

## **Acta de reunión del Consejo Consultivo de la Comuna 2 del 12 de Marzo de 2025**

Siendo las 17:40 horas, en el Salón de Usos Múltiples del Colegio Normal 1 (Av. Córdoba 1951) con la presencia de 20 Consejeros y la coordinación del Sr. Raúl Arribas se da comienzo al plenario del Consejo.

No hay acta de diciembre 2024 para aprobar.

Se procedió a la elección del nuevo Coordinador General del Consejo ya que el Sr. Arribas ha completado los 2 mandatos que permite el reglamento vigente.

Se nombró al Sr. Nilo Diaz como Coordinador General y a la Sra. Vivian Fox como Secretaria de Actas.

Se habló del lugar que teníamos asignados dentro de la comuna, el que, según manifiestan las autoridades de la Junta, por el momento no es posible utilizar, teniendo que realizar las reuniones en el Colegio Normal N°1. El acceso al mismo no es adecuado para personas con dificultad motriz, lo que es un inconveniente que no se puede obviar y genera que algunos Consejeros se vean imposibilitados de participar de los plenarios.

El SUM, al ser muy grande, genera reverberación y es difícil escuchar bien lo expuesto por los presentes y complica la grabación de lo tratado. Se leyó el artículo 14 del reglamento actual, el cual dice que, reuniones del Consejo Consultivo Comunal se deben realizar en la Sede de la comuna y las reuniones tendrán una duración de dos horas, con los consejeros presentes.

Se aprobó la presentación de un pedido de informes sobre el tema, mediante un "Formulario 104" que realizará la Fundación Ciudad ya que el Consejo no cuenta con la Personería necesaria para hacerlo.

Se buscará lograr un nuevo acercamiento a través del Coordinador para tratar de volver a la situación anterior (reuniones de Plenario y Comisiones en la sede de la Comuna).

Queda por confirmar lugares de reuniones de las comisiones.

Se procede a continuación a los informes de las Comisiones:

**Propiedad horizontal:** se adjunta informe al acta. Nueva Coordinadora Sra. Reyna Demarco

**Espacios Verdes:** El Coordinador de espacios verdes, Sr. Carlos Gaye manifiesta que aún no hicieron reunión aún donde deben elegir nuevo Coordinador. Habló de un accidente ocurrido en la plaza del árbol por el desplazamiento de un camión de gran porte del supermercado COTO y es

imposible pasar por el lugar sin subirse al cantero al haber un auto mal estacionado sobre el lado izquierdo (en infracción).  
Se colocaron domos y cámaras en diversas plazas.  
Se está pidiendo en Soler y A. Cabrera otra iluminación porque la iluminación que está es muy débil.  
Se debe reclamar a la Junta los costos del arreglo de este lugar solicitado en plenarios anteriores.  
Se volvió a rehacer el piso de la Plaza Paraguay, que se había realizado en el año 2023 antes de que se fuera H. Rodriguez Larreta.

**Comisión de Cultura:** Concluyó el mandato del Sr. Roberto Cancel y se designó por unanimidad a la Sra. Miriam Alonso. No hubo actividades por el momento.

**Comisión Espacio Público, Higiene y Patrimonio:** No se han reunido todavía. Se hicieron 2 pedidos en su momento para poner dos semáforos, y fue puesto uno en Av. Córdoba y Laprida el cual era muy importante ya que era difícil cruzar tanto para los peatones como para los autos que se tenían que cruzar para poder pasar y además hay escuelas sobre Laprida. Todos los vecinos muy agradecidos. Solo queda un semáforo por poner.  
La Coordinadora, Sra. Ana Bas, habló de los camiones pueden circular por la ciudad. Se podría analizar modificar los horarios o prohibir supermercados en determinados lugares. En el caso de los camiones que pasan para ir a COTO por la calle Agüero, ven dificultada su maniobra por la ampliación de la Plaza del Árbol. Tendrían que sacar el cantero de la ampliación, porque representa un achicamiento de esta misma, y el lugar no se puede tomar como un espacio verde, porque no lo es y sólo hay cantero con plantas.  
La Sra. Ana Bas sugiere pedir al jefe de la comuna y con copia al Gob. De la Ciudad una ampliación de la calzada para evitar accidentes.

**Comisión de Presupuesto:** El Sr. Nilo Diaz manifestó que no se pudieron reunir pero en el período estival y se mandó a todos el "Informe de Gestión" que difundió el Presidente de la Junta Ccomunal. En el informe de gestión del segundo semestre no se puso ningún dato económico, solamente las fotos, las obras realizadas, algunos mantenimientos. Se va a volver a pedir esta información que era usual enlos informes de gestiones anteriores, incluso en la anterior del actual Presidente de la Junta.

La Sra. Mora Arauz pide que el próximo informe se debería, como dice el reglamento, debería ser presentado por el Presidente de la Junta al Consejo para que los Consejeros puedan realizar preguntas y comentarios sobre este. Hay tres obras concluidas de las cuales no hay presupuesto ni ejecutado y por esta razón se va a pedir el presupuesto realizado en estas tres obras. En las respuestas a las notas el año pasado enviaron un link que va a "página no encontrada" y ahora dieron otro link que va a Presupuesto General de la Ciudad que resulta de muy difícil interpretación. Seguiremos insistiendo.

**Comisión de Comunicaciones:** El Sr. Nilo Diaz informa que la Comisión no se está reuniendo por falta de Consejeros participantes por lo que se verá la forma de convocar a más Consejeros. Se informan los mails que vienen rebotados

para que quien conozca a sus titulares les pida que reconfirmen sus datos. Caso contrario serán dados de baja.

**Temas varios:**

Ante los cambios tecnológicos y la necesidad de facilitar la participación de los vecinos en el Consejo Consultivo de la Comuna, el año pasado el plenario aprobó la necesidad de actualizar el Reglamento del Consejo Consultivo. Para ello es necesario la Constitución de la Comisión de Reglamento que debe tener un mínimo de 11 miembros.

Se inscribieron:

Magdalena Silveyra  
Ximena De Tezanos Pinto

Ana Bas

Nilo Diaz

Sebastián Impavido

Carlos Gaye

María Julia Casas

Reyna Demarco

Mora Arauz

Federico Perez Mainero

Quedando pendientes:

Roberto Cancel y Cecilia Vega que se encontraban ausentes en la reunión pero habían manifestado su interés en participar.

Se distribuyó el reglamento actual y un ejemplo de otra Comuna (solo a título informativo), para que los participantes de la Comisión vayan desarrollando sus propuestas para la actualización. También son bienvenidas las sugerencias que otros consejeros puedan hacer llegar a la Coordinación General.

Constitución de la Comisión de Ética (se mantiene la conformada el año anterior.

Leonardo Delgado  
Patricia Alfonso  
Reyna Demarco  
Roberto Cancel  
Eduardo Cánepa  
Miguel Peláez  
Nilo Diaz.

Se trató la nota sobre “La descentralización que no fue”, elaborada por Inerconsejos Consultivos Comunales que fuera distribuida junto con el Orden del Día. Si bien se acuerda con el fondo de la cuestión, no se acuerda con los términos de la misma por lo que no resulta aprobada. Se informará a ICC a través del los voceros.

Siendo las 19 horas y sin más temas que tratar se levanta la sesión.

## **ANEXO PH:**

### **Resumen de la Comisión de Propiedad Horizontal del 27-11-2024**

En esta oportunidad contamos con la presencia del Lic. Santiago Pontoriero, profesor en materia de Propiedad Horizontal en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas CABA, que expuso lo siguiente:

1. *Normativa abarcada:* el Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 2064 y 2067 inc. a), la Ley CABA 941 art. 9 inc. j) y el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada consorcio que establecerá: momento de convocatoria, plazo de notificación y cuestiones de forma sobre el funcionamiento de la asamblea.
2. *Requisitos formales de la asamblea:* Las premisas expuestas para tener en cuenta:
  - Convocatoria a asamblea: la comunica el administrador en forma anual obligatoria en forma fehaciente a cada propietario, donde indica: fecha, horario y lugar donde se llevará la asamblea (lo decide el administrador dentro del ámbito de CABA), con los puntos del orden del día a tratar y en caso de no asistir el propietario, el talón con el poder que debe completar la autorización a un tercero para que participe en su nombre.
  - Puntos del orden del día: En general, los puntos de una asamblea anual ordinaria serían los siguientes:
    - 1º punto: Se elige al presidente de la asamblea, que en algunos casos lo designa el reglamento y en caso de que no, lo eligen los propietarios presentes,
    - 2º punto: La elección del secretario/a de actas, que también es elegido por los presentes para escribir un resumen de lo tratado en cada punto de la asamblea,
    - 3º punto: Aprobación de la rendición de cuentas de la gestión del administrador. Con la convocatoria de asamblea se adjunta la rendición de cuentas para que los propietarios la analicen con tiempo. En este punto el administrador explica en la asamblea el estado de cuentas del año vencido, donde expone cobranzas, morosos, principales obras ejecutadas y las obras no realizadas, juicios del consorcio, etc. dentro de los 60 días de cerrado el ejercicio. También comenta el cumplimiento de las normas y disposiciones obligatorias en los servicios que se efectuaron en el consorcio como desinsectación, limpieza de tanques de agua, mantenimiento de ascensores, calderas, control de instalaciones de incendio y frentes y fachadas con informe del profesional correspondiente, dado que es responsabilidad del administrador cualquier siniestro que se produjera en el consorcio si tuviera la manda de ejecutar obras de mantenimiento al respecto.

- 4° punto: Renovación o no del mandato del administrador por otro año más posterior a que le aprueben la gestión. En general se establecen sus honorarios para el nuevo periodo, actualmente con un incremento de acuerdo con algún índice económico (IPC, SMVM, etc.) y con la aclaración de cuáles son los rubros que se abonan con dichos honorarios (IVA ya está incluido). Los otros servicios que sean aparte de los honorarios se aclaran al inicio del mandato como, por ejemplo, liquidación de expensas con plataformas, liquidación de sueldos y cargas sociales, etc.
- 5° punto: Posibilidad de formación del Consejo de Propietarios, miembros elegidos por los propietarios, que rige de acuerdo con lo que diga cada Reglamento de Propiedad Horizontal (en general son 3 propietarios) que tienen responsabilidad solidaria con el consorcio por ser organismo de contralor. Es por ello que no se pueden considerar a inquilinos, parientes o personas extrañas en este órgano. En algunos casos, si quieren postularse más integrantes pueden considerarse hasta 3 suplentes de los titulares por cuestiones operativas que no puedan estar presentes los titulares por situaciones personales, elegidos con votación de la asamblea.
- 6° punto: Presentación de un seguro de responsabilidad patrimonial del administrador con el consorcio que funciona como un seguro de mala praxis (en la misma compañía de seguros donde tiene el consorcio el seguro integral del edificio) o como otra opción, la presentación de una declaración jurada de un bien patrimonial propio (un departamento, un terreno o un local con su correspondiente escritura de dominio) que se somete a aprobación por la asamblea,
- Podrían agregarse otros puntos a continuación, que pueden contemplar: obras a futuro del consorcio, siniestros producidos a resolver o presupuestos a aprobar.
- Libros que se utilizan en la asamblea: aquellos libros obligatorios que deben estar presentes en la asamblea, que los trae el administrador dado que están bajo su custodia son: Libro de Actas y Libro de Registro de Firmas. En el primero se escribirán las actas de asamblea por cada secretario de actas, donde en el margen se firma la asistencia de los propietarios y poderes presentes. En el cuerpo, se trascibe el orden del día y a continuación, se va completando con un resumen de cada punto tratado y al final, firman tanto el presidente como el secretario. Con relación al segundo libro, contiene los datos de los propietarios junto a las firmas de estos, que al administrador le resulta de utilidad para cotejar las personas autorizadas para participar en asamblea. Para que el administrador pueda completarlo, cada propietario tendría que acercarse con su escritura de dominio a la administración para que se tomen los datos necesarios. En la asamblea, el administrador compara las firmas plasmadas en el libro con los poderes

autorizantes y para darles validez, y en caso de duda sobre la firma, se somete a la asamblea si la autorización es válida o no para participar de la misma.

3. *Resoluciones finales de la asamblea:* Cuando se finaliza la transcripción del acta de asamblea, el administrador al día siguiente de la asamblea envía obligatoriamente una copia del acta a los propietarios ausentes para que voten en su casa si están de acuerdo o no con los puntos resueltos por la asamblea. Para emitir su votación, los ausentes tienen 15 días corridos para efectuarlo por el mismo medio en que fueron notificados, y de esta manera participan tanto los propietarios presentes como los ausentes. Una vez recibidas todas las votaciones por parte del administrador, este realiza un nuevo cómputo de votos por si o por no de cada punto de la asamblea, obteniendo de esta manera la votación final (decisión final de la asamblea). Dicha votación se trascibe a continuación del acta escrita por el administrador, dejando constancia del cómputo final de la votación.
4. *Denuncias sobre incumplimiento de obligaciones del administrador:* en caso de que el administrador no atienda el problema del consorcista, si el conflicto versa sobre alguna irregularidad que este identificada dentro de la Ley CABA 941, la denuncia tendrá que tramitarse en el Registro Público de Administradores del Gobierno de la Ciudad a través de la web <https://buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-administradores-de-consorcio> En cambio si es por otro tema, se puede recurrir a una mediación en la sede comunal que le corresponda al domicilio del consorcio, donde será citado el administrador y el consorcista reclamante (sin necesidad de abogados) con un mediador que intentara dialogar con las partes sobre el conflicto y llegar a un acuerdo, que en principio es de cumplimiento efectivo en la actualidad.