

NOE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES

Av. Juan de Garay 2235 7° A C.A.B.A. - TE 4943-7540

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

TELEFONOS DE LA ADMINISTRACION

Principal de Lunes a Viernes de 10.00 a 15.00hs

(o mensajes fuera de horario de atención)

5 2 6 4 – 9 5 4 1

Opcional, el habitual **4943 7540** al que además podrán comunicarse fuera de los días y horarios de atención **unicamente en caso de emergencia** (si atiende el contestador por favor dejar mensaje y numero de teléfono)

Atentamente



Marcelo Norberto Pulice
Administrador

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 30 de Agosto de 2025

SRES PROPIETARIOS

CUBA 2488 - C.A.B.A.

P R E S E N T E

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Uds. a fin de informarles que teniendo en cuenta el Saldo a la fecha \$ 677.942,24 (al que hay que descontarle gastos bancarios de Agosto 2025) habiendo quedado facturas pendientes de pago, para poder afrontar el pago de la Factura de la Empresa METROGAS S.A y además no desfinanciar al Consorcio, se resolvió conjuntamente con el Consejo de Propietarios, el cobro de una refuerzo adicional, en columna aparte bajo la denominación de "Refuerzo Metrogas" conjuntamente con la Liquidación de Expensas del mes de Agosto de 2025 (en adj), por un valor de \$ 600.000.- y conforme a porcentual de cada Unidad Funcional

Sin otro particular me despido de Uds. atte.



Marcelo Norberto Pulice
Administrador

NOE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES

Marcelo Norberto Pulice

CUIT 20-16814993-0 / RPA N° 1603

Av. J. de Garay 2235 7° "A" TE 4943 - 7540



CONSORCIO DE PROPIETARIOS

CUBA 2488 - C.A.B.A.

CUIT 33 - 52045941 - 9

CLAVE SUTERH 30384/06

MANUAL DE BUENAS PRACTICAS CONSORCIALES



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD



LIQUIDACION DE EXPENSAS AGOSTO DE 2025

UN	PISC	DEPTO	PROPIETARIOS	%	MES ANTERIOR			EXPENSAS COMUNES	REFUERZO EXPENSAS COMUNES	REFUERZO METROGAS	EXPENSAS EXTRAORDINARIA	INTERESES PUNITORIOS	REDONDEO	A PAGAR
					EXPENSAS	PAGOS	SALDO							
1	1	A	PONTE INES CLAUDIA	8,45%	424.406,01	441.000,01	(16.594,00)	413.016,83	20.650,84	50.670,00	-	-	0,33	467.744,01
2	1	B	RODRIGUEZ CHIAPETTA M.	5,56%	279.942,02	279.942,02	-	271.676,56	13.583,83	33.330,00	-	-	(0,36)	318.590,02
3	2	A	AMBROSINI MARCELO	8,37%	421.550,03	421.550,03	-	409.104,30	20.455,21	50.190,00	-	-	0,52	479.750,03
4	2	B	MARIA ALICIA LASALLE	5,33%	1.178.641,04	-	1.178.641,04	260.428,02	13.021,40	31.950,00	-	35.359,23	0,35	1.519.400,04
5	3	A	MARIA INES BAFILE	8,44%	425.078,05	425.078,05	-	412.527,77	20.626,39	50.610,00	-	-	(0,11)	483.764,05
6	3	B	SIGNORELLDI OSCAR	4,52%	224.556,06	225.000,00	(443,94)	221.058,15	11.052,91	27.120,00	-	-	(0,06)	258.787,06
7	4	A	ZSILAVI BEATRIZ SUSANA	8,37%	8.832.230,07	-	8.832.230,07	409.104,30	20.455,21	50.190,00	-	264.966,90	(0,42)	9.576.946,07
8	4	B	BONIFATI SILVIA N.	4,37%	50.224,08	215.224,08	(165.000,00)	213.722,15	10.686,11	26.220,00	-	-	(0,18)	85.628,08
9	5	A	VILLARINO EMILIO	8,44%	425.078,09	425.078,09	-	412.527,77	20.626,39	50.610,00	-	-	(0,07)	483.764,09
10	5	B	MASSA STELLA MARIS	5,26%	264.823,10	265.000,00	(176,90)	257.004,55	12.850,23	31.530,00	-	-	0,22	301.208,10
11	6	A	GOMEZ JOSE R.	8,44%	424.383,11	425.000,11	(617,00)	412.527,77	20.626,39	50.610,00	-	-	(0,05)	483.147,11
12	6	B	GARDELLA VICTOR	4,59%	231.311,12	231.311,12	-	224.481,62	11.224,08	27.540,00	-	-	0,42	263.246,12
13	7	A	MONZANI ALBERTO	6,60%	332.352,13	332.351,13	1,00	322.539,49	16.126,97	39.570,00	-	-	(0,34)	378.237,13
14	7	B	CEVASCO VICTORIO	4,63%	233.327,14	233.327,14	-	226.437,89	11.321,89	27.780,00	-	-	0,36	265.540,14
15	8	A	FUSCALDO GUILLERMINA SIL	4,60%	231.795,15	231.795,15	-	224.970,68	11.248,53	27.600,00	-	-	(0,07)	263.819,15
16	8	B	POL ALFONSO	4,08%	205.610,16	205.610,16	-	199.539,22	9.976,96	24.480,00	-	-	(0,02)	233.996,16

#####	14.185.307,36	4.357.267,09	9.828.040,27	4.890.667,06	244.533,35	600.000,00	-	300.326,13	0,54	15.863.567,36
-------	---------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------	---	------------	------	---------------

SEÑORES PROPIETARIOS:EL PAGO DE EXPENSAS VENCE EL DIA 10 SETIEMBRE DE 2025 LOS PAGOS FUERA DE TERMINO SUFRIRAN UN CARGO DE INTERESES PUNTORIOS DEL 3% , QUE SE APLICARA EN LA PROXIMA LIQUIDACIÓN



DETALLO A CONTINUACION LAS DIFERENTES OPCIONES DE PAGO

- 1.-Deposito Banco GALICIA Cuenta Corriente "Consortio de Propietarios CUBA 2488" Nro 0000678-7 687-0
- 2 -Transferencia Electronica CBU: 0070687820000000678700 (CUIT 33 - 52045941 - 9)

Noe Administracion de Propiedades

Av. Juan de Garay 2235 Piso 7° "A" atencion de Lunes a Viernes de 10 a 15hs Telefono 4 943 - 7540

SE RECUERDA A LOS SRES. POPIETARIOS RESPETAR LOS CENTAVOS AL REALIZAR EL DEPOSITO YA QUE LOS MISMOS SE CORRESPONDEN CON EL NRO DE UNIDAD FUNCIONAL PARA SU CORRECTA ACREDITACION, LOS DEPOSITOS QUE NO SE PUEDAN IDENTIFICAR NO SE ACREDITARAN A NINGUNA UNIDAD FUNCIONAL. QUIENES POR CUALQUIER MOTIVO DEBAN REDONDEAR DEBEN INFORMAR TODOS LOS DATOS DEL DEPOSITO AL TELEFONO 4943 - 7540 o info@noeadministracion.com (casilla de email exclusiva para ese fin)

NOE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES Marcelo Norberto Pulice CUIT 20-16814993-0 / RPA N° 1603 Av. J. de Garay 2235 7° "A" TE 4943 - 7540		CONSORCIO DE PROPIETARIOS CUBA 2488 - C.A.B.A. CUIT 33 - 52045941 - 9 CLAVE SUTERH 30384/06
MANUAL DE BUENAS PRACTICAS CONSORCIALES		REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

MOVIMIENTO DE INGRESOS Y EGRESOS AL

31 DE AGOSTO 2025

SALDO AL 31 JULIO 2025	613.480,75
-------------------------------	-------------------

INGRESOS	EXPENSAS	TOTAL
EXPENSAS COMUNES	4.142.427,87	
REFUERZO EXPENSAS COMUNES	207.121,46	
EXPENSAS ANTERIORES	-175.117,84	
EXPENSAS ANTICIPADAS	182.831,84	
INTERESES PUNITORIOS	-	
REDONDEO	3,76	
TOTAL DE INGRESOS		4.357.267,09

TOTAL DISPONIBLE 4.970.747,84

EGRESOS	EXPENSAS "A"	EXPENSAS "B"	EXPENSAS "C"	TOTALES
<u>1.- PERSONAL</u>				
https://www.afip.gob.ar/aportesonlinea/				
a.- Encargado Permanente C/Viv. VIÑABAL FABIAN G. (20-21542504-6)				
Sueldo Basico	762.229,00			
Valor Vivienda	5.458,70			
16 Retiro de Residuos	25.592,50			
Plus limpieza cocheras	20.277,00			
Plus mov. Coches	30.022,30			
18 Antigüedad	293.211,00			
25 Hs extras al 100% Sab. Domingos y feriados	215.990,20			
Adic. Acuerdo marzo 2025	50.000,00			
Redondeo	0,80			
Deducciones	-310.563,50			
TOTAL	1.092.218,00	-	-	1.092.218,00
<u>2.-A.F.I.P / SUTERH / FATERYH</u>				
Aportes Seguridad Social	202.701,81	-	-	
Aportes Sindicato	28.055,61	-	-	
Aportes Obra Social	35.770,91	-	-	
Aportes C . P . F .	14.027,81	-	-	
Aportes FATERYH	14.027,81	-	-	
Contribuciones Seguridad Social	262.064,89	-	-	
Contribuciones Obra Social	71.541,82	-	-	
Contribuciones C . P . F .	21.041,71	-	-	
Contribución FATERYH	63.125,13	-	-	
Contrib. Solidaria OS CCT 589/10	24.628,00	-	-	
Art. 27 bis CCT Aporte	10.520,86	-	-	
Art. 27 bis CCT contribución	10.520,86	-	-	
Seguro de Vida Colectivo	334,68	-	-	
Aseguradora Riesgo de Trabajo	84.885,45	-	-	
				\$ 843.247,35

NOE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES		CONSORCIO DE PROPIETARIOS			
Marcelo Norberto Pulice CUIT 20-16814993-0 / RPA N° 1603 Av. J. de Garay 2235 7° "A" TE 4943 - 7540		CUBA 2488 - C.A.B.A. CUIT 33 - 52045941 - 9 CLAVE SUTERH 30384/06			
EGRESOS		EXPENSAS "A"	EXPENSAS "B"	EXPENSAS "C"	TOTALES
3.-GASTOS DE ADMINISTRACION					
Honorarios por Administracion JULIO 2025		300.000,00	-	-	
Disp. GCBA 1146/24 incorp. QR a liq. De Expensas		20.900,00	-	-	
Librería		1.900,00	-	-	
Mantenimiento de cuenta y varios JULIO 2025		1.694,00	-	-	
Impuesto ley 25413 - movimientos bancarios JULIO 2025		55.581,97	-	-	380.075,97
4.- SERVICIOS PUBLICOS					
Edenor S:A Cuenta Nro 2243973026 - 1115 Kwh		134.746,53	-	-	
Edenor S:A Cuenta Nro 4469392538 - 263 kwh		19.341,07	-	-	
Edenor S.A. Cuenta Nro 3315331473 - 149 kwh		10.948,22	-	-	
AYSA S.A.		468.888,32	-	-	
AGIP ABL		62.000,77	-	-	
Metrogas SA - Portería Medidor Nro 467766 269 m3		66.879,99	-	-	
Metrogas SA - Caldera Medidor Nro 3052257 3723 m3		556.895,12	-	-	\$ 1.319.700,02
5.- ABONOS					
a.- CASA GRIFER SRL (30-65695641/7) - Ascensores - AGOSTO 2025		118.400,00	-	-	
b.- CJ FUMIGACIONES (27-117136472) Desinfección/desratización JULIO 2025		70.000,00	-	-	
c.- BAREL (20-149449826) Limpieza de tanques, análisis y Oblea QR		-	-	-	
d.- DIAZ WILLIAMS SRL Cert. de Caldera - JULIO 2025		46.330,90	-	-	\$ 234.730,90
6.- SUMINISTROS					
a.- PRODUCTOS LUQUITAS (27-376674938)					
Provisión artículos de limpieza y bolsas de consorcio		-	-	-	
b.- PINTURERIA MINUTO (30708560568)					
Provisión Recunix exterior 5 kg		16.000,00	-	-	\$ 16.000,00
7.- SEGUROS					
a.- MAPFRE - Póliza Integ. Consorcio Nro 237-00354914-04 Cuota 1/10		241.833,36	-	-	\$ 241.833,36
8.- MANTENIMIENTO DE EDIFICIO					
a.- EMSUR (27-403971990)					
Bomba elevadora N° 1: Desmontaje y traslado al taller, desarmado, rectificación de eje, const. Buje, adapt.sello mecánico, reemplazo rodamientos. Prov. Nvas. juntas, pintura. Armado, reinstalación, prueba y puesta en servicio. Anticipo		-	-	-	
b.- SOLIS NELSON (20274723239)					
Trabajo realizado en sector living, se pulio y pegó parquet. Cuota 3/3		165.000,00	-	-	
		4.541.444,10	\$ -	\$ -	\$ 165.000,00
		TOTAL		EGRESOS \$ 4.292.805,60	

MOVIMIENTOS MES DE AGOSTO 2025

TOTAL DISPONIBLE	4.970.747,84
TOTAL EGRESOS	-4.292.805,60

SALDO DE CAJA AL 31 DE AGOSTO 2025 **677.942,24**

COMPOSICIÓN DE SALDO			
Caja Administración	\$ -	Fondo operativo	\$ 677.942,24
Fondo Comun de Inversiones	\$ -	Fondo Comun de Inversion	\$ -
Banco HSBC C.C Nro 0563 - 27064/3	\$ 677.942,24	TOTAL	\$ 677.942,24
TOTAL	\$ 677.942,24		