

Estimado propietario:

Adjunto a esta nota, usted está recibiendo la convocatoria a una Asamblea General Extraordinaria que se realizará el próximo sábado 15 de noviembre.

La mayoría de los asuntos que serán tratados requieren de la intervención del principal órgano de la entidad, es decir la soberana asamblea de propietarios y socios. Respecto de otros, si bien no hay tal exigencia estatutaria por ser potestad del Consejo Directivo su resolución, entendemos que resulta conveniente que las decisiones se adopten con el conocimiento y consenso previos de todos los involucrados.

### **SOBRE LOS CAMBIOS EN EL VALOR DE LA CUOTA SOCIAL Y ARANCELES**

El Consejo Directivo está empeñado en lograr una fuerte incorporación de nuevos socios, con una finalidad múltiple: obtener una mayor identidad entre propietario y socio; incluir nuevos propietarios a la vida social con el enriquecimiento que ello importa, apuntando en el tiempo a obtener una relación 1 a 1 entre propietario y socio; y sobre todo, neutralizar nuestra cuestionada representatividad expresada en el fallo de la SCJBA.

Para esto, se propondrá establecer una cuota social baja (\$ 300) y un aumento del 100% en el monto de los aranceles por uso de las instalaciones (carnets por actividad). Simultáneamente, la cuota de ingreso pasará a tener un valor de \$ 0, pero se habrá de implementar (vía reforma estatutaria) una cuota de reincorporación que deberán abonar aquellos socios que dejen de serlo por renuncia o baja por cesantía por mora. De tal forma, se facilitará el ingreso de nuevos socios, pero se habrá de preservar a la entidad de posibles abusos de bajas y altas especulativas, en especial durante la época estival.

Si bien el Consejo Directivo tiene potestad para decidir sobre los valores de cuotas y aranceles, se decidió tratar la propuesta en la asamblea para propiciar el debate y la aprobación por consenso del proyecto antes de su implementación.

### **NUEVAS PAUTAS RESPECTO A LAS EXPENSAS QUE PAGAN LOS LOTES ANEXOS**

La propuesta del Consejo Directivo es la supresión del actual régimen por medio del cual los lotes baldíos denominados “anexos” abonan un monto inferior al de las expensas correspondientes a un lote baldío (pauta aprobada en la asamblea del 28 de agosto de 2005). Este cambio, entendemos, importa restablecer un régimen igualitario y equitativo. Asimismo se habrá de proponer la ratificación del principio de que se debe pagar a razón de una expensa por cada lote, con prescindencia de que el titular de dominio pueda haber implementado una unificación parcelaria con otro contiguo de su propiedad.

### **ELECCIÓN DE NUEVOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL DE DISCIPLINA**

En la actualidad, el Tribunal de Disciplina está acéfalo a raíz de renunciadas y de la falta de propuestas de integración en la elección de autoridades llevada a cabo en la asamblea ordinaria del pasado 14 de junio. Por tanto, es preciso proceder a la elección de nuevos miembros.

### **PROPUESTA DE REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL**

Este punto es la cuestión formalmente más relevante. Adjuntamos a esta nota un ejemplar del nuevo estatuto propuesto, con comentarios al lado de cada artículo que explican los cambios en la redacción y los motivos de los mismos.

En general, todas las cuestiones atinentes a los cambios de las denominaciones y precisiones (expensas por cuota administrativa, en especial), así como las referidas a los modos de cómputo de los votos (según se trate de asuntos comunes de la urbanización o propiamente del club), están dirigidos a marcar con mayor claridad los distintos roles de la entidad y su respectivo tratamiento, sobre todo para cuando debemos actuar ante la justicia, buscando una mayor analogía con el régimen de la propiedad horizontal y ahora con la nueva redacción del Código Civil y Comercial de la Nación.

En la misma línea, la modificación por la que se introducen la mora automática y la tasa de interés a percibir por dicha mora, están orientadas a facilitar las acciones de cobro judicial, evitando quedar más expuestos al arbitrio judicial.

También se cambia la denominación del actual Tribunal de Disciplina por Comisión de Convivencia, en correspondencia con la denominación dada en el nuevo Reglamento de Convivencia.

Respecto de los requisitos para la realización de la asamblea extraordinaria prevista en el artículo 39°, se ha buscado su simplificación (suprimiendo la exigencia de la notificación

fehaciente dado lo engorroso y alto costo de su aplicación), de modo tal de equipararla con las exigencias de las restantes asambleas, aunque brindando un mayor plazo para la convocatoria. También se precisa el ambiguo concepto de “erogación extraordinaria” a fin de evitar equívocos. Con todo esto se busca eliminar obstáculos que dificultan el uso de esta valiosa herramienta institucional.

Un cambio importante lo constituye la exigencia de revistar como socio pleno o propietario adherente para integrar el Consejo Directivo. Esta propuesta está cimentada en la necesidad de garantizar que el órgano ejecutivo de la entidad esté compuesto con miembros que conozcan debidamente las necesidades de El Moro en toda su complejidad. No resulta concebible, por ejemplo, que la representación legal de la institución pueda ser ejercida por alguien que no la integra, o que los fondos estén a recaudo de un tesorero ajeno al Club. La redacción original obedece a razones históricas que justificaron que se hiciera de esa forma: hace 20 años, el proceso que culminó en la letra del estatuto fue la síntesis de dos grandes grupos sociales: los propietarios socios propiamente dichos, por un lado, y los propietarios denominados “contribuyentes”, por el otro. Se entendió entonces que esa redacción dejaba a salvo una posible exclusión de los no socios, pero que en el correr de los tiempos jamás se vio verificada en la realidad, ya que nunca se integró un consejo con propietarios no socios. O sea, que la modificación propuesta viene simplemente a ratificar lo que se ha dado en los hechos. La participación de propietarios no socios se conserva en el órgano de control, tal es el de los Revisores de Cuentas, conforme se verifica en su composición actual.

En relación a la elección de nuevos miembros del Consejo Directivo, se explicita una práctica que se ha verificado siempre e invariablemente: una lista única que haya sido debidamente oficializada debe resultar proclamada automáticamente por la asamblea.

Se agrega una obligación para el presidente y el tesorero: la elaboración de un informe contable por el período que vaya desde el cierre del ejercicio anual hasta la fecha de traspaso del mando, cuando se trate de una elección de miembros titulares con cambio de autoridades, de modo de brindar un estado de situación económico-financiero debidamente actualizado a quienes hayan de asumir la conducción de la entidad.

Respecto de los socios, se precisan algunas cuestiones que quedaron distorsionadas en la práctica, tales como los socios condóminos cuando no integran un mismo grupo familiar; o los locatarios, quienes deben ser claramente categorizados como adherentes y pagar la cuota social correspondiente que se establezca, con total independencia de la cuota social que debe continuar abonando el socio pleno locador.

Finalmente, se sustituyen las “Disposiciones Transitorias” por haber perdido actualidad, aunque se propondrá a la asamblea: a) la reducción a un año la antigüedad mínima exigida para postularse a un cargo en el Consejo Directivo en la próxima elección; y, b) la autorización para que, aparte del presidente como representante legal, se designe a otros dos profesionales para que puedan actuar ante la IGJ a fin de contestar las vistas y ajustar la redacción de los cambios propuestos, en tanto no alteren el espíritu que los motivó.

## **CONTAMOS CON SU PARTICIPACIÓN ACTIVA**

Invitamos a todos los propietarios que estén interesados en conocer con mayor detalle los asuntos a tratar a concurrir a las reuniones informativas que se habrán de llevar a cabo el día **25 del corriente, y los días 1 y 8 de noviembre, a las 16 horas**, en la sede de la Administración.

También se podrán solicitar aclaraciones o proponer algún otro cambio o modificación a través del e-mail [consejodirectivo@ccelmoro.com.ar](mailto:consejodirectivo@ccelmoro.com.ar) (se recibirán hasta el día 5 de noviembre).

Por último: esperamos contar con su presencia en la Asamblea Extraordinaria del sábado 15 de noviembre. Si se viera impedido de participar, recuerde que puede otorgar poder en la forma prevista en el artículo 7°: *“Para hacerse representar deberá otorgar una carta-poder simple en la que constará su nombre y apellido, número y clase de documento de identidad, manzana/s y lote/s cuya titularidad detenta, el nombre completo de la persona que lo habrá de representar, con su respectivos número y clase de documento de identidad; la firma deberá estar certificada por escribano público, autoridad policial o bancaria o por el Secretario del Club, indistintamente.”*

Cordialmente,

**CONSEJO DIRECTIVO DEL CLUB DE CAMPO EL MORO**