el puesto de guardia y a su vez ocupándose del control de documentación del todo el personal de obras. Finalmente recordaremos que atento a las inquietudes y planteos expresada por algunos vecinos, preocupados por la resolución de la asamblea realizada a fines de agosto en la cual se había aprobado la reparación de la obra de asfalto; a mediados del mes de Noviembre se convocó a una nueva asamblea; en la cual se logró consensuar las distintas posturas planteadas y se decidió aprobar la contratación de la reparación de la obra de asfalto. Además en dicha asamblea se aprobó por unanimidad la prórroga de los mandatos de los Administradores Ariel Julián y Marcelo Campagna hasta el día 26 de Marzo de 2018, dado que de acuerdo a la promulgación de la ley 3041 el día 26 de Diciembre de 2017 se producían el vencimiento de los mandatos de todos los administradores. En cumplimiento de tales resoluciones de Asamblea el día 5 de diciembre de 2017 se firmó el contrato de la obra de reparación de asfalto. Previo al inicio de obra, el consorcio realizó la verificación y acondicionamiento de las acometidas de cloacas y conexiones de agua de todos los lotes baldíos y se les solicitó a los propietarios de las unidades funcionales en construcción que efectivizaran las conexiones respectivas. Se retiraron los lomos de burros existentes y se efectuaron cañeros a fin de evitar futuras roturas de la carpeta asfáltica, sea por cambios en la distribución de riegos, nuevas parquizaciones, cableados y/u otros servicios que pudieran generarse a futuro. A la semana siguiente de la firma del contrato, la empresa Confluencia comenzó con las tareas de bacheo. La envergadura de la obra realizada y de las máquinas viales utilizadas provocó inconvenientes tales como roturas de mangueras de riego, aspersores, caños, y en algunos casos cable de electricidad. Por tal motivo el personal de mantenimiento estuvo durante el tiempo de ejecución de la obra y aun actualmente, abocado casi permanentemente a ir solucionando los imprevistos que se fueron generando. Ello produjo también un deterioro de los espacios verdes que en algunas ocasiones vieron interrumpida la provisión de riego, lo que sumado a las elevadas temperaturas de los meses de Diciembre, Enero y Febrero incrementó los daños a dichas áreas. Por ello estamos abocados a los trabajos de recuperación de los sectores dañados. En referencia a los espacios verdes, queremos destacar que fue una de las tantas premisas de trabajo de esta Administración. Hemos trabajado de manera constante en la transformación de espacios abandonados en áreas parquizadas y en la recuperación de espacios comunes para el disfrute de todos los vecinos. Hemos incrementado en este proceso la superficie verde del Barrio en 13.500 m2. Hasta aquí el informe de las gestiones realizadas en el presente ejercicio el cual ponemos a consideración de la honorable Asamblea.

ARIEL JULIAN Marcelo Campagna
Administradores

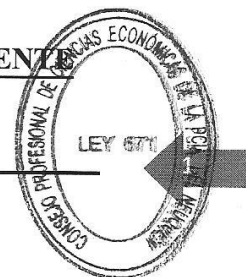
.....
.....
A continuación se pasa a tratar la Rendición Anual del Ejercicio 2017. El administrador Marcelo Campagna, expuso y se presentó el informe elaborado por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional pertinente sobre el Estado de la Situación Patrimonial, el cual fue enviado a los propietarios con anterioridad por email al igual que la memoria del ejercicio 2017. Luego del análisis de la totalidad de la información oportunamente remitida y respondidas todas las consultas realizadas por la Asamblea, esta resolvió Aprobar por UNANIMIDAD dicha Gestión, Memoria y Rendición de cuentas. Se acompaña a continuación las Liquidaciones de Expensas inicialés y finales del Ejercicio al igual que el Informe del Estado Patrimonial

elaborado por el Contador, el cual fue pasado por el Consejo de profesionales.

LIQUIDACIÓN EXPENSAS MES DE ENERO 2017			
Saldo al 31 de Diciembre 2016			506.747,84
INGRESOS DEL MES			
Efectivo o cheque		102.436,00	
Débitos bancarios		283.157,00	
Transferencia		596.090,41	
Transferencia No identificada		15.300,00	
Total Ingresos del período			996.983,41
Total Ingresos acumulados			1.503.731,25
EGRESOS DEL MES			
HONORARIOS		32.368,00	
Arquitectura - Noviembre 2016	23.868,00		
Contables: Liq. Sueldos Enero	3.000,00		
Estudio jurídico Diciembre	5.500,00		
MANTENIMIENTO AREAS VERDES		4.388,78	
Accesorios para riego (Aspersores, toberas, electroválvulas, Mangueras, abrazaderas, etc)	2.188,03		
Service y reparación desbrozadoras (camara tractor)	115,00		
Combustible para tractor y desbrozadora	1.420,75		
Fertilizantes	665,00		
MANTENIMIENTO GENERAL		104.291,13	
Alquiler bombas	1.900,00		
Tierra negra para relleno	72.600,00		
Tierra para relleno UF 18-42	3.300,00		
Mantenimiento eléctrico materiales	13.291,13		
Abono mano de obra mantenimiento eléctrico	13.200,00		
GASTOS VARIOS DE ADMINISTRACION		36.595,18	
Limpieza de oficina y artículos de limpieza	1.711,00		
Gtos. Movilidad	3.135,39		
Artículos de librería , service notebook	2.461,00		
EPP	7.489,49		
Gastos bancarios	11092,51		
Seguro Integral de consorcio y seguro cuatriciclo	1.242,79		
Agua en bidones Administració y puestos vigilancia	6.550,00		
DNRPA (Inscripcion Cuatriciclo)	2913		
INVERSIONES BIENES DE USO		66.740,00	
Neumaticos p/carrito recoleccion de residuos	7.000,00		
Anticipo Adquisición Cuatriclo p/recolección de residuos	50.000,00		
Carro cuatri p/ recoleccion residuos	8.000,00		
Accesorios p/ cuatriciclo (bocha- enganche- funda)	1.740,00		
OTRAS INVERSIONES		-	
SERVICIOS		22.076,53	
Movistar	1826,09		
Telefonica	1.469,44		
Calf	15637		
Vittal ervcios Médico Area Protegida Diciembre y Enero	3.144,00		
SEGURIDAD		314.849,20	
Control de vigilancia Grupo Brako (Servicio Diciembre)	291.232,20		
Cartelería	10.417,00		
Leasing y Servicio de mantenimiento cable perimetral	13.200,00		
SUELDOS Y CARGAS SOCIALES		128.975,68	
S.U.S.S. - A.R.T.	37.743,96		
Sindicato UTEDYC	3.362,72		
Haberes Neto mes de Diciembre	87.869,00		
Total Egresos del período			710.284,50
Saldo al 31 de Enero 2017			793.446,75

LIQUIDACIÓN EXPENSAS MES DE DICIEMBRE 2017		
Saldo al 30 de Noviembre 2017		1.232.713,45
INGRESOS DEL MES		
Efectivo o cheque	346.509,00	
Débitos bancarios	386.825,00	
Transferencia	965.604,00	
Acuerdo Extra Judicial UF 020 Cuota 4 de 5	98.611,80	
Transferencia No identificada	6.600,00	
Total Ingresos del período		1.804.149,80
*** Cuota Extraordinaria al 31/12/17	1.773.605	
Total Ingresos acumulados		3.036.863,25
EGRESOS DEL MES		
HONORARIOS	47.210,00	
Arquitectura - Diciembre	36.210,00	
Estudio contable	3.500,00	
Estudio jurídico Diciembre	7.500,00	
MANTENIMIENTO AREAS VERDES	30.893,78	
Accesorios para riego (Espigas y monturas)	1.548,94	
Alquiler Motosierra	1.200,00	
Mantenimientos Espacios Verdes	20.000,00	
Informe técnico seguridad espacios verdes	5.000,00	
Combustible	1.800,06	
Mangueras y microtubos para reparaciones por roturas	1.344,78	
MANTENIMIENTO GENERAL	70.762,17	
Gastos menores de ferreteria y fibrofácil	8.347,99	
Alquiler martillo neuáticos	1.010,00	
Desmalezado lotes baldios	22.500,00	
Abono mano de obra mantenimiento eléctrico	8.200,00	
Postes	9.000,00	
Recambio contenedor	11.000,00	
Service Cuatriclo	2.880,00	
Materiales Eléctricos	7.824,18	
GASTOS VARIOS DE ADMINISTRACION	32.580,12	
Limpieza de oficina y puestos de vigilancia	1.795,00	
Artículos de limpieza, insumos de Almacen, refrigerio y atención al personal	5.329,96	
Gastos bancarios	20.740,67	
Seguro Integral de consorcio y cuatriciclo	980,20	
Copia llave	150,00	
Servicio técnico y cartuchos impresora HP 1200	1.380,00	
Cartas documentos / telegramas ,Sellados tasa de justicia	592,00	
Exámen post ocupacional	982,10	
Insumos de librería	630,19	
INVERSIONES BIENES DE USO	4.967,77	
Caja de Seguridad	4.395,00	
Tijera Corta Caños	572,77	
INVERSIONES PARQUIZACION	18.091,28	
Armado de tableros e instalación bombas de riego	3.700,00	
Riegos Pihue (Programador, tubos de 1/2" y 3/4" Semillas y fertilizantes (2do pago de 3)	12.391,28	
Alquiler bobcat trabajos en zona J1-J2	2.000,00	
OBRA REPARACIÓN ASFALTO	1.310.024,00	
Honorarios profesionales confección contrato 2 de 3	21.000,00	
Honorarios profesionales Inspección obra	20.000,00	
Contratación Empresa Confluencia Anticipo de Obra	1.102.384,00	
Mano de obra y materiales pa la verificación de Cloacas y Agua en Lotes Baldios	166.640,00	
OTRAS INVERSIONES	12.859,26	
Final Obra Instalación gas en Guardia Anaya y Oficina	4.000,00	
Cámaras y mangueras para obra tgelefónica	8.859,26	
SERVICIOS	37.370,94	
Movistar	3.190,37	
Telefonica	2.735,17	
Calf Servicio servicio	29.466,40	
Servicio Médicos Área protegida	1.979,00	
SEGURIDAD	502.940,96	
Control de vigilancia Grupo Brako	485.516,97	
AC Seguridad (cable perimetral Noviembre 37/60)	17.423,99	
SUELDOS Y CARGAS SOCIALES	183.960,91	
S.U.S.S. - A.R.T. AFIP	42.996,91	
Sindicato UTEDYC	2.940,00	
Haberes Neto mes de Noviembre y Sac	138.024,00	
Total Egresos del Período		2.251.661,19
Saldo al 31 de Diciembre 2017		785.202,06

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE
SOBRE EL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL



CONSORCIO DE PROPIETARIOS CLUB DE CAMPO LA ZAGALA

C.U.I.T. Nº 30-71155080-8

Domicilio Legal: Gobernador Anaya 4024 - Neuquén Capital (CP 8300)

1) Objeto del encargo

He sido contratado por CONSORCIO DE PROPIETARIOS CLUB DE CAMPO LA ZAGALA para emitir un informe especial sobre EL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL al 31/12/2017, de acuerdo con lo requerido por la administración del CONSORCIO mencionado. Dicha información ha sido firmada por mí para propósitos de identificación solamente, y en adelante, referida como "la Información objeto del encargo".

2) Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad

La Administración de Consorcio de Propietarios Club de Campo La Zagala es responsable de la preparación y presentación de la Información objeto del encargo de acuerdo con lo requerido por el conjunto de propietarios.

3) Responsabilidad del contador público

Mi responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en mi tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos del conjunto de propietarios.

4) Tarea profesional

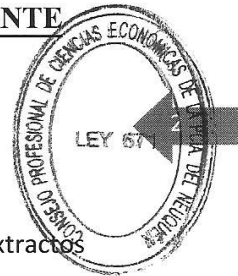
Mi tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, "RT 37") y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para corroborar el cumplimiento por parte de la Administración de Consorcio de Propietarios Club de Campo La Zagala con los requerimientos del conjunto de propietarios. La RT37 exige que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute mi tarea de forma tal que me permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, mi trabajo no constituye una auditoría o revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por la administración del Consorcio de Propietarios Club de Campo La Zagala. Mi tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual he tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en cotejar la información incluida en la manifestación de bienes, objeto de encargo, con los siguientes elementos de juicio que he tenido en cuenta como respaldo:

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE
SOBRE EL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL



1. CAJA Y BANCOS (DISPONIBILIDADES)

Arqueo de fondos en poder del titular.

Confirmación de los bancos.

Conciliaciones bancarias verificando la documentación respaldatoria (extractos bancarios, registros auxiliares).

2. BIENES DE USO

Detalle de los bienes registrables.

Inspecciones oculares.

Documentación respaldatoria (títulos de propiedad, escrituras traslativas de dominio, facturas de compras).

Confirmación a los Registros de Propiedad pertinentes.

3. DEUDAS COMERCIALES

Confirmación de saldos con terceros y explicaciones satisfactorias referentes a aquellas confirmaciones en cuya respuesta se indiquen salvedades o diferencias.

Conciliaciones con resúmenes de cuentas recibidas

Documentación respaldatoria (facturas, recibos, notas de crédito y débito).

4. DEUDAS SOCIALES:

Recibos de sueldos firmados por los empleados e importe de remuneraciones, retenciones y Aportes patronales a pagar.

Documentación respaldatoria (recibos de sueldos, F931).

CRITERIOS DE VALUACIÓN:

- **CAJA Y BANCOS:**

A valor nominal.

- **BIENES DE USO:**

Al valor de mercado.

- **DEUDAS COMERCIALES:**

A valor nominal agregando o deduciendo intereses devengados.

- **DEUDAS SOCIALES:**

A valor nominal agregando o deduciendo intereses devengados.

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE EL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

5) Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informo que de las corroboraciones realizadas no surgieron hallazgos que mencionar que afecten la Información objeto del encargo.-

6) Informe sobre otros requerimientos legales

Según surge de la documentación que me fuera proporcionada, existe pasivo devengado al 31 de diciembre de 2017 por Pesos Sesenta y Cuatro Mil Ciento Cuarenta y Seis con 78/100 (\$ 64.146,78) a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales, siendo exigible en su totalidad.-

7) Restricción de uso del informe especial

Mi informe ha sido preparado exclusivamente para uso de Administración del Consorcio de Propietarios Club de Campo La Zagala y para su presentación ante el conjunto de propietarios en relación con el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2017 y, por lo tanto, no asumo responsabilidad en el caso que sea utilizado, o se haga referencia a él o sea distribuido con otro propósito.

8) Lugar y fecha de emisión:

Neuquén, 01 de Marzo de 2018.

Ariel Normando Nallin
Contador Público Nacional
Universidad Nacional del Comahue
C.P.C.E. de Neuquén Tº X Fº 155



Legalización N° N-446027
259825



En cumplimiento de lo estipulado por el Art. 61 de la Ley 671, certifico que la firma que antecede concuerda con la registrada en los libros respectivos de este Consejo Profesional correspondiente a:
NALLIN, ARIEL NORMANDO
inscripto/a en la matrícula de Contadores Públicos bajo el N° 055, quien se encuentra habilitado/a para el ejercicio de la profesión en jurisdicción de este Consejo. Neuquén, 20/03/2018.

A los efectos de la presente legalización, se ha efectuado los controles previstos en la Resolución N° 141 del CPCEN, no implicando la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional.

CR. NATALIA BIDEGAIN
Asistente Técnica
C.P.C.E. Neuquén

ANEXO I - CONSORCIO LA ZAGALA

al 31/12/2017

ACTIVO	\$ 1.582.289,84
---------------	------------------------

Activo Corriente

Caja	146.033,37
Banco Francés Cta Cte	789.383,80

Activo No Corriente

Bienes de Uso (Según Anexo II)	646.872,67
--------------------------------	------------

PASIVO	\$ 3.282.256,28
---------------	------------------------

Pasivo Corriente

Deudas Comerciales (Según Anexo III)	3.043.223,02
--------------------------------------	--------------

Deudas Sociales (Según Anexo III)	239.033,26
-----------------------------------	------------

Pasivo No Corriente

No posee

PATRIMONIO NETO al 31/12/2017	\$ -1.699.966,44
--------------------------------------	-------------------------

FIRMADO AL SÓLO EFECTO DE SU IDENTIFICACIÓN CON MI CERTIFICACIÓN DE FECHA 01/03/2018.-

Ariel Normando Nallin
Contador Público Nacional
Universidad Nacional del Comahue
C.P.C.E. de Neuquén Tº X Fº 155



ANEXO II-CONSORCIO LA ZAGALA

Cantidad	Detalle BIENES DE USO	Valor
2	Motoguadaña Husqvarna 143 R - II	\$ 5.000,00
1	Motoguadaña Husqvarna 345 FR	\$ 18.300,00
1	Mascara protectora transparente	\$ 800,00
1	Soldadora Tehuelche 130 Wts	\$ 1.900,00
1	Mascara de soldar	\$ 800,00
1	Amoladora DeWalt - Grande	\$ 2.500,00
1	Amoladora Bosch - Chica.	\$ 2.500,00
1	Taladro Dewalt 650 Wts	\$ 2.500,00
1	Tractor Husqvarna	\$ 75.000,00
1	Cuatriclo Yamaha 200 cc	\$ 125.000,00
1	Hormigonera	\$ 2.500,00
1	Morza N° 3	\$ 1.500,00
1	Carretilla	\$ 1.500,00
2	Contenedores para residuos	\$ 900,00
1	Pala Corazón	\$ 300,00
1	Pala de punta	\$ 300,00
1	Pala ancha	\$ 300,00
1	Pala Sacabocado	\$ 300,00
1	Picota	\$ 300,00
1	Azada	\$ 300,00
1	Juego de 12 llaves combinadas del 6 mm a 20 mm	\$ 250,00
1	Juego de tubos de 11 a 32 mm	\$ 250,00
1	Llave Estilson 14"	\$ 250,00
1	Llave Pico de loro	\$ 250,00
1	Serrucho carpintero	\$ 200,00
2	Sierras de arco grande	\$ 200,00
1	Serrucho de podar	\$ 200,00
1	Tijera corta caño	\$ 100,00
1	Terraaja para roscar de 1/2 - 3/4 y 1"	\$ 100,00
1	Cinta Métrica de 10 mts.	\$ 100,00
5	Destornilladores (Philips y paleta)	\$ 500,00
1	Remachadora	\$ 3.500,00
1	Martillo Bolita	\$ 150,00
1	Martillo Carpintero	\$ 100,00
1	Maza de 1 Kg	\$ 150,00
1	Escuadra de 30 cm	\$ 200,00
1	Escuadra Magnetica	\$ 200,00
1	Espatula	\$ 200,00
2	Cepillos de Acero	\$ 200,00
1	Nivel de mano	\$ 200,00
1	Balde de Albañil	\$ 200,00
1	Cuchara de Albañil	\$ 200,00
1	Fratacho de madera	\$ 200,00
2	Escobillones grande	\$ 800,00
1	Rastrillo barre hoja	\$ 800,00
1	Rastrillo común de acero	\$ 800,00
2	Prolongación (alargues eléctricos) 40 mts	\$ 800,00
1	Prolongación (alargues eléctricos) 30 mts	\$ 400,00
1	Prolongación (alargues eléctricos) 8 mts	\$ 200,00
2	Matafuegos 50 kg (c/ruedas)	\$ 21.000,00
2	Matafuegos 5 kg	\$ 3.800,00
1	Bomba Luge 5 hp	\$ 5.000,00
1	Bomba Czerweny 2,5 hp	\$ 2.500,00

ANEXO II-CONSORCIO LA ZAGALA

Cantidad	Detalle BIENES DE USO	Valor
1	Bomba Amarilla 3,5 hp	\$ 3.500,00
1	Bomba Verde 3,5 hp	\$ 3.500,00
1	Bomba 3,5 hp	\$ 3.500,00
1	Bomba 1 hp	\$ 2.000,00
1	Bomba 5,5 hp	\$ 4.500,00
1	Bomba 3,5 hp	\$ 3.500,00
1	Bomba 1,5 hp	\$ 2.500,00
1	Bomba 3,5 hp	\$ 3.500,00
1	Matafuego de 10 kg de mano	\$ 2.000,00
1	Escalera extensible de aluminio (3 mts)	\$ 2.500,00
2	Termotanques 50 lts	\$ 17.000,00
3	Calefactores volcan 4000 calorías	\$ 21.000,00
6	Monitores 17 " samsung	\$ 45.000,00
5	CPU	\$ 75.000,00
1	Consola de cable perimetral	\$ 3.800,00
2	Gabinetes RAC	\$ 4.000,00
2	Muebles 4 cajones	\$ 16.000,00
1	Mueble 2 cajones s	\$ 8.000,00
4	Banquetas	\$ 10.000,00
1	Mesa redonda	\$ 11.000,00
3	Sillones giratorios	\$ 7.500,00
3	Sillas guardia	\$ 5.700,00
2	Escritorio con soporte para CPU	\$ 7.000,00
1	Escritorio esquinero	\$ 4.500,00
2	Impresoras Láser HP 1200 // 1102	\$ 3.500,00
1	Dispensero 2 puertas 180 cm	\$ 1.800,00
2	Parlantes PC	\$ 800,00
1	Mueble con estantes	\$ 8.500,00
1	Sillón Mimbre	\$ 1.900,00
1	Heladera Mabe	\$ 9.500,00
1	Microondas ATMA	\$ 1.800,00
2	Aires Acondicionados frio/calor White Wenstinghouse	\$ 24.000,00
1	Mesa p/cpu y monitores guardia	\$ 7.900,00
1	Escritorio cpu/monitor	\$ 4.900,00
4	Cámaras de Seguridad Hikvision	\$ 20.235,60
1	Switch POE	\$ 4.925,01
1	UPS APC	\$ 4.112,06
TOTAL		\$ 646.872,67

FIRMADO AL SÓLO EFECTO DE SU IDENTIFICACIÓN CON MI CERTIFICACIÓN DE FECHA 01/03/2018.-

Ariel Normando Nallin
 Contador Público Nacional
 Universidad Nacional del Comahue
 C.P.C.E. de Neuquén Tº X Fº 155




ANEXO III - CONSORCIO LA ZAGALA

Detalle DEUDAS COMERCIALES	Valor
Proveedor: Riegos Pigüe	\$ 31.323,02
Proveedor: Nazarian Martín	\$ 11.900,00
Proveedor: Stekli Sarita	\$ 3.000.000,00

TOTAL	\$ 3.043.223,02
--------------	------------------------

Detalle DEUDAS SOCIALES	Valor
Remuneraciones a pagar (Sueldos Dic 2017)	\$ 169.688,15
Aportes y Cargas Sociales (Según/ F931 12/2017)	\$ 64.146,78
Sindicato a pagar (UTEDYC 12/2017)	\$ 5.198,33

TOTAL	\$ 239.033,26
--------------	----------------------

FIRMADO AL SÓLO EFECTO DE SU IDENTIFICACIÓN CON MI CERTIFICACIÓN DE FECHA 01/03/2018.-

Ariel Normando Nallin
Contador Público Nacional
Universidad Nacional del Comahue
C.P.C.E. de Neuquén Tº X Fº 155



Punto 4:- Rendición al 28/02/18 de Expensas Extraordinarias fijadas en Asamblea del 14/11/2017 por Acta nro. 23: Análisis, puesta a Consideración y Aprobación.

Este punto fue tratado y aprobado por unanimidad, en conjunto con el punto anterior. Explica el administrador que a efecto de cubrir los tres cheques diferidos que fueron librados a la firma del contrato de obra, cuya fecha de vencimiento es posterior al cobro de la última cuota de las expensas extraordinarias que vencen el mes de Julio; se realizaron 2 plazos fijos por las sumas de \$ 300.000 y \$ 600.000 a treinta y noventa días respectivamente. A continuación se detalla el resultado de la rendición al 28 de febrero:

Total cobrado	3.073.092,00	Total Pagado	2.271.514,60
Total A Cobrar	3.945.786,00	Total A Pagar	4.094.753,10
Saldo en caja	801.577,40		

Punto 5:- Presupuesto Anual y Fijación nuevo importe de Expensas Ordinaras.

Se exhibe la planilla de gastos frecuentes al mes de diciembre siguiente:

PROYECCION GASTOS FRECUENTES PERIODO MARZO/ DICIEMBRE 2018										
DETALLE	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
HONORARIOS	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00
MANTENIMIENTO AREAS VERDES	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	40.000,00	43.000,00	43.000,00	43.000,00	43.000,00
MANTENIMIENTO GENERAL	43.200,00	61.200,00	45.000,00	45.000,00	67.000,00	50.000,00	50.500,00	74.500,00	50.500,00	50.500,00
GTOS.VS.ADMIN.	25.500,00	27.500,00	27.500,00	27.500,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00
SERVICIOS	44.700,00	44.700,00	45.200,00	45.200,00	46.000,00	46.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00
SUELDOS Y CARGAS SOCIALES	137.653,62	157.893,10	157.893,10	157.893,10	236.839,65	173.682,41	176.131,39	176.131,39	176.131,39	176.131,39
INVERSIONES PARQUIZACION	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
INVERSIONES BIENES DE USO	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
INVERSIONES OTRAS										
GASTOS VARIOS (seguridad electr	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Sub total de gastos del Mes	341.553,62	381.793,10	366.093,10	366.093,10	468.039,65	392.882,41	401.831,39	425.831,39	401.831,39	401.831,39
SEGURIDAD A) (Actual Servicio)	520.000,00	520.000,00	520.000,00	520.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00
A) Total de gastos del Mes	861.553,62	901.793,10	886.093,10	886.093,10	1.040.039,65	942.882,41	951.831,39	975.831,39	951.831,39	951.831,39
SEGURIDAD B) Nuevo proveedor	590.000,00	590.000,00	590.000,00	590.000,00	627.000,00	627.000,00	627.000,00	627.000,00	627.000,00	627.000,00
B) Total de gastos del Mes	931.553,62	971.793,10	956.093,10	956.093,10	1.117.039,65	1.019.882,41	1.028.831,39	1.052.831,39	1.028.831,39	1.028.831,39
ARQUITECTURA: Determinar Canón de Obra y Visado de Planos en igual porcentaje de incremento que se apruebe										

En la misma se puede apreciar que los gastos han sido actualizados en base a los incrementos salariales otorgados en el convenio de vigilancia, el del personal propio del Consorcio y las variaciones de precios producidas en servicios y materiales. Ello da que la variación resultante es aproximada al 23%. Similar porcentaje al IPC del último año. Teniendo en cuenta que las actuales expensas fueron fijadas en el mes de abril del 2017; habiéndose podido mantener el monto de las mismas hasta la fecha. De acuerdo a lo señalado, se presentan las dos opciones siguientes:

PROPUESTAS FIJACION NUEVOS VALORES DE EXPENSAS A PARTIR DEL MES DE ABRIL

Propuesta A)					Propuesta B)				
Manteniendo el Actual servicio de Vigilancia					Nuevo Proveedor de Vigilancia				
Gastos totales promedio del mes				400.692,00	Gastos totales promedio del mes				400.692,00
SEGURIDAD A) Actual Servicio				554.666,67	SEGURIDAD B) Nuevo proveedor				635.733,33
A) Total de gastos del Mes				955.358,55	B) Total de gastos del Mes				1.036.425,33
Promediando entre 190 U.F.				5028,2	Promediando entre 190 U.F.				5.454,87
			Importe de Gastos Actual	Nuevos Valores Promedios	Nueva Propuesta Opción A		Importe de Gastos Actual	Nuevos Valores Promedios	Nueva Propuesta Opción B
Montos de Expensas Vigentes			5.000,00	5.028,20	4.950,00				
Bonificación por pago del 1 al 10			4.100,00	5.531,02	5.500,00				
Bonificación por pago del 11 al 20			4.500,00	6.131,95	6.000,00				

Las dos opciones son similares entre sí en referencia al porcentaje de incremento propuesto, pero en la opción B) se contempla el incremento necesario en el supuesto caso que la Asamblea decidiese el cambio de la actual Empresa prestadora del Servicio de Vigilancia. Se produce un interesante intercambio de opiniones en referencia a si es o no el momento oportuno de realizar cambios en el actual servicio de vigilancia, resolviendo la Asamblea continuar con la empresa Brako, y eventualmente volver a tratar el tema luego del mes de julio de 2.018, una vez que se haya finalizado el pago de la última cuota de la Expensa Extraordinaria fijada para la Reparación del Asfalto, y encomendar a la nueva Comisión de Seguridad a designarse el seguimiento de la prestación del actual servicio. Por lo cual se decide aprobar por amplia mayoría la Propuesta A). Por lo tanto quedan establecidas **a partir del próximo mes de Abril de 2.018, los siguientes nuevos valores de Expensa Ordinaria, de Canon de Obra y Visados de Planos** siendo los mismos los siguientes:

Monto de Expensas: \$ 6.000,- con las siguientes Bonificaciones por pronto pago:

Pago del 1 al 10.... \$ 4.950,- Pago del 11 al 20... \$ 5.500,-

Visado de planos \$ 3.600 - Canon de Obra: \$ 1.200.

Punto 6:- Renovación de Comisiones y Consejo de Administración, por finalización de mandatos el día 18/04/2.018.-

Se expone sobre el informe de la comisión de Arquitectura, informe este que fuera enviado con anticipación a todos los propietarios y que a continuación se transcribe.

Comisión de Arquitectura y espacios verdes.

Con la conformación de la Comisión de Arquitectura se retomó el trabajo y resolución de distintos temas:

1) Estado de obras en construcción.

A principios del año 2017 nos encontramos con 37 unidades funcionales en construcción, 60 lotes baldíos y 119 casas habitadas.

En el mes de marzo del 2018 relevamos 27 unidades funcionales en construcción, 46 lotes baldíos y 143 unidades funcionales habitadas.

De esto resulta que en este periodo de tiempo se realizaron 15 visados de proyectos, de los cuales algunos ya se encuentran en desarrollo.

2) Relevamiento de la documentación del personal afectado a obras. El mismo se ejecutó en tarea conjunta con Eduardo Sosa –auxiliar administrativo del club de campo-, logrando la actualización de la documentación y regularizando así el ingreso a las obras según lo establecido en el Reglamento interno del club.

Se instruyó debidamente a los guardias a efectos de requerir la documentación necesaria y de cómo actuar en caso de que no se cuente con la misma.

En los casos pertinentes, se notificó a los propietarios que estaban en obra a efectos de regularizar la situación del personal.

3) Obras paralizadas.

Este delicado tema lo seguimos trabajando en la actualidad, atento a que no se contaba con antecedentes.

4) Se trabajó en la definición de la calle denominada: Vía de circulación terciaria: de tránsito vehicular restringido, preferentemente de uso peatonal.

Contamos con una propuesta para la resolución de las calles sin salidas.

Se define EL INGRESO A CALLE DE TRANSITO RESTRINGIDO

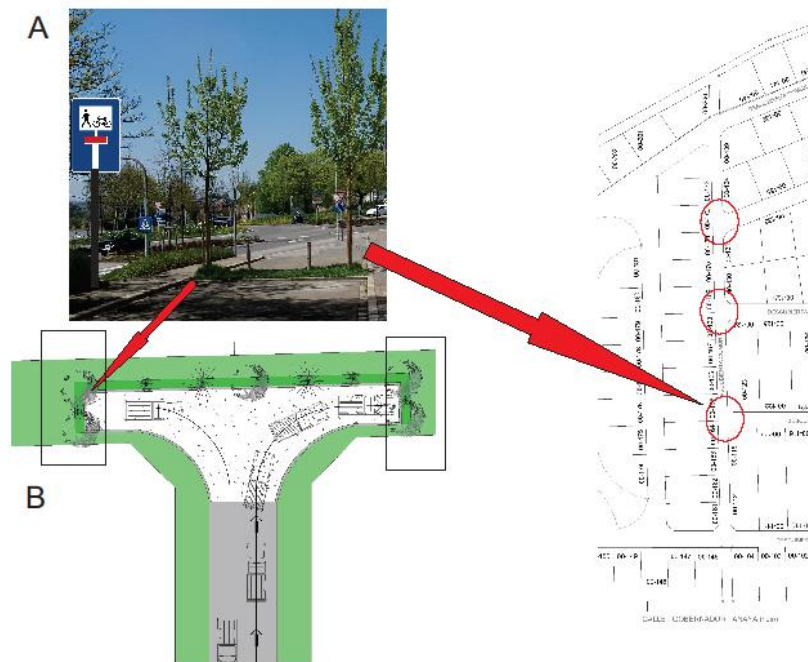
Solo ingreso vehículos a motor de dos ruedas personal de guardia por seguridad y personal de mantenimiento del Club de Campo.

Solicitamos Señalización para las calles convergentes con esta, deberían estar señalizadas.

1-Leyenda: CALLES SIN SALIDA.

2-Leyenda: Prohibido Estacionar.

Se adjunta propuesta:



OTROS TEMAS:

Trabajamos sobre el pedido aprobado en la Asamblea anterior.

1- Garita sobre el río.

Se adjuntan dos posibles resoluciones.

A: 1- solo baño (uso personal de guardia).

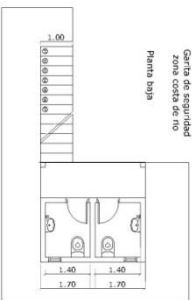
B: 2- Baños, uno de uso personal de guardia y el segundo uso propietarios área costa del río.



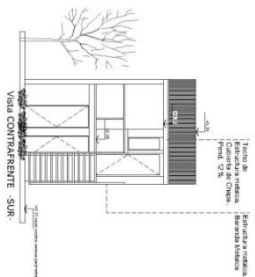
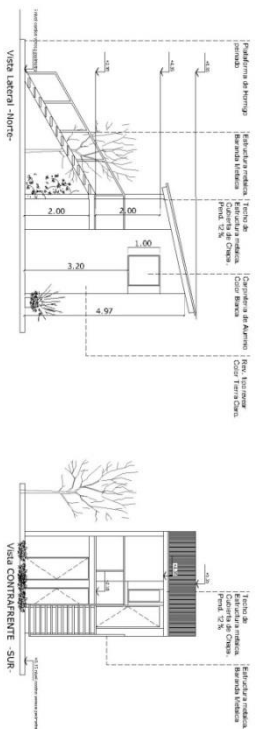
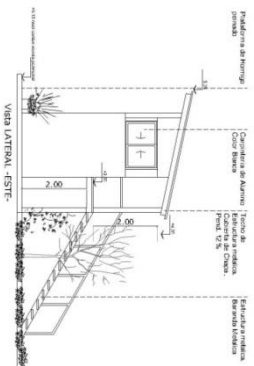
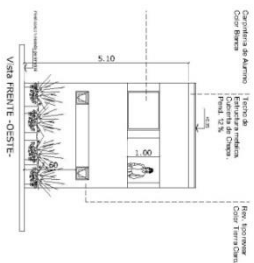
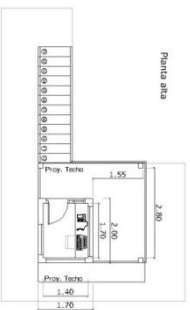
La Zagalala

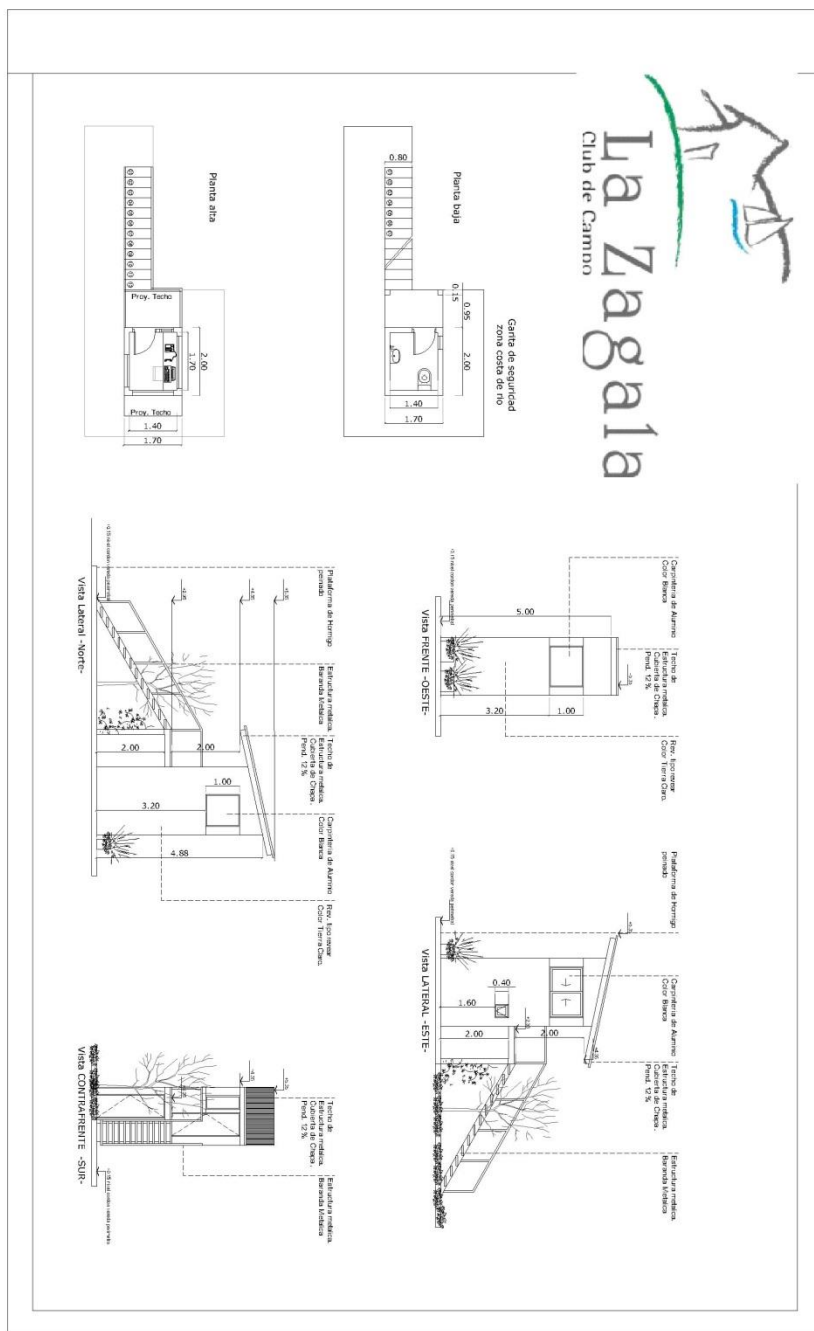
Club de Camno

Garita de seguridad
Zona codo de 90°
Planta baja



Planta alta





1- Ejecución de pérgolas.

Hemos recibido numerosos pedidos de parte de muchos propietarios respecto a la modificación del art. 3.4.1 retiro de frente; en relación a la necesidad de construcción de pérgolas sobre retiro de frente.

Así es que comenzamos con presentar nota al municipio de Neuquén a fin de contar con la respuesta del Municipio; quienes nos responden por nota que no interfiere ninguna norma y es posible la ejecución de pérgolas sobre este retiro.

Por tal motivo definimos el artículo propuesto para la modificación del reglamento interno del club.

- **Propuesta elaborada para el tratamiento en asamblea de la modificación del reglamento interno.**

- Modificación ART. 3.4.1. Retiro de frente

Nuevo artículo. 3.4.1

DEFINICION. -Pérgolas: elemento y estructural, conformado por columnas que soportan vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado, y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.

ARTICULO

3.4. Retiros

En los siguientes apartados se establecen los retiros mínimos exigidos para este desarrollo urbano, pero se aclara que en todos los casos los retiros obligatorios no pueden ser menores a los fijados por las normas municipales.

3.4.1. Retiro de frente

El retiro de frente se establece en 5.00 metros y para aquellos lotes que tengan dos o más líneas de frente (lotes de esquina), la autoridad de aplicación deberá definir la línea de frente.

La edificación se ubicará a una distancia no menor de 5.00 metros de la línea de frente.

Este retiro de frente podrá ser ocupado solo con pérgolas cuya superficie máxima permitida es de 30.00 M2; 6.00 metros medidos en paralelo a la línea de calle y los 5.00 metros medidos en perpendicular a esta. (CORRESPONDIENTE A DOS MODULOS DE ESTACIONAMIENTO).

La estructura de soporte solo puede ser ubicada a 1.00metro de la línea de retiro de frente y a 4 metros de la línea Lateral.

Los materiales permitidos son Hierro o Madera; no pudiendo techarse con cubiertas de material de ningún tipo (Lonas, media sombra, material traslucido, etc.) que queden visibles; la pérgola no posee techumbre de ninguna característica, en caso de colocar cualquier elemento que impida el paso del agua se transforma esto en una superficie semi-cubierta, esta característica no se permite EJECUTAR EN LOS RETIROS OBLIGATORIOS.

Tener en cuenta que los módulos de estacionamiento computan en el indicador Urbano; F.O.S

Su arquitectura será coherente con el diseño de la casa; Las construcciones deberán conservar las vistas panorámicas, procurando que la arquitectura se integre al paisaje natural. Deberán armonizar en cuanto a diseño, calidad de materiales y mano de obra, evitándose la precariedad de los mismos.

Para la aprobación de los proyectos de pérgolas sobre retiro de frente, es obligatorio ser presentados planos detallados y perspectivas (renders) de las fachadas mostrando y especificando materiales y colores. Las pautas de diseño arquitectónico que imponen las disposiciones generales implican condicionar las edificaciones a un “estilo arquitectónico predominante”. La autoridad de aplicación del presente reglamento evaluará los proyectos, si a su sola consideración requiere de una consulta externa a un organismo de referencia como el

Colegio de Arquitectos, esta se hará a exclusivo cargo del propietario y no será vinculante y se le informará al propietario en conjunto con la decisión.

- **Del mismo modo analizamos por pedido de propietarios, sobre el artículo 4.3.2. Piletas de natación.**
- **Retiro de fondo para la implantación de piletas de Natación.**

Por lo que consideramos factible la modificación de este artículo para Lotes con fondo a espacio de uso común, calle.

En este trabajo y con la misma inquietud de propietarios la modificación del art. 3.5.3. Lotes con costa de laguna.

Para la modificación del perfil del terreno natural y la implantación de piletas de natación sobre retiro de fondo.

-
- Se regularizaron cercos pileta de natación; continuamos intimando cercos adeudados.
 - Se colaboró con la administración para la ubicación de equipamiento en el área recreativa sector cancha de fútbol, además de la resolución conjunta del sector estacionamiento vehicular de esta zona.
 - A pedido de la administración colaboramos con tareas previas a la ejecución del asfalto, como ser solicitar a las obras en construcción su conexión al sistema de red cloacal; y continuamos ayudando a la administración con el resguardo de las garantías del asfalto.

Hasta aquí el informe de gestión del ejercicio 2017. Queremos agradecer el apoyo y colaboración de los vecinos en general con quienes en más de una oportunidad se producen algunos roces o discusiones involuntarias, como consecuencia de las observaciones que esta comisión realiza. Al respecto queremos aclarar que estas observaciones apuntan a regularizar, los desfasajes producidos en gestiones anteriores; a los efectos de que todos los propietarios puedan tener igualdad de derechos sobre el Reglamento y lograr un buen marco de convivencia.

Cecilia Pochat

Romina Pérez

Sebastián Brollo

.....

Como podrá apreciarse en el mismo se plantea la propuesta de modificación del reglamento de construcción interno, Por lo que se resuelve que una vez que la nueva Comisión electa tenga elaborada la propuesta se deberá llamar a una Asamblea Extraordinaria para tratar las modificaciones propuestas.

Dado que el 18 de abril, vencen los mandatos de las comisiones de Convivencia, Arquitectura y Seguridad, entre los presentes fueron renovadas las mismas con los siguientes integrantes:

Comisión de Convivencia:

Ariel Ojeda (UF 160) y Sebastián Brollo (UF 041)

Comisión de Arquitectura:

Arq. Romina Pérez (Profesional externo) – Alberto Cabezas (UF 064) - José Bernasconi (UF 185) y Sebastián Brollo (UF 041) en carácter de suplente.

Comisión de Seguridad:

Guillermo Todaro (UF 110)

Dejase aclarado que no se renueva el Consejo de Administración dado que sus miembros duran 2 años en sus mandatos, venciendo los mismos en el mes de Abril de 2.019. Se comunica que el Sr. Ricardo Blázquez, integrante del actual Consejo, informó a la Intendencia que ha vendido su lote, por lo cual cesa en sus funciones, y atento que el Sr. Ariel Ojeda, deja el cargo para incorporarse a la comisión de Convivencia. Atento a estos ceses la Asamblea designa para integrar dicho Consejo a la Sra. GimenaAnisky, quedando conformado el **Consejo de Administración** de la siguiente manera:

Tómas Funes (Uf 202) – Guillermo García Girado (UF 216) - y GimenaAnisky (UF 172).

Punto 7:-Cierre de la Asamblea

Siendo las 21,30 se da por finalizada la asamblea y se comienza con la Asamblea Extraordinaria.

ORDEN DEL DÍA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- 1.- Verificación del Listado de Asistentes y quórum.**
- 2.- Designación de dos (2) Copropietarios para firmar el acta.**
- 3.- Designación de Administradores para el ejercicio 2018/2019.**
- 4.- Cierre de la Asamblea**

Punto 1 y 2: Dado que la presente Asamblea extraordinaria se realiza a continuación de haber finalizado la asamblea ordinaria y siendo las 21.30 horas con los mismos asistentes, salvo las ausencias de los propietarios de la UF 105 quienes se retiraron, se da comienzo a la misma dejando constancia que los señores Félix Bracco y Walter Lafit propietarios de las unidades funcionales 002 y 004, respectivamente firmaran el acta.

Punto 3: Designación de Administradores para el ejercicio 2018/2019:

Toma la palabra Marcelo Campagna, quien manifiesta las razones por la cual él y Ariel Julia ponen a disposición de la asamblea la posibilidad de continuar si ella así lo decide por un nuevo mandato. Son ella la

primer razón la responsabilidad que les cabe como firmantes de los cheques emitidos por la obra de asfalto. Como segunda razón es que como consecuencia de dicha obra muchas de las tareas de recuperación de espacios verdes se vieron dañadas por la roturas de caños y manguera de riego lo cual hace que toda la labor que se venía realizando hoy merece una atención particular en tratar de reparar lo dañado. La tercera razón es retomar la tarea de sistematizar la gestión administrativa. El señor Guillermo Garcia Girado pide la palabra y se expresa al igual que varios propietarios presentes, reconociendo la labor de los integrantes de la actual administración y el cambio que se ha generado en el barrio, atento a ello agradece y propone que se acepte la continuidad de los actuales administradores lo cual es cerrado por un fuerte aplauso de los presentes, quienes por decisión UNANIME de la Asamblea, los Sres. Marcelo Campagna y Ariel Julian, quienes continuaran en sus funciones por un nuevo período.-

Punto 4.- Cierre de la Asamblea

Siendo las 22,15 el administrador Marcelo Campagna agradece a los señores presentes y da por finalizada la asamblea.