

## **INFORME SECRETARIA VIVIENDA Y OBRAS**

### **TEMARIO 19/8/2021 INFORME DELEGADOS**

#### **SUBSECRETARIAS**

- **SUBSECRETARIA SAN MIGUEL**

Como Uds. sabían en esta Subsecretaría se elaboró un proyecto que incluyó la intervención en todos los ambientes de la misma, siendo los principales trabajos:

1. La remodelación y el cambio de las persianas en el frente como también la colocación de nuevas ventanas, puertas de escape y de ingreso a las aulas para el Centro de Formación Profesional y las de acceso al primer piso de la Subsecretaria.
2. La renovación de los baños de hombres y de mujeres conjuntamente con el vestuario del personal y la cocina ubicados en la planta baja. Esta renovación incluye el cambio a nuevo de las cañerías, cerámicos, sanitarios, grifería, electricidad, etc.
3. La remodelación y renovación total del quincho que abarca el techo, mampostería, revoques, parrilla y espacio para asador, pisos, electricidad, cañerías pluviales, etc.
4. A todos estos trabajos mencionados hay que agregarles el pulido de los pisos, la pintura y la construcción de dos amplias aulas con puertas corredizas divisorias entre ambas, dando así la posibilidad de obtener una sola más grande para distintos usos de capacitación o reunión determinada.
5. En el primer piso también se intervino con la renovación total del mismo incluyendo oficinas de Subsecretarios, baño, cocina y sala de reuniones. Entre los trabajos llevados a cabo se efectuó el cambio de cañerías, cerámicos, sanitarios, griferías, mueble de cocina y mesada, pulidos de pisos, cambio de cerramientos, persianas, etc.
6. Además se cambiaron las membranas hidrófugas en la terraza y se reparó en general el depósito de materiales que utiliza la Subsecretaria, con la ejecución de la correspondiente pintura del sector y trabajos de electricidad.

En las próximas semanas se dará por terminada la obra en general, quedando los detalles de terminación

Junto con la concurrencia al lugar para realizar el control técnico de los trabajos hemos confeccionados los respectivos certificados de avance de obra los cuales se elevaron a la Secretaria de Hacienda, estando al presente con un avance del 89 % del total de la obra.

- **SUBSECRETARIA MORON**

En esta Subsecretaria luego de los importantes trabajos realizados en general, han quedado solamente algunos detalles de terminación. Asimismo tras el análisis técnico de un sector puntual de la estructura que soporta las aulas del primer piso, se estableció la conveniencia de hacer un refuerzo de columna y viga para lo cual se solicitó presupuesto y que prontamente se ejecutara.

- **ANEXO SAN MARTIN**

Se están realizando reparaciones producto de filtraciones de agua que afectan el salón de actos debido a la rotura de la membrana del techo, posteriormente se reparará la parte del cielorraso dañado.

En tanto que en los baños del mismo se cambiarán las ventanas de posición para impedir filtraciones. Por último sobre la fachada se arreglarán y pintarán los revoques que se vean afectados por los trabajos.

## **CAMPOS DE RECREO**

- **CAMPO DE RECREO VILLA OLIMPICA**

Para brindar mayor seguridad se procedió a la aislación de unos cables enterrados que cruzaban en el sector posterior del hogar y que se encontraban cortados.

- **CAMPO DE RECREO QUILMES**

Debido al desprendimiento de algunas piezas del revestimiento de venecitas de la pileta de natación, se procedió a la reparación de los sectores afectados, para lo cual se limpió toda la pileta, retiraron las piezas sueltas o flojas, se arregló la carpeta de base para luego volver a colocar el revestimiento faltante. Posteriormente se hizo el empastinado de todas las superficies del natatorio.

- **CAMPO DE RECREO DEL VISO**

En virtud de la obsolescencia de las instalaciones se realizó el proyecto para remodelación integral de los vestuarios de hombres y mujeres así como el de los sanitarios exteriores del campo próximo al quincho, de modo que cuando sea factible se puedan concretar.

En el caso de los vestuarios para una mejor funcionalidad se ha proyectado que tanto el de mujeres como el de hombres se localicen en la planta baja con ingreso a estos desde el camino principal. Los trabajos en este caso incluyen tareas de mampostería, revoques exteriores e interiores, cielorrasos así como la provisión y colocación de nuevos pisos y revestimientos, instalaciones de agua, cloacas y electricidad, carpinterías interiores y exteriores, artefactos sanitarios y de iluminación.

En lo referente a los baños exteriores además de la remodelación de los sanitarios existentes está previsto adicionar un baño para discapacitados dentro del mismo recinto que los aloja. Los trabajos a ejecutar son similares a los descriptos para los vestuarios.

Además se ha planeado el acondicionamiento de la vivienda incluyendo como trabajos el arreglo integral de los techos, del baño de la planta alta, toilette en la planta baja y la cocina, la instalación sanitaria y eléctrica en general, los pisos del estar, arreglos de fisuras y revoques así como la pintura exterior e interior y el acondicionamiento de las carpinterías existentes.

Conjuntamente con los proyectos se redactaron los tres pliegos de especificaciones técnicas tanto de vestuarios, baños exteriores como el del arreglo de la vivienda a efectos que al momento en que el Sindicato decida la viabilidad de ejecutar estas obras, se puedan solicitar los presupuestos respectivos, ya sea en forma total o parcial.

- **CAMPO DE RECREO VILLA ELISA**

El campo de recreo no cuenta con un sistema de tratamiento cloacal, por lo cual se arrojan aguas servidas a zanjas alledañas. Por tal razón y a efectos de cumplimentar las reglamentación vigente se realizaron gestiones a fin de solicitar un presupuesto para la ejecución de una planta de tratamientos cloacales, se analizó técnicamente el mismo y se elevó dicho presupuesto, estando por el momento suspendida su ejecución hasta que el Sindicato lo considere más conveniente.

## **HOTELES**

- **HOTEL LESCANO**

1- Durante todo el año 2020 se prosiguieron con las tramitaciones y trabajos de adecuación necesarios para poder suministrar al hotel de gas natural lo cual durante la construcción del edificio nos fue negado por la empresa prestataria Camuzzi por no disponer de suficiente fluido para abastecer nuevas obras en la ciudad de Mar del Plata.

Las tramitaciones ante Camuzzi implicaron la presentación de documentación administrativa y técnica diversa. Esta última incluyó la confección de informes por parte de profesionales matriculados especialistas en combustión y en electromecánica, de los cuales surgió la obligatoriedad de proceder a adecuar el encendido de los termotanques, las ventilaciones, el tablero de instalación eléctrica en sala de máquinas de terraza, junto con el cambio los picos de gas en los artefactos de cocina, la construcción de un nuevo gabinete y regulador, la desconexión de las cañerías que provenían de los tanques de gas envasado y la conexión a las cañerías de gas natural.

Paralelamente la empresa prestataria del servicio realizó las obras en la red para el suministro del servicio hasta el punto de conexión con el hotel.

Finalmente hacia el mes de Octubre y, pese a las dilaciones en la tramitación debido a la pandemia, Camuzzi llevó a cabo la inspección final del hotel y se pudo contar con gas natural, lo cual permite ahorrar en el gasto del fluido, a la par de facilitar las tareas de mantenimiento.

Posteriormente se procedió a solicitar el retiro de los tanques de gas envasado con lo cual quedo totalmente concluida la instalación.

- 2- En otro orden, después de la habilitación se produjeron algunas filtraciones de agua puntuales que se piensan son de la zona del solarium, por ello se está realizando la impermeabilización del lugar y de uno de los canteros ubicados sobre el techo del comedor

Para ello en el sector parquizado mencionado se levantó la tierra, el manto de piedras inferior, las cañerías de luz y riego que cruzan el lugar y se procedió a arreglar los revoques perimetrales para finalmente colocar dos capas de membrana asfáltica. Actualmente se están realizando las pruebas hidráulicas correspondientes a fin de verificar la estanqueidad de esta área.

Recién una vez que se constate la ausencia de filtraciones se procederá a continuar con la rehabilitación del sector, en principio con las instalaciones para luego rellenar nuevamente con la tierra.

En cuanto a la parte del solarium se ha levantado parcialmente los listones atérmicos que conforman el piso y se está ejecutando nuevamente los revoques hidrófugos en las babetas perimetrales. También acá una vez retirado todo el material se procederá a colocar doble capa de membrana y a realizar las pruebas hidráulicas correspondientes para verificar que no haya pérdidas, antes de volver a recolocar el solado.

Este trabajo se da en el cumplimiento de la garantía por parte de la empresa constructora. Este vicio de obra, surgió a los pocos meses de entregarse el hotel, si bien fue atendido por la empresa cada vez que le indicamos la persistencia del problema, siempre era reparado en forma provisoria. Finalmente se acordó llevar a cabo una intervención mayor que solucionara la causa que da origen a las filtraciones.

- **HOTELES SALTA Y MENDOZA**

Cuando las posibilidades desde el punto de vista sanitario lo permitan se realizaran visitas técnicas a los hoteles de Mendoza y Salta prioritariamente, para posteriormente efectuar la correspondiente evaluación edilicia.

## **RELEVAMIENTO Y DIBUJO DE PLANOS DE PROPIEDADES**

Se continuó realizando el relevamientos de las distintas propiedades del Sindicato para actualizar los planos con que se cuentan y tenerlos en formato digital.

Hasta el presente se terminaron ya los planos de los edificios de la Imprenta, del Anexo San Martín y la Subsecretaría Morón, y hallándose en proceso de relevamiento y dibujo los correspondientes a la Subsecretarías La Plata, Matanza y Lomas.

## COOPERATIVA DE VIVIENDA

### VIVIENDAS

- **COMPLEJO MARTIN GARCIA E IRALA**

- En relación a las 128 unidades de vivienda y 43 cocheras de este complejo, en los primeros meses del año 2020 se realizaron las gestiones con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para que los beneficiarios terminaran de firmar sus créditos hipotecarios con dicha entidad financiera y se coordinó después de un arduo y desgastante trabajo con el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, debido a su burocracia interna sumada a los reiterados cambios de autoridades que conllevó a modificaciones en las reglamentaciones de dicha entidad, a obtener la aprobación final de los primeros grupos familiares de beneficiarios de cada unidad funcional de vivienda y cochera para llevar a cabo la escrituración de las mismas.

Dicha escrituración se realizó con la Escribanía Zoppi, que trabajó de manera conjunta con esta Cooperativa, y los sectores del Banco Ciudad involucrados, acompañando a cada beneficiario en el armado y control de la documentación hasta la firma de la escritura de cada unidad funcional. Buscando facilitarle dichos trámites a nuestros Compañeros adjudicatarios y acompañándolos en ese momento tan importante de la vida de cada uno.

- Para mediados de Marzo de 2020, 100 beneficiarios habían escriturado sus unidades y dispusimos llevar a cabo el acto de la entrega de llaves el 20/03/2020, comunicándolo a los beneficiarios.

Lamentablemente el 19/03/2020 el Gobierno Nacional producto de la pandemia por el virus Covid-19, dispuso al aislamiento preventivo social y obligatorio, impidiéndonos concretar dicha entrega y frenando la escrituración de las 28 unidades restantes.

- Después de mucha coordinación y evaluación se tomó la decisión de entregar las llaves el día 16/05/2020 a las unidades ya escrituradas, cumpliendo con los protocolos establecidos por el Ministerio de Salud de la Nación. Ese día 86 beneficiarios pudieron retirar las llaves de sus departamentos en el salón de usos múltiples que tiene el complejo. Las 14 unidades restantes se fueron entregando en los días posteriores coordinando con cada propietario día y horario.

- Durante los meses de Junio, Julio y Agosto con un gran esfuerzo e insistencia al I.V.C conseguimos la aprobación de 20 unidades funcionales que fueron escrituradas durante esos meses en pleno confinamiento estricto y con la buena voluntad y compromiso de la Escribanía Zoppi y el Banco Ciudad, entregando las llaves en el mismo acto de la firma de las unidades escrituradas.

- Las 8 unidades restantes fueron escrituradas y entregadas sus llaves en los meses siguientes firmando la última escritura a mediados de diciembre de 2020.

Estando desde ese momento todas las unidades entregadas a sus respectivos beneficiarios lo cual nos llena de orgullo y hace valer todos los esfuerzos que la Cooperativa conjuntamente con la Secretaria de Vivienda llevaron a cabo.

Durante todo este año transcurrido posterior a la fecha de la primera entrega de llaves se colaboró haciendo un seguimiento y se evacuaron todas las consultas que nos hicieran llegar los beneficiarios, las cuales se canalizaron a través de la Cooperativa y de la Oficina Técnica de la Secretaria. Esto se hizo en razón de ayudarlos a organizarse en la primera etapa de ocupación de sus viviendas en la cual se presentan variables o inconvenientes propios de un edificio nuevo, tanto desde el punto de vista constructivo como de funcionamiento del consorcio, de las cuales la mayoría de los propietarios no tienen conocimiento y, que además se vieron exacerbadas por las circunstancias que se atravesaron.

Comprendiendo estas tareas:

- Temas de obra

Se recibieron y respondieron todos los mails con los posibles reclamos de construcción que hicieron los adjudicatarios, y se los trasladó a la empresa constructora para que procedieran a verificarlos y repararlos de corresponder, dejándolos además asentados en una planilla de registro de reclamos que semanalmente también se le envió a la empresa para un mejor control.

Los arreglos, en aquellos casos que la empresa consideraba eran de su incumbencia dentro de los alcances de su garantía, fueron atendidos durante un año a pesar de las restricciones existente con motivo de la pandemia, manteniéndonos informados a medida que los iban ejecutando o rechazando según cada situación en particular para que también quedaran registrados.

Por otra parte se enviaron a los propietarios que así lo solicitaron los planos de su unidad así como la garantía de los artefactos de gas, pese a que la misma ya había sido brindada junto con el Manual de Mantenimiento de las viviendas que se le entregó a cada propietario al momento de entregársele las llaves.

- Administración

Se canalizaron hacia la Administración aquellas consultas que hicieron los propietarios y que eran competencia de esta.

Asimismo se le envió toda la documentación correspondiente con copia del Reglamento de Copropiedad, planos del edificio e instalaciones y la información de servicios comunes y portería.

Se mantuvo contacto permanente hasta el presente a fin de evacuar dudas respecto a cuestiones de tipo edilicio, de la empresa constructora o información de los adjudicatarios.

También se colaboró con ella en la primera etapa para la organización del tema de las mudanzas.

- **Servicios**

Se brindó asesoramiento a los beneficiarios para solicitar los servicios de cada unidad ante las respectivas empresas prestatarias.

Debido a que varios de los adjudicatarios habían iniciado el pedido del medidor de energía eléctrica a través de la Cooperativa y que luego con el inicio de la cuarentena debió interrumpirse momentáneamente la gestión, finalmente cuando se pudo proseguir, gracias a la colaboración de nuestros compañeros en la empresa se terminó el trámite y fue factible lograr la conexión.

Asimismo se colaboró con los propietarios informándoles a medida que los medidores de luz y gas ya estaban instalados para que pudieran organizarse con sus mudanzas.

También se evacuaron consultas que hicieron los propietarios debido a consumos de sus facturas de ambos servicios.

- **TERRENOS CLAYPOLE**

Este predio está conformado por 33 lotes, que oportunamente fueron cedidos en el año 1996 por la Cooperativa a favor del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) con cargo de financiar un emprendimiento constructivo de vivienda, para lo cual posteriormente se suscribieron un convenio de financiación. Pese a ello y habiendo transcurrido varios años y nunca poder concretarse la construcción bajo ninguna operatoria por parte de dicho Instituto la Cooperativa entiende que el cargo al que se sujetó la donación fue incumplido por el IVPBA, y por esa razón desde el 2019 hasta la fecha se han venido realizando gestiones y presentaciones ante dicho ente a fin de obtener la retrocesión del dominio a su favor, estando todavía pendiente su efectivización.

Paralelamente se han realizado gestiones ante la Municipalidad de Alte. Brown a fin de que proceda a registrar correctamente en la base de datos y archivos de ese Municipio la titularidad de los lotes, que sirven para el cobro de la tasa de servicios, a efectos que dichos impuestos estén eximidos del pago como corresponden por estar hasta el presente el IVPBA como el titular del dominio.

Además se elaboró una nueva nota para el Administrador IVPBA requiriéndole su intervención para la eximición del pago de impuestos y seguimiento del expediente para la devolución de los terrenos.

Asimismo se ha estado en permanente contacto con la Policía de la zona y el Municipio, para evitar los intentos de intrusión y usurpación que han venido ocurriendo en los últimos años.

- **COMPLEJOS DE LOCALES DOCK SUD Y AVELLANEDA**

La Cooperativa cuenta con 35 locales en la localidad de Dock Sud y 4 locales en la localidad de Avellaneda. Dichos locales se encuentran alquilados y durante este periodo se acompañó a los locatarios entendiendo la situación particular de cada uno de ellos debido a la pandemia conocida por todos.

Habiendo acordado con cada uno de ellos las formas o los planes de pago en los casos que fueron necesarios en base a las reglamentaciones que dispuso el Gobierno Nacional para los alquileres durante la pandemia y, en los casos insostenibles, dando curso a los abogados del Sindicato para emitir los reclamos correspondientes mediante cartas documento y, en algunos casos, comenzar las actuaciones para el desalojo por deuda.

A su vez se coordinó con la parte legal el tratamiento que debe llevarse a cabo en relación a los alquileres debido a la aprobación de la nueva "Ley de alquileres".

También, se llevaron a cabo reparaciones en el complejo de locales de Dock Sud producto del deterioro de instalaciones de agua y electricidad, como así también de barandas y rejas de pasillos del mismo, siendo estas tareas supervisadas por el área técnica del Sindicato.

- **BALANCE GENERAL CONTABLE**

A fines del año 2020 se terminó el Balance General de la Cooperativa del Ejercicio Económico Nº 57 del periodo 01/07/2019 al 30/06/2020 según las normativas correspondientes realizando el ajuste por inflación. En Diciembre 2020 fue presentado el Balance a las entidades correspondientes en tiempo y forma, habiendo arrojado un Superávit Final del ejercicio ajustado por inflación de \$ 407.283.

- **GESTIONES PARA FUTURAS VIVIENDAS**

Por último como habrán visto en la página de nuestro Sindicato el día 1/7/21 hemos tenido una reunión con el Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat Co. Ferraresi y dos de sus Secretarios. En esta reunión se procedió a conversar sobre la posibilidad de lograr acuerdos que nos posibiliten realizar viviendas para nuestros afiliados en los terrenos que son propiedad del Sindicato. Dicha posibilidad se daría en el marco del Convenio PROCREAR que tiene como características la conformación de un fideicomiso siendo en este caso a través del Banco Hipotecario.

En función de cómo avancen estas conversaciones y de que se puedan concretar le daremos conocimiento de estas al Cuerpo General de Delegados

Hasta acá el informe, muchas gracias.