

PALABRAS DEL PRESIDENTE:

BIENVENIDOS queridos vecinos, GRACIAS por participar, BIENVENIDOS A NUESTRA CASA, de todos nosotros, es así, es nuestra casa, de todos los vecinos, de todos nosotros, sin intereses y sin pensar en nosotros individualmente, solo pensamos y actuamos en lo mejor para el barrio, ESE EL EL NORTE, esta es la brújula mía y de este directorio.-

, ... **nos sentimos orgullosos** de llegar a esta asamblea en tiempo y forma, cuestión difícil en estos tiempos, y especialmente nos sentimos orgullosos de llegar a esta en particular, más ordenados económica y financieramente, ...

Contamos actualmente con un fondo de reserva de más de una expensa, cuestión que nos ha costado a todos mucho sacrificio y trabajo y tiempo.

Por eso, ante versiones o manifestaciones alejadas de la verdad, esta vez, les aclaro lo siguiente,

Y QUIERO SER BIEN CONTUNDENTE Y CLARO:

- ESTE DIRECTORIO NO PROPICIA LA COMPRA DE NINGÚN LOTE
- **«El Directorio no intervino, no autorizó ni aprobó esa venta. Tampoco conocía la operación desde hace tres años. Cuando tomamos conocimiento hace unos meses, procedió a averiguar e investigar (recordemos la complejidad de este tema y las reparticiones públicas por ejemplo) e inmediatamente manifestó su disconformidad y requirió formalmente explicaciones a las partes»**
- ESTE DIRECTORIO NO PROPICIA EL AUMENTO DE EXPENSAS, por el contrario y tal cual se desarrollará en el punto previsto para el presupuesto, con motivo de lograr un fondo de reserva de mas de un mes de expensas (obligación que tenemos como directores de esta SA), y habiendo cumplido con creces, el presupuesto aprobado el año pasado para este ejercicio,
- **hemos decidido e instruido a la administración para no subir las expensas ordinarias durante seis meses a partir del próximo vencimiento en octubre, en base a estos niveles de inflación. Asimismo seguiremos solicitando colaboración a los proveedores para acompañarnos en este desición. Esto será mejor explicado por Sandra en el punto del presupuesto.-**
- Este directorio escucha a los vecinos y entendemos la situación actual del país **porque nosotros también la sufrimos.-**

«AHORA QUIERO CONTARLES CÓMO LLEGAMOS HASTA ACÁ Y QUIENES SOMOS»

No es fácil, es mucho esfuerzo diario, gratis, ad honorem.-

antes que nada, nos presentamos porque hay personas que no nos conocen, y en buena hora hay muchos vecinos nuevos participando....

En el hacer diario me acompañan nuestra vicepresidenta, la Cra. Sandra Martínez... el Dr. Juan Ortolani... el Cr. Juan Boagao... y el ingeniero informático Alejandro Di Cristófano quien por cuestiones personales hoy no pudo asistir.

Somos un equipo que trabaja diariamente junto a Administración, Intendencia, arquitectura, Comisión Náutica y otras, y cada uno de los empleados del barrio.

Nuestro norte es sencillo: defender el interés común... ordenar... mejorar... y respetar las decisiones de la Asamblea. No trabajamos para un sector ni para un interés personal. En esta comunidad no existen vecinos con más derechos que otros. Tengamos un lote o varios... todos tenemos los mismos derechos y las mismas obligaciones.

Un equipo que trabajamos a diario para tratar de mejorar nuestro lugar, escuchando las buenas intenciones y no dejándonos llevar por las críticas infundadas o de mala fe.

TAMPOCO NOS DEJAMOS LLEVAR POR LOS MALOS TRATOS, AMENAZAS Y MUCHO MENOS POR LOS INTERÉS INDIVIDUALES QUE QUIEREN TORCERNOS EN NUESTRO NORTE DIARIO.

Las críticas, por supuesto..... son una parte de nuestro lugar que ocupamos..... y las tomamos, ...las valoramos

y ponemos empeño en transformarlas en hechos.

LOS HECHOS COMO DICE EL DICHO, MATAN EL RELATO, Y EN ESTE POCO TIEMPO ESTAMOS TRANQUILOS Y SEGUROS QUE HEMOS TRANSFORMADO Y MEJORADO NUESTRO BARRIO....ES NUESTRA OBLIGACIÓN...ES NUESTRA META DIARIA...CON ACIERTOS Y ERRORES POR SUPUESTO....COMO CUALQUIERA QUE HACE

- **Esta asamblea merece un párrafo a parte el tema de Las críticas y los límites**

Quiero detenerme un minuto en algo que nos ha afectado. Durante los últimos días, en grupos de WhatsApp y correos electrónicos, se formularon acusaciones muy graves contra este Directorio y contra algunos de nosotros personalmente. Se nos atribuyeron mentiras, intereses económicos, connivencia con la desarrollista y conductas deshonestas... sin acompañar una sola prueba.

Aceptamos la crítica porque forma parte de la responsabilidad que asumimos. Podemos equivocarnos y estamos dispuestos a explicar, corregir y rendir cuentas por cada decisión.

Pero una cosa es cuestionar la gestión... y otra muy distinta es agraviar o atribuir deshonestidad a quienes trabajamos gratuitamente por este barrio.

Detrás de cada director hay una persona y una familia. Nuestros cónyuges, hijos y amigos también leen esos mensajes y sufren esas acusaciones. Haber asumido una función ad honorem no significa haber renunciado a nuestro honor, a nuestra dignidad ni al derecho a ser tratados con respeto.

No voy a responder agravio con agravio... Vamos a responder con documentación, explicaciones y hechos. Las diferencias son legítimas; las acusaciones sin pruebas no lo son. Cuando esos límites sean traspasados, cada afectado ejercerá los derechos que la ley le reconoce por las vías correspondientes.

Hoy les propongo que dejemos las descalificaciones afuera de esta Asamblea y nos concentremos en lo importante: conocer la realidad... escuchar todas las posiciones... y decidir lo mejor para Puerto del Águila.

Cuando asumimos esta responsabilidad, recibimos una situación económica deficitaria... Nos llevó tiempo, esfuerzo y decisiones difíciles ordenar las cuentas, sostener los servicios y recuperar el equilibrio financiero del barrio.

Hoy contamos con un fondo de reserva superior a una expensa y hemos cumplido holgadamente el presupuesto aprobado para el ejercicio. Esto no ocurrió por casualidad... Fue el resultado de administrar con prudencia, establecer prioridades y no gastar más de lo que el barrio podía afrontar.

Por esa razón decidimos no avanzar todavía con el adoquinado. No porque no consideremos importante esa obra, sino porque hacerla en este momento hubiera significado aumentar las expensas o comprometer nuevamente el equilibrio que tanto esfuerzo nos costó alcanzar. Administrar responsablemente también significa saber cuándo se puede hacer una obra y cuándo es necesario esperar.

Y precisamente porque hoy las cuentas están ordenadas, hemos decidido mantener sin aumentos la expensa ordinaria durante los próximos seis meses... Queremos cuidar al barrio, pero también cuidar el bolsillo de cada vecino.

Esa misma responsabilidad debemos tener frente a los demás problemas que estamos tratando. Tenemos que reclamar con firmeza, exigir que cada uno cumpla con sus obligaciones y defender el patrimonio común... pero sin tomar decisiones apresuradas que terminen castigando al propio barrio, perjudicando a los vecinos o desvalorizando nuestras propiedades.

No podemos solucionar un incumplimiento ajeno generando un problema mayor para nosotros mismos. Nuestro deber es defender a Puerto del Águila... con firmeza, pero también con prudencia, responsabilidad y sentido común.

Tenemos que defender al barrio sin castigar al propio barrio. No podemos solucionar un incumplimiento ajeno generando un problema mayor para nosotros mismos.

- Estamos en 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 **vamos a tratar los puntos del orden del día por respeto a todos los que no pudieron venir, ...porque así lo exige la ley para evitar nulidades..... y porque el tiempo de todos vale.** -
- **Recordemos por favor que somos un grupo de vecinos** que trabajamos ad honorem para tratar de cambiar y mejorar nuestro barrio..... con aciertos y errores por supuesto..
- **Tenemos** mucho por hacer y por corregir,... pero siempre dentro del marco del respeto, el diálogo y las buenas intenciones, con mucho amor por nuestro lugar, teniendo como norte la premisa del interés común y no el interés individual ya sea económico o personal.
- **RECALCO, TENIENDO COMO NORTE EL INTERÉS DEL BARRIO EXCLUSIVAMENTE**

LES COMPARTO RÁPIDAMENTE LA DIARIA DE MI RESPONSABILIDAD COMO PRESIDENTE y que desarrollaré brevemente en unos minutos :

1) 20,35 Km de calles

2) 91.593 m2 de superficie DE DE MANTENIMIENTO VIAL: -

3) 924.099 m2 de mantenimiento de ESPACIOS VERDES mas la costa del lago y perímetro norte que linda con los espinillos. -

4) 1.415.792 m2 (141,58 hectáreas) de SUPERFICIE DEL BARRIO

5) - 660 lotes residenciales - 51 departamentos

6) 21.000 m. de CAÑERÍAS DE AGUA

7) 4 pozos de extracción que mantenemos, y una planta de agua potabilizadora que nos toca **controlar** diariamente.

8) 18.100 mts de CAÑERÍAS DE CLOACAS: -

9) VOLUMEN DE BASURA: - 8 m3 por día - En temporada alta: 20 m3 por día en temporada alta, significa

Nos ha tocado dirigir nuestro barrio en uno de los peores momentos de la historia de nuestro país, con una crisis económica terminal y especialmente con altísimos índices de inseguridad en esta zona, con muchos intentos de intrusión .-

Partimos diariamente del cumplimiento de las normas de convivencia como en cualquier comunidad.-

Fundamentalmente entendamos en esta gestión que no hay privilegios, tengamos un lote o treinta es lo mismo, ...todos tenemos los mismos derechos y obligaciones y como comunidad debemos cumplir las normas básicas de convivencia, esto es un pilar básico y fundacional del nuevo barrio que queremos.-

Antes de dar comienzo a esta reunión de vecinos y formalmente a esta asamblea, les quiero pedir, humildemente, un poco de paciencia, ...

EN PRIMER LUGAR: como lo cortés no quita lo valiente dicen:

QUIERO en nombre personal y del directorio pedir disculpas

- Por los errores en el hacer diario que quizás hayamos cometido, no hay un hacer en cualquier ámbito de la vida, sin errores, pero seguimos con fuerza y convicción tratando de mejorar.-
- Disculpas a todos aquellos vecinos que quizás no hemos podido atender rápidamente algún reclamo.
- Disculpas a aquellos que todavía no hemos cumplido con sus expectativas, seguimos trabajando para lograrlo.
- Disculpas a todos aquellos que todavía, en este poquito tiempo, no hemos podido llegar con nuestro mensaje de ordenar y mejorar este hermoso barrio.
- Especialmente Disculpas a aquellos vecinos **que han cumplido con todas y cada una de las normas y ven infracciones que todavía no hemos podido normalizar del todo, a aquellos que han cumplido con las normas de construcción, que han cercado su pileta o su lote por seguridad, que han llenado su pileta como yo con varios camiones de bomberos, que no han vaciado su pileta derrochando nuestra agua, que cumplen con las normas de socios temporarios (por ejemplo no alquilar departamentos con mascotas), que cumplen con las normas en nuestros amenities. En definitiva a todos aquellos que han cumplido con las reglas básicas de convivencia en nuestra comunidad sin pedir excepciones o retribuciones a cambio.**
- y especialmente pedir disculpas a nuestras familias,.... por el tiempo distraído a ellos en este compromiso que asumimos, ...valorizar nuestro lugar de encuentro.

Asimismo quiero y queremos dar Gracias....

- ¡¡A todos los vecinos que han venido a participar !!

- 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 hoy seguramente tendremos más manos que acompañen!!!. Con un diálogo constructivo ojala se sumen muchos más
- A todos los vecinos que me han dado una caricia y fuerzas ante algún agravio, injuria, mentira o exabrupto, ...ya sea con un mensaje o con una llamada, me hacía falta.... gracias de corazón!!!!
- Gracias a todos nuestros empleados desde administración, intendencia, arquitectura, hasta náutico y mantenimiento, por confiar en este proyecto, el norte es el orden y el compromiso y nunca hicimos excepciones,..... gracias por acompañarnos en querer transformar esto en lo que debe ser, ... que no es poco, gracias por aguantar las críticas pacientemente, y por querer seguir a pesar de los agravios y los reclamos de mala forma que han recibido: Sobre todo gracias por entender la intensidad que se necesita para terminar de jerarquizar nuestro barrio. Gracias por trabajar día a día sabiendo que somos pocos, la realidad estacional y geográfica de nuestro barrio es complicada, solo lo saben los que viven o pasamos mucho tiempo aquí.
- Gracias A nuestros proveedores por entender la intensidad de este directorio y cumplir con los lineamientos generales
- Gracias a todos los que nos han hecho observaciones o críticas de buena fe y desinteresadamente, nos ayudan a cambiar o a reafirmar nuestras convicciones, ...sepan que solo nos interesa nuestro barrio, no nos mueve ningún otro interés.
- Especialmente Gracias por último, y no menos importante, a nuestras familias, ... por acompañarnos en este compromiso que asumimos, sin ustedes nunca podríamos haber hecho lo mucho o poco que hemos logrado, ... esos logros son de ustedes también se tuvieron que bancar muchas cosas....

solo pensemos en Nuestro barrio.....en nuestro lugar familiar personal de descanso, paz y encuentro...

En esa dirección, y ya transcurridos un poco más de cuatro años de gestión... les queremos compartir y regalarles nuevamente ...unas breves imágenes de nuestro lugar en el mundo, solo un minuto, ...

les pido atención y... sobre todo que nos despojemos de nuestros intereses personales, de nuestra ansiedad por algún tema que nos inquieta.....

solo pensemos en Nuestro barrio.....en nuestro lugar familiar personal de descanso, paz y encuentro...

VIDEO

INICIO FORMAL DE LA ASAMBLEA.-

Nos encontramos presentes a la fines de la realización de Asamblea ordinaria anual del Barrio.2

Se encuentran presentes accionistas que representan el % de la masa accionaria. Por tanto, existe quórum suficiente y se da por iniciada la Asamblea.

Esta Asamblea cumple, por un lado, con la obligación anual de tratar la gestión, los estados contables y el presupuesto; pero también incorpora, por iniciativa de este Directorio, cuestiones que no fueron generadas por nosotros y que, sin embargo, afectan directamente la consolidación y el futuro del barrio.

Por eso queremos reiterar algo que hemos sostenido en cada Asamblea: las responsabilidades del Directorio y las obligaciones pendientes de la desarrollista son distintas y no deben confundirse.

Se le otorga la Palabra al estudio Jurídico asesor Dr Juan Gonzalez Leahy quien explica brevemente:

Las responsabilidades del Directorio y las obligaciones de la desarrollista son diferentes y no deben confundirse.

Al Directorio le corresponde administrar la Sociedad, atender la gestión ordinaria, preservar los bienes y servicios comunes y mantener aquellas obras e instalaciones que hayan sido formalmente recibidas (este directorio no ha recibido formalmente ninguna obra, ya que corresponde la Comuna de potrero de Garay o La Cooperativa de Los espinillos la recepción de cualquier obra relacionada a servicios públicos dentro de su órbita como Agua, cloacas, electricidad, etc).

En cambio, la ejecución, terminación, adecuación y entrega de las obras e infraestructura todavía pendientes —como también las obligaciones de escrituración que correspondan— continúan siendo responsabilidad de la desarrollista.

El Directorio puede gestionar, requerir información, formular reclamos institucionales y exigir el cumplimiento dentro del ámbito de sus facultades, pero no puede asumir como propios los incumplimientos de la desarrollista, ni sustituirla en obligaciones que legal y contractualmente se encuentran a su cargo.

Retoma la palabra el presidente;

Para finalizar sólo espero que sepan aprovechar este momento de hoy que se nos presenta con su temario y con respeto se pueda entender donde se encuentra el barrio hoy

Se van a empezar a tratar los puntos del Orden del Día y propone que el estudio asesor de la sociedad Dr. Juan Gonzalez Leahy sea quien vaya otorgando la palabra. Manifiesta que en

- En esta asamblea **SOLO SE TRATAN LOS TEMAS REFERIDOS A LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DIA**
 - Todos pueden participar libremente y dar su opinión, y recomendamos que el uso del tiempo sea breve, ya que hay muchos temas por tratar y hay vecinos que han venido desde lejos
 - Esta asamblea se basa principalmente en que exista respeto y como buenos vecinos poner en práctica normas básicas de convivencia y educación,
 - cada punto del orden del día será presentado por el directorio,..... pedimos no interrumpir, luego el moderador otorgará la palabra a aquellos que lo soliciten anunciando su nombre.-
 - Dr Gonzalez Leahy le otorgo la palabra Juan menciona el primer punto del Orden del Día y va concediendo la palabra.
- 1) Cada tema deberá ser presentado por el Directorio (explicaciones, diapositivas, ...).

Cada tema tendrá su intercambio de opiniones. **NO SE TRATARAN TEMAS FUERA DEL ORDEN DEL DIA**

PUNTOS ORDEN DEL DÍA.

1) Designación de dos (2) accionistas para que juntamente con el Presidente suscriban el Acta de Asamblea.

2) Consideración y aprobación de la documentación prevista en el Art. 234 LGS correspondiente al ejercicio económico cerrado el 30/6/2026.

3) Consideración de la gestión del Directorio durante el ejercicio en deliberación, en los términos del art. 275 LGS.

4) Tratamiento del presupuesto para el ejercicio julio 2026 – junio 2027.

5) Tratamiento de iniciativas de vecinos para obras de infraestructura del barrio. Presentación de las mismas. Evaluación y eventual aceptación. Resolución sobre iniciación de las obras aceptadas.

6) Lote 1 Manzana 100. Informe sobre su venta por parte del desarrollista a un tercero. Situación actual del lote y de la cisterna situada en el mismo. Análisis. Planteo y evaluación de alternativas y su aprobación: posicionamiento ante el adquirente, compra del lote por parte del Barrio, u otras.