



## BOLETIN JULIO 2025

Estimados Socios,

Compartimos con ustedes, información relacionada con las diferentes tareas que involucran a nuestra Cooperativa:

- **ADMINISTRACIÓN**

**VENTA DE LOCALES Y COCHERAS:** Dando cumplimiento a acuerdos realizados en la Asamblea Extraordinaria del 27/11/24, se procedió a realizar el reglamento de venta de locales comerciales y cocheras disponibles en el complejo Arcos del Sur. Durante el presente mes el mismo será difundido por diferentes vías, convocando a posibles oferentes, previendo la apertura de sobres para principio de Agosto. Recordamos que las cocheras solo serán ofrecidas a actuales socios, requisito no excluyente en el caso de los locales comerciales.

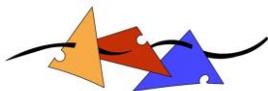
**GESTIÓN DE DATOS DE SOCIOS:** Resueltas las numerosas dificultades que se presentaron al implementar el nuevo Sistema de gestión de datos (desarrollado por Agontech SA), se ha logrado fortalecerlo, agilizando la administración de las cobranzas, el registro en cada cuenta corriente del socio y la emisión masiva de las chequeras.

**GESTION DE DEUDAS:** Se viene implementando con éxito el procedimiento establecido por Consejo de Administración, para la gestión de recupero a socios deudores. El mismo implica seguimiento personalizado con acciones progresivas, en caso de no registrarse pago de la cuota en tiempo y forma (llamado telefónico, mail, carta documento), procurando lograr la resolución del caso sin mediación del asesor legal.

La implementación del procedimiento junto al sistema de gestión de datos, han permitido lograr alta eficacia de la acción. Al día de la fecha se registra solo un caso sin resolver, por el cual se han realizado audiencias de mediación en la Ciudad Judicial, previas al inicio de gestiones judiciales.

**NUEVO SISTEMA DE CONTROL DE STOCK DE OBRA:** Para optimizar el procedimiento de controles de obra, se encomendó a la empresa Agontech SA, el desarrollo de un sistema informatizado que integre el registro y generación de inventario de materiales y de herramientas que posee la cooperativa (estas últimas identificadas con numeración). Este sistema, permite controlar en tiempo real las entradas y salidas de materiales, y stock en existencia, previéndose realizar recuentos sorpresivos para corroborar la información. Ha finalizado la implementación exitosa del mismo, siendo responsabilidad del pañolero de la obra la actualización permanente.

**ALTERNATIVAS CONSTRUCCIÓN TORRE 5:** Del resultado de reuniones con empresas constructoras, existe viabilidad para tercerizar la construcción de la torre, para lo cual se usaría el financiamiento de nuevos aportantes. Se está trabajando en la obtención de un valor de construcción, para realizar reuniones informativas que buscarán medir si existe interés en ingresar a un proyecto de esta característica, esta etapa es meramente diagnóstica. Una vez avanzada y definida la propuesta tanto desde lo operativo como lo legal, se convocará a Asamblea Extraordinaria para obtener la aprobación correspondiente.



ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA: En breve se fijará fecha para la misma, con el objeto de poner a consideración el balance de los ejercicios correspondiente al año 2023 y 2024, también se procederá a renovación de cargos del consejo.

Estado actual:

- **Balance 2023:** finalizado y protocolizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- **Balance 2024:** finalizado y resta que el Consejo proceda a su protocolización. Una vez concluido este trámite, se estará en condiciones de llamar a Asamblea para su aprobación.
- Tras consulta de viabilidad a la Subsecretaria de Cooperativas y Mutuales, en reunión de Comisión Directiva, se decidió esperar a la finalización del mismo a fin de dar tratamiento ambos ejercicios en un mismo acto.

- **OBRA**

CAMBIO TÉCNICO SEGURIDAD e HIGIENE: En el mes de Mayo, se aceptó la renuncia del técnico en Seguridad e Higiene, Lic. Andrés Serra, quien desde hace varios años ha prestado servicios y asesorando a la Cooperativa. El nuevo técnico es el Lic. Diego Lucero de gran trayectoria y experiencia en el rubro quien comenzó a ofrecer su servicio en la obra desde el mes de junio.

AUTORIZACIÓN PISO ADICIONAL TORRE 7: Posterior a la aprobación por Asamblea, de agregar un nivel a la Torre 7, actualmente en ejecución, se procedió a presentar planos respectivos, con las firmas de todos los profesionales involucrados, y tramitar las autorizaciones correspondientes (del Consejo de Arquitectura, del Consejo de Ingeniería y de la Municipalidad). El proceso ha finalizado con éxito, estando la Cooperativa en condiciones de avanzar en la construcción del piso adicional solicitado.

FINANCIACIÓN EXTERNA: Se realizó presolicitud de préstamos en la ExpoPyme, dentro de las empresas que participaron de la muestra. Se solicitó presupuesto de aberturas a la empresa Abertecno y presupuesto de materiales eléctricos a Pastorutti. Se presentó la documentación en el Banco de La Pampa junto con los requisitos exigidos. Se está gestionando la Garantía que pide el banco. En este caso con el FOGAPAM (Fondo de Garantías Pampeano). Este fondo de garantías, además de la comisión que cobra para emitir un Aval, solicita una Contragarantía. En el anterior préstamo que obtuvo la Cooperativa, el Presidente firmó una fianza personal.

- **CONSORCIO**

PARQUIZADO ESPACIO CENTRAL DEL COMPLEJO: Siendo parte del proyecto previsto, y con intención de limitar los conflictos de convivencia producto del uso indebido del sector verde central entre torres 1 a 8, se procedió al diseño de la parquización de ese sector. El proyecto considera sectores que respondan a necesidades e intereses de los diferentes grupos etéreos que conviven, incluyendo zonas de sombra generada con pérgolas y arboledas, bancos distribuidos en diversos sectores enmarcados por canteros, y en otra etapa, se concretará la zona de juegos para niños. Al momento del presente, se encuentra en ejecución la primera etapa de obra, que incluye los árboles y canteros.



**GESTION DE RECLAMO:** Con intención de mejorar seguimiento, control de cierre y clasificar por tipología los reclamos presentados, se revisa el procedimiento de gestión, que incluye presentación por diversas vías, siendo de preferencia la virtual (a la cual se accede por medio de un link compartido por whatsapp a quienes viven en el complejo). El análisis del mismo, permite categorizarlos, resultando aspectos relacionados con la convivencia los más numerosos.

**MANTENIMIENTO:** Se analizan obras de mantenimiento a cada torre, acorde a las necesidades de cada una, para lo cual se solicitan presupuestos pertinentes. En función de los fondos de reserva de la torre involucrada, se analiza la forma de recaudar la diferencia de existir necesidad de generar expensas extraordinarias.

**SEGURIDAD:** Se detectó la circulación de personas ajenas al complejo, en los días que se disputan partidos de futbol en la cancha del Club Santa Rosa. Se mantuvo contacto con autoridades del club, transmitiendo nuestra preocupación, ya que las personas invadían zona de obra y terrazas de las torres lindantes al predio, no hallando otras alternativas de solución, el club ofreció compartir el cronograma de eventos previstos en su sede, y el Consejo de administración, tomó como medida preventiva la contratación de personal policial para esos días, al mismo tiempo que se procede al cierre de las puertas de las terrazas, con el fin de desmotivar el acceso al predio.

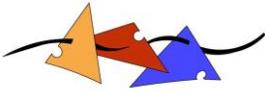
#### **Reflexión final:**

Pese a las dificultades del contexto, nuestra Cooperativa se mantienen *fuerte, ordenada y sin deuda*. No hemos detenido la construcción a pesar de los distintos escenarios de la economía, ni de los procesos técnicos y administrativos que nos afectan. **Llevamos concretado más del 70% de este gran proyecto (5 de 7 torres)**. El crecimiento de la población en el complejo incrementa la carga de temas relacionados a consorcio, tarea no sencilla, pero que se asume con responsabilidad, sin descuidar el objetivo de nuestra Cooperativa: QUE CADA SOCIO CUENTE CON SU DEPARTAMENTO.

¡Gracias por el apoyo y el compromiso de todos!

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

JULIO 2025



## INFORME DE AVANCE DE OBRA

### JULIO 2025

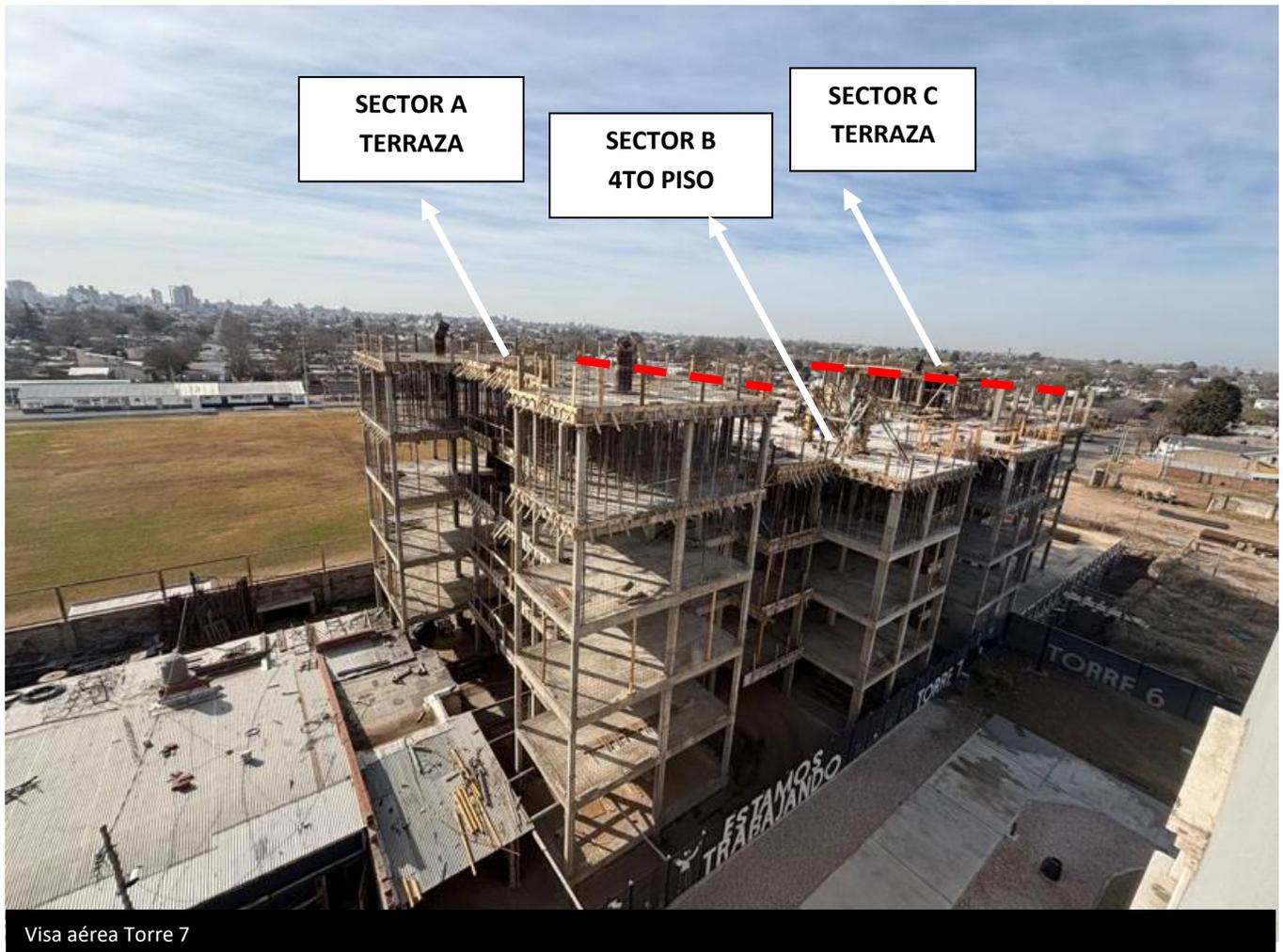
#### Torre 7

Se realizó el hormigonado del 4to piso sector A-TERRAZA que consta de 30m3 de hormigón H21.

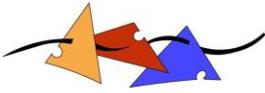
Por otro lado, se avanza con el armado de encofrados en losas en terraza SECTOR C, que será hormigonado en 20 días. En el sector B construimos las columnas con encofrados de madera y luego se llenan con hormigón elaborado in situ.

Continuamos con las tareas en el subsuelo en la construcción de los drenes que estarán bajo piso y pozos de bombeo además de las paredes de cierre de la misma. Por otro lado, iniciamos las tareas de ejecución de pisos, ya se realizó el hormigonado de varios paños. El piso es hormigonado con Hormigón H21 de la empresa TOSCA SUR con nilón sobre la tierra, separadores y malla de acero para evitar fisuras que luego es llaneado en obra por personal de la Cooperativa para obtener un buen acabado en superficie. Recordamos que el espacio de cochera, es utilizado en obra como espacio de guardado y acopio de materiales en los meses posteriores hasta la entrega de la torre. Además, en herrería estamos desarrollando las canaletas y tapa de pozo de bombeo.

Como resumen podemos decir que la **estructura de hormigón** armado del edificio se encuentra ejecutada en un **90%** y el sector de **cochera** se encuentra con un avance del **35%**.



Visa aérea Torre 7

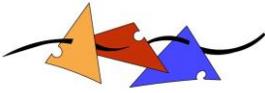


Por otro lado, queríamos informar que diariamente se realiza limpieza de obra para evitar que queden elementos peligrosos que pueden producir accidentes. Por otro lado, se realizan limpiezas periódicas en baños, comedor y obradores y service de palita mini cargadora que oportunamente será realizado en el próximo mes.



*Vista. LOSA SECTOR A y C – TERRAZA. Preparado de encofrados.*

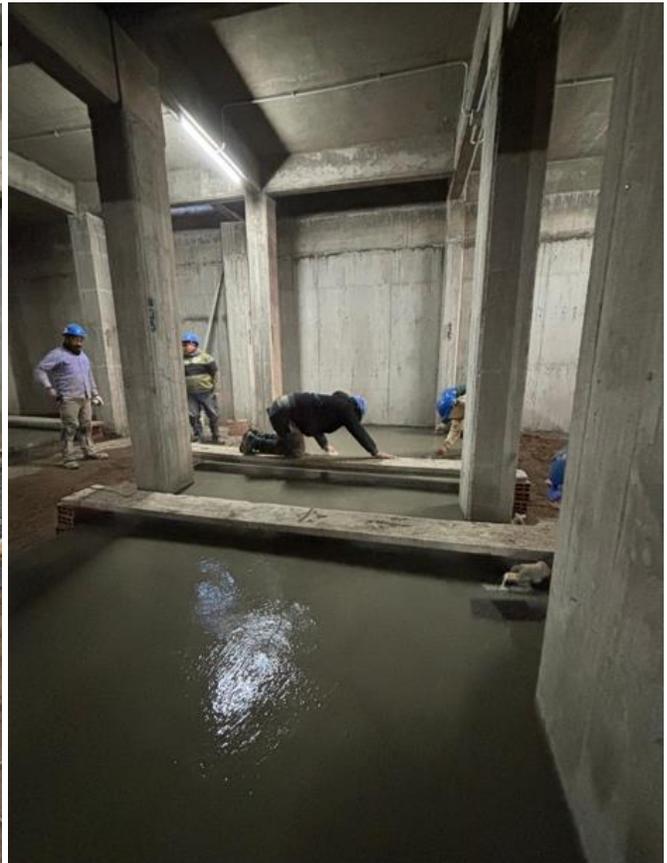




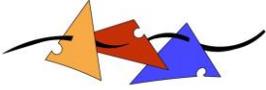
El equipo de trabajo de obra cuenta con 26 personas incluyendo el pañolero y el capataz Miguel Ángel Ferreyra. Se realizó compra de hormigón H21 a la empresa TOSCA SUR y hierros para finalizar con la adquisición de materiales para la estructura.

Como próxima tarea proyectamos iniciar la construcción de cerramiento y muros divisorios de cada piso. Mediante una evaluación y análisis de costos y mano de obra disponible decidimos realizar esta torre con mampostería y construcción tradicional con muro doble con aislación térmica en todos los cerramientos exteriores.

**Es un momento clave de la obra para poder avanzar con varios frentes de trabajo, es imprescindible la inversión de dinero para acopio de materiales y adelantar en tiempo de construcción.**



Tarea Piso de Hormigón – TORRE 7



Tareas de Drenes en Subuselo – TORRE 7

