

**ACTA N° 78  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

**En la Sede del Paraná Country Club**, sito en la Urbanización Privada Paraná Country Club del Distrito de Hernandarias, de la República del Paraguay, el **trece de diciembre del año dos mil veintitrés**, dando cumplimiento a lo que establece el Artículo Vigésimo Cuarto, Vigésimo Quinto y Trigésimo Primero del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, se reúnen los copropietarios del Consorcio, a fin de participar de la **Asamblea General Ordinaria, convocada por el Consejo de Administración del Consorcio de “Propietarios del Paraná Country Club”**.

La Magna Asamblea cuenta con la presencia de los propietarios de lotes de la Urbanización Paraná Country Club, conforme consta en el Libro de Asistencias, el cual se halla firmado como lo establece el Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del “Paraná Country Club”, con la cantidad presente de **346 módulos**.

Preside la Magna Asamblea el Señor Bruno Migliore Monello, quien da la bienvenida a los Señores Condóminos, indicando que se procede a la apertura del acto asambleario, en segunda convocatoria, dando lectura al siguiente Orden del Día:

- 1) Lectura y Consideración del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de marzo del 2023.
- 2) Presupuesto para expensas comunes y/o fijación de las cuotas a pagar por dicho concepto.
- 3) Designación de dos condóminos para la firma del acta de asamblea.

A continuación, el Sr. Bruno Migliore pone a consideración el primer punto del Orden del Día, la lectura y consideración del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de marzo del 2023.

Por Secretaría se procede a la lectura del Acta de la asamblea citada, ocasión en que el Sr. Carlos Adorno **mociona** obviar la lectura del acta, siendo **secundado** por Esteban Duarte.

El Sr. Bruno Migliore pone a consideración la moción citada, señalando que si no hay moción en contra, se obviará la lectura del acta referida.

En uso de la palabra, la Sra. Myriam Rodríguez **mociona** que se dé lectura completa al acta mencionada, indicando el Sr. Bruno Migliore que teniendo en cuenta la moción en contra, se procederá a la lectura referida.

---

Por Secretaría se da lectura completa al acta de la Asamblea General Ordinaria del 19 de marzo del 2023.

Posteriormente, el Sr. Víctor Cuenca **mociona** la aprobación del acta, siendo **secundado** por el Sr. Esteban Duarte, por lo que no habiendo moción en contra, **se aprueba** el Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de marzo del 2023.

Prosiguiendo con el desarrollo de la asamblea, el Sr. Bruno Migliore Monello manifiesta que se procederá a tratar el segundo punto del Orden del Día, consistente en el Presupuesto para las expensas comunes y/o fijación de las cuotas a pagar por dicho concepto para el año 2024, por lo que solicita al Lic. Ovaldo Fariña, Gerente Administrativo, que exponga al respecto.

El Lic. Ovaldo Fariña saluda a los presentes, expresando que las expensas comunes se dividen en dos partes: los gastos fijos o rígidlos, que se refieren a los gastos necesarios para la operatización y mantenimiento del Condominio y las expensas comunes originadas por obras nuevas y/o adquisiciones, necesarias para el mejoramiento de las partes comunes del Condominio y para uso y goce de los copropietarios, así como para el mejoramiento de los servicios prestados a los mismos.

Explica que los gastos rígidlos contemplan los gastos de personal, de operación, así como los gastos de mantenimiento; dando a conocer los costos de cada área que hace parte del Consorcio de Propietarios. Expresa que, los gastos rígidlos de personal, operación y mantenimiento representa una tasa de G. 482,42 por m2, conforme cuadro siguiente:

Sector	Personal	Gastos de Operación	Gastos de Mant.	Total/Tasas	
	Guaranies	Guaranies		Guaranies	Tasa/Mes
MEDIO AMBIENTE	597.761.060	120.000.000	50.000.000	767.761.060	23,69
OBRAS Y MANTENIMIENTO	1.972.391.979	180.000.000	145.000.000	2.297.391.979	70,88
ADMINISTRACION	2.157.643.429	1.350.000.000	40.000.000	3.547.643.429	109,45
CLUB HOUSE	3.723.845.967	1.680.000.000	910.000.000	6.313.845.967	207,96
SEGURIDAD APYS	7.597.110.737	420.000.000	300.000.000	8.317.110.737	
P.T.A	851.527.297	1.300.000.000	250.000.000	2.401.527.297	
TALLER	290.935.524	70.000.000	22.000.000	382.935.524	11,81
A. Comunes	-	-	1.900.000.000	1.900.000.000	58,62
<b>Total</b>	<b>17.191.215.994</b>	<b>5.120.000.000</b>	<b>3.617.000.000</b>	<b>25.928.215.994</b>	<b>482,42</b>

En uso de la palabra, el Sr. Bruno Migliore manifiesta que si no hay consultas, se procederá a exponer la segunda parte, que corresponde a las inversiones, conforme lo establece el Estatuto del Consorcio de Propietarios, ocasión en que se van a presentar las obras que se desean realizar así como algunas adquisiciones.

El Sr. Ovaldo Fariña presenta el listado de inversiones (cuadro adjunto), explicando que el total de inversiones es de G 16.055.075.544, de los cuales G 7.644.651.300 se financiarán a través de las expensas comunes y el resto mediante un fondo especial o mediante el uso del fondo de reserva, que es un concepto presupuestario que tiene su propia fuente de financiación y por ese motivo no afecta las tasas de las expensas comunes.

El Lic. Ovaldo Fariña informa que el total de las inversiones a ser financiadas por expensas comunes es de G 7.644.651.300, lo que representa una tasa de G 259,88 por m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la suma de ambas tasas, de G 482,42 m<sup>2</sup> de gastos rígidos y de G 259,88 m<sup>2</sup> por las inversiones, da una tasa de G 742,3 m<sup>2</sup>, que es lo que se plantea como tasa para el año 2024.

En uso de la palabra, el Sr. Bruno Migliore manifiesta que el costo de construcción del gimnasio es muy superior al valor que se colocó en el presupuesto, aclarando que se desea hacer lo mismo que se hizo con el área de golf, ya que el mantenimiento del campo de golf es hecho por el Consorcio, porque es un espacio común del condominio, explicando que cuando se comenzó a pedir inversiones, como el sistema de riego, camineros, etc., se aprobó que tenga su propio fondo, que se genera a partir del ingreso en concepto de green fee, con lo que se lleva a cabo las inversiones.

Explica que el proyecto de trasladar el gimnasio al ex hangar ubicado en el Parque Urbano costará alrededor de los tres mil millones y, el valor colocado en el presupuesto de mil doscientos millones es lo que se recauda en forma anual en concepto de cuota por el uso del gimnasio, motivo por el cual se propone a la asamblea que ese dinero sea utilizado exclusivamente en la ejecución del proyecto del gimnasio y ya no forme parte de ingresos varios en las expensas comunes, situación que considera justa, ya que lo mismo sucede con lo recaudado en el área del golf.

Expone que, atendiendo el monto anual recaudado por el uso del gimnasio, el proyecto referido demorará de dos a tres años para su culminación, por ello es que se pide que ese fondo no afecte la tasa de expensas comunes y las cuotas que se recaudan en el Gimnasio sea aplicado al Gimnasio, aclarando que una vez que el gimnasio esté terminado, equipado y no habiendo más necesidades de inversiones, dicho fondo volverá nuevamente

---

a afectar negativamente la tasa de expensas comunes, volviendo a registrarse como ingresos extraordinarios.

En uso de la palabra, el Sr. Víctor Cuenca consulta sobre los proyectos presentados al Consorcio de Propietarios, atendiendo las inversiones que desean realizar como Comisión de Medio Ambiente y Bienestar Animal. También señala que no vio el proyecto del desagüe pluvial en su manzana que había solicitado, ya que va a beneficiar a los vecinos de la zona.

En uso de la palabra, el Sr. Bruno Migliore responde que el presupuesto original presentado por todas las áreas y las comisiones era mucho más de lo que se está presentando, por lo que se tuvo que cortar bastante, explicando que no hay dinero para todas las inversiones y existen prioridades.

En uso de la palabra, el Sr. José Rodríguez Alcalá manifiesta que existen prioridades para las inversiones, así como se debe revisar los gastos rígidios, porque hay cosas totalmente prescindibles, ya que son tiempos difíciles, solicitando que se cuiden los gastos. Consulta además sobre la inversión que se desea realizar en el Gimnasio, sugiriendo que los condóminos que dispongan de su horario, coordinen para acudir en las horas que menos gente tenga el lugar, a fin de evitar la inversión que demandará el traslado.

El Sr. Bruno Migliore manifiesta que existen prioridades en el presupuesto presentado, como el sistema de seguridad y cámaras, la red de agua, así como también otras obras de infraestructura. Señala que, también en el club se deben llevar a cabo trabajos considerando el uso que hoy se le está dando.

La Sra. Ana Isabel Campos, en uso de la palabra manifiesta que solamente solicita que se revise los gastos rígidios, en cuanto a los gastos, personal, etc., atendiendo que la tasa para gastos rígidios es excesivamente alta a su criterio, no quedando prácticamente nada para las inversiones.

En uso de la palabra, el Sr. Alberto Coronel manifiesta que no tiene conocimiento de los proyectos, y a fin de no votar sobre situaciones desconocidas, **mociona** que se postergue la asamblea y se declare en cuarto intermedio al menos por 60 días, para poder revisar los números con más detenimiento.

El Sr. José Rodríguez Alcalá **secunda** la moción de Alberto Coronel.

El Sr. Diógenes Martínez en uso de la palabra manifiesta que la Comisión de Fútbol presentó un proyecto de mejora en la zona, explicando en qué consiste el mismo y que

---

la comisión colocará una parte de la inversión, solicitando que se apoye el presupuesto 2024.

El Sr. Bruno Migliore explica que todos los proyectos presentados, tienen su propio proyecto ejecutivo, incluso los proyectos que se desean pagar con el fondo de reserva, indicando que la Asamblea es soberana y se hará lo que la misma determine, o se vota por las opciones o se lleva a cuarto intermedio.

La Sra. María Magdalena Campuzano manifiesta que, según puede observar hay proyectos prioritarios, pero concuerda que se debe conocer mejor el detalle de los mismos, sugiriendo que se lleven a cabo reuniones informativas antes de las asambleas, porque o si no se está votando a ojos cerrados, consultando si se siguieron las reglas en cuanto a los presupuestos. Pregunta además sobre la morosidad, si los casos van a juicio, cantidad de personal que se aumentará, señalando que apoya el cuarto intermedio. Aprovecha la ocasión para solicitar la optimización en los servicios del personal, principalmente respecto a la limpieza del condominio.

En uso de la palabra, el Sr. Carlos González Airaldi manifiesta que la moción del Sr. Alberto Coronel no corresponde, atendiendo que el cuarto intermedio debe ser con un máximo de treinta días, no así de sesenta y se tendría que conformar una comisión de análisis. Dice que, cada grupo tiene sus prioridades, pero según lo que se siente se va a rechazar el presupuesto y eso es preocupante, atendiendo que se dejarán de concretar muchos proyectos de suma importancia.

La Sra. Myriam Rodríguez en uso de la palabra manifiesta su parecer con relación al presupuesto del lugar para los pequeños, explicando que las niñas quieren patinar y se deben codear con los chicos que practican fútbol de salón, acotando que lo mismo pasa con las prácticas de arquería que deben turnarse con la escuela de fútbol.

En uso de la palabra, el Sr. Bernardo Morales manifiesta que tampoco recibió detalles de los proyectos, por lo que también apoya la moción de Alberto Coronel, ya que se merecen estar informados, analizando la suba de la tasa de expensas comunes.

El Sr. Esteban Duarte en uso de la palabra manifiesta que hay tres opciones de presupuestos, que es en base a un trabajo realizado por el Consejo, las diferentes áreas del Consorcio, así como las comisiones, explicando que existen los mecanismos totalmente transparentes para la presentación de esos proyectos. Agrega que, las opciones de tasa de expensas comunes son en base a un aumento del 15%, del 8% y de 0%, por lo que **mociona** proseguir con la asamblea y votar las opciones presentadas para la tasa de expensas comunes.

---

El Sr. Néstor González Ciotti secunda la moción de Esteban Duarte.

El Sr. Bruno Migliore manifiesta que hay dos mociones debidamente secundadas.

El Sr. Gustavo Ruiz Llano manifiesta que se debe proceder a votar, ya que eso está claramente definido en el orden día, expresando que si bien una reunión informativa es importante, los condóminos no se involucran y cada uno tiene sus prioridades en cuanto a proyectos, agregando que el condómino que va a votar en contra, votará de igual manera de aquí a treinta días.

El Sr. Alberto Coronel manifiesta que procederá a cambiar su propuesta inicial, mocionando declarar la Asamblea en un cuarto intermedio de 30 días.

En uso de la palabra, el Sr. Carlos Cáceres Sarubbi manifiesta que hay dos mociones, por lo que se debe proceder a votar.

Entre otras opiniones de los condóminos, el Sr. Bruno Migliore manifiesta que se procederá votar por las opciones de tasas de expensas comunes, atendiendo que la última moción del Sr. Alberto Coronel no fue debidamente secundada. Da a conocer nuevamente las opciones, que son conforme detalle a seguir:

**Opción 1:** Aumento del 15%: G 742,3 m2

**Opción 2:** Aumento del 8%: G 699,27 m2.

**Opción 3:** Tasa actual: G 643,75 m2.

A continuación, se designan a las señoras Perla Montalbetti, Clotilde Fariña y al Sr. Néstor González Ciotti para el escrutinio de votos.

Luego de la votación respectiva, el Sr. Bruno Migliore informa que 346 fueron los módulos retirados, de los cuales hubo un voto en blanco, la opción "1" obtuvo cuatro votos, la opción "2" obtuvo 135 votos y la opción "3" obtuvo 203 votos.

Por lo tanto, conforme la votación, el Sr. Bruno Migliore manifiesta que se aprueba el Presupuesto 2024, estableciéndose una tasa de expensas comunes de G 643,75 por cada metro cuadrado.

Por último, el Sr. Bruno Migliore manifiesta que se procederá a tratar el último punto del orden del día, que es la designación de dos condóminos para la firma del acta asamblearia.

---

El Sr. Gustavo Ruiz Llano **mociona** el nombre de Carlos Adorno y Carlos Cáceres Sarubbi, para la firma del acta de asamblea. **Secunda** la moción la Sra. Nathalie Barrail.

Puesta a consideración del pleno y no habiendo moción en contra, **se aprueba** la designación de los condóminos Carlos Adorno y Carlos Cáceres Sarubbi para la firma del acta de asamblea.

Para concluir con el acto asambleario, el Sr. Bruno Migliore agradece la presencia de todos.

Sin otros puntos a tratar, se levanta la Asamblea General Ordinaria, siendo las veintiún horas.

**Carlos Adorno**  
Condómino

**Carlos Cáceres S.**  
Condómino

**Bruno Migliore Monello**  
Presidente

