



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

Acta número veinte y siete. Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla – Primera Etapa, que es la finca matriz de San José. 1765-H- 000 con cédula 3-109-343585 celebrada el Sábado 22 de Febrero del 2020 en el condominio, según convocatoria realizada por la administración.

Se procede a la verificación del quorum existente al ser las 9:00 a.m.

Se inicia a las 9:30 a.m. con quorum existente.

Se nombra al señor Ronald Powan como persona a presidir la Asamblea y a Raúl Durán (Asistente Administrativo) como secretario quienes aceptan la función.

El Lic. Ronald Powan, presidente de la Junta Directiva del condominio, y en el ejercicio de la presidencia de esta asamblea, procede a exponer el informe de la Administración., en donde se indica lo siguiente:

1. Factores de la Construcción y remodelación de la Caseta 1 y de la Caseta 2 (Recuperación de dineros de Cuota Extraordinaria para remodelación de la Caseta 2).

Se espera en este año 2020 iniciar con la Remodelación de la Caseta 2. Se está trabajando en la recuperación de dineros de la Cuota Extraordinarias mediante cobros judiciales y cobros de la administración para cumplir con la remodelación. Se tuvo que intervenir la Caseta 1 debido a detalles faltantes como colocación de canoa (para que no lavara el adoquín) entre otros.

2. Intervención en el Centro de Acopio (Arreglo del piso y drenaje).

Debido a la cercanía con el EBAIS se decide intervenir el Centro de Acopio para arreglar el piso y drenaje. Esto permite mantener la limpieza permanente de la zona sin generar desechos líquidos con mal olor y así evitar un actuar del EBAIS y de la Municipalidad.

3. Colocación de cámaras en Tapia perimetral del condominio

El año anterior conocíamos el tema de la construcción en los lotes de CONCASA.

Por la preocupación de la Administración por la cantidad de trabajadores que ingresarán a trabajar en la zona y vulnerabilidad que esto podría generar se logró colocar, con recursos ordinarios, Cámaras en la zona perimetral la cuales han permitido monitorear la zona y que permitieron ver a unos maleantes que querían ingresar.

Se dio un seguimiento por monitoreo hasta llegar a la #175, pero hasta esta zona llegan las cámaras. Esa noche se dejó un oficial fijo en la zona alumbrando y disparando debido a que no había cámaras en la zona. Se activaron las alarmas con la cual nos indica que cortaron los cables de la cerca eléctrica sin acción de los maleantes.

Al día siguiente en una ronda externa por la tapia perimetral se encuentra una tentativa de robo de la #179.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

Debido a estas situación y a otros sucedidos en Condominios aledaños se decidió colocar cámaras desde la #175 hasta la finalización del muro perimetral.
Además de esto se hizo una torre de vigilancia que permite ver para toda el sector.

4. Se pintó y se reparó el muro de la entrada al Sector Segoviana

Ya el muro presentaba reventaduras, se raspó y se pintó.

5. Agua en el Parque contiguo a la Filial #38

Se dotó de agua el parque para su efectivo mantenimiento para no seguir molestando al vecino de la casa #38 la cual nos brindaba el servicio y el condominio colaboraba con el recibo.

6. Electricidad en Parque contiguo a Filial #38 y Servidumbre del Camión

Se colocaron los postes, cajas y becker correspondientes para contar con la iluminación de ambas zonas.

7. Muro de la Segoviana

Tema que se ha ido arrastrando y que mediante a “testigos” colocados en el muro se encontró que el muro se reventó en su base y debido a observaciones y pruebas se determina que el muro se falseó de gran manera.

Se trajo a un ingeniero del CFIA para que diera su punto de vista. Se dieron soluciones para arreglar el sector del problema y se empezó a intervenir (1 paño del muro), pero al hacer una revisión del muro se encontró que el problema era más grave.

Se determina que la estabilidad el muro no es la mejor pues los gaviones están fracturados y se decide botar los 2 paños que presentan problemas.

Además en la parte detrás del muro la empresa constructora del condominio, en su momento, saco un tubo que recoge las aguas de la alcantarilla al río, pero para ahorrarse metros de tubo dejó la salida a unos cuantos metros de la tapia.

La zona se empezó a lavar por debajo y dejó 1 metro entre la salida y los gaviones los cuales están empezando a quedarse expuestos y podría agravarse la situación.

Es por que se realizará un muro de contención con llantas y tierra para atender la situación.

8. Se realiza cambio de equipo de cómputo en ambas caseta del condominio.

Se modernizó el sistema de las casetas para recoger el tema de ingresos y otros.

9. Se realiza reparación y mantenimiento de los portones.

Se cambiaron algunos postes y algunos brazos de motor.

ACTIVIDADES VARIAS



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

- 1. Se realizaron 2 Cursos de Fotografía básica en la sala de reuniones.**
Cursos pagados por los mismos condóminos
- 2. Se realizaron 2 Jornadas de Contabilidad en la administración.**
Para aclarar deudas de los condóminos.
- 3. Se realizaron 2 Jornadas de Contabilidad en la administración.**
Para aclarar deudas de los condóminos. Con mucho éxito se recuperaron dineros y muchos morosos se pusieron al día.
- 4. Charla sobre el manejo de la Autoridad hacia los niños.**
Charla Patrocinada por una filial.
- 5. Se coordinó una Campaña de Recolección de desechos electrónicos.**
- 6. Se realiza actividad navidad navideña aprobada por la misma Asamblea de Propietarios.**

AREAS COMUNES

- 1. Se sembraron plantas para embellecer los parques**
- 2. Se le brindó mantenimiento al sistema de riego del condominio. Cambio de aspersores y llaves**
- 3. Se plantaron 30 árboles en el condominio**
- 4. Se realizó la actividad navideña según como se aprobó en pasadas asambleas.**

MOROSIDAD

El Lic. Ronald Powan procede a exponer el tema de la morosidad en el condominio Se ha cumplido con el mandato de esta asamblea de tratar de reducir la morosidad. Hace 1 año había 96 Filiales al Día y 179 morosas. Al día de hoy hay 207 filiales al día y 68 filiales morosas. Por la mejora en el ingreso se han hechos muchas mejores y cambios en relación a la seguridad y ornato.

SEGURIDAD

- 1. Se cambiaron los uniformes de los oficiales**
- 2. Se hizo el puesto de vigilancia.**
- 3. Se cambio el protocolo en las noches. Ahora 1 oficial hace revisión de cámaras y el otro hace recorridos y revisando el puesto de vigilancia.**
- 4. Se realizó la actividad navideña según como se aprobó en pasadas asambleas.**
- 5. Se ha dado el correcto mantenimiento a la cerca eléctrica.**

El Lic. Powan comenta que se ha hecho un monitoreo de ingreso e informa que ingresan 70.000 al año al condominio lo cual indica que se tiene un buen filtro de la Seguridad y que los portones han dado abasto con su funcionamiento.

Filial #240: Consulta sobre la construcción de la Caseta 1 como pendiente.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

R/ Se indica que este año 2020 se realizará la construcción de la Caseta ya que se tiene la expectativa de recuperar un par de filiales para cumplir con el arreglo.

Filial #133: Consulta sobre los accesos y paneles que no están funcionando.

R / Se le explica a la filial que la Administración ha estado encima del tema, pero la empresa TAS Seguridad es la que no responde. Se han enviado varios correos con el fin de dar seguimiento e indican que solucionarían el problema pero nunca vienen y la programación de la empresa es deficiente. La otra opción es cambiar de proveedor pero no hay dinero para realizar el cambio.

Filial #183: Consulta sobre la velocidad de los vehículos que pasan en la zona del guitarrón y la posibilidad de poner un reductor de velocidad.

R/ Se revisará el tema y se hablará con el vecino que infringe la velocidad en la zona (que ya todos conocen).

Se aprovecha el espacio para indicar información sobre el problema de los tanques sépticos. La tierra del condominio no absorbe el agua y los drenajes están colapsados. En Curridabat hay 1 solo inspector del Ministerio de Salud el cual viene con un líquido colorante. El funcionario ocupa colocar esta pastilla colorante para ver si se refiere a la salida de las aguas pero las filiales no lo dejan ingresar a la casa a hacer la revisión. Por eso el tema se queda varado. La administración lo que ha hecho es estar encima para que las filiales arreglen el problema.

- Se procede con el informe de la Fiscalía.

No se encuentra el Fiscal

- Se procede con el informe de Tesorería.

Se indica que se realizó la auditoría anual en el condominio la cual salió limpia. El señor Luis Chaverrí procede a dar el reporte contable del condominio.

- Se procede a dar la palabra al señor Luis Castro (Ingeniero) para que brinde sus criterios con respecto a la reparación del Muro de la Segoviana.

El Ingeniero Castro indica que presentó 2 ofertas de intervención:

- 1 – Poner un Parche y arreglar el problema
- 2 – Derribar el muro y levantarlo arreglando los cimientos.

Se escogió la opción 2, sin embargo al derribar el paño se encontró que el siguiente paño no tenía un gancho de anclaje con el resto del muro. Al demoler el 1er paño se contempló el 2do paño por el tema del diseño debido a la mala construcción de la tapia.

Filial #51: Plantea la posibilidad para hacer un reclamo y denuncia al construcción inicial.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

R / No se puede realizar el reclamo debido a que ha de estar en el plazo de 10 años y el muro tiene más de 15 años.

El Ingeniero Castro indica que se está haciendo un muro de contención y una viga para que la tapia quede debidamente construida y se complete la reparación.

Por fuera no se ven daños estructurales en el resto de la tapia que sean visibles.

Viendo el tema de la tapia se observó una séquia que estaba provocando un deslave.

Se chapeó la zona y se observó un desfogue de agua pluvial por medio de un tubo por lo que intervendrá el deslave con un muro de llantas los cuales irán rellenos de tierra. Se ocuparán 310 llantas para este trabajo y además se extenderá la salida del tubo pluvial para dar la solución al problema.

El lic. Powan indica que para esta reparación requiere una cuota de emergencia de \$50.00 por filial con un único pago.

Se procede a votar cuales filiales están de acuerdo en la Cuota de Emergencia:

- **A FAVOR:** Filiales: 13, 208, 42, 79, 51, 76, 166, 177, 180, 183, 19, 12, 276, 214, 240, 202, 133, 184, 213, 127.
- **EN CONTRA:** Ninguna.

Queda aprobada por unanimidad la Cuota de Emergencia para la Reparación del Muro de la Segoviana por un pagó único de \$50.00

Se procede a abrir el espacio para temas varios:

Filial #19: Agradece la insistencia sobre el tema de las mascotas en los comunicados enviados.

Hay un tema de salud pues hay muchos gatos sueltos en el condominio.

R / La administración ha insistido con la asociación protectora de animales, Casa Gatuna y otros, sin embargo ellos cobran por mantener el gato en sus espacios pero están saturados de estos animales.

Filial #240: Solicita un reporte de gastos en la reparación del Muro.

R/ El Lic Powan solicita al ingeniero el detalle del precio de la reparación del muro y la colocación del muro con llantas en la parte trasera del muro.

El Ingeniero Castro indica que el presupuesto anda alrededor de \$15.000.

Filial #51: Consulta sobre cuál es el medio oficial de comunicados del condominio.

Solicita se pueda decidir el medio oficial del condominio.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

R / El Lic. Powan indica que todo se está publicando en el sitio web del condominio y además se envía por medio del correo electrónico.

Se aclara que el sitio web es un sitio fijo que siempre mantendrá los comunicados y que de igual forma se enviarán los comunicados por medio de Correo electrónico.

Esta decisión es una herramienta para la Junta Directiva con el fin de tener un medio fijo de notificación al que pueden acceder totalmente las filiales.

Se procede a votar que el sitio web sea el medio oficial de comunicados del condominio:

- A FAVOR: 51, 208, 42, 169, 166, 183, 180, 177, 12, 19, 276, 240, 202, 118, 184 y 127.
- EN CONTRA: 76, 133, 238, 213 y 214 (Estos quieren que se menaje por correo)

Se aprueba que el Medio Oficial de comunicados del condominio se el Sitio Web:

www.lomasdegranadillacr.com.

Se aclara que también se enviarán correos electrónicos y, si la el comunicado es delicado y se requiere de la información de todos se enviaría una mensaje debajo de las puertas.

Filial #76: Consulta si se realizará el proyecto del salón en la salida de caseta 2

R / El Lic Powan indica que se trajo el tema a asamblea y se hizo un comité para revisar el proyecto, sin embargo este comité nunca hizo nada y el proyecto quedó atrás.

Se pensaría en un proyecto para techar la cancha, sin embargo se presentará en otro momento.

Filial #213: Indica que se le indiquen a los propietarios que alquilan que hagan una revisión de sus inquilinos por los allanamientos en la casa 237.

R/: Sobre el tema se explica lo siguiente:

El O.I.J. contacta a la administración y se pone a las órdenes de ellos.

Cuando se da el allanamiento la administración se entera de que la persona en la casa estaba con libertad condicional por un homicidio, y que en esa ocasión se estaba poniendo a las órdenes de la fiscalía por un tema de estafas.

A raíz de eso la Administración solicita al propietario que debe desalojar a los inquilinos del condominio ya que se les cataloga como personas indeseables, que fue también lo que se comunicó vía correo electrónico.

La Administración intenta indicarles a los propietarios que nos ayuden con sus inquilinos pero a estos lo único que les interesa es el dinero que ganan por ello.

Filial #12: Consulta sobre carros abandonados en el área del guitarrón.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #27

R / Se hace la indicación que el vehículo pertenece a la filial #174 y se ha insistido para que lo muevan del lugar. Así como ese hay otros que también se insiste para que lo puedan mover y lo metan en sus garaje.

CLAUSURA: Se autoriza al Lic. Powan para protocolizar el acta ante el notario público de su elección.

Sin más acuerdos que tomar se da por terminada la Asamblea de Propietarios al ser las once horas con cuatro minutos de sábado 22 de febrero del 2020.