



19 de octubre de 2016

### - Repavimentación: Preguntas Frecuentes -

Estimados fiduciantes,

Les hacemos llegar el adjunto que elaboró la Comisión de Arquitectura y Urbanismo dando respuesta a las diversas consultas recibidas.

Aprovechamos para saludarlos cordialmente,  
**Administración F. Cruz del Sur**

Fideicomiso Cruz del Sur: Ruta 58 - KM 13,5 - San Vicente



# PROYECTO DE REPARACIÓN DEL ASFALTO 2016

Preguntas Frecuentes

Comisiones del Fideicomiso Cruz del Sur  
17 de Octubre de 2016

## **Estimados Vecinos de Cruz del Sur:**

*El siguiente documento de preguntas frecuentes fue confeccionado con por las Comisiones del Barrio Cruz del Sur a través de la recolección de preguntas que fueron llegando por diferentes medios. Esperamos que pueda aclarar las dudas con relación al proyecto de repavimentación y así realizar la votación con la mayor información posible.*

## **PREGUNTAS FRECUENTES**

¿Porque no está la opción NO en la votación? .....	2
¿Cuál es el beneficio para mí en poner plata para arreglar el asfalto? .....	2
Ahora no es un buen momento para mí para iniciar esta obra, y tampoco la forma de pago es la adecuada. ¿No podemos posponerlo un tiempo? .....	2
¿Qué pasa si yo no tengo la capacidad económica para pagar este proyecto? .....	2
No vamos a aceptar hacer ninguna reparación. ¿Porque tenemos que arreglar las calles? .....	3
¿Porque esta solución que se plantea ahora va a funcionar si la que se eligió la otra vez de la minipala no funcionó? .....	3
¿Por qué en Santa Rita si funciona el plan anterior de repavimentación? Tengo entendido que Caputo presto una máquina para acelerar las obras, ¿Por qué no paso lo mismo en Cruz del Sur? .....	3
¿Porque se toma esta decisión tan apresurada? ¿Por qué decidieron por esta solución que proponen? .....	3
¿Qué derecho tiene la comisión de decidir esto por todos los vecinos? .....	3
¿Cómo se eligieron los miembros de las comisiones? .....	3
¿Cómo pueden encarar semejante proyecto y no tener el voto y participación de todos los fiduciantes? .....	4
¿Porque tenemos que hacer una asamblea virtual? Eso es poco transparente .....	4
¿Qué pasa si nos metemos en esta deuda y los vecinos no pagan? ¿Tendré que pagar doble o triple? .....	4
Me preocupa que no haya escritura y seguir “metiendo plata” en el fideicomiso. ¿Es seguro poner el dinero en este momento o conviene esperar a escriturar? .....	4
¿Por qué no se rematan los lotes que deben mucha deuda de expensas y con esa plata se hacen los arreglos? .....	4
Caputo va a hacer un negocio con esta reparación, para mantener un “kiosquito” .....	4
Caputo debería hacerse cargo de al menos una parte del arreglo ¿Podemos accionar judicialmente contra Caputo? .....	4
Caputo nos está robando, ¿Porque tenemos que pagar nosotros el arreglo de las calles? .....	5
Caputo maneja las comisiones, y las comisiones hacen lo que dice Caputo .....	5
¿Se evaluaron los antecedentes de la empresa que proponen para hacer el trabajo? .....	5
¿Cómo serán las opciones de pago? ¿Cuál va a ser el interés que deberemos pagar? .....	5
¿Por qué mi calle no se repavimenta si también está rota? .....	5
¿Que garantía brinda la empresa que va a realizar la obra de que no se va a volver a romper la calle? .....	5
¿Cuál es el estado del Juicio que se le hizo a la empresa que realizó la primer repavimentación? .....	6
Si sale votada la opción de la reparación de una sola mano. ¿Qué pasa con la otra si no se van a recaudar más los 300 pesos en las expensas? ¿Cómo se va a seguir reparando? .....	6
¿Por qué se va a asfaltar y no a utilizar fresado que es más económico? .....	6

## ¿PORQUE NO ESTÁ LA OPCIÓN NO EN LA VOTACIÓN?

No arreglar las calles no es una opción; sería condenar al barrio a su cierre por falta de posibilidades de ser transitado, con la consecuente pérdida de la inversión. Como el objetivo del proyecto es resolver el problema, la opción NO no es una opción, ya que NO arreglar el asfalto no resuelve el problema del asfalto. El proyecto que estamos por encarar es vital y necesario para el barrio. Las calles están rotas hace más de 3 años, y se hicieron varios intentos de solución. La idea es terminar definitivamente con el problema, y por eso nos asesoramos con un ingeniero vial independiente que hizo un estudio de suelos, y recomendó el paquete estructural adecuado para que sea una solución definitiva. Esta persona también participará durante el proyecto para hacer pruebas y auditorías de lo realizado para asegurar la calidad y cumplimiento con el estándar requerido.

## ¿CUÁL ES EL BENEFICIO PARA MÍ EN PONER PLATA PARA ARREGLAR EL ASFALTO?

Son dos temas en uno:

El beneficio de que se arreglen las calles es que el barrio sigue operativo y funcionando; caso contrario, sin poder transitarlo, no se puede vivir, ni construir, y sería muy difícil vender. Queda virtualmente cerrado.

El beneficio de pagar es No entrar en mora y sufrir las consecuencias reglamentarias de la misma.

Si los que viven no podrán entrar, los que quieren construir no podrán ingresar materiales y no construyen, y los que quieran vender difícilmente encuentren un interesado que respete un valor sensato, el barrio queda virtualmente "cerrado". Todos perdemos. Veamos caso por caso:

- Para los que quieren vender, esto es el mejor momento porque seleccionando la opción de 24 cuotas de aprox 1700 pesos (56 pesos por día), la obra se ejecuta en 3 o 4 meses y pagan 3 o 4 cuotas, con la calle sana venden el lote y el nuevo comprador sigue con la expensa y la cuota (aprox 4800 que es y valor de mercado de expensa de barrios de la zona) y listo. Si esto se demora, siguen pagando expensas (\$2800 en promedio), se siguen rompiendo las calles y cada vez está más difícil vender con una desvalorización constante del terreno.
- Para quienes empiezan a construir las va a servir para poder entrar materiales. No se imaginan lo que fue este invierno con las lluvias y los vecinos que estaban en obra teniendo que cargar bolsas de cemento, yeso, cal, ladrillos en camionetas porque estaba cerrado el barrio por 3 o 4 semanas seguidas. Además, pagar en 24 cuotas es un gasto corriente manejable para un ritmo de construcción (un baño químico vale \$1200 por ejemplo, 10 bolsas de cemento valen \$1400, una ducha FV vale \$5000...).
- Y para los que viven, sin duda es agua en el desierto hacer el arreglo ya que literalmente no pueden llegar a sus casas y quedan varados sin poder salir o entrar por el barro.

## AHORA NO ES UN BUEN MOMENTO PARA MÍ PARA INICIAR ESTA OBRA, Y TAMPOCO LA FORMA DE PAGO ES LA ADECUADA. ¿NO PODEMOS POSPONERLO UN TIEMPO?

Cruz del Sur fue este año el barrio que menos días se habilitó al ingreso de camiones. Con esta proyección, y con las calles peor que hoy, el año que viene no se podrá construir porque los camiones no van a poder circular. Hay que aprovechar el clima de los meses venideros para anticiparnos al eventual caos previsto para el 2017. Por otro lado, la forma de pago en dos años es muy flexible y conveniente.

El arreglo se pospuso 2 años y medio, momento en el que se comenzaron a evidenciar las roturas de las calles. Por otro lado, NUNCA va a ser un buen momento en simultáneo para los 312 lotes. Por ahí ahora es un buen momento para algunos y no el año que viene, y viceversa. Posponerlo puede serle útil a algunos ahora pero no a otros. Nadie está obligado a desembolsar 30 mil pesos juntos y por eso habrá opciones de 1, 6, 12 y 24 cuotas para ajustarse a todos los presupuestos.

La forma de pago que se propone es 24 pagos (2 años). Además se deja de cobrar durante la ejecución de la obra los \$300 de reparación provisoria con minipala, lo que dará una cuota diferencial de aprox \$1.400. Hace dos años Caputo casi empieza la obra por el doble del valor (inclusive inflación mediante) y de una calidad infinitamente inferior a la que consiguió la CAU.

## ¿QUÉ PASA SI YO NO TENGO LA CAPACIDAD ECONÓMICA PARA PAGAR ESTE PROYECTO?

Para que el proyecto se pueda realizar, además de analizar múltiples proveedores y opciones, buscamos el mejor financiamiento. Por eso vamos a proponer opciones como 6 cuotas, 12 cuotas y 24 cuotas. La opción de 24 cuotas es la más adecuada en caso de no contar con el dinero completo. Actualmente, la mayoría de los barrios de la zona pagan de expensas entre 5 y 6 mil pesos por mes. Nosotros pagamos aprox 2800 por lote, con lo cual una expensa extraordinaria de aproximadamente 1700 pesos, si incluso restamos los 300 del asfalto durante la ejecución del proyecto, está dentro de los parámetros que pagan los barrios, y dejamos el barrio en condiciones para vivirlo y para que quienes quieran vender puedan revalorizar sus lotes. Además que la solución que planteamos en Cruz del Sur es superadora de las que hicieron en Santa Rita, Santo Domingo y Horizontes. Nosotros vamos a tener el mejor asfalto de los barrios, y en una zona donde hay sobreoferta de venta de lotes, tener una mejor solución de asfalto es un diferencial interesante a la hora de vender y competir contra los otros barrios.

## NO VAMOS A ACEPTAR HACER NINGUNA REPARACIÓN. ¿PORQUE TENEMOS QUE ARREGLAR LAS CALLES?

No hay opción a oponerse a la realización de una obra vinculante con el funcionamiento o no del barrio. Existe un problema muy serio y evidente que es la destrucción total de la traza principal del barrio. Es un problema que se debe resolver para que los vecinos puedan circular y llegar a sus casas, para que los visitantes puedan recorrer el barrio y para que los inversionistas puedan vender sus lotes. Hay obras que son "un gusto" y otras "una necesidad". Acá no estamos proponiendo hacer una cancha de tenis techada, acá estamos en una situación similar a la del edificio de treinta pisos que se queda sin ascensor: no hay debate si se arregla o no... Se arregla, porque el del piso treinta tiene que llegar a su casa.

## ¿PORQUE ESTA SOLUCIÓN QUE SE PLANTEA AHORA VA A FUNCIONAR SI LA QUE SE ELIGIÓ LA OTRA VEZ DE LA MINIPALA NO FUNCIONÓ?

En el intento anterior de reparación hace un año se ofrecieron 5 opciones (donde se incluía una similar a la que se propone ahora de máxima, y una de mínima con la minipala. Aclaramos también que tampoco hubo una opción NO en ese momento) y gano la más barata. Pensábamos que podría ser un paliativo hasta poder hacer la solución definitiva y así fue. Mal o bien, un carril se puede usar, pero la destrucción es más rápida que el arreglo. La minipala es un activo nuestro y podemos usarla para reparaciones. En este momento, la solución planteada está avalada por un estudio científico de un ingeniero vial que nos asesoró en el proceso, y será la solución definitiva con un paquete estructural con reemplazo del suelo y carpeta asfáltica.

## ¿POR QUÉ EN SANTA RITA SI FUNCIONO EL PLAN ANTERIOR DE REPAVIMENTACIÓN? TENGO ENTENDIDO QUE CAPUTO PRESTO UNA MÁQUINA PARA ACELERAR LAS OBRAS, ¿POR QUÉ NO PASO LO MISMO EN CRUZ DEL SUR?

En Santa Rita se hizo otra cosa. Allá se hizo un paquete que no es el recomendado por el ingeniero que nos asesoró, y además están usando fresado en lugar de asfalto. El año pasado, nosotros intentamos hacer una reparación con la Minipala pero no funciono porque nos renunciaron 2 maquinistas (se contrataron, entrenaron y renunciaron), lo cual dilató los trabajos, porque fue el peor invierno en años con lluvias. Con el piso mojado no se podía trabajar. Esto resultó en demoras insostenibles y las roturas fueron más rápidas que las reparaciones. Por otro lado, el costo de la solución de santa Rita es prácticamente el mismo que logramos ahora, 2 años después (inflación de por medio) y con una mejor solución.

## ¿PORQUE SE TOMA ESTA DECISIÓN TAN APRESURADA? ¿POR QUÉ DECIDIERON POR ESTA SOLUCIÓN QUE PROPONEN?

No es una decisión apresurada. La CAU evaluó 4 soluciones diferentes (reciclado con fresado, reciclado con asfalto, paquete con fresado y paquete con asfalto), se cotizaron con 4 empresas y se comparó cada una. Se realizó una prueba de concepto en la entrada del barrio, se buscó precio y descuento y financiación para que se pueda pagar. Se contrató un ingeniero vial que hizo un estudio de suelos y recomendó el paquete adecuado para el barrio y fue la solución que terminamos cotizando y definiendo como la definitiva para no seguir con este cáncer. No fue una decisión apresurada. La CAU lleva meses haciendo esto. El resumen está en la presentación que se adjuntó en el correo con el anuncio de la votación.

## ¿QUÉ DERECHO TIENE LA COMISIÓN DE DECIDIR ESTO POR TODOS LOS VECINOS?

En el reglamento y el contrato del fideicomiso que todos firmamos, se establece que las Comisiones tienen las siguientes funciones: a) Proponer proyectos y/o sugerencias al Consejo de Administración acorde a su especialidad. b) Emitir opiniones acorde a su especialidad y/o cuando el Administrador y/o el Consejo de Administrador así lo solicite. Tanto las opiniones que se emitan como las sugerencias y propuestas serán comunicadas al Consejo de Administración mediante el correo oficial de la misma. No hay ningún tipo de discriminación en la conformación de las mismas, cualquiera puede venir y participar (ver reglamento)

## ¿CÓMO SE ELIGIERON LOS MIEMBROS DE LAS COMISIONES?

Siguiendo el procedimiento estipulado en el reglamento. (Ver Reglamento de Comisiones). El reglamento dice que el Administrador, cada dos años y con 10 días corridos de anticipación, convocará a todos los fiduciarios para que entre los días 15 y 28 de febrero se puedan postular para conformar las Comisiones. La convocatoria se realizará vía

mail a las direcciones de correo electrónico denunciadas por los fiduciarios y mediante la publicación en la página web del Barrio ([www.inversionesalcosto.com.ar](http://www.inversionesalcosto.com.ar)).

Entre los días 15 al 28 del mes de febrero cada fiduciario podrá postularse para conformar una Comisión enviando un correo electrónico a la Administración desde su dirección de mail denunciada en la administración. El día 1 de marzo o primer día hábil siguiente (en el caso que fuera inhábil el día 1 de marzo), el Administrador cerrará la convocatoria y dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes deberá dar a conocer la conformación de las Comisiones, publicando dicha conformación en la página web "[www.inversionesalcosto.com.ar](http://www.inversionesalcosto.com.ar)" y notificando en forma particular (vía mail) a cada uno de los fiduciarios que se hayan postulado, independientemente que finalmente haya sido elegido o no para conformar la comisión a la que se hubiera postulado.

### ¿CÓMO PUEDEN ENCARAR SEMEJANTE PROYECTO Y NO TENER EL VOTO Y PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS FIDUCIARIOS?

La obra es "estructural" y hace al funcionamiento del barrio, es decir que si la obra no se realiza el barrio deja de funcionar, por lo tanto el Administrador tiene la facultad y obligación de proporcionar la solución, no necesita de ninguna aprobación. Lo único que hicimos la Comisión de Vecinos fue acercarle al Administrador una opción con sólido respaldo técnico y a un excelente precio. La NO realización de la obra NO es una opción.

### ¿PORQUE TENEMOS QUE HACER UNA ASAMBLEA VIRTUAL? ESO ES POCO TRANSPARENTE

Es lo estipulado en el reglamento. Cada vecino vota por mail las opciones que elija, y luego se publica el listado de los votos de cada lote. Cada fiduciario puede verificar que su voto esté registrado según la opción que efectuó.

### ¿QUÉ PASA SI NOS METEMOS EN ESTA DEUDA Y LOS VECINOS NO PAGAN? ¿TENDRÉ QUE PAGAR DOBLE O TRIPLE?

No. Los vecinos que no paguen entrarán en mora y, superado el valor umbral acordado como tolerancia, serán punibles de la aplicación de la norma del reglamento, aprobada por asamblea unos meses atrás, que conduce a la pérdida de la participación en el fideicomiso. De la cesión de su parte se compensará el pasivo.

### ME PREOCUPA QUE NO HAYA ESCRITURA Y SEGUIR "METIENDO PLATA" EN EL FIDEICOMISO. ¿ES SEGURO PONER EL DINERO EN ESTE MOMENTO O CONVIENE ESPERAR A ESCRITURAR?

Son dos cosas distintas. Tarde o temprano vamos a escriturar, y estamos buscando alternativas para destrabar el trámite, pero sin esta inversión el barrio no puede funcionar; esta obra no puede demorarse más.

### ¿POR QUÉ NO SE REMATAN LOS LOTES QUE DEBEN MUCHA DEUDA DE EXPENSAS Y CON ESA PLATA SE HACEN LOS ARREGLOS?

A partir de la última modificación al reglamento quedó plasmado el nuevo mecanismo para facilitar esta acción. El Administrador se comprometió a iniciar acciones este mes para actuar contra los morosos graves y pierdan su participación en favor de la recomposición de los fondos comunes. Aspiramos a que en el futuro todos honren su compromiso pero también pretendemos que el Administrador sea estricto con los que afecten nuestra estructura financiera por su incumplimiento.

### CAPUTO VA A HACER UN NEGOCIO CON ESTA REPARACIÓN, PARA MANTENER UN "KIOSQUITO"

De ninguna manera. Los vecinos involucrados en este proyecto seguirán de cerca cada proceso del mismo; no olvidar que las comisiones están formadas por vecinos afectados de los mismos problemas y compromisos que el resto. De hecho, las averiguaciones y pedidos de presupuesto a las empresas candidatas fueron hechos directamente por los vecinos de las comisiones sin intervención de Caputo.

### CAPUTO DEBERÍA HACERSE CARGO DE AL MENOS UNA PARTE DEL ARREGLO ¿PODEMOS ACCIONAR JUDICIALMENTE CONTRA CAPUTO?

Quizá, aunque esta discusión es anacrónica. Quien considere que debe ser así puede seguir las acciones que crea oportunas por fuera de este proyecto. Tenemos desde hace dos años, registrado por escribano público, los estudios de suelo que certifican que los caminos originales fueron mal hechos. Estos estudios están disponibles para cualquier vecino que quiera iniciar una acción legal. También está disponible la carta documento que firmamos un

grupo reducido de vecinos de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU) intimando a Caputo por el estado del asfalto en los inicios de este problema.

## CAPUTO NOS ESTÁ ROBANDO, ¿PORQUE TENEMOS QUE PAGAR NOSOTROS EL ARREGLO DE LAS CALLES?

Es una afirmación sin pruebas. Nosotros debemos pagar el arreglo porque somos los dueños del barrio. Al ser un fideicomiso, la complicación de reclamo al desarrollista radica en que somos todos parte del proyecto. El tema de reclamo ya se exploró pero no se pudo avanzar. No quita que podamos hacerlo más adelante, y es por eso que se tomaron muestras del asfalto actual con escribano y se guardaron en la escribanía para poder reclamar en el futuro cuando se pueda coordinar ese punto. Mientras tanto, el barrio debe avanzar y las calles deben repararse.

## CAPUTO MANEJA LAS COMISIONES, Y LAS COMISIONES HACEN LO QUE DICE CAPUTO

El que sostenga esta idea no conoce el barrio. Con solo acercarse cualquier fin de semana se cruzaría con muchos de los miembros de Comisiones y verificaría que la mayoría vive o está construyendo en el barrio y padece aún más que ningún otro los problemas del mismo.

Las Comisiones tienen como objetivo buscar soluciones a los problemas; no estamos para pelear con el Administrador. Intentamos dialogar en forma adulta, dentro de un marco de respeto mutuo, hacer valer nuestro derecho en cuidado de nuestra inversión y trabajamos en la búsqueda de las mejores opciones. Nos reunimos internamente, dialogamos, debatimos, proponemos y acercamos propuestas. Todo se hace dentro del marco reglamentario. Las comisiones tienen proyectos y evalúan las alternativas, y luego se las elevan al administrador para que las instrumente. En el pasado el Administrador decidía unilateralmente todo lo referido al barrio; hoy, gracias a haber conformado las Comisiones, somos los vecinos que participamos quienes buscamos las mejores opciones y acercamos al Administrador para que éste las implemente. Tengamos en cuenta también que el Administrador tiene la obligación de hacer las obras "necesarias", solo que en este caso los vecinos de las comisiones conseguimos una opción muy superadora, pero si no la teníamos, el Administrador nos hubiera embarcado en cualquier otra.

## ¿SE EVALUARON LOS ANTECEDENTES DE LA EMPRESA QUE PROPONEN PARA HACER EL TRABAJO?

Si. Como parte del análisis de proveedores, la CAU evaluó los antecedentes legales, financieros y de experiencia de las empresas que presentaron propuestas.

## ¿CÓMO SERÁN LAS OPCIONES DE PAGO? ¿CUÁL VA A SER EL INTERÉS QUE DEBEREMOS PAGAR?

Se podrá pagar en 1, 6, 12, 18 o 24 cuotas. El interés será de aproximadamente 30% con sistema francés.

## ¿POR QUÉ MI CALLE NO SE REPAVIMENTA SI TAMBIÉN ESTÁ ROTA?

La opción de reparar las dos manos está como opción de votar. Si vamos por una mano, la idea es empezar por la que está completamente destruida y donde no se puede circular. La otra mano (que asumo es la tuya) tiene una buena parte transitable, es la que se ha venido reparando con la minipala, y otras partes que aún quedan por reparar. Aquellas que no estén transitables, el contratista se compromete a mantener y reparar esa mano durante la ejecución de la obra, para poder transitar. Eso permitirá que se pueda circular por ambas manos. En la etapa 2 del proyecto, se repavimentará la segunda mano para estar 100% completo.

## ¿QUE GARANTÍA BRINDA LA EMPRESA QUE VA A REALIZAR LA OBRA DE QUE NO SE VA A VOLVER A ROMPER LA CALLE?

Lo que vamos a hacer es contratar al auditor externo que valide lo que se hace y cumpla con el estudio de suelos que científicamente asegura la solución. También vamos a incluir en el contrato una cláusula de vicios de obra para que la empresa contratista repare aquellos problemas frutos de negligencia.

### ¿CUÁL ES EL ESTADO DEL JUICIO QUE SE LE HIZO A LA EMPRESA QUE REALIZÓ LA PRIMER REPAVIMENTACIÓN?

Desconocemos el estado del juicio, entiendo que la empresa original realizó el asfalto en base a los requerimientos del desarrollista, quien se fundamentó en un estudio de suelos del 2006 (cuando comenzó la planeación del barrio), y a la luz de los hechos el suelo cambió y las especificaciones no fueron acertadas.

### SI SALE VOTADA LA OPCIÓN DE LA REPARACIÓN DE UNA SOLA MANO. ¿QUÉ PASA CON LA OTRA SI NO SE VAN A RECAUDAR MÁS LOS 300 PESOS EN LAS EXPENSAS? ¿CÓMO SE VA A SEGUIR REPARANDO?

Durante la ejecución de la obra, la empresa contratista deberá mantener el carril opuesto para que se pueda circular. Luego de la ejecución de la obra, deberemos reponer los 300 pesos para seguir manteniendo o replantear ese trabajo con el dinero de los cánones de obra y algún aporte adicional. La idea de sacar los 300 pesos es al menos durante la ejecución de la obra, para suavizar el impacto de las cuotas iniciales.

### ¿POR QUÉ SE VA A ASFALTAR Y NO A UTILIZAR FRESADO QUE ES MÁS ECONÓMICO?

El problema del fresado es que requiere un mantenimiento permanente, y que además es permeable (por mas que se le coloque una capa de imprimación), lo que implica que con las lluvias, el agua se filtre y deteriore el paquete estructural, llevando a roturas. La carpeta asfáltica crea una capa aislante que protege el paquete y brinda mayor durabilidad. Al estar la carpeta asfáltica asentada sobre un paquete firme y avalado por un estudio técnico, será posible el tránsito incluso de camiones, al igual que sucede en cualquier barrio cerrado que tienen calles de asfalto y donde se ejecutan obras.