

INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

El presente informe tiene como objetivo brindar un resumen de la gestión realizada durante los primeros tres meses, destacando los avances alcanzados en diversas áreas clave para el bienestar del barrio.

Uno de los principales desafíos al inicio de este período fue la recuperación del mantenimiento general del barrio. Para abordar esta situación, se implementaron acciones concretas para mejorar los espacios comunes, optimizar los servicios esenciales y fortalecer la planificación de tareas de mantenimiento preventivo y correctivo. Gracias al trabajo conjunto, se han logrado avances significativos que hoy se reflejan en una infraestructura más cuidada y funcional.

Este informe detalla los esfuerzos realizados, los proyectos ejecutados y aquellos en curso, así como las estrategias adoptadas para garantizar una administración eficiente y sostenible.

Avances en Infraestructura y Servicios

Con relación a los trabajos iniciados por el Consejo anterior, en cuanto al **Proyecto de mejoras de infraestructura con carácter de urgencia**, conforme a la Asamblea del 20/07/2024, se aprobó la construcción de un nuevo pozo de agua potable para garantizar el suministro de la red y la reestructuración del sistema cloacal, que presentaba fallas de funcionamiento. Nos es grato informar que las tareas han sido culminadas. Transcurridos más de 20 días desde su finalización, sin haber recibido reportes de incidentes ni detectado fallas en mantenimiento, damos cierre oficial a este proyecto.

Lo realizado:

- Se instaló una nueva perforación en el sector deportivo.
- En ambas perforaciones: se repararon los tableros eléctricos, se instalaron sistemas de cloración y presurización para encendido automático en reemplazo del sistema por horario, se renovaron los sistemas de medición de presión de agua (manómetros) y se colocaron caudalímetros conforme a la normativa vigente.
- Se instalaron válvulas de alivio y manómetros en los finales de cada tramo de líneas de la red, para evitar roturas por sobrepresión.
- Se detectó que parte de la falla del sistema cloacal obedecía a roturas de larga data en el caño maestro del sistema de agua de red, que inundaban el sistema de cloacas, haciendo colapsar pozos y la planta de tratamiento, además de generar un gran derroche de agua. Estas fallas han sido completamente reparadas.
- Se realizó un desbarro completo de todos los pozos, incluyendo los del house, y se pusieron operativas todas las bombas conductoras de líquidos hacia la planta de tratamiento.
- Se repararon los canastos recolectores de los pozos para proteger las bombas.
- Se realizó el desbarro del recolector de agua pluvial del estacionamiento, colocándose una bomba nueva y anexando una segunda como soporte para evacuar más rápido en casos de lluvias extremas.
- Se llevó a cabo un inventario en el pañol e instalándose cámaras de seguridad.

- Se puso en funcionamiento la camioneta Fiat Strada, que estaba inoperativa. (llega al barrio en los próximos días)
- Se acondicionó el área del estacionamiento, entoscando y colocando piedra partida para nivelar el sector.
- En interacción con el desarrollador y con la participación del Sr. Juan Pablo Dib, se logró recomponer en gran medida las lagunas, haciendo un análisis de los pozos con videocámaras y recuperando siete bombas de llenado.
- Se reparó el portal de acceso al barrio, colocando motores adecuados a su magnitud y reacondicionando el sistema eléctrico.
- Se eliminaron todas las zapatillas eléctricas dispersas en el búnker, área clave de la seguridad del barrio, y se armó un tablero eléctrico para el conexionado.
- Se cambió el Face ID de la avanzada y se agregó Face ID en el Puesto 2 para un mejor control del personal.
- Se cambiaron las barreras del Puesto 2 y se repararon los desagües de la calle de acceso, evitando inundaciones.
- Se adquirieron nuevas PC, pantallas de monitoreo y telefonía para los puestos de las guardias.
- Se colocaron luminarias solares en el perímetro con Pride, etapa 4 y el perímetro con la autopista, aportando iluminación ante cortes de energía, además de agregar reflectores eléctricos dirigidos hacia el campo.
- Gestionado por una subcomisión, se realizaron trabajos de jardinería en la entrada del barrio, colocándose palmeras, árboles, restaurando el mástil y colocando la bandera.
- Se mejoró la forestación en los alrededores del house.
- Se cambió la luminaria del sector de tenis del área deportiva, colocando estabilizadores y reparando tableros eléctricos.
- Se repararon las canchas de tenis de polvo de ladrillo.
- Se colocó un nuevo aire acondicionado en la administración.
- Se adquirió un giro cero nuevo y dos desmalezadoras nuevas para agilizar las tareas de mantenimiento de espacios verdes.
- Se repararon los dos giros cero existentes y el motor del tanque de riego.
- Se inició la primera etapa de bacheo.
- Se repararon tableros eléctricos en sectores críticos y se colocaron estabilizadores, continuando los trabajos iniciados por el Consejo anterior.
- Se armó una pérgola definitiva para eventos y se colocaron columnas con reflectores hacia la laguna.
- Se culminó la automatización del grupo electrógeno del sector quincho, que abastece la bomba de agua potable, el Puesto 2, la iluminación de la calle El Deslinde, el pozo cloacal maestro y la planta de tratamiento.

- Se inició la limpieza, mantenimiento y mejora de la potencia de iluminación de las farolas de las calles (en curso).
- Se colocaron columnas de luminarias perimetrales en calle Los Laureles.
- Se está llevando a cabo un relevamiento y renegociación de contratos de todos los proveedores del barrio.
- Se establecieron procesos de trabajo internos para agilizar la respuesta a reclamos.
- Se estableció un canal de comunicación efectivo y rápido con la comunidad.
- Se realizaron inversiones en FCI para optimizar los fondos del barrio, con una ganancia obtenida a la fecha de \$12.923.830,78. Capital invertido \$250.130.000.-
- Se implementó instructivo para la gestión de cobranzas administrativas y/o legales. Como resultado, se logró recuperar un total de \$42.237.344,50 en concepto de morosidad de expensas.
- Se están desarrollando instructivos administrativos para aplicar ante nuevas compraventas y alquileres.
- Se planteo la creación de un fee por alquileres, a tratarse en asamblea.
- Se regularizo contratación laboral del Sr Ignacio Ceballos, el cual está pendiente de confirmación el Asamblea.
- Se inició un trabajo conjunto con la subcomisión conformada para ese fin por el consejo anterior, de modificación de reglamento y el estudio jurídico asesor del barrio para la actualización de los reglamentos y la futura adecuación a la normativa de conjuntos inmobiliarios.
- Se inició el trámite de mensura general con agrimensores para avanzar en la escrituración.
- Se iniciaron los trámites en Acumar y ADA (Este último bajo la gestión del desarrollador).
- En conjunto con la subcomisión, se está desarrollando un nuevo protocolo interno de seguridad, conforme los hechos ocurridos.
- Se está en proceso de compra de la señalética (carteles de velocidad) para la reducción de velocidad dentro del barrio.
- Por último, queremos reportar el reporte de gastos de los últimos cuatro meses:

Período	Vencimiento	Estado	Gastos del Mes
2024-12	07/01/2025	Cerrada	\$ 305.341.438,57
2025-01	10/02/2025	Cerrada	\$ 184.865.904,79
2025-02	10/03/2025	Cerrada	\$ 212.945.947,65
2025-03	11/04/2025	Cerrada	\$ 245.763.186,00

Proyectos de corto y mediano plazo:

- Continuar con el bacheo del barrio.

- Se ha acordado con el desarrollador, quien realizará el entubado de la vereda hacia el colegio.
- Recambio de señalética (carteles de velocidad) y caballetes.
- Refacción de tableros eléctricos en zonas clave.
- Refacción del tablero eléctrico del house y acople de un grupo electrógeno de gran porte.
- Instalación de grupos electrógenos en zonas estratégicas.
- Colocación de cámaras en zonas críticas.
- Apertura del spa.
- Finalización de la garita del Puesto 2.
- Construcción de dársena en la calle de acceso a Guardia 2.
- Colocación de extractores en los quinchos.
- Mejora de sectores deportivos, vestuarios y estacionamiento.
- Ampliación de luminarias en perímetros y zonas oscuras.
- Puesta en valor de la camioneta Lifan o recambio de la unidad.
- Instalación de luminarias en canchas de fútbol y tenis de cemento.
- Ampliación del estacionamiento de condominios.
- Implementación de riego automático en sectores con bombas sumergibles.
- Finalizar el proceso de cambios de sistema de la administración para mejorar la eficiencia y productividad del sector. (en curso).
- Lograr la actualización de los reglamentos y lograr la adecuación a la normativa de conjuntos inmobiliarios.
- Se llevarán a cabo conversaciones con la dirección del El Lauquen, para presentar reclamo conjunto para el entubado del deslinde hasta la Ruta 58.

Por último, queremos hacer una mención especial de agradecimiento a todos los que colaboraron en este primer trimestre, aportando su valioso tiempo y experiencia.

Consejo de Propietarios - Principado Ciudad Náutica