



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



Enero 2025

MEMO N° 127

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
9	ROMERO DANIELA	\$ 112.200,00	\$ 112.200,00
32	CICCIARO JUAN ESTEBAN	\$ 112.200,00	\$ 112.200,00
TOTAL		\$ 224.400,00	\$ 224.400,00

MULTAS Y APERCIBIMIENTOS DEL MES:

UF	Propietario	Infraccion	Fecha	Sanción
63	Destuet Emiliano	Ruidos molestos	25/12/2024	Apercibimiento
81	Azucena Flores (Ocupante)	Ingreso a propiedad privada	25/12/2024	Apercibimiento

NOVEDADES DEL MES

EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

Detallamos a continuación las novedades de mantenimiento extraordinario:

- Trabajos de pintura: Se ha concluido con la reparación de las bases de los cestos de residuos, en las próximas semanas se comenzaran los trabajos de pintura. Asimismo se estima comenzar a pintar los pilares de las UF.
- Colocación de piedra: En el mes de Enero se compro y distribuyo en las zonas más afectadas 1 equipo de piedra, completando así los 3 equipos aprobados por Asamblea General Extraordinaria de fecha 07/09/2024.

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.



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

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

Mantenimiento de espacios verdes

- Corte de césped en palza, calles El Molino, El Alazán, Tordillo, Del Malacarte, Del Embarcadero, El Picaso, El Rosillo, Canchila, esquina lote 1,
- Movimiento de compost con pala mecánica.
- Fumigación con herbicida del cerco eléctrico completo y cuneta exterior Av. Cabred.
- Recolección de hojas frente lote 12, 13, 14, 15, 33, 34, 35, 36 y 37.
- Despeje de pinocha en cerco eléctrico.
- Riego plaza, lago administración.
- Recolección de residuos y ramas.
- Corte pasto cerco eléctrico.
- Volteo Sauces frente Uf 85.
- Poda general en calle perimetral.
- Limpieza de ramas en perímetro.
- Riego con cisterna arboles calles internas y perímetro.
- Limpieza de hojas en cunetas y alcantarillas post tormenta.
- Limpieza de badén post tormenta.
- Limpieza de calle por cruce de agua post tormenta.
- Recolección de ramas y leña frente Uf 85.
- Limpieza y poda en rotonda frente Uf 54/62.
- Corte cespced desde la plaza hasta Uf 18/90.
- Trabajos de mantenimiento en calles internas (peinado de piedras y derrapes en curvas).
- Colocación de un equipo de piedra.
- Cambio de lámparas en farolas.
- Corte de cespced arroyo, rotonda.
- Corte y limpieza plaza.
- Limpieza de pinocha calle Del Embarcadero.
- Trabajos de mantenimiento en calle perimetral (reparación de baches con escombros).

Mantenimiento eléctrico

- Cambio batería cerco Nº11.
- Desarme de arbolito y luces navidad.
- Cambio reflector portería.
- Cambio lámparas perímetro (cerco 8 y 9, fondo lotes 10 y 88).
- Colocación de vidrios en farola esq. lote 48.
- Revisión y cambio de batería cerco Nº 10 y 11.
- Cambio de lámpara cercos 8 y 9 (trabajo en altura).
- Cambio de lámpara fondo lote 10, 88 (trabajo en altura).
- Cambio de lámparas.
- Desarmado de árbol de navidad y decoración navideña.



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

- **Mantenimiento en general**
- Reparación portón de servicio. Cambio de bisagras en ambas hojas.

OBRAS PARTICULARES

Actualización de montos a pagar a partir del 01/02/2025

- 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: 05/2025

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,



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

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).

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:

Chacras de Open Door - Registro de infracciones

UF	Propietario	Infraccion	Fecha	Sanción	Plazo 1 año de reincidencia
63	Destuet Emiliano	Ruidos molestos	25/12/2024	Apercibimiento	25/12/2025
81	Azucena Flores (Ocupante)	Ingreso a propiedad privada	25/12/2024	Apercibimiento	25/12/2025

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 TINAR LEONETTI	(02323)-15-536332
FUMIGADORA LUJAN	(02323)-427304

MAILS DE CONTACTO:

Administracion: adm.chacrasopendoor@gmail.com

Intendencia: intendenciachacrasdeopendoor@gmail.com