

## CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANÁ COUNTRY CLUB

### MEMORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

#### EJERCICIO 2024

El Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, Gestión 2023-2025, de conformidad con las disposiciones estatutarias, presenta la Memoria de Gestión Anual correspondiente al ejercicio 2024, que contiene una síntesis de las acciones y actividades relevantes desarrolladas y de los resultados alcanzados en esta segunda etapa.

En el mes de abril del año 2024, el miembro titular, Sr. Geferson Kuntz renunció como miembro del Consejo de Administración y conforme lo establecido en el Art. 23 del Estatuto Social del CPPCC, el Sr. Rodrigo Piatti asumió como Miembro Titular.

Desde el 02 de enero y hasta el 16 de diciembre ha sesionado 51 veces en forma ordinaria y 2 veces en forma extraordinaria, haciéndolo siempre con el quórum legal establecido por el Estatuto.

El 20 de marzo se convocó a la Asamblea General Ordinaria, ocasión en que se trataron los siguientes puntos del Orden del Día: 1) Lectura y Consideración del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de diciembre del año 2023, 2) Lectura y Consideración de la Memoria del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2023, 3) Consideración del Balance Financiero correspondiente al ejercicio 2023 y 4) Designación de dos condóminos para la firma del acta de asamblea.

La citada asamblea aprobó la Memoria de Gestión y el Balance Financiero correspondiente al ejercicio 2023, así como designó a los condóminos Alberto Rodríguez y Víctor Hugo Servín para la firma del acta de asamblea.

El 19 de octubre se convocó a la Asamblea General Extraordinaria para tratar el siguiente orden del día: 1) Lectura y Consideración del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 19 de setiembre del 2023, 2) Designación de dos condóminos para la firma del acta de asamblea, 3) Propuesta de modificación del Reglamento Interno para inquilinos de viviendas del Paraná Country Club, 4) Propuesta para el cambio de ubicación del proyecto del salón de eventos, aprobado en la Asamblea del 1 de diciembre de 2017, y revitalización del área del ex Quincho Redondo, 5) Presentación y consideración del Proyecto de Actualización tecnológica del Plan Maestro de Seguridad y 6) Presentación y consideración del Plan de Estacionamiento tarifado en la zona comercial.

La misma aprobó la propuesta de modificación del Reglamento Interno para inquilinos de viviendas del Paraná Country Club, además del acta de la Asamblea General Extraordinaria del 19 de setiembre del año 2023, designándose a los condóminos Esteban Duarte y Liz Carolina Martínez para la firma del acta asamblearia. Asimismo, rechazó los demás puntos referentes a la propuesta para el cambio de ubicación del proyecto del salón de eventos y revitalización del área del ex Quincho Redondo, el Proyecto de Actualización tecnológica del Plan Maestro de Seguridad y el Plan de Estacionamiento tarifado en la zona comercial.

El 17 de diciembre se convocó la Asamblea General Ordinaria para tratar el siguiente Orden del Día: 1) Lectura y Consideración del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 20 de marzo del 2024, 2) Presupuesto para expensas comunes y/o fijación de las cuotas a pagar por dicho concepto y 3) Designación de dos condóminos para la firma del acta de asamblea.

La misma aprobó el Presupuesto 2025, estableciéndose la tasa de G 643 por m<sup>2</sup> para las expensas comunes del año 2025, designándose a los condóminos Brizzy Chequer de Sánchez y Carlos Adorno para la firma del acta de asamblea.

En enero, se contrató a la Arq. María Bertha Peroni para elaborar el **Plan Maestro de las áreas comunes** de la urbanización, con la asesoría del Arq. Esteban Duarte. Este proyecto fue encargado en respuesta a las solicitudes constantes de las comisiones del Club, que demandaban más espacios para el desarrollo de actividades deportivas y sociales.

Asimismo, teniendo en cuenta la realidad el incremento de la ocupación del área residencial y, con ello, la demanda por espacios comunes. Este crecimiento requiere una planificación ordenada para garantizar el adecuado desarrollo, sirviendo como una guía para las futuras inversiones que se deseen concretar en las áreas comunes destinadas a espacios recreativos y deportivos del condominio.

Los informes incluidos en el Plan Maestro abarcan el Diagnóstico Socioambiental, Infraestructura y Paisajismo, Diagnóstico Vial, así como los lineamientos y propuestas para las diversas áreas comunes: Club, Parque Urbano, Av. Paraná, Náutico y la Cancha de Golf.

Las tareas se llevaron a cabo durante un período de 11 meses, durante el cual se realizaron visitas, observaciones, entrevistas, reuniones con las comisiones del Club, encargados de áreas, encuestas, entre otros. En este proceso intervinieron 13 profesionales. El costo total fue de USD 21.000.-

Importante destaque debemos dar a la construcción del **reservorio de hormigón armado enterrado, junto con una sala de máquinas**, un proyecto esencial ubicado cerca del hoyo 18 del campo de golf. Este reservorio tiene como objetivo principal almacenar agua tratada, asegurando así un suministro adecuado para satisfacer las necesidades del condominio.

El diseño del reservorio incluyó dos cámaras rectangulares que, en conjunto, tienen una capacidad de 600 m<sup>3</sup>. Este volumen permitirá almacenar una cantidad suficiente de agua y su disposición facilitará el monitoreo constante del nivel de agua, lo que es crucial para prevenir posibles faltas en el suministro. Además, se establecerá un sistema de distribución que garantice que el agua almacenada fluya de manera eficiente hacia otros reservorios y a toda la red de distribución del condominio.

La sala de máquinas alberga los filtros y motobombas necesarios para garantizar la calidad del agua almacenada y distribuida. Este espacio es fundamental para el mantenimiento y la reparación de cualquier falla que pueda surgir en el sistema, asegurando así un funcionamiento óptimo y continuo.

Este proyecto no solo mejorará la red de distribución del condominio, sino que también contribuirá a un uso más eficiente del recurso hídrico. La empresa encargada de la construcción es Caballero Vázquez Constructora y fue financiado con el Fondo de Reserva de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria del 13 de diciembre del 2023.

### **Resoluciones del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración emitió 13 Resoluciones del Consejo de Administración (RCA), referentes a:

**RCA N° 143:** Ampliación de RCA N° 131/2023 de permisos especiales a visitas familiares directos para uso de las instalaciones deportivas y recreativas del Club.

**RCA N° 144:** Reglamentar el otorgamiento de día libre para empleados del Consorcio de Propietarios por motivo de cumpleaños.

**RCA N° 145:** Derogar Artículo 4° de la RCA N° 127/2023.

**RCA N° 146:** Aprobar reglamentos para la práctica de los diferentes deportes en el club.

**RCA N° 147:** Modificación del Art. 8° de la RCA N° 080/2019 de Criterios de admisión y cuotas de ingreso y mantenimiento de las categorías de socios del club.

**RCA N° 148:** Homenaje a Ana Isabel Campos Ortiz, Mario Lupo Galeano Guerreros, Jorge Luis Núñez Saez Valiente.

**RCA N° 149:** Realización de Auditoria de Gestión.

**RCA N° 150:** Organización de la Fiesta de San Juan.

**RCA N° 151:** Ampliación de la RCA N° 141/2023 de Criterios y Cánones de uso de las instalaciones sociales del Club.

**RCA N° 152:** Establecer canon de invitados a torneos organizados por las comisiones deportivas del Club.

**RCA N° 153:** Aprobar la modificación del Reglamento Interno para Inquilinos de viviendas del Paraná Country Club.

**RCA N° 154:** Ampliar RCA N° 147/2024 sobre Criterios de admisión y cuotas de ingreso y mantenimiento de la categoría de socio juvenil.

**RCA N° 155:** Conformación del Tribunal Electoral Independiente del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

### **Contratos firmados**

El Consejo de Administración firmó contratos con las siguientes firmas:

<b>Número y Fecha del contrato</b>	<b>Empresa Contratada</b>	<b>Objeto del Contrato</b>
136 15 de enero	PV Servicios de Catering	Explotación de los servicios gastronómicos de la pizzería.
137 17 de enero	Carolina Mercedes Ayala	Concesión de las áreas y servicios gastronómicos del Club.
138 18 de enero	Maria Bertha Peroni y Esteban Duarte	Elaboración del Plan Maestro de las áreas comunes del Paraná Country Club.

139 22 de Febrero	Mapfre Seguros	Auspicio Torneo de Golf.
140 04 de abril	Grupo Navarro S.A.	Concesión de los servicios de Proshop dentro del Club del PCC.
141 04 de abril	Betech – Fausto Alberto Ocampos	Adquisición de sistemas informáticos con diferentes funcionalidades “ <i>app</i> ”.
142 05 de abril	Hidráulica y Construcciones del Este	Reparación de las calles de hormigón dentro del Paraná Country Club.
143 27 de junio	Central Bombas S.R.L.	Compra de accesorios para el reservorio de agua ubicado en las cercanías del Hoyo 18.
144 05 de julio	Gustavo Limousin	Servicios profesionales de agrimensura para la adecuación catastral y registral del Club de Campo Paraná Country Club.
145 05 de julio	Carlos Fernando Airaldi	Prestación de servicios de asesoramiento jurídico integral.
146 09 de julio	Industria Metalúrgica Paraná	Reacondicionamiento del techo del ex hangar para el proyecto del Gimnasio.
147 16 de julio	ChronoFactory	Planificación y organización del evento Paraná Country Club Corre – 2° edición.
148 20 de agosto	Smatec	Programación del Sistema Scada para la Planta de Tratamiento de Efluentes.
149 22 de agosto	Carlos Ayala	Prestación de servicios a socios del Club en el Gimnasio del Club.
150 03 de set.	Caballero Vázquez Constructora S.A.	Construcción de reservorio de hormigón armado enterrado con sala de máquinas del Sistema de abastecimiento de agua.
151 17 de dic.	Momento Ingeniería S.R.L.	Construcción de gradería, vestuario y cantina – cancha de fútbol.
152 22 de dic.	Bakertilly Paraguay	Servicio de Auditoria de Gestión
153 22 de dic.	Compañía de Archivos y Servicios S.A.	Digitalización de documentos físicos.

### **DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN**

Se han emitido 57 Boletines Informativos, los cuales han sido difundidos por los medios con que cuenta el Consorcio de Propietarios: redes sociales (Facebook e Instagram), la página web del CPPCC, correo electrónico y el servicio de mensajería masiva del WhatsApp.

El Sistema de Atención de Reclamos recibió 720 reclamos, los que fueron atendidos en su totalidad.

## **DEPARTAMENTO DE TALENTO HUMANO**

Se prosiguió con los trabajos de elaboración y actualización de los procedimientos para la implementación del Sistema de Gestión de la Calidad bajo la normativa ISO 9001 versión 2015 de manera a certificar, lo que ayudará a tener una estructura operativa funcionando sobre la base de la satisfacción del cliente y la mejora continua como cultura organizacional.

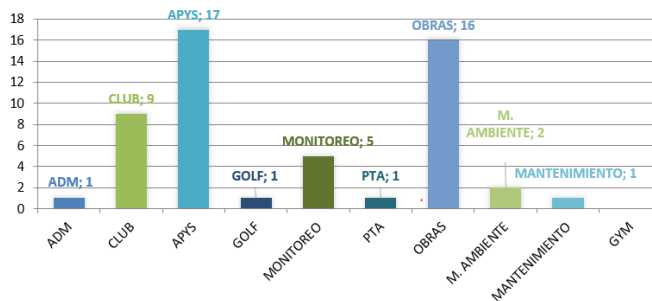
Se realizaron diversas capacitaciones en diferentes sectores, llevando a cabo los siguientes cursos presenciales: manejo de serpientes, instalación electricista residencial, primeros auxilios y manejo de extintores, jardinería y flores estacionales, así como de liderazgo.

A lo largo del año, se llevó a cabo la renovación de uniformes para los empleados, aplicando un 50% de descuento. Asimismo, se realizó la entrega y renovación de los Equipos de Protección Individual (EPI).

Se llevaron a cabo dos eventos de confraternización entre los colaboradores, con motivo del Día del Trabajador y de la celebración de Fin de Año.

Se procedió a la contratación de 53 personas en total, para cubrir vacancias en las Áreas de APYS, (Agrupación de Prevención y Seguridad) Monitoreo, Obras, Mantenimiento, Club House, Golf, PTA, Medio Ambiente y Administrativo. Asimismo se han desvinculado 41 personas de distintos sectores.

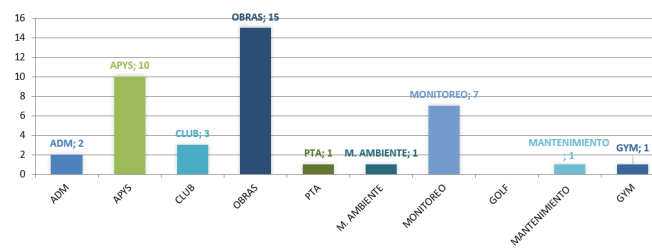
### **Incorporaciones por sector**



ADM	1
CLUB	9
APYS	17
GOLF	1
MONITOREO	5
PTA	1
OBRAS	16
M. AMBIENTE	2
MANTENIMIENTO	1
GYM	

**53**

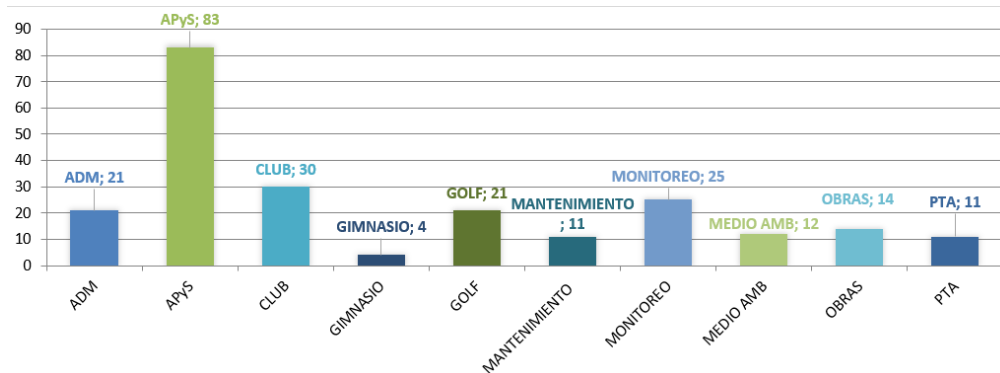
### **Desvinculaciones por sector**



ADM	2
APYS	10
CLUB	3
OBRAS	15
PTA	1
M. AMBIENTE	1
MONITOREO	7
GOLF	
MANTENIMIENTO	1
GYM	1

**41**

Al corte de diciembre 2024 el plantel de colaboradores se compone por 232 personas distribuidas de la siguiente manera:



ADM	21
APyS	83
CLUB	30
GIMNASIO	4
GOLF	21
MANTENIMIENTO	11
MONITOREO	25
MEDIO AMB.	12
OBRAS	14
PTA	11

232

## CENTRO DE OPERACIONES TÉCNICAS Y MONITOREO

Se siguió trabajando en la mejora de los procedimientos en el área de monitoreo y control de acceso, logrando tener una mejor vigilancia de ingresos, movimientos y salidas de las personas dentro del Condominio.

Se procedió a la renovación de la licencia de Genetec, que da acceso a las últimas innovaciones de seguridad para mantener el sistema todo el tiempo actualizado, incluyendo el acceso a soporte técnico, actualizaciones de software, consulta técnica, vista centralizada de la disponibilidad, los problemas de estado y las alertas del sistema.

Se implementó el acceso mediante marcadores biométricos con reconocimiento de huella dactilar en el acceso de personal obrero, de manera a agilizar el ingreso.

Se desarrolló la **“app”** del Paraná Country Club, que en su primera etapa es para el registro y autorización de visitas, a fin de facilitar y mejorar el control de accesos a la zona residencial. A través de esta herramienta, es posible gestionar de manera rápida y sencilla la entrada de los visitantes desde cualquier lugar. Se están desarrollando otras funciones (Club, pago de expensas) para un mejor servicio.

La **“app”** está dirigida para todos los residentes de la zona residencial del Paraná Country Club, ya sea en calidad de copropietarios o inquilinos, así como los dependientes de los mismos, mayores de 18 años. Los propietarios no residentes y de la zona comercial también pueden acceder a la app.

Actualmente se disponen de 343 cámaras por todo el condominio, las que están en línea con la red de seguridad y son monitoreadas las 24 horas los 7 días de la semana.

## **ÁREA JURÍDICA**

### **Judiciales**

Se realizó un seguimiento de los juicios iniciados en años anteriores para el cobro de expensas comunes en mora, registrándose al 31 de diciembre un total de 9 juicios activos, todos correspondientes a años anteriores. Durante el año 2024, se iniciaron 16 nuevos juicios, de los cuales permanecen activos 3.

Mediante gestiones judiciales y extrajudiciales, se logró el cobro de G 1.159.690.615. Al 31 de diciembre, se mantienen juicios ejecutivos activos por un total de G 1.459.438.821 cifra que corresponde al monto del certificado de deuda presentado en los juicios ejecutivos. Estas deudas se actualizan en cada etapa del proceso judicial, teniendo en cuenta nuevas facturas vencidas y los intereses generados.

A continuación lista de juicios al 31 de diciembre del 2024 y el estado en el que se encuentran:

<b>PROPIETARIO</b>	<b>DEUDA: Certificado capital</b>	<b>ESTADO DEL EXPEDIENTE</b>
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ GRETA S.A. S/ JUICIO EJECUTIVO. EXP. 179 AÑO 2017 - Juzgado de Hernandarias 1ra. Instancia.	G 264.346.084	Cámara de Apelaciones Primera Sala. En primera instancia sentencia en contra.-
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ YOUSSEF AHMAD ZEIOUN S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 177/2017 Juzgado de 1ra. Instancia Hrias.	G 240.091.843	Pendiente que se admita la acción de inconstitucionalidad planteada ante la CSJ. En primera instancia sentencia favorable. Segunda instancia revoca sentencia.
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ BRIZUELA FRANCISCO SORIANO S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 134/2019. Juzgado de 1ra Instancia Hrias	G 309.747.377	Se dispuso la suspensión del juicio hasta que los declarados herederos comparezcan a tomar intervención.
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ CHAMORRO MONZON ANGEL JULIAN S/ JUICIO EJECUTIVO EXPEDIENTES N° 291/19 y 117/24 Juzgado de	G 178.175.478	Dos juicios. Uno en Cámara de Apelaciones: se tiene en primera instancia sentencia favorable. El segundo en Primera instancia: citar para oponer excepciones.

1ra Ins. Hrias.-		
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ VEGA ROJAS WALTER MAX S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. N° 291/21 Juzgado 1ra Ins. Hrias.	G 119.054.610	Actualmente en Cámara de Apelaciones, se tiene sentencia a favor en primera instancia.-
CONVOCATORIA DE ACREEDORES WILDA BENITEZ EXP. 397/2012, y CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ WILDA BENITEZ S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 176/21.	G 117.012.068	Actualmente en Cámara de Apelaciones, verificación de crédito. En primera instancia se tiene una sentencia a favor que ordena llevar adelante la ejecución.-
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ GALVIS MURCIA ANDREA CAROLINA S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 83/2020 Juzgado de 1ra Instancia Hrias.	G 25.279.579	Pendiente resolución de liquidación.
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ REINALDO ANGEL ECHAGUE BEREIRO S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 622/2007.-	G 86.517.518	Deuda antigua con acuerdo a resultados del juicio. Actualmente en CSJ, para resolver recusaciones en contra de los miembros de Cámara de Apelaciones planteados por la demandada.
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC / SECURITY SYSTEMS PYA S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 307/24 Juzgado de Paz 1er Turno Hrias.	G 26.152.104	Pendiente que el juzgado ordene, se notifique de la intimación y de los embargos trabados en el expediente.-
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ MARIELI LAZZAROTTO PEREIRA S/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 114. Juzgado de Paz Hrias.	G 34.852.143	Notificar del 415, actuaciones del oficial de justicia, citar para oponer excepciones.
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC S/ REGAL PEDROSO DE BOGADO VIVIANE C/ JUICIO EJECUTIVO EXP. 141/24 Juzgado 1ra Instancia Hrias.	G 58.210.017	Notificar del 415, actuaciones del oficial de justicia, citar para oponer excepciones.
	<b>1.459.438.821</b>	



## Otros juicios

- **“MAREA S.R.L C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL P.C.C. S/ APLICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES”**

En dicho juicio fue decretada una medida cautelar, mediante la cual el Juzgado dispuso que tres personas ajenas al condominio y a la empresa demandante, utilicen las instalaciones sociales y deportivas del Club, en plena contravención a lo que establece el Estatuto Social del Consorcio de Propietarios.

Por el A.S. N° 59 de fecha 22 de agosto del 2022 se confirmó la sentencia definitiva N° 370 de fecha 04 de setiembre del 2018, por la cual se hacía lugar a la demanda. Contra esta resolución, el CPPCC dedujo una acción de inconstitucionalidad que se encuentra aún en Admisibilidad.

- **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PCC C/ ANTONIO MARCOS KUNEN S/ REPETICION DE PAGO, EXP. 229, AÑO 2019 (29/11/2019).** ESTADO PROCESAL: 08/junio/23: A.I. N° 251: RESUELVE: DAR por decaído el derecho que tenían las partes para presentar en tiempo y forma sus respectivos escritos de alegato, por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución.- II.-LLAMAR autos para Sentencia.

## Juicios Laborales

1) **“SINTHIA CAROLINA JARA ORTIZ C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL P.C.C. S/ VIOLACION DE ESTABILIDAD SINDICAL Y OTROS” Exp. N° 29 Año 2018. (Juzgado Civil del 1er. Turno de Hernandarias - Secretaria N° 3 a cargo de la Abg. Nélida Pereira.)** Por A.I. N°: 166 HERNANDARIAS, 21 de Marzo de 2024, se resolvió: I- HACER LUGAR al Incidente deducido por el representante legal de la parte demandada CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANA COUNTRY CLUB en consecuencia, DECLARAR operada la perención de la instancia en los autos “SINTHIA CAROLINA JARA ORTIZ C/ CONSORCIO DE PROPIETARIO DEL PARANA COUNTRY CLUB S/ VIOLACION DE ESTABILIDAD SINDICAL COBRO DE SALARIOS CAIDOS, DEMAS BENEFICIOS LABORALES Y MEDIDA CAUTELAR URGENTE. - ” Exp. N° 29, Folio 21, Año 2018 y, en consecuencia, disponer el finiquito y archivo del presente proceso.

2) **“GUSTAVO DANIEL RODAS VEGA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL P.C.C. S/ VIOLACION DE ESTABILIDAD SINDICAL Y OTROS” Exp. N° 30 Año 2018. (Juzgado Civil del 1er. Turno de Hernandarias - Secretaria N° 3 a cargo de la Abg. Nélida Pereira.)** Por A.I. N°: 156 de fecha 20 de Marzo de 2024. Se RESOLVIO: I- HACER LUGAR al Incidente deducido por el demandado CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANA COUNTRY CLUB en consecuencia, DECLARAR operada la perención de la instancia en los autos “GUSTAVO DANIEL RODAS VEGA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIO DEL PARANA COUNTRY CLUB S/ VIOLACION DE ESTABILIDAD SINDICAL, COBRO DE SALARIOS CAIDOS, DEMAS BENEFICIOS LABORALES Y MEDIDA CAUTELAR URGENTE. -” Exp. N° 30, Folio 21, Año 2018 y en consecuencia, disponer el finiquito y archivo del presente proceso.

- 3) **“BERNARDINO GAUTO VILLA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANA COUNTRY CLUB S/ DESPIDO INJUSTIFICADO Y COBRO DE GUARANIES” Exp. N° 100 Año 2019. (Juzgado de Primera Instancia en lo Laboral del 2do. Turno – Secretaria N° 4 Hernandarias).** Estado: A.I. N°: 681, de fecha 18 de Octubre de 2024, se resolvió: NO HACER LUGAR al pedido de Suspensión del Plazo para Alegar, solicitado por el Abg. HUGO PABLO VALLEJOS, en representación de la parte demandada, por los fundamentos y alcance indicados en el exordio de la resolución. Se presentó apelación, actualmente ante Tribunal de Apelaciones lo Laboral de Ciudad del Este, por A.I. de fecha 21/febrero/25, se llamó a autos para sentencia.
- 4) **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANA COUNTRY CLUB C/ BERNARDINO GAUTO VILL S/ DESPIDO JUSTIFICADO” Exp. N° 18 Año 2019. (Juzgado Civil del 1er. Turno de Hernandarias - Secretaria N° 4 a cargo de la Abg. Marta Silva)** Estado: Está Autos para Resolver desde 25 de febrero de 2021.
- 5) **“SERGIO GONZALEZ C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARA COUNTRY CLUB S/DESPIDO INJUSTIFICADO Y COBRO DE GUARANIES” Juzgado Civil y Laboral Secretaria N° 4 a cargo de la Abg. Marta Silva).** En espera que se OPERE la caducidad del juicio y, plantearla.

#### **Concurso de Ofertas**

Se llevaron a cabo dos concursos de ofertas:

**El CPPCC N°001/2024** para la construcción de un reservorio de hormigón armado enterrado con sala de máquinas del sistema de abastecimiento de agua del Paraná Country Club, invitando a las empresas Aponte Latorre Constructora, Constructora Gómez Núñez, Arq. Esteban Duarte, MA Ingeniería, Tecnoedil S.A. Constructora, Caballero Vázquez Constructora S.R.L. El concurso fue adjudicado a la empresa Caballero Vázquez Constructora S.R.L por haber presentado la oferta más baja, con un valor de G 1.214.153.755.

**El CPPCC N° 002/2024**, relativo a la construcción de graderías, vestuarios, cantina y palco del Club del Paraná Country Club (para fútbol), invitó inicialmente a las siguientes empresas: Hidráulica y Construcciones del Este, Arq. Adolfo Castel, Arq. Esteban Duarte, SEN Construcciones, Barchello y Asociados S.A., WA Construcciones, Constructora Gómez Núñez S.A., Ing. Yeo Yun, y Momento Ingeniería.

Dado que el proceso fue declarado desierto, se procedió a convocar un concurso de precios simplificado. Para este nuevo llamado, se invitó a las empresas Arq. Esteban Duarte, Momento Ingeniería S.R.L. y Caballero Vázquez Constructora S.R.L.

La adjudicación fue otorgada a la empresa Momento Ingeniería S.R.L. por haber presentado la oferta más baja, con un valor de G 779.518.180. Cabe aclarar que los trabajos adjudicados corresponden a la estructura del proyecto.

## **DEPARTAMENTO DE CONTROL PATRIMONIAL**

Se prosiguieron con las gestiones para la actualización documental de los lotes que se encuentran dentro de la Urbanización Privada "Paraná Country Club", actualizando el libro de Copropietarios.

Asimismo, se continuaron con las gestiones a fin de la ejecución del Proyecto de Ordenamiento Catastral de la Urbanización Privada Paraná Country Club, cuyo objetivo principal es la corrección y actualización de datos que competen a las unidades de lotes que forman parte de este condominio.

En ese sentido, en el mes de junio se realizó una reunión en las oficinas de la Dirección Nacional de Registros Públicos, con la Directora General, Mgtr. Abg. Mercedes V. Vera, con la Abg. Ana María Samaniego de Apodaca – Jefa de la Sección Cuarta División "A" (encargada del Distrito de Hernandarias), y el Abg. y N.P. Guillermo Pereira – Abogado y Asesor Técnico Registral.

En la ocasión se trató la situación sui generis del Paraná Country Club y se recomendó en una primera etapa la elaboración de una planilla técnica con: número de manzana, lote, superficie, Cta. Cte. Catastral, Padrón, y el porcentaje (%) de copropiedad asignado a cada lote. Para la segunda etapa, la presentación de una Declaración Jurada del Consorcio de Propietarios en representación de todos los copropietarios, a fin de inscribirse en los Registros Públicos, incluyendo: breve historia legal del Paraná Country Club y la planilla técnica. Para la tercera etapa, la gestión con la Dirección Nacional de Catastro para la asignación de una Cuenta Corriente Catastral madre, para que a partir de ella realizar las subdivisiones

En virtud a dicha recomendación, en el mes de julio se contrató los servicios de Gustavo Limousin, para la adecuación catastral y registral del Club de Campo en el espacio geográfico asiento de la Finca N° 3.433, debiendo determinar la cantidad de unidades inmobiliarias componentes del Club de Campo, cantidad de lotes mediante inspección en campo de todas las manzanas, incorporando al plano georreferenciado nuevos lotes o modificaciones, elaboración del plano y de planilla de copropiedad catastral y registral del Club de Campo, elaboración de planilla para obtener factor de copropiedad de cada unidad componente, de acuerdo a los requerimientos y modelo del Servicio Nacional de Catastro, elaboración de plano manzanero, gestión para la obtención de la mayor cantidad de resoluciones municipales de los fraccionamientos realizados por el PCCSAI, así como gestión y acompañamiento de los trámites de aprobación ante la Municipalidad de Hernandarias, Servicio Nacional de Catastro y Dirección Nacional de los Registros Públicos.

Actualmente, el registro de inmuebles es como sigue:

<b>REGISTRO</b>	<b>ZONA COMERCIAL</b>	<b>ZONA RESIDENCIAL</b>
Cantidad de Manzanas	44	90
Cantidad de Lotes	340	1879
Construidos	920,615.36	766.119
En Construcción	945.080	70.613
Sin Construcción	148.047,333	856.149,211
<b>Superficie Administrada:</b>	<b>2.176.147,95</b>	

REGISTRO	ZONA COMERCIAL	ZONA RESIDENCIAL
Con Construcción	182	1080
Patios Baldíos	150	737
En Construcción	8	62
TOTAL INMUEBLE	340	1879

Se procedió a la recepción, control y acompañamiento de aprobación y registro de nuevos propietarios, inquilinos, solicitud de socios para el Club y solicitudes de carnet, conforme los siguientes datos.

<b>Registro de nuevos titulares</b>	76
<b>Registro de Admisión inquilinos</b>	42
<b>Socios Club: Dependiente mayor</b>	30
<b>Socios: Transeúnte</b>	1
<b>Socios: Usufructuario Individual</b>	4
<b>Socios Club: Usufructuario por Esc. Pub.</b>	15
<b>Socios Club: Usufructuario- familiar/Hijos de Prop.</b>	7
<b>Socio Usufructuario Inquilino</b>	20
<b>Socios Juvenil – Prop. de Comisiones del Club</b>	0
<b>Socio Juvenil Nieto de S.P.</b>	18

## **ADMINISTRACIÓN**

Se dio cumplimiento al Presupuesto 2024, que aprobó una tasa de G 643,75 m2, realizándose las siguientes inversiones: desagües pluviales, reparaciones de pavimentos en deterioro, ampliación de la red del sistema de tratamiento de efluentes, con la programación de Scada PTE, programación de Scada wincc RT, pavimentación asfáltica frente a propiedades del CPPCC, construcción de garitas para puesto de vigilancia, construcción de cancha Beach Tennis, inicio del Proyecto Gimnasio en el ex hangar, inicio del Proyecto de Construcción de nuevo reservorio de agua Hoyo 18, ampliación de la laguna del hoyo 17, camineros para carritos de golf, adquisición de equipos para monitoreo, mantenimiento anual de software, entre otras.

En lo que a equipos del CPPCC se refiere, a fin de ampliar la misma se procedió a la compra de un Drone DJI para patrullaje aéreo de las riberas del CPPCC, por parte del plantel del Centro de Monitoreo.

## Situación Financiera

La Asamblea General Ordinaria del 13 de diciembre del 2023, aprobó el Presupuesto General para el año 2024 del Paraná Country Club, por lo que la tasa de las expensas comunes fue de G 643,75 m2.

### Tasa de Expensas Comunes

Las Tasas de Expensas Comunes, conforme el cuadro siguiente, tuvo la siguiente evolución en el año.

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Set.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio
640,95	642,15	642,02	629,92	640,15	643	626,07	643	635,84	622,78	630,42	643,75	637,1

### Fondo de Reserva

Con relación al Fondo de Reserva, se recaudó hasta el 31 de diciembre del año 2024 la suma de G. 2.677.955.581.

Conforme lo establece el Estatuto del CPPCC, todo lo recaudado en concepto de Fondo de Reserva fue depositado en cuentas de ahorro a la vista, en el Banco Sudameris, Banco Atlas y en el Banco Basa, pagando el Banco Sudameris una tasa del 3,5 % anual sobre capital con capitalización trimestral.

El monto generado de intereses cobrados por Fondo de Reserva fue de G. 106.100.001

El siguiente cuadro muestra la situación actual del Fondo de Reserva.

<b>BANCO</b>	<b>PERIODO 2.023</b>	<b>PERIODO 2.024</b>
Banco Itaú	6.161.013	-
Banco Atlas	920.168.894	1.387.241.746
Banco Sudameris	3.207.148.608	3.329.660.609
Banco Basa	58.790.254	129.235.663
	<u>4.192.268.769</u>	<u>4.846.138.018</u>

### Ingresos

Los ingresos, bajo los diferentes conceptos, recibidos en el año 2024, corresponden a la suma total de G. 39.583.052.045.-

### Egresos

Los egresos del año 2024 corresponden a la suma de G. 39.040.159.733.-

## Morosidad

La morosidad total al cierre del ejercicio 2024 fue de G. 6.299.798.730.-

### Estadística de la morosidad al cierre de cada mes

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio
26,3%	24,6%	23,7%	22,1%	23,8%	22%	23%

Agosto	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
21,2%	22,6%	23,1%	21,7%	23,6%

## AGRUPACIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGURIDAD (APyS)

En el área de seguridad, se continuó con los controles de verificación de vehículos y personas con la ayuda de la Policía Nacional (Puesto N° 1 Parana Country Club), para minimizar los hechos ilícitos entre otros como polución sonora, accidente de tránsito, amenaza, agresión, etc.

Conforme registro de control de personal doméstico, ingresan a prestar servicios diariamente 1427 domésticas, tanto de la zona comercial como residencial.

Se intervino en los siguientes casos: (25) por principio de Incendio (Medidor, Cableados, transformador, Acondicionador de aire, Vivienda, pastizal, quincho, cocina, termocalefones etc.), (04) en discusión de parejas de las cuales 1 requirió de presencia policial, (12) supuestos hechos de hurtos, (85) casos de ruidos molestos, (8) advertencias a personas que utilizan desmalezadora fuera del horario establecido, (15) casos de exceso de velocidad, (5) casos de maniobras bruscas, (45) intervenciones en accidentes de tránsito, (57) tarjetas de acceso incautadas del poder de terceros, (4) casos de polución sonora (con intervención de la Policía Nacional), (12) casos de incumplimiento de la regla de tránsito: circular sin casco protector, (32) entrega de pertenencias encontradas dentro del condominio(celular, billetera, cartera, documentos, efectivo, etc.), (11) intervenciones y advertencias a personas que actuaron de forma prepotente por los procedimientos en los puestos de control entrada/salida, (9) intervenciones a personas que hicieron caso omiso a las indicaciones recibidas en los accesos, (3) intervenciones en ataque de perros (a mascotas, condóminos), (5) advertencias por sobre vuelo de dron sin autorización, (9) denuncias recibidas por hecho de vandalismo, (6) intervenciones a personas sin documento de identidad queriendo ingresar al predio, (4) intervenciones en discusión de jóvenes dentro del condominio, (11) verificaciones por alrededores de residencias a pedido de condóminos por escuchar ruidos extraños en su propiedad, (1) localización

En la Enfermería, se han atendido **1019** casos en total, siendo **420** procedimientos de enfermería, **290** cuadros clínicos y **309** urgencias y emergencias.

Se apoyó el trabajo del Ministerio de Salud en la Campaña de Vacunación, llevadas a cabo en los meses de abril y junio, contra enfermedades como el Covid – 19, Influenza, Neumo 23,

además del programa regular de vacunación, tanto para niños como adultos, inmunizando a un total de **933** personas.

La Div. de Tránsito del Paraná Country Club prosiguió con sus funciones a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Interno de Tránsito aprobado por Asamblea Extraordinaria del 19 de julio del 2014, verificando y aplicando las sanciones que correspondan a los conductores que se encuentran en infracción, de acuerdo al reglamento citado, dentro del condominio tanto en la zona comercial como residencial.

## CLUB

En el Club, se realizó el mantenimiento habitual, tanto en los sectores de jardines, campo de golf y en las distintas zonas de las disciplinas deportivas.

En cuanto al servicio gastronómico del Club, se concesionó el Bar Hoyo 19 a la firma Country Market, así como la cantina de la zona de la piscina.

Se realizaron 15 fechas de la Segunda Edición de la Agro Feria del Paraná Country Club, en donde los residentes del condominio pudieron adquirir productos de primera calidad, como frutas, verduras y productos de granja. La Agro Feria se dio en el marco del proyecto de **"Fortalecimiento de la producción agropecuaria de pequeña escala del Alto Parana"**, que tiene como propulsores a la **ADIRI** (Agencia de Desarrollo e Integración de la Región de Itaipú), **Itaipu Binacional**, el **Ministerio de Agricultura y Ganadería** (MAG) y el **Paraná Country Club**. Dentro de dicho proyecto de sostenibilidad, se incorporó la feria de Moda Circular.

En noviembre, se llevó a cabo la segunda edición de la corrida denominada "Paraná Country Club Corre", que convocó a los condóminos, familiares e invitados. El evento, organizado por el PCC con la ayuda de la firma Chronofactory, se disputó en tres distancias: 5, 10 y 21 kilómetros, además de distancias cortas para los niños. Los corredores fueron segmentados por edades para asegurar una competencia más equitativa. El circuito partió y culminó en el Club House, realizándose la premiación al finalizar la misma.

Cabe destacar que, la Media Maraton (21k) del Paraná Country Club es la primera certificada internacionalmente en Alto Paraná. Esta certificación no solo valida la distancia exacta del recorrido, sino que también garantiza que el evento cumpla con todas las normas y exigencias establecidas por la World Athletics.

Las escuelitas de Hándbol, Fútbol, Futsal, Golf, Pádel, Tenis, Patinaje, Taekwondo, Basquetbol, ballet y de música prosiguieron sus actividades en forma normal, así como las de natación en temporada de verano. También el Grupo Scout Paraná desarrolló sus actividades normalmente.

Las actividades para adultos, como zumba, yoga, canto, danza y body pump prosiguieron también en forma normal, así como las de Hidrogimnasia.

Hemos contado nuevamente con el respaldo importante de las comisiones de apoyo conformadas en el año 2023, para el desarrollo exitoso de las actividades deportivas, sociales y culturales del Club.

La Comisión Edad de Oro integrado con los condóminos José Rodríguez Alcalá, Perla Montalbetti, Sonia Castanheira y Bernardo Morales, prosiguió con la campaña de donación de libros ubicados en la Biblioteca instalada en el Espacio Recreativo Josefa Iglesias, asimismo concretaron divertidas noches de juegos de mesa, encuentro de coros de la tercera edad, organizado por el coro de Adultos Mayores "Águilas" en el Club Social Área 1, exposición del "Arte poético y la música", confraternización por el Día de la Amistad., Asimismo, tuvo a su cargo, la primera edición de Concurso de Decoración Navideña, bajo el nombre de "Rincones mágicos de Navidad".

La Comisión Scout, con los socios Lisa Ayala, Daniel Ribeiro, Jazmín Insfrán y Daniel Agüero, prosiguieron con los objetivos del scout, acompañando las actividades que son llevadas a cabo.

La Comisión de Golf, integrada por los socios Norberto Vázquez Rivas, Nicolás Manuel Airaldi, Carlos Fernando Airaldi, Carlos Manuel Lugo Garcete, Natalia Navarro Bernardes, Livia Biccari Alvarez, Idalino Raidán Gómez, llevó a cabo los torneos ranqueables, torneo interempresarial, torneo de Semana Santa, campeonato del Club, Torneo Interclubes, Torneos de Approach y Putt, Torneos de Confraternidad y Damas, Torneo Invitación.

En mayo, los links del Paraná Country Club fueron testigos del exitoso VI Abierto del Paraguay Juvenil – Copa Jorge Murdoch, con la participación de 6 países, evento organizado por la Asociación Paraguaya de Golf y la Comisión de Golf del Paraná Country Club.

La Comisión de Tenis, integrada por los condóminos Máximo Azar, Adriana Palau y Maria Cecilia Calcena, realizó torneos internos para las diferentes categorías, destacándose las actividades de la escolita con la participación de muchos niños del condominio.

La Comisión de Pádel, integrada por Víctor Taboada, Edward Hammoud, Luis Alberto López, Adriana Kurosu, Luis Octavio López, Vicente Martínez y Priscela Navarro, tuvo a su cargo la organización de torneos internos que reunió a gran cantidad de socios.

La Comisión de Fútbol, conformada por los socios Diógenes Martínez, Egon René López, Marcelo Kandala, Orlando Barboza, Cantalicio Avalos, Ricardo Thalman, Hugo Ayala, Constantino Gianmarino, Edwin Montero, Víctor Villalba y Reinaldo Echagüe, tuvo a su cargo la organización de los torneos apertura y clausura, así como encuentros de confraternización.

La Comisión de Artes Marciales, con los condóminos Reinaldo Sandoval, Domingo Maldonado, José María Sánchez Tilleria, Stephane Roticci, Luca Roticci, Lorenzo Mendoza y Gabriel Molas, que acompañó las actividades de la Escuela de Taekwondo.

La Comisión de Beach Tennis con las socias Carolina Zárate de Rodríguez Alcalá, Dirce Gelhen Rios, Raquel Duarte de Rodríguez, Rafaela Batista Moreira, Sandra Martínez, Natalia López,



Miriam Rodríguez y Silvia Sotoa organizó el Torneo Interno femenino E y D mixto y Torneo Invitación categorías E, D y C, masculino y mixto.

La Comisión de Eventos, conformada por las condóminas Lilian Piatti, Natalia López, Roselei Maia, Natalia Rodríguez, Maria Mercedes Miret, Sandra Martínez, Siris Macchi, Rocio Duarte, Raquel Duarte y Carolina Zárate, organizó los siguientes eventos, cada uno de ellos en forma exitosa: colonia de vacaciones, sorpresas de pascua, Noche de las Madres, Aniversario del Club, Fiesta de San Juan, Sunset Primavera, Festejo Día del Niño, Oktober Fest, entre otros.

La Comisión del Gimnasio, integrada por Martin Portillo, Néstor González, Carolina Zárate, Agustín Barreto, Luis Alvarez, Nathalie Barrail y Gabriela Fernández, siguió trabajando en la coordinación de los servicios en el Gimnasio.

También continuó trabajando la Comisión de Zumba, Yoga e Hidrogimnasia, integrada la primera por las condóminas Carolina Gadea, Carolina Giralá, Maria del Carmen Godoy y Natividad Rodríguez. La de Hidrogimnasia por Maite Roa, Lucina Portillo, Blanca Romberg, Ana Isabel Campos, Michele Schossler, Lourdes Iglesia, Carmen Ramoa, Gloria Sugastti y Maria Saleté Volpato. La de Yoga por Carolina Giralá, Marcia de Filippini, Claudia de Fretes y Tania Rehnfeldt.

### **Nuevas categorías de socios**

Se creó la categoría de socio Usufructuario Inquilino, de acuerdo con la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria del 16 de octubre del año 2024. La misma aprobó la modificación del Reglamento Interno para inquilinos de viviendas del Paraná Country Club, estableciendo que el propietario podrá ceder al inquilino el derecho a utilizar las instalaciones sociales y deportivas del Club.

Asimismo, se creó la categoría de socio Juvenil – Nieto de Socio Patrimonial, estableciéndose que podrán ser aceptados como Socios Juveniles, los nietos de Socios Patrimoniales, los varones hasta 18 años y las mujeres de hasta 22 años, que quisieran usufructuar las instalaciones del Club para la práctica de deportes u otros beneficios. Los nietos que deseen acceder a esta categoría deberán residir con el Socio Patrimonial, quien deberá firmar una declaración jurada de residencia.

### **OBRAS**

Dentro de los trabajos para responder a las necesidades de cuidar y mejorar los servicios brindados se han llevado a cabo los trabajos de mantenimiento de las diferentes áreas del Condominio, conforme lo establece el Estatuto del CPPCC.

**En las áreas comunes** se realizaron las siguientes tareas: mantenimiento de la Casa Scout, reparación de veredas en la zona comercial y residencial, limpieza de la boca de todos los registros pluviales, limpieza general de techos de las casetas de seguridad y club, reparación de empedrado, reparación de cartelerías, regularización de la ciclovía en el campo de Golf N° 2, mantenimiento general del Resguardo Temporal de Mascotas, fabricación de tapas metálicas para varios registros, mantenimiento de los puestos de guardias (reparo de portones corredizos

con cambio de ruedas, reparo en puertas de metal con cambio de cerraduras). Se realizó pintura de paredes en el taller, así como la construcción de caseta para guardias en la rivera del Rio Acaray.

**En el Parque Urbano** se llevó a cabo la reforma estructural del techo del ex hangar para futuro Gimnasio, consistente en el refuerzo de la estructura existente con la fabricación y colocación de vigas cabriadas, desmonte de techo tipo chapa zinc y colocación de 1.220 m<sup>2</sup> de techo termo acústico (sándwich). Los trabajos fueron adjudicados a la empresa Industria Metalúrgica Paraná por valor de G 639.316.000. Invitados al concurso de ofertas: Alutec y Metalúrgica EV.

Además, mantenimiento de bancos de madera distribuidos en toda el área del parque, construcción y reparación de camineros de hormigón, reparación y mantenimiento de puentes de madera, bancos, parque de juegos infantiles.

**En el Campo de Golf**, se culminaron los trabajos en el depósito y taller para maquinarias del golf con la colocación de piso tipo adopasto para acceso con un aproximado de 407,72 metros cuadrados.

Además, la construcción de un sistema de alcantarillado tubular en el Campo de Golf Hoyo N° 17 con un total de 331,00 metros lineales de entubado, así como la colocación de un sistema de drenaje pluvial tipo espina de pescado utilizado para encausar las aguas subterráneas o del manto freático con un total colocado de 624,00 metros lineales, por valor de G 86.490.000 de la empresa Hidráulica y Construcciones del Este.

Se realizó la ampliación, mantenimiento y limpieza de laguna del campo de golf ubicada en cercanías del Hoyo N° 17. Valor de G 21.885.600 de Constructora Acaray.

Se prosiguió con la construcción del caminero del campo de golf con un total de 1870,05 m<sup>2</sup>. Valor de G 321.629.415 de Hidráulica y Construcciones del Este.

**En el sector del Club**, se concluyó la construcción de un quincho con piso de tejuelas, caminero y lava pies para sector de área de juego del beach tenis, de 40,00 metros cuadrados, además del mejoramiento lumínico del área con la colocación postes metálicos con reflectores.

Se procedió a las mejoras externas del restaurante del Bar hoyo 19 consistente en el cambio de piso, colocación de canaletas de desagües pluvial, colocación de toldos cortina automatizados, puerta corrediza.

Se procedió a la pintura en general de paredes y cielorraso en el Gimnasio, Salón Multiuso, Quincho Fútbol, Pádel, Oficina de Golf, Sanitarios del Golf, Sector Caddies. Así como el mantenimiento en la zona de práctica del tenis, reparación de cerramiento, estructuras de los toldos, letreros de señalización, instalación de biodigestor en la pizzería.

Se realizó el retiro y colocación de 200,00 m<sup>2</sup> pisos de caucho en el sector del parque de niños. Valor de G 52.050.000 de Ecocur.

Además, se dio inicio a la construcción de gradería, vestuario, cantina y palco para el sector de fútbol, así como el inicio de la ampliación y refacción del quincho tenis, para ampliar un total de 90,00 m<sup>2</sup> de techo.

### **Obras Viales**

Se prosiguió además con la reparación de pavimento tipo rígido en zonas afectadas por el tránsito continuo en las distintas calles del PCC, con un total de 3193,95 m<sup>2</sup> restaurados exitosamente, a través de la empresa Hidráulica y Construcciones del Este por valor de G 28.850.000.

Se realizó la pavimentación parcial de la calle sin nombre ubicada entre las manzanas 07 y 08 de la zona residencial con total aproximado de 1426,53 m<sup>2</sup> de pavimento de hormigón masa, además de la construcción de dos sumideros con entubamientos para la captación y desagüe de las aguas pluviales.

A la par de los trabajos de pavimentación de las calles, se construyeron los desagües pluviales en las zonas que eran necesarias, cuyo costo absorbió el Consorcio de Propietarios. La empresa Hidráulica del Este S.R.L. fue la encargada de la colocación del alcantarillado con tubos de hormigón, totalizando 12.00 ml, y su correspondiente reposición de pavimento rígido con un total de 22,32 m<sup>2</sup> repuestos.

Se realizaron además los siguientes trabajos:

- Pintura de lomadas y paso de peatones sobre la avda. Paraná, Avda Paraguay Norte, calle Brasil Sur y Botero Norte.
- Mantenimiento de calles de tierra, perfilado y limpieza.
- Se repararon varios tramos de veredas sobre la Av. Paraná y calles trasversales en la Zona Comercial y Residencial.
- Reparación de cordones sobre la Avda. Paraná y calles trasversales.
- Colocación de reductores de velocidad (tachones y lomadas de hormigón) en la Zona Residencial.
- Colocación de carteles de señalización en distintos puntos.

### **Obras Civiles**

Se dio inicio a la construcción de un reservorio enterrado con sala de máquina para el almacenamiento y redistribución de agua tratada en los distintos puntos del condominio, obra con capacidad de almacenado de un total aproximado de 600 m<sup>3</sup> a cargo de la empresa Caballero Vázquez Constructora.

## **PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA**

Mensualmente se realiza la lectura de medidores de agua y, en el periodo de enero a diciembre, se facturó el total de: 607.840 m3

Se realizó el mantenimiento de las salas de máquinas perteneciente al sistema de abastecimiento de agua y alineación de motobombas, así como de las válvulas y cañerías de desagüe de lodo de las plantas N° 2. y 3, sustituyendo por caños de 110mm para mejorar la circulación del lodo.

En forma mensual se realiza la toma de muestra de agua en la red de agua y en la PTE para enviar a los laboratorios externos según exigen las leyes y reglamentos vigentes.

Se procedió al cambio de 25 medidores de agua para una mejor lectura a través de la nueva aplicación de lectura de agua.

### **Sistema de captación**

- Instalación de manguera de 6" en el pontón del río.
- Colocación de nueva línea de cableado para motobomba del pontón.

### **Sistema de distribución**

- Cambio de cañería: en la manzana G1-3 con ampliación de red de agua de 4", manzana 002, 27, 29 y 42.
- Reparación de pérdida de agua en la red, promedio de 10 por semana.
- Anillamiento de cañería en la manzana 25.
- Se realizaron conexiones domiciliarias de agua: 14 lotes.

### **Planta de Tratamiento de Efluentes**

- Conexión al desagüe cloacal: 1 nueva conexión.
- Instalación de nuevos tableros en las estaciones de bombeo de la PTE con control en sistema SCADA desde la PTA.

### **Fiscalización de construcciones**

Se han constatado 157 infracciones al Reglamento de la Construcción.

• OCUPACION DE TERRENO BALDIO S/ AUTORIZACION	27
• OCUPACION DE ESPACIO PÚBLICO	61
• CONSTRUCCION SIN RETIRO	03
• CONSTRUCCION DE ACERAS IRREGULARES	05
• INICIO DE OBRA SIN AUTORIZACION	07
• SOLICITUD DE LIMPIEZA DE OBRA	44
• INSTALACIONES SIN RETIRO	07
• REGULARIZACION DE CARTEL Z.C.	03

- CONTROL DE OBRAS NUEVAS 10
- CONTROL DE AMPLIACIONES 09

### Sistema eléctrico

Se procedió al mantenimiento del sistema eléctrico de la red de media y baja tensión, con el objetivo de prevenir los inconvenientes o daños que puedan sufrir los equipos y líneas eléctricas a corto, mediano o largo plazo, garantizando además que el sistema eléctrico esté bien integrado y actualizado, acorde a las normativas técnicas generales y de la ANDE.

Se gestionó con la ANDE la ejecución de trabajos para el alivio de carga en varias áreas del condominio, debido a la sobrecarga y las fluctuaciones de tensión que se estaban registrando en diferentes puntos. Estos problemas eran consecuencia de la insuficiente capacidad de los kVA en los puntos de distribución. Dicha entidad providenció 3 nuevos transformadores de 100 y 150 KVA, adecuándose 2 columnas nuevas de 12/300, 1 de 12/500 y 2 columnas nuevas de 9/200, para la ampliación de la línea de Media Tensión. Las zonas que fueron beneficiadas son las manzanas 35 y 60. En la manzana 56 se aumentó la capacidad del transformador, se cambió uno de 100kVA por uno de 150 kVA. Se instalaron separadores en la línea de baja tensión, se realizó mantenimiento de las instalaciones del Consorcio, podas sobre las líneas de Baja y Media Tensión, flechado de las líneas de Baja Tensión.

Se realizó una ampliación de la red BT monofásica en la manzana 25, donde se instalaron 9 columnas de 9/200, con 9 alumbrado público nuevo, se realizó la ampliación monofásica sobre la manzana RPO donde se instalaron 2 columnas de 9/200 y 1 columna de 12/200 para instalación de cámaras.

En el Parque Urbano, se repararon 18 alumbrados públicos, y se cambiaron 24 focos en los senderos, además de mantenimiento de los tableros de los aspersores.

En el Club, se procedió al cambio y reparación de luminarias en la zona del Quincho de Tenis, parque de niños y alrededores, canchas de futbol, pádel y de golf, sustitución de reflectores de artefactos Hpit, por reflectores LED en la cancha de futbol y zona de práctica de golf; también se procedió a una ampliación eléctrica para refuerzo de iluminación en las canchas de Beach Tenis e instalación eléctrica del quincho del Beach Tenis. Instalación de 17 AP LED en el caminero del Club lado Calle Uruguay.

En cuanto a los alumbrados públicos, se cambiaron 62 alumbrados Hpit de 400W por Alumbrados LED en la Avda. Paraná. Éstos alumbrados públicos de 400W con brazos de 3.00 metros de largo fueron reutilizados en las siguientes calles:

Calle Monet: 22 unidades.

Víctor Hugo: 37 Unidades.

Calle Ámsterdam: 3 Unidades.

Fueron reparados más de 400 alumbrados públicos, cambios de crucetas y seccionadores de Media y Baja Tensión, así como se realizaron otros trabajos paliativos y de urgencia.

## **MEDIO AMBIENTE**

**Mantenimiento del arbolado del Parque Urbano:** Se procedió con el mantenimiento del arbolado y el empastado del parque con personal propio, así mismo se realizó la ampliación de la ornamentación del área con arbustos florales, la plantación de flores de estación en el cantero interno.

**Castración de gatos.** Se continuó con el proyecto de castración de gatos abandonados, cuyas capturas son realizadas en áreas comunes. Hasta la fecha se realizó la castración de más de 90 gatos capturados dentro del condominio, los cuales fueron devueltos en su lugar de captura. A partir del mes de noviembre los gatos capturados son sometidos a análisis de laboratorio para determinar enfermedades infectocontagiosas y de esta manera separar del resto de animales sanos.

**Mejoras en el Resguardo Temporal de Animales.** Se realizaron las mejoras en el sector de la gatera a fin de tener separado los animales con casos positivos de enfermedades infectocontagiosas de manera a tener un control exclusivo con estos y así evitar proliferación de enfermedades.

**Fiscalización de empresas tercerizadas:** Se ha acompañado a las empresas prestadoras de servicios solicitando las correcciones necesarias al caso. Son dos las empresas fiscalizadas por este departamento, AC Construcciones: encargada de la limpieza de lotes baldíos y áreas comunes así como el retiro de los residuos provenientes del jardín cuyo contrato está vigente hasta el mes de mayo de 2025 y, la empresa Ecología Verde, encargada de la recolección de residuos sólidos domiciliarios, con contrato vigente hasta el mes de Octubre del 2025.

**Fiscalización y atención a reclamos:** Se ha realizado la fiscalización periódica para identificar infracciones (piscinas sucias y sin tratamiento, limpieza de lotes baldíos a cargo del propietario, tenencia de perros prohibidos, veredas sucias, etc.) y solicitar las correcciones correspondientes al caso, asimismo la atención a los diferentes reclamos presentados al Consorcio.

**Elaboración de compostaje:** Se realizó en forma periódica el compostaje en el sector del taller a fin de dejar a disposición a de los condóminos para su uso.

**Reproducción de mudas en el vivero:** Se trabajó en la reproducción de mudas de plantas ornamentales, así como flores estacionales para ser aprovechados en las áreas comunes. Igualmente se realizó la reproducción de especies de árboles nativos (curupay, guajaivi, yvyra pyta, lapacho amarillo, Kurupay, jacaranda, etc, y algunas frutales nativas como apepú, guavirá, ñangapiry, etc. Todos estos ejemplares serán utilizados para la recuperación de áreas degradadas.

**Control del dengue:** Dentro del programa de control de proliferación de mosquitos y alimañas se ha trabajado en la fiscalización de las viviendas abandonadas con piscina, obras paradas, terrenos baldíos con el fin de eliminar aguas estancadas. Así mismo se ha realizado la campaña de retiro de chatarras y materiales en desuso en los meses de Octubre y Diciembre en la cual se pudo retirar 17 contenedores de material en desuso. Igualmente se realizó la fumigación

espacial con maquina London Foggers de acuerdo a las especificaciones técnicas, el cual está diseñada especialmente para el control de vectores urbanos.

Se realizó el acompañamiento al sector de Electricidad y Monitoreo en la poda de despeje del circuito eléctrico y cámaras de monitoreo.

### **Conclusión**

El Consejo de Administración ha llevado a cabo todas las tareas mencionadas anteriormente con responsabilidad, transparencia y dedicación, en estricta conformidad con lo establecido en el Presupuesto 2024, así como con las normativas legales que rigen nuestras operaciones. A lo largo de este período, hemos trabajado de manera coordinada y eficiente para asegurar el cumplimiento de los objetivos trazados, enfrentando los desafíos con profesionalismo y compromiso.

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a las diversas Comisiones de apoyo, cuyo esfuerzo y colaboración han sido esenciales para el buen desarrollo de nuestras funciones. Asimismo, extendemos nuestro reconocimiento a todos los condóminos que, de una u otra manera, han contribuido activamente, ya sea a través de su participación directa o mediante su apoyo en las diversas actividades y proyectos.

El éxito alcanzado es el resultado de un esfuerzo colectivo, y valoramos profundamente el compromiso demostrado por toda la comunidad. Este respaldo ha sido fundamental para avanzar hacia una gestión eficiente y transparente, asegurando el bienestar y la prosperidad de nuestro condominio.

### **Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club**