

MEMORIA

Sres. Vecinos y Accionistas

De conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables, el Directorio de Puerto del Águila Country Náutico S.A. se complace en someter a vuestra consideración la Memoria y toda la documentación pertinente a los estados contables de la Sociedad, correspondiente al ejercicio económico Nº 14, comprendido entre el 1º de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026.

Puerto del Águila S.A. continúa su consolidación Administrativa e Institucional, y en tal sentido, se está trabajando con gran esfuerzo en la transformación y adecuación a las nuevas realidades sociales y de infraestructura, que califican a nuestro barrio como el country de 2a vivienda de mayor crecimiento de la Provincia de Córdoba.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La sociedad está constituida sin fines de lucro, con el objeto de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que se consagra respecto del inmueble ubicado en la Provincia de Córdoba, Departamento Santa María, Pedanía Potrero de Garay, situado sobre la nueva ruta camino a los Reartes, y respecto de cada uno de los inmuebles que conforman en conjunto el área residencial, sean lotes o unidades en propiedad horizontal, incluidos los amenities y la zona de espacios verdes, de la Urbanización denominada "PUERTO DEL ÁGUILA - COUNTRY NÁUTICO", incluyendo asimismo cualquier eventual ampliación posterior de esta misma persiguiendo el bien común de los propietarios de la Urbanización y de todas aquellas personas que disfruten de la misma.

Puerto del Águila Country Náutico S.A. tiene como finalidad asegurar la continuidad, organización y adecuado funcionamiento del régimen establecido para la urbanización Puerto del Águila, comprendiendo los lotes, unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, amenities, espacios verdes y demás sectores comunes que la integran, así como toda eventual ampliación posterior. Su administración se encuentra orientada a la protección del patrimonio común, la prestación de los servicios esenciales y la búsqueda permanente del bienestar general de los propietarios y de quienes disfrutan de la Urbanización.

El ejercicio económico comprendido entre el 1º de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026 se desarrolló dentro de un contexto económico particularmente complejo. A las consecuencias de un proceso inflacionario de intensidad se sumó posteriormente un escenario de recesión, contracción de la actividad y dificultades económicas que afectaron a las familias, empresas y prestadores de servicios.

Frente a esa realidad, el principal desafío del Directorio fue sostener el funcionamiento integral de Puerto del Águila, preservar la calidad de sus servicios esenciales, administrar responsablemente los recursos disponibles y, al mismo tiempo, continuar ejecutando las obras y mejoras necesarias para acompañar el crecimiento sostenido del BarrioA pesar de las dificultades económicas atravesadas, Puerto del Águila no se resintió en la prestación de sus servicios fundamentales. Se mantuvo la seguridad, el mantenimiento de calles y espacios comunes, la recolección de residuos, el funcionamiento de las redes de agua y cloacas, las instalaciones deportivas y recreativas, el Club Náutico, los amenities y la atención cotidiana de las distintas necesidades de los propietarios.

Este resultado no fue producto de la casualidad, sino de una administración activa, del seguimiento permanente de los contratos y proveedores, de la búsqueda de alternativas más eficientes y de la realización de comparaciones periódicas con otros barrios y urbanizaciones de características similares. Estas evaluaciones permitieron revisar costos, renegociar servicios, impulsar concursos de precios y procurar que cada recurso aportado por los propietarios fuera administrado de la manera más eficiente posible.

Al mismo tiempo, el Directorio no se limitó a conservar lo existente. Durante el ejercicio se continuó avanzando con obras y proyectos estructurales que durante muchos años habían permanecido pendientes. Entre ellos se destacan la ejecución de la red de gas natural, el avance y habilitación progresiva de la fibra óptica, la consolidación y escrituración de espacios estratégicos a favor de la Sociedad, las mejoras en la planta y los sistemas de agua, el fortalecimiento de la infraestructura eléctrica, la renovación del alumbrado, las inversiones en seguridad y monitoreo y la recuperación y puesta en valor de los espacios comunes.

También se continuó exigiendo al Desarrollista el cumplimiento de las obras, obligaciones y compromisos pendientes a su cargo, procurando diferenciar claramente esas responsabilidades de aquellas que corresponden a la administración ordinaria del Barrio. El Directorio mantuvo una posición de diálogo y colaboración, pero también de firmeza en la defensa del patrimonio, los servicios y los intereses comunes de los accionistas.

Todos estos avances fueron alcanzados sin abandonar el orden administrativo, financiero e institucional. Se fortalecieron los controles internos, se mejoraron los procedimientos, se regularizaron situaciones patrimoniales, se redujeron costos administrativos y se consolidó

una estructura de trabajo destinada a brindar respuestas más rápidas, ordenadas y transparentes.

Debe destacarse especialmente que los integrantes del Directorio desarrollan sus funciones ad honorem. La planificación y supervisión de obras, las reuniones con proveedores, profesionales, organismos públicos y la Desarrollista, así como la atención de las necesidades y contingencias cotidianas del Barrio, demandan una dedicación permanente y numerosas horas de trabajo aportadas voluntariamente, sin remuneración y con el único objetivo de mejorar Puerto del Águila.

La realidad geográfica, la marcada estacionalidad y el crecimiento sostenido del Barrio presentan dificultades particulares. Sin embargo, mediante el esfuerzo conjunto del Directorio, la Administración, la Intendencia, el Departamento de Arquitectura, las distintas comisiones, el personal y los vecinos que colaboran desinteresadamente, fue posible sostener los servicios, afrontar las contingencias y continuar incorporando mejoras.

El Directorio considera que los resultados alcanzados durante este ejercicio demuestran que fue posible atravesar un escenario económico adverso sin paralizar el crecimiento ni deteriorar la calidad de los servicios. Queda mucho por hacer, pero Puerto del Águila cuenta hoy con una organización más ordenada, un patrimonio más consolidado, mejores herramientas de gestión y proyectos concretos para continuar creciendo y jerarquizándose.

Nuestro compromiso continúa siendo administrar con responsabilidad, transparencia, igualdad y vocación de servicio, priorizando siempre el interés colectivo por sobre cualquier interés particular.

A continuación, se exponen los principales aspectos económicos, financieros y patrimoniales correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2026

El capital Social, al 30 de junio de 2026, asciende a \$ 100.040, valuado en moneda histórica, y se compone de 1.220 acciones ordinarias, escriturales, Clase A de \$41 y 1 voto por cada una, y 1.220 acciones ordinarias, escriturales, Clase B de \$41 y 1 voto por cada una. Al adicionarle el ajuste de capital por \$27.635.009 por encontrarse vigente el ajuste integral por inflación que implica expresar las cifras ajustadas al cierre del ejercicio, hace un total de \$27.735.049. Durante el ejercicio se incorporó además un Aporte Irrevocable por \$684.476, originado en la cesión gratuita del Lote 104 recibida de la desarrollista, cuyo cargo expreso dispuso ese destino (Nota 16 de los estados contables).

Con relación a los resultados acumulados, la reserva legal asciende a \$1.358.735 y Resultados no asignados \$939.176.175. Esta última cifra se corresponde con el saldo de RNA al inicio. Atento al cambio de criterio en el ejercicio cerrado al 31 de octubre de 2022, en el que se dispuso un cambio en el tratamiento económico del resultante entre recursos y gastos, el resultado es neutro (cero), en virtud al reconocimiento de obras, mantenimientos y por realizar en futuros ejercicios por la cifra de \$959.757.828, siendo este monto un Pasivo para la Sociedad. Por lo explicado, el Patrimonio Neto al cierre asciende a \$968.954.435.

Continuando con el Activo al cierre, el mismo totaliza \$2.574.370.474, compuesto por \$617.267.297 en Activos Corrientes, y \$1.957.103.177 en Activos No Corrientes. Dentro de los Activos Corrientes el mismo se compone de un 73% Saldos de Caja y Bancos e inversiones, 21% Créditos por expensas y 6% de Otros Créditos (Fiscales). Dentro de Activos No Corrientes, corresponde un 97% Bienes de Uso, y un 3% de Activos No Corrientes mantenidos para la venta (Terrenos recibidos como parte de pago).

Durante el ejercicio se produjeron altas en Bienes de Uso por \$706.504.309, en moneda de cierre (Anexo I), que comprenden \$369.302.110 de obras en curso, \$90.413.706 de inmuebles recibidos de la desarrollista (Nota 16) y \$246.788.493 de incorporaciones a los restantes rubros. Se destacan como principales activaciones la obra de provisión de gas, el muelle flotante, el mobiliario del edificio The View, el multigimnasio y un rodado incorporado mediante plan de ahorro. Asimismo, por decisión del Directorio, se dieron de baja bienes menores que no reunían condiciones de activación por \$33.847.621 de valor de origen, con un cargo neto a gastos de \$30.676.958. Las amortizaciones del ejercicio ascendieron a \$152.194.903.

En materia de Pasivos del Ente, el mismo es de \$1.605.416.039, compuesto por Pasivos Corrientes y No Corrientes (es decir aquellos que se consideran cancelables dentro de 12 meses y aquellos cuyo vencimiento supera ese límite temporal). El Pasivo Corriente, que significa el 30% del Total, se compone de 39% Cuentas por Pagar, considerando aquí la provisión de facturas no recibidas al 30/06/2026 pero cuyo servicio se prestó hasta esa fecha, 49% Deudas en Especie (expensas cobradas por adelantado y la porción corriente del resultado del ejercicio reconocido como pasivo), 6% Deudas Sociales y Previsionales, Deudas Fiscales por 4% y deudas financieras por 2%. En el caso de los Pasivos No Corrientes, el mismo es el 70% del Total de Pasivo y está conformado sustancialmente por el reconocimiento de Obras, mantenimientos y servicios a realizar a favor del Country, representadas en resultados económicos positivos de ejercicios anteriores y actual por diferencia entre Recursos (Expensas) y Gastos Ordinarios/Extraordinarios, además de la Afectación de Inmuebles incorporados por la Desarrollista por \$89.729.411 y de las cuotas no corrientes del plan de ahorro. Al igual que en el Activo, el detalle de las partidas se encuentra manifestado en las Notas de los juegos contables.

En definitiva, la Estructura Patrimonial de la Sociedad para este ejercicio, expuesto en moneda al cierre – mes de junio 2026- es la siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Activo Corriente	617.267.297	171.699.590
Activo No Corriente	1.957.103.177	1.433.471.122
Total Activo	2.574.370.474	1.605.170.712
Pasivo Corriente	482.424.283	363.430.700
Pasivo No Corriente	1.122.991.756	273.470.052
Total Pasivo	1.605.416.039	636.900.752
Patrimonio Neto	968.954.435	968.269.960
Total Pasivo + Patrimonio Neto	2.574.370.474	1.605.170.712

El Patrimonio Neto al 30/06/2026 asciende a la suma de \$968.954.435, que indica el ajuste del PN al inicio (en moneda del 30/06/2025, \$725.036.621) por el coeficiente “punta a punta” desde 06/2025 a 06/2026, el cual es 33,55%, más el Aporte Irrevocable incorporado en el ejercicio por \$684.476.

Con respecto a la Estructura de Recursos y Gastos es la siguiente:

	30/06/2026
Recursos para fines generales	3.589.440.559
Recursos para fines específicos	412.163.371
Recursos para fines diversos	47.389.491
Gastos Grales. De Espacios Comunes	−4.027.825.498
Gastos de Administración	−215.271.807
Otros	0
Resultados Financieros y por Tenencia (Incluido Recpam)	194.103.884
Impuesto a las Ganancias	0
Resultado Final del Ejercicio	0

Indicadores

Los principales indicadores de la Sociedad son los siguientes:

Solvencia	0,6036
Endeudamiento	1,6569
Liquidez Corriente (*)	7,8438
Liquidez Corriente (*1)	2,5456
Razón del Patrimonio al Activo	0,3764

Solvencia: Es el cociente entre el Patrimonio Neto y el Pasivo Total.

Endeudamiento: Es el cociente entre el Pasivo Total y el Patrimonio Neto.

Liquidez Corriente: Es el cociente entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente.

(*) Debe considerarse que dentro del Pasivo corriente no se contemplan Expensas anticipadas y Provisión Facturas no recibidas.

(*1) Debe considerarse que dentro del Pasivo corriente no se contemplan Expensas anticipadas solamente.

Razón del Patrimonio al Activo: Es el cociente entre el Patrimonio Neto y el Activo Total.

2. LA GESTIÓN

En esta gestión, seguimos priorizando los cuatro elementos fundamentales que conforman el sistema del barrio: **Orden, Seguridad, Infraestructura y Servicios, y Recursos Humanos**, transformando a **Puerto del Águila en el mejor barrio de montaña de Córdoba**.

Durante este período, el Directorio ha desarrollado sus tareas con el objetivo de mantener y mejorar el funcionamiento general de la entidad, procurando una administración ordenada, transparente y eficiente de los recursos.



2.1 PRINCIPALES AVANCES REALIZADOS

A continuación describiremos algunos de los principales avances en cada una de las áreas físicas y funcionales del mismo:

a) Escrituración y consolidación patrimonial

Durante el período se lograron importantes avances en materia de **escrituración y consolidación del patrimonio de Puerto del Águila Country Náutico S.A.**, incorporando formalmente a la Sociedad sectores estratégicos para el funcionamiento y desarrollo del Barrio.

Entre los principales avances se destacan:

- Se escrituró a favor de **Puerto del Águila Country Náutico S.A.** una **superficie aproximada de 5,3 hectáreas —más de 53.000 m²—**, correspondientes a sectores centrales del Barrio donde se encuentran ubicados el **Club Náutico, las lancheras, el Bar, la piscina, las canchas de tenis y demás amenities.**
- Se concretó la **escrituración de la parcela N.º 104**, correspondiente al sector de ingreso al Barrio donde se encuentra emplazada la guardia.
- Se inició el proceso de **escrituración de The View** y se formalizó la **donación del PH 5**, correspondiente a los amenities y espacios comunes del edificio, incluyendo piletas, sala de juegos, gimnasio y futuro SUM.

b) Seguridad

Durante el período de gestión se trabajó especialmente en el fortalecimiento y mejora de las condiciones de seguridad del barrio, entendiendo que se trata de uno de los aspectos prioritarios para el bienestar y la tranquilidad de todos los propietarios. En este sentido, se han implementado y gestionado distintas medidas tendientes a **mejorar, reforzar y modernizar el sistema de seguridad**, aportando un valor agregado al servicio existente.

Entre las principales acciones desarrolladas durante el período se destacan:

- **Seguimiento permanente del servicio de vigilancia**, manteniendo una coordinación continua con la empresa prestadora y revisando los procedimientos destinados a prevenir situaciones que pudieran afectar la seguridad del Barrio.
- **Fortalecimiento de los controles de ingreso y egreso**, mediante la incorporación y mejora de herramientas y procedimientos destinados al control de accesos.

- Incorporación de un **nuevo portón en el acceso de obras**, reforzando el control de circulación en dicho sector.
- **Mantenimiento y mejora de las barreras de ingreso y egreso**, incluyendo el recambio de componentes, la incorporación de sensores y la instalación de protecciones frente a variaciones de tensión.
- Incorporación de **Face ID en el ingreso peatonal al lago**, optimizando el control y registro de acceso a este sector.
- **Mejora de la conectividad del Búnker de Monitoreo**, mediante la incorporación de fibra óptica para garantizar una conexión estable y adecuada para la transmisión de las señales del sistema de cámaras de videovigilancia.
- Instalación de una **antena Starlink como sistema de respaldo de conectividad del Búnker de Monitoreo**, permitiendo mantener operativo el sistema ante eventuales interrupciones de la conexión principal. De esta manera, se incorporó una doble alternativa de conectividad, fortaleciendo la continuidad y confiabilidad de uno de los sistemas fundamentales para la seguridad del Barrio. El pasado 07/09/2026 se amplió el paquete de datos de Starlink, lo que nos permitió ese mismo día solicitar la baja de uno de los servicios prestados por la empresa Perricone, reduciendo el costo de facturación de esté en un 67%.
- **Funcionamiento permanente de la Central de Monitoreo Externo durante las 24 horas**, fortaleciendo el seguimiento y supervisión del sistema de seguridad.
- **Mantenimiento preventivo del cerco eléctrico perimetral y del sistema de cámaras de videovigilancia**, procurando garantizar su correcto funcionamiento y la adecuada cobertura de los distintos sectores del Barrio.

Ante un contexto regional que demanda **reforzar las medidas de prevención y control**, el Directorio de Puerto del Águila continuó invirtiendo en acciones destinadas a fortalecer la seguridad de los socios, sus familias y las instalaciones del Barrio.

c) Instalaciones

Durante el período informado se continuó trabajando en el mantenimiento y mejora de las instalaciones generales del Barrio, con el objetivo de asegurar su correcto funcionamiento y preservar la calidad de los servicios.

Entre las principales acciones realizadas y en desarrollo se destacan:

- Como parte de las acciones de prevención y seguridad, se realizó la **recarga y el control anual de la totalidad de los matafuegos existentes en las instalaciones del barrio**. Esta tarea permite asegurar que los equipos se encuentren en condiciones adecuadas de funcionamiento y disponibles ante una eventual emergencia, manteniendo actualizado su control y mantenimiento preventivo

- Se avanzó en el relevamiento del sistema de protección eléctrica y en la instalación de **protectores eléctricos y descargadores atmosféricos**, destinados a proteger equipos e instalaciones frente a microcortes, variaciones de tensión y descargas.
- **Mantenimiento permanente y reparación de luminarias**, tanto bajas como en altura, en distintos sectores del predio.

d) Club Náutico

Desde el inicio de la gestión, la actividad náutica ha sido una prioridad, en consonancia con la identidad de Puerto del Águila como barrio náutico. Durante este período se continuó trabajando para fortalecer las instalaciones, ampliar las actividades y posicionar al Club Náutico como referente en la región.

Entre las principales acciones y actividades realizadas se destacan:

- Se adquirió e instaló un **nuevo muelle flotante con sistema rotomolde**, renovando y modernizando la infraestructura náutica existente. Para posibilitar su utilización se ejecutó una **rampa provisoria de acceso** y se incorporó cartelería en el sector.
- Se concretó la **venta del antiguo muelle**, preservándose su pórtico de acceso con el objetivo de recuperarlo y ponerlo en valor en un nuevo espacio del Barrio.
- Se habilitó una **zona exclusiva para bañistas**, en cumplimiento de la normativa de seguridad náutica vigente y con el objetivo de ordenar y brindar mayor seguridad a las distintas actividades desarrolladas en el lago.
- Se incorporaron **cuatro nuevos kayaks**, ampliando el equipamiento disponible para actividades recreativas y náuticas.
- Se continuó impulsando la **Escuela de Optimist** y se desarrollaron **cursos de Timonel**, promoviendo la formación, el aprendizaje y la práctica de actividades náuticas dentro del Barrio.
- Se celebró un **convenio de colaboración con la escuela Wind Sailing**, orientado a fortalecer la enseñanza y práctica de deportes náuticos, especialmente entre niños y jóvenes.
- Se concretó la incorporación del **Club Náutico a la Federación Argentina de Yachting**, bajo la categoría de club en zona de desarrollo, permitiendo la participación oficial de la Escuela de Optimist en competencias y actividades federadas.
- Se realizó una **capacitación en Seguridad Náutica destinada al personal**, orientada a actualizar conocimientos, procedimientos y normativa aplicable a la actividad.
- Se celebró un **acuerdo comercial con Nautycar**, mediante el cual se incorporó una carpa institucional con la identidad de Puerto del Águila y se establecieron beneficios para la comunidad del Barrio.
- Se realizaron **tareas de mantenimiento general del tractor del Club Náutico** y se avanzó en la incorporación de una nueva lanza destinada a optimizar las tareas operativas, de traslado y asistencia.
- Durante la temporada estival se incorporó **personal adicional**, acompañando el

incremento de la actividad y la mayor utilización de las instalaciones.

- Se avanzó en el **proyecto de acondicionamiento eléctrico del sector Náutico**, realizando relevamientos técnicos, elaboración del correspondiente pliego y llamado a concurso de precios.
- Se llevaron adelante distintas **tareas de mantenimiento, mejora y acondicionamiento de los espacios vinculados al Club Náutico**, procurando conservar y mejorar su infraestructura y acompañar el crecimiento de las actividades que allí se desarrollan.

El Directorio y la Comisión Náutica ratifican su compromiso de continuar impulsando el crecimiento y fortalecimiento de la actividad náutica, promoviendo la seguridad, la práctica deportiva y el aprovechamiento responsable del entorno.

e) Ingreso al Country y Calles

Durante el período informado se continuó trabajando en la **mejora de los accesos y el mantenimiento de la red vial interna del Barrio**, procurando preservar las condiciones de circulación y la infraestructura existente.

Entre las principales acciones realizadas se destacan:

- **Puesta en valor del ingreso al Barrio**, mediante tareas de mantenimiento, impermeabilización y pintura integral de la fachada, garita, oficina y cubierta.
- **Mantenimiento permanente de calles** en distintos sectores del Barrio.
- Se realizaron trabajos de **reparación y puesta en funcionamiento de las luminarias del Puesto de Ingreso N.º 1**, mejorando las condiciones de iluminación del sector y contribuyendo a una mayor seguridad y visibilidad en uno de los principales puntos de acceso al barrio.
- Ejecución de tareas de **limpieza de escorrentías y correntías naturales**, destinadas a favorecer el correcto escurrimiento del agua, especialmente durante períodos de mayores precipitaciones.
- A partir de los trabajos de **mensura y amojonamiento**, se identificaron sectores que requieren adecuaciones en el trazado vial, iniciándose junto a la desarrollista las acciones necesarias para su regularización.
- Se está avanzando en el proyecto de ampliación del ingreso del barrio y habilitación del ingreso de porton de camiones como un ingreso alternativo para propietarios durante temporada alta

f) Espacios Comunes

Durante el período se continuó trabajando en el **mantenimiento, renovación y puesta en valor de los distintos espacios comunes del Barrio**, procurando mejorar sus condiciones de

uso, funcionalidad y conservación.

The View

- desde la inauguración del edificio no se habían realizado tareas profundas y necesarias de mantenimiento
- Se comenzó un **plan profundo de mantenimiento y renovación de The View**, incluyendo trabajos de pintura, renovación de terminaciones, zócalos e iluminación de emergencia, pasillos y puertas de departamentos como espacios comunes.
- Se avanzó y se finalizó con la **obra de impermeabilización del edificio**, que requirió la reubicación de 12 equipos de aire acondicionado ubicados en la terraza.
- Se realizaron tareas de **mantenimiento del ascensor**.
- Se mantuvo la contratación del **servicio de limpieza de vidrios y ventanales en altura**.

SUM de The View

- **Renovación del SUM de The View.** Se avanzó con la **puesta en valor y equipamiento del SUM**, incorporando mobiliario interior y exterior, plantas y nueva cartelería cumpliendo así la primer etapa.
- Se adquirió un **televisor LED destinado al SUM**, para la proyección y reproducción de contenidos en cursos, talleres, reuniones y demás actividades que se desarrollen en el espacio.

Terrazas, Decks y Piscinas

- Se realizaron tareas de **reparación y recambio de tablas del deck de la pileta mayor**.
- Se incorporaron **nuevas reposeras y señalética** para los sectores de piscina y espacios exteriores.

Bar

- Se mantuvo el seguimiento del **contrato de concesión del Resto Bar**, procurando garantizar la adecuada prestación del servicio.
- Se relevaron sectores del **Bar y comedor del personal del Club Náutico** afectados por filtraciones y humedades, iniciándose las acciones necesarias para su reparación.
- Se realizó una auditoría completa de carácter bromatológico e instalaciones, la administración se encuentra trabajando junto a la concesionaria en el mejoramiento y cumplimiento de las normas respectivas

Gimnasio

- Se renovaron **dos cintas caminadoras**.
- Se incorporó una nueva **estación de musculación Movement W9**, equipada con

cuatro estaciones de trabajo y dos torres de peso.

- Se amplió el equipamiento deportivo mediante la incorporación de **pesas rusas, mancuernas, bandas elásticas, step aeróbico y colchonetas.**

Amenities

- Durante la gestión se realizó la renovación y mantenimiento integral de la cancha de fútbol, mejorando sus condiciones para el uso y disfrute de propietarios y familias, se adquirieron nuevas redes para los arcos. En cuanto a la cancha de tenis, se continuó con las tareas de mantenimiento y conservación habituales. Asimismo, se encuentra previsto realizar durante los meses de septiembre/octubre el tratamiento de picado y compactación, aguardando condiciones climáticas más favorables y, especialmente, la disminución de los vientos, para poder llevar adelante los trabajos en forma adecuada. Una vez realizada esta tarea se procederá también al cambio de las redes de ambas canchas. Estas acciones forman parte del objetivo de mantener, recuperar y poner en valor los espacios deportivos del barrio, procurando que se encuentren en las mejores condiciones para su utilización por parte de la comunidad.

g) Avances en servicios e infraestructura esenciales

Durante el período informado, el Directorio continuó trabajando en el fortalecimiento de los servicios esenciales del Barrio, impulsando mejoras de infraestructura, mantenimiento y modernización de los distintos sistemas.

Iluminación, energía e infraestructura eléctrica

- Se avanzó con el **plan integral de renovación del alumbrado público**, mediante la incorporación de nuevas luminarias bajas para distintos sectores del Barrio. En una primera etapa se instalaron 100 nuevas unidades (tótems) y posteriormente se adquirieron otras 100 para continuar con el recambio.
- Se instaló una nueva **luminaria de altura en Bv. Cina Cina y Los Quebrachos**, ejecutada conforme a las normas eléctricas correspondientes.
- Se continuó con el **mantenimiento y reparación permanente del sistema de alumbrado**, incluyendo gestiones con la Cooperativa para el recambio de luminarias.

Obra de Gas Natural

- Durante el período se llevó adelante el proceso de contratación para la ejecución de la **red de distribución de gas natural del Barrio**, recibándose 10 propuestas y

realizándose su correspondiente evaluación técnica. **se concretó la obra de gas natural de menor costo en la historia de este tipo de emprendimiento, esto gracias a la transparencia y dedicación de todos**

- Como resultado del proceso, se adjudicó la obra a **INSTALL S.R.L.**, bajo modalidad llave en mano y con los mecanismos de garantía, seguimiento y control previstos contractualmente.
- Actualmente, la **obra de gas natural se encuentra en ejecución**, avanzando conforme a las etapas previstas.
- Se avanzó con los trabajos de **amojonamiento y documentación técnica requeridos por ECOGAS** para garantizar la continuidad y posterior habilitación de la obra.
- Paralelamente, se continuó brindando información a los vecinos sobre los **requisitos para la instalación de las casillas de gas, solicitud del servicio y futura conexión domiciliaria**.

Fibra óptica y conectividad

- Se retomaron y continuaron los trabajos correspondientes a la **obra de fibra óptica**, avanzando en las distintas etapas del Barrio.
- Se habilitó el servicio en **The View y en las Etapas 1, 3 y 5**, continuando el avance hacia los sectores restantes.
- Se mantuvo el seguimiento técnico de la obra, requiriendo la correcta **recomposición de los sectores intervenidos y la documentación conforme a obra**.

Obras en construcción

- Se desarrolló una **plataforma específica de Obras en Construcción dentro del sitio web del Barrio**, centralizando documentación, requisitos e información destinada a propietarios y profesionales.
- Se continuó fortaleciendo los procedimientos de **control, inspección y seguimiento de obras particulares**, incluyendo obras temporalmente suspendidas.
- Desde la Comisión de Disciplina se avanzó en la actualización de procedimientos para el tratamiento y seguimiento de **infracciones vinculadas a obras particulares**.
- Durante el período se labraron **13 actas de infracción, de las cuales 10 fueron resueltas con las sanciones correspondientes**.

Agua, riego y cloacas

- Se avanzó en la evaluación e implementación de **soluciones de energía alternativa para las bombas presurizadoras**, con el objetivo de reducir el riesgo de interrupciones en el suministro de agua ante eventuales cortes de energía eléctrica.
- Se realizó la **reparación del sistema de automatización y monitoreo de la planta de**

agua, fortaleciendo el control de su funcionamiento.

- Se efectuaron **tareas de reparación y mantenimiento de bombas correspondientes al sistema de efluentes cloacales**.
- Con el objetivo de fortalecer la capacidad operativa de la Planta de Efluentes, se adquirieron **nuevas bombas centrífugas para la cámara de bombeo que presta servicio al edificio The View, los amenities y el Bar de Puerto**, mejorando la capacidad de respuesta y confiabilidad del sistema.
- Se incorporaron **bombas de respaldo para la cámara de riego**, permitiendo disponer de equipos ante eventuales fallas o necesidades de reemplazo y reduciendo el riesgo de interrupciones en el funcionamiento del sistema.
- Se continuó trabajando junto a la **desarrollista en el seguimiento de la planta de tratamiento cloacal** y de las condiciones necesarias para avanzar progresivamente con las conexiones correspondientes a las distintas etapas del Barrio.
- Se elaboró un **nuevo instructivo para la conexión domiciliaria a la red cloacal**, destinado a facilitar el procedimiento y brindar a propietarios y profesionales información clara sobre los requisitos y pasos necesarios para realizar la conexión.

g) Medio Ambiente y Espacios Verdes

- Se continuó promoviendo el **uso responsable del agua**, mediante campañas de concientización y la aplicación de sanciones ante incumplimientos.
- Se mantuvieron tareas permanentes de **limpieza y recolección de residuos** en cercos perimetrales y distintos sectores del Barrio.
- Se continuó con el **mantenimiento general de los espacios verdes**, incluyendo tareas de poda, forestación y plantación de nuevas especies.
- Se incorporaron ejemplares de **quebracho blanco y algarrobo**, destinados a la forestación de distintos sectores del Barrio.

h) Vehículos y equipamiento

- Durante el ejercicio se inició el proceso de renovación de la flota vehicular y finalmente se concretó la **adquisición de una Toyota Hilux 4x4**, entregándose la Chevrolet S10 como parte de pago.
- Para mantener la continuidad de las tareas operativas hasta la entrega de la nueva unidad, se dispuso además el alquiler temporal de una camioneta.

i) Avances en Recursos Humanos

- Se continuó con el **ordenamiento y fortalecimiento del área de Recursos Humanos**, adecuando funciones y responsabilidades a las necesidades operativas del Barrio.
- Se mantuvo una **base de postulantes** interesados en incorporarse laboralmente a Puerto del Águila, facilitando futuras búsquedas de personal.
- Se priorizó la búsqueda de perfiles con **residencia o disponibilidad en la zona**, favoreciendo una mayor estabilidad y continuidad laboral.
- Se promovió la **capacitación continua del personal** para el correcto manejo de instalaciones, equipamiento e infraestructura.
- Durante la temporada se incorporó **personal especializado**, incluyendo guardavidas para el sector de piscinas.
- Se acordó de común acuerdo (sin costo para el barrio) la desvinculación de un empleado que no reunía los requisitos institucionales y valores éticos que el Directorio requiere a la hora de tratar con los asociados.

Durante el período se continuó trabajando en la **consolidación y organización de los equipos de trabajo**, procurando adecuar los recursos humanos a las necesidades operativas y al crecimiento sostenido del Barrio.

En el área de Arquitectura, luego del proceso de reorganización iniciado durante el ejercicio anterior, el Departamento quedó actualmente a cargo de las **arquitectas Julieta y Giselle Trucco**, quienes llevan adelante el seguimiento de obras particulares, mantenimiento, nuevos proyectos y distintos requerimientos técnicos vinculados a la infraestructura del Barrio. La consolidación de este equipo permitió dar continuidad y avanzar sobre diferentes necesidades y proyectos pendientes.

Asimismo, durante el período **finalizó la vinculación profesional con Javier Cáceres**, quien venía desarrollando tareas específicas relacionadas con seguridad, atención y comunicación con vecinos y seguimiento de cuestiones operativas.

Paralelamente, se continuó fortaleciendo la organización interna, la definición de responsabilidades y la capacitación del personal, procurando contar con equipos preparados para atender la diversidad de servicios y tareas que requiere diariamente Puerto del Águila.

El Directorio destaca especialmente el **compromiso y dedicación del personal**, que diariamente desarrolla tareas esenciales para el funcionamiento del Barrio, entre ellas:

- mantenimiento de las redes de agua y cloacas;
- servicios y mantenimiento del Club Náutico y amenities;
- recolección de residuos;
- atención y asistencia a vecinos;
- mantenimiento de espacios comunes e instalaciones;

- respuesta ante emergencias y contingencias;
- y numerosas tareas operativas necesarias para el funcionamiento cotidiano del Barrio.

j) Avances en Administración

Durante el período se continuó trabajando en el **ordenamiento administrativo y financiero del Barrio**, procurando mejorar los procesos de gestión, seguimiento y comunicación con los propietarios.

Entre las principales acciones se destacan:

- Se avanzó en la **regularización de deudas de propietarios**, ofreciendo alternativas y planes de pago que permitieron facilitar la normalización de cuentas pendientes.
- En el marco del proceso de escrituración de **The View**, se adecuó el tratamiento del **Impuesto Inmobiliario**, pasando cada propietario a abonar directamente el correspondiente a su unidad. La proporción vinculada a **espacios verdes, amenities y sectores comunes** continúa integrándose dentro de las expensas generales.
- Se continuó trabajando en el **seguimiento administrativo y financiero**, procurando mantener información clara y actualizada sobre la situación económica y patrimonial del Barrio.
- Se cambió el sistema de recaudación de expensas, dejando de usar la plataforma SIRO (de Banco Roela) y comenzando a usar la plataforma Interfast (de Banco Macro). Este cambio redujo los costos de recaudación en un 1% mensual aproximadamente.
- Se cambió la condición de IVA de Puerto del Águila, dejando de ser Responsable Inscripto y pasando a ser IVA exento. Este cambio posibilita un ahorro de costos evitando que los proveedores nos efectúen percepciones de IVA que por nuestra condición de barrio sin fines de lucro, no podíamos aprovechar.
- Con el cambio de administración se encuentran conciliadas las cuentas en tiempo real, tanto las cuentas bancarias del barrio como la situación particular de cada propietario.

k) Avances en Comunicación

Durante el período se continuó fortaleciendo la **comunicación institucional y los canales de información del Barrio**, procurando brindar a los propietarios información clara, accesible y actualizada.

Entre las principales acciones se destacan:

- Se desarrollaron, en conjunto con el **Departamento de Arquitectura**, **nuevos instructivos y materiales “Paso a Paso”**, destinados a facilitar a los propietarios la comprensión y realización de distintos trámites y procedimientos.
- Se mantuvo una **comunicación permanente sobre avances de obras, gestiones de la desarrollista y temas institucionales de interés para los propietarios**.
- Se continuó con la **generación de contenidos para los distintos canales de comunicación** y la actualización permanente del sitio web del Barrio.
- Se desarrolló una **página específica de Obras en Construcción** dentro del sitio web, centralizando requisitos, formularios, documentación e información destinada a propietarios y profesionales.
- Se realizó la **2.ª edición del Concurso Fotográfico “Ojo de Águila”**, promoviendo la participación de los propietarios y la puesta en valor del Barrio y su entorno.
- Se iniciaron las gestiones para la **transferencia de la marca “Puerto del Águila” a Puerto del Águila Country Náutico S.A.**, avanzando en la consolidación de la identidad institucional del Barrio.

I) Seguimiento de obras y compromisos de la Desarrollista

Durante el período se continuó realizando un seguimiento permanente de las obras, infraestructura y compromisos pendientes a cargo de la Desarrollista, procurando avanzar en su regularización y correcta ejecución.

- Se ha procedido a solicitar e intimar verbal y formalmente la terminación de obras de infraestructura y explicaciones sobre la situación del lote donde se encuentra la cisterna.
- A partir de los trabajos de mensura y amojonamiento realizados en distintos sectores del Barrio, se detectaron inconsistencias entre los límites de algunos lotes, el trazado de calles y determinadas redes de infraestructura. Estas situaciones fueron notificadas a la Desarrollista, iniciándose las gestiones para su análisis y regularización.
- La Desarrollista asumió el compromiso de evaluar y adecuar sectores del trazado vial al proyecto de loteo aprobado, iniciando tareas de apertura de calle y reubicación de vereda en uno de los sectores afectados.
- Se requirió asimismo la revisión y, cuando correspondiera, reubicación de redes de agua, cloacas, energía eléctrica y fibra óptica que pudieran encontrarse fuera de los límites previstos en el proyecto aprobado.
- Se continuó realizando el seguimiento de la planta de tratamiento cloacal y de las obras pendientes necesarias para avanzar con la habilitación de conexiones en las distintas etapas.
- **En un hecho histórico en el barrio**, y con mucho esfuerzo y obstáculos, se llamó a asamblea extraordinaria con fecha 25 de abril de este año 2026, con la finalidad que la desarrollista diera explicaciones sobre el desarrollo de sus obras y el proceso de

escrituración, específica y textualmente : ***“Informe por parte de la desarrollista, a pedido del Directorio, sobre el proceso de escrituración y de terminación de las obras de infraestructura y servicios.”***

2.2. PERSPECTIVAS HACIA FUTURAS OPERACIONES

El Directorio continúa planificando y ejecutando obras estratégicas para el desarrollo del barrio, priorizando infraestructura, servicios, seguridad y confort para los vecinos. A continuación, se detallan los principales proyectos en curso:

Licitaciones previstas: Siguiendo con el protocolo de este directorio, se llamará nuevamente a distintas licitaciones buscando constante preservar nuestros servicios al costo menor posible, siempre teniendo en cuenta nuestra realidad Geográfica-estacional

- **Nueva Licitación del servicio de seguridad y vigilancia.**
- **Nueva Licitación mantenimiento vial**
- **licitación servicio de recolección de basura**

Acondicionamiento eléctrico del Club Náutico

- Se avanzó con el relevamiento técnico, elaboración del pliego y **concurso de precios para el acondicionamiento eléctrico del sector Náutico**, previéndose posteriormente el desarrollo del proyecto ejecutivo y la ejecución de la nueva instalación.

Ampliación del ingreso vehicular

- Se prevé avanzar con la **ampliación del carril de ingreso principal al Barrio**, con el objetivo de mejorar la circulación y reducir las congestiones durante los períodos de mayor afluencia.

Accesibilidad y circulación peatonal

- Se proyecta la ejecución de un **sendero peatonal accesible entre el sector de ingreso de lancheras y el Bar**, mejorando la integración y accesibilidad de los espacios comunes.

Gas Natural en Amenities y The View

- Se prevé avanzar con el proyecto de **instalación interna de gas natural para los amenities y The View.**

Proyecto de Energía Solar Fotovoltaica

- Se encuentra en análisis un **proyecto de generación de energía solar fotovoltaica** orientado a reducir el consumo eléctrico de los espacios e instalaciones comunes del Barrio.

Mejoras en puestos de seguridad

- Se proyectan trabajos de **reacondicionamiento eléctrico y mantenimiento del Puesto 1**

Ampliación de sistema de Monitoreo y Seguridad

- Como parte del proceso de fortalecimiento de la seguridad del barrio, se encuentra prevista la **instalación de nuevas cámaras de monitoreo con conectividad en el sector de las lancheras y en las cocheras de The View**, ampliando de esta manera la cobertura del sistema de vigilancia. Para llevar adelante esta instalación se contempla la ejecución de la obra de zanjeo y tendido de un triducto, destinado a permitir el paso de la fibra óptica y las correspondientes conexiones. Esta obra permitirá incorporar nuevos puntos de monitoreo en sectores estratégicos, mejorando la cobertura y capacidad de supervisión del sistema de seguridad y generando, nuevamente, un valor agregado a la infraestructura tecnológica del barrio.

Mejoras en espacios comunes

- Se prevén intervenciones destinadas a la **reparación de los muros de la cancha de tenis** y mejoras en el camino, estacionamiento e iluminación del sector comprendido entre el Bar y el SUM como así también brindar valor agregado a la rotonda del The View, con forestación y otros

Tótems para publicación de propiedades

- Se prevé avanzar con el diseño e incorporación de **tótems destinados a la publicación de propiedades en venta**, ordenando y unificando este tipo de comunicación dentro del Barrio.

Compromiso y Gestión

Todo lo realizado durante este año es el resultado de **un trabajo constante, sostenido y comprometido**, llevado adelante con el objetivo de mejorar día a día nuestro barrio. Cada obra, cada mantenimiento, cada incorporación y cada mejora responde a la misma premisa: **cuidar lo que tenemos, resolver las necesidades que se presentan y, cuando es posible, ir un paso más allá, generando valor agregado para todos los propietarios**. El esfuerzo de

todo un año debe ser compartido, porque cada avance alcanzado es parte de un trabajo conjunto. Detrás de cada mejora hay planificación, seguimiento, dedicación y muchas horas de trabajo que no siempre son visibles, pero que tienen como finalidad que **Puerto del Águila siga creciendo, se mantenga en buenas condiciones y continúe siendo un lugar elegido para vivir, disfrutar y compartir.** Seguiremos trabajando con el mismo compromiso,

procurando administrar los recursos con responsabilidad y continuar incorporando mejoras que contribuyan al crecimiento y a la puesta en valor de nuestro barrio.

3. CONSIDERACIONES FINALES

El Directorio expresa su satisfacción por arribar nuevamente a la Asamblea Ordinaria en tiempo y forma, con la documentación contable, la Memoria, el presupuesto y las iniciativas futuras debidamente preparados para su conocimiento, consideración y decisión por parte de los accionistas.

Una asamblea en la que deseamos participemos todos, con respeto, tolerancia y empatía hacia el prójimo. Este directorio ha decidido que pueda ingresar cualquier socio haya comunicado su asistencia o no, sin embargo debo aclarar que en este último supuesto no se puede votar ya que la propia LSC lo prohíbe y sería susceptible de nulidad este encuentro de socios.-

Recordemos que somos un grupo de vecinos que trabajamos ad honorem para tratar de cambiar y mejorar nuestro barrio, con aciertos y errores por supuesto..

Este cumplimiento, que debe constituir la normalidad institucional de toda sociedad, representa para Puerto del Águila el resultado de un proceso sostenido de reorganización administrativa, contable y financiera. Desde que asumimos esta responsabilidad, uno de nuestros principales objetivos fue ordenar el funcionamiento societario, respetar los plazos legales y estatutarios y garantizar que los accionistas pudieran acceder a información suficiente para participar y decidir responsablemente.

Al concluir esta etapa de gestión, lo hacemos con la tranquilidad y el orgullo de haber contribuido a ordenar y fortalecer nuestro querido barrio, no solamente en sus aspectos financieros, presupuestarios y administrativos, sino también desde el respeto por las normas y por los principios de convivencia que deben regir toda comunidad.

Han transcurrido apenas cuatro años desde que asumimos esta responsabilidad. Durante este tiempo afrontamos dificultades, atravesamos contextos económicos complejos, aprendimos, corregimos y avanzamos sobre numerosos asuntos que se encontraban pendientes. Somos conscientes de que todavía queda mucho por hacer y mejorar, pero cada

decisión fue adoptada de buena fe, dentro del marco del diálogo y con un profundo compromiso con Puerto del Águila.

Esta gestión tuvo y seguirá teniendo como norte la defensa del interés colectivo por encima de cualquier interés individual, sea económico o personal. Las decisiones del Directorio deben procurar siempre el bienestar general, la protección del patrimonio común y el desarrollo ordenado y equilibrado del Barrio.

En Puerto del Águila no existen privilegios personales. Con independencia de que un propietario posea uno, varios o numerosos lotes, todos integramos la misma comunidad y debemos respetar las mismas normas de convivencia. La participación accionaria determinará los derechos políticos que legal y estatutariamente correspondan, pero no coloca a ninguna persona por encima de las reglas ni la exime del cumplimiento de sus obligaciones como vecino, propietario o accionista.

El respeto, la igualdad, el diálogo, la transparencia y el cumplimiento de las normas constituyen pilares fundamentales del Puerto del Águila que queremos consolidar. Solamente a partir de estos principios será posible construir una comunidad organizada, respetuosa y capaz de priorizar el interés común.

Finalmente, expresamos nuestro agradecimiento a todos quienes hacemos este barrio:

El Directorio agradece especialmente a los vecinos que colaboran de manera desinteresada y que aportan su tiempo, sus conocimientos y su esfuerzo; a nuestros empleados, por su compromiso cotidiano frente a las particulares exigencias geográficas y estacionales del Barrio; y a los proveedores que acompañaron a Puerto del Águila durante un período económico especialmente difícil, con quienes se han construido relaciones de responsabilidad, cooperación y trabajo.

Agradecemos también a todos los propietarios que cumplen sus obligaciones, respetan las normas, participan y acompañan. Cada aporte, cada colaboración y cada conducta responsable contribuyen al funcionamiento y crecimiento de Puerto del Águila.

El camino recorrido nos permite mirar hacia adelante con confianza, pero también con la responsabilidad de saber que todavía existen desafíos, compromisos pendientes y nuevos proyectos que deberán ser analizados y decididos con la participación de todos.

Continuaremos trabajando con orden, responsabilidad y transparencia, procurando cuidar lo alcanzado, resolver las cuestiones pendientes y seguir incorporando mejoras que contribuyan al crecimiento, jerarquización y valorización de nuestro barrio.

Gracias a todos los vecinos que desinteresadamente y con esfuerzo han trabajado diariamente y con compromiso, ellos saben de quien hablamos, por ahora somos pocos para semejante tarea, pero después de esta asamblea seguramente tendremos más manos que acompañen!!!.

PALABRAS DEL PRESIDENTE

Al finalizar este ejercicio y acercarnos a una nueva Asamblea, quiero expresar personalmente mi agradecimiento a todos quienes acompañan diariamente esta gestión.

Cuando asumimos esta responsabilidad sabíamos que Puerto del Águila tenía enormes posibilidades, pero también importantes dificultades y cuestiones pendientes que debían ser ordenadas y resueltas. Durante estos años atravesamos escenarios económicos muy

complejos y debimos tomar decisiones difíciles. Sin embargo, nunca dejamos de trabajar ni permitimos que las dificultades paralizaran al Barrio.

Hoy podemos mostrar hechos concretos: espacios estratégicos que finalmente fueron escriturados a favor de la Sociedad, la obra de gas natural en ejecución, la fibra óptica avanzando por las distintas etapas, mejoras en las plantas y sistemas de agua y efluentes, inversiones en seguridad, iluminación, calles, espacios comunes, equipamiento y actividad náutica, además de una administración más ordenada y transparente.

Detrás de cada uno de estos avances hubo reuniones, gestiones, negociaciones, controles y muchas horas de trabajo que no siempre se ven. Todo ello fue realizado por un Directorio que trabaja ad honorem, con aciertos y también con errores, pero siempre de buena fe y con un profundo compromiso con Puerto del Águila.

Personalmente, siento orgullo por lo alcanzado, pero también plena conciencia de todo lo que todavía falta. No entendemos la gestión como el ejercicio de privilegios ni como la defensa de intereses personales. En Puerto del Águila todos debemos tener los mismos derechos y asumir las mismas obligaciones, seamos propietarios de un lote o de varios.

Nuestro norte seguirá siendo el interés común, el respeto por las normas, el diálogo y la construcción de una comunidad en la que podamos convivir, disfrutar y proyectar el futuro.

Agradezco especialmente a mis compañeros de Directorio, a la Administración, la Intendencia, el Departamento de Arquitectura, las comisiones, nuestros empleados y a todos los vecinos que colaboran desinteresadamente. Puerto del Águila se construye todos los días y necesita del compromiso de todos.

Seguiremos trabajando con la misma dedicación, procurando cuidar lo que tenemos, resolver lo pendiente y continuar mejorando y jerarquizando el lugar que elegimos.

Julio Jordan

Presidente

Puerto del Águila Country Náutico S.A.

Potrero de Garay, Córdoba, 3 de Septiembre de 2026.

EL DIRECTORIO . Puerto del Águila Country Náutico S.A.