



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.  
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.  
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

# CONSORCIO LAS CHACRAS DE OPEN DOOR



Octubre  
2024

MEMO N° 124

Informe mensual para propietarios. Incluye rendición de cuentas del mes e información útil.



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.  
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.  
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

#### **GASTOS PARTICULARES:**

UF	Propietario	Total	Canon de construcción	Envío carta notificación AGE
9	ROMERO DANIELA	\$ 108.900,00	\$ 108.900,00	\$ -
32	CICCIARO JUAN ESTEBAN	\$ 108.900,00	\$ 108.900,00	\$ -
48	SALINAS VALERIA	\$ 13.950,00	\$ -	\$ 13.950,00
63	DESTUET EMILIANO	\$ 108.900,00	\$ 108.900,00	\$ -
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 340.650,00</b>	<b>\$ 326.700,00</b>	<b>\$ 13.950,00</b>

#### **MULTAS Y APERCIBIMIENTOS DEL MES:**

Sin novedades.

#### **NOVEDADES DEL MES**

#### **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS**

Como es conocido por todos, en el mes de Septiembre se ha llevado a cabo una Asamblea General Extraordinaria, en la cual se aprobó la aplicación de una expensa extraordinaria. En la presente liquidación se incluye la cuota 1/3.

#### **BATERIA DESFIBRILADOR**

En el mes de Octubre se ha abonado la compra de la batería para el desfibrilador. La misma fue realizada por el Sr. Gustavo Garcia Lemos (Propietario de la UF 76) a quien le agradecemos su colaboración.

#### **NOVEDADES DE MANTENIMIENTO DEL MES**

Se implemento un libro de órdenes de trabajo de mantenimiento para el seguimiento y control de dichas prestaciones. El mismo se encuentra a disposición de quien quiera darle vista, en oficina de intendencia.

#### **Ordenanza Municipal Nro. 7154/2019**

Esta norma dispone que los barrios cerrados, entre otros, son grandes generadores de residuos motivo por el cual son responsables y deben hacerse cargo de los costos de la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos por ellos producidos, asegurándose una trazabilidad y un destino final sustentable. La obligación es la separación y tratamiento de los residuos sólidos urbanos (secos reciclables, poda y artículos electrónicos). Los Grandes Generadores quedan excluidos y no serán atendidos por el servicio público normal de recolección municipal, ni por el prestado por la empresa tercerizada contratada por el Municipio.

Con fecha 3 de julio hemos recibido acta de intimación para recoger los desperdicios de podas de la vía pública, esto nos obliga, más allá de emitir reclamo al ente municipal para reconsiderar la medida y permitir que el barrio continúe con su accionar de depositar las ramas donde se dejaban hasta el momento, a tomar medidas sobre este tipo de residuos, por tal motivo, se han contratado volquetes para depositar allí, las ramas y desperdicio de este tipo recolectados del espacio común. Asimismo, procurando brindar un servicio al propietario, se retirará hasta un metro cúbico (por mes) de cada UF. En caso que un propietario desee podar en su lote, deberá contratar volquete o algún otro servicio que retire las ramas de su propiedad y se haga cargo de la disposición final,



Consortio de Propietarios Chacras de Open Door.  
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.  
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

quedando prohibido el depósito de las mismas en el espacio común como así también en las inmediaciones del barrio.

### **Espacios verdes**

- Riego de la plaza, lago y administracion.
- Cortes de pasto:
  - ✓ Canal de desagüe lateral lote 7 y 8.
  - ✓ Calles completas ambas manos.
  - ✓ Perimetro completo.
  - ✓ Calle Av.Cabred desde porteria hasta portón de servicio.
  - ✓ Cerco electrico completo.
  - ✓ Plaza.
  - ✓ Administracion y canchita.
  - ✓ Arroyo.
- Poda despeje de ramas bajas en esq Del Molino y la plaza.
- Recoleccion de ramas y residuos domiciliarios.
- Recoleccion de ramas, postes,hojas y limpieza en calle paerimetral.
- Limpieza sector reciclado.
- Limpieza de pinocha en cuneta calle Del Molino ambas manos.
- Extraccion de pequeños arboles de Moras, talas, ligustros en calle perimetral lateral lote 53 y 54.
- Recolección de troncos y ramas calle perimetral.
- Limpieza de porteria.
- Limpieza cestos de residuos frente UF (total de cestos 90)
- Jardinera del lago.
- Poda con retiro de ramas internas frente lote 02 .
- Plantacion de rosales en administracion.
- Limpieza de canteros en plaza.
- Limpieza cuenta sobre Av.Cabred Post tormenta.
- Trozado de arbol caído (Pino) frente Uf56.
- Limpieza de calles.
- Tratamiento con herbicida en plaza,administracion y entradas de vehiculos en calle central hasta la plaza.

### **Mantenimiento eléctrico**

- Reparación farolito sector intendencia ("saltaba"el disyuntor de la oficina) artefacto en corto.
- Cambio de porta lámpara farola frente lote 20/21.
- Cambio de lámpara luminaria perímetro.
- Reparación luminarias lago.
- Reparación semáforo salida de vehículos.
- Cableado/instalación de luminaria esquina lote 23.
- Reparación contactor barrera ingreso de propietarios y puesta a tierra heladera de portería.



Consortio de Propietarios Chacras de Open Door.  
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.  
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

## **OBRAS PARTICULARES**

Actualización de montos a pagar a partir del 01/11/2024:

- Canon por inicio y finalización de obra. El propietario deberá abonar los honorarios al arquitecto por un valor de \$ 170.000,00.-
- Canon de construcción: valor mensual a pagar \$ 112.200,00.

Próxima actualización: 02/2025

## **RECORDATORIO PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES – SEGÚN LO ESTIPULADO EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FECHA 02/04/2011**

**Punto 6. Cumplimiento del Reglamento de Copropiedad vigente en relación a ruidos molestos, animales domésticos sueltos, control de velocidad de rodados. Procedimiento a seguir una vez producida la infracción. Multa aplicable conforme Art. 23 Inc. b)-.** El Sr. Presidente informa que este punto es meramente informativo. Toma la palabra el Sr. Carlos Damián quién expresa que a pedido del Consejo y de algunos copropietarios se ha incluido dicho punto en el orden del día. En el mismo se tratan particularmente tres infracciones, a saber: ruidos molestos, animales sueltos y exceso de velocidad.

A continuación el Dr. Damián informa a la Asamblea que el Administrador debe aplicar con mayor rigor lo normado en el art. 23 inc b) del Reglamento de Copropiedad y se multe a aquellos propietarios que provoquen ruidos molestos que excedan la normal tolerancia entre vecinos, que no tengan efectivo control sobre sus mascotas y que violen los límites de velocidad permitidos.

El procedimiento sería el siguiente:

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el Reglamento de Copropiedad vigente, serán sancionadas por el Administrador, de conformidad a lo dispuesto en el art.23 inc b) del citado cuerpo legal.

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1. Apercibimiento verbal por parte de la Administración

2. Apercibimiento por escrito por parte de la Administración en el Libro de Infracciones.

3. Multas pecuniarias que serán impuestas por la Administración proporcionadas al incumplimiento y graduadas entre una y cinco veces el importe promedio de las expensas comunes devengadas por la unidad en los tres meses anteriores a la infracción.

Cualquier propietario podrá denunciar por escrito el incumplimiento como así también podrá hacerlo el personal de vigilancia dando cuenta por escrito a la Administración. Todo ello deberá constar en el Libro de Infracciones que tendrá la Administración.

Las denuncias deberán contener un relato breve de la falta cometida, fecha, lugar, la individualización de su autor, elementos utilizados y testigos si los hubiere.

La Administración citará, dentro de los diez días de radicada la denuncia en la Administración, al presunto autor de la falta y se resolverá en forma inmediata sobre la sanción a imponer o sobre la inexistencia de ella, dejándose constancia en el Libro de Infracciones. Se considerará reincidente a aquel propietario que en el plazo de un año haya sido multado en más de dos ocasiones y, en este caso, al existir una tercera infracción, se le aplicará directamente el máximo previsto (cinco veces el importe promedio de las expensas comunes devengadas por su unidad en los tres meses anteriores a la infracción).



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.  
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.  
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

La multa impuesta será incluida en la próxima expensa siguiente a la fecha de la infracción y deberá ser abonada en la misma fecha junto con la expensa mensual. Se considerarán “ruidos molestos” aquellos que impidan el normal descanso del vecindario, en especial, en horarios de la siesta de 14.00 hs. a 16.00 hs. y después de las 24.00 horas.

Se considerará la falta de control sobre mascotas cuando el animal se encuentre fuera del predio propietario sin estar atado y en compañía de una persona que lo controle.

Se considerará exceso de velocidad cuando cualquier tipo de rodado sea conducido por algún propietario o tercero ajeno al Barrio se exceda de los límites marcados en los distintos sectores del Barrio. Exponemos a continuación el registro de infracciones que llevamos en administración, en reemplazo del libro de infracciones:

UF	Propietario	Infraccion	Fecha	Sanción	Plazo 1 año de reincidencia

#### **TELEFONOS UTILES:**

Los mismos se encuentran, además, en el Memo General ubicado en el sitio web de Chacras.  
Se recuerda que la cobertura del Servicio de Ayuda Médica tiene cobertura para todas las personas que se encuentran dentro del Barrio, propietarios y visitas.

PORTERÍA	(02323)-496014
INTENDENCIA	(02323)-15-330324
BOMBEROS	(02323)-422222
POLICIA -Comisaría 3 era. Open Door-	(02323)-496081/496188
POLICIA - Comisaría 1era. Luján-	(02323)-424672
AYUDA MEDICA -Urgencias-	(02323)-428899/420014
CLINICA GUEMES	(02323)-420066/420067
COOPERATIVA ELECTRICA	(02323)-441100
GAS NATURAL	(02323)-421742
ARQUITECTO GERMAN RANDAZZO	(02323)-15-624612
ADMINISTRACION ESTUDIO C. KETTE	(02323)-434646
ELECTRICISTA CRISTIAN	(02323)-15-533853/15-536332
FUMIGADORA LUJAN	(02323)-427304

#### **MAILS DE CONTACTO:**

**Administración:** [adm.chacrasopendoor@gmail.com](mailto:adm.chacrasopendoor@gmail.com)

**Intendencia:** [intendenciachacrasdeopendoor@gmail.com](mailto:intendenciachacrasdeopendoor@gmail.com)