



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

Acta número veinte y seis. 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 20 de Julio del 2019 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 dar exponer la agenda de la asamblea, en donde se indica lo siguiente:

1. Siembra de Árboles en el condominio: Siembra realizada en las aceras del condominio con el fin de embeceller el ingreso y recorrido a lo interno del condominio.
2. Aumento en la Cuota de Mantenimiento por entrada en vigencia del I.V.A. por el gobierno.

El Lic. Ronald Powan procede a exponer el Punto 1:

La idea de sembrar Árboles en el condominio por parte de la Junta Directiva es con el fin de embellecer la entrada. Estos árboles son injertados, no crecerán más de 3mts, darán flores todo el año y muchos son arbustos.

Se sembraron en la calle principal porque la acera tiene una dimensión de 1.50 mts y se quitaron 40cms para hacer un tipo e jardinera para la siembra del árbol. Se pueden quitar algunos centímetros de los restados para tomar un poco más de espacio como acera debido a algunas notas que han llegado a la Junta Directiva (2 notas) para recuperar espacios en la acera.

Las notas serán leídas a la asamblea para someter a votación si los árboles se quedan en su lugar o si se quitan de las aceras.

Don Ronald Powan procede a leer las notas recibidas por la Junta Directiva a la asamblea.

Filial #93: Cree improcedente dar respuesta en la asamblea pues le parece que tuvieron dar respuesta en el momento para tener información suficiente para diferir sea el caso.

El presidente de la asamblea procede a leer la primera nota, enviada por la filial #68, en desacuerdo a la siembra de los árboles a la Asamblea.

Mientras se hace lectura de la nota el señor Marvin Loria de la filial#93 procede a entregar un documento copia a los asistentes a la asamblea. Don Ronald Powan realiza la consulta a señor e indica que la Junta Directiva no tiene conocimiento de ese documento.

Don Marvin continua entregando los documentos a los demás condóminos.

Se continúa con la lectura de la primera nota.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

Resumen de la Nota: Desean saber si tomó en cuenta la Ley 7600 (Ley de Igualdad de oportunidades para personas discapacitadas) al momento de realizar los huecos para las siembras y quienes son los responsables de la decisión.

Se termina lectura de la primera nota

El lic. Powan procede a explicar que las aceras principales que va desde la Caseta2 (Concepción) a la Caseta1 (Granadilla) tiene una dimensión de 1.50mts, las aceras internas tienen 1 mts de dimensión, por ende en la observación realizada sobre las aceras no cumplen la ley 7600. Si la idea es cumplir la Ley se podría rellenar un espacio de 20cms del espacio utilizado para mantener los árboles en su lugar y cumplir con la norma. En el condominio no se aplica la ley 7600 porque ya el condominio estaba construido en su aprobación.

El presidente de la asamblea procede a leer la segunda nota, enviada por la filial #93, en desacuerdo a la siembra de los árboles a la Asamblea.

Resumen de la Nota:

- a) Plantea su oposición al acuerdo tomado para sembrar árboles en el condominio debido a que no fue llevada la decisión de cambiar el uso de áreas comunes a la asamblea.
- b) Los árboles sembrados, afectarán la perspectiva desde el interior de la filial y también la vista de su fachada desde el frente, con las posibles afectaciones de luz y humedad.
- c) Que tal y como se establece en el reglamento, no existe una Comisión de Construcción debidamente integrada, razón por la cual se agrega un faltante en cualquier procedimiento que siguiera la Junta Directiva para acordar la siembra de árboles en las aceras.
- d) Con la acción tomada por la Junta Directiva no se cumple con la Ley 7600.
- e) No se genera una condición segura de tránsito en las aceras por la siembra de los árboles.

Se termina lectura de la segunda nota

El presidente de la asamblea indica que no se ha cambiado el fin de las aceras y más bien se están embelleciendo y reitera que se puede reducir el espacio para tener más espacio de acera sin necesidad de quitar los árboles. Además de conversó con los propietarios a los cuales desde algún punto afectaría su colocación y estos fueron anuentes a contar con el árbol frente a su filial y algunos solicitaron su colocación frente a su casa.

Filial #145: Indica que el embellecimiento es importante pero le afecta el tema de los arboles pues ve inversiones en cosas para el condominio pero tambien ve un faltante en el mantenimiento en la infraestructura existente y en vista de un aumento de cuota eso le afecta. Indica que hay prioridades en arreglos de las aceras y otros detalles del condominio y no le parece justo que únicamente se vea el punto de los arboles sino que todos vean otros puntos de mantenimiento.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

Filial #241: Don Andrey indica que la Ley 7600 no aplica para el condominio y que es innecesario actuar con agresividad en una decisión por árboles.

Filial #93: Don Marvin expone el documento que entregó a los demás condóminos de la cual no tiene conocimiento la Junta Directiva.

Procede a leer el documento.

El documento incluye situaciones ficticias con el fin de defender el valor de la Ley 7600 y la posición de no sembrar árboles en las aceras en el condominio.

El Lic. Powan indica que la Junta Directiva ha tomado las precauciones necesarias para la siembra de árboles y además informando a los propietarios cerca de estos. Aclara que la acera no es parte del espacio del propietario y más bien pertenece al condominio.

Filial #54: Doña Ligia Cordoba agradece y reconoce a la Junta Directiva que se ocupe por el bienestar del condominio. Ve mejoras en el condominio y le gusta que todas las áreas están lindas y limpias.

Pide una moción de orden para tomar decisiones, revisar la agenda y continuar por tiempo.

Filial #216: Indica una alternativa, según el plano inicial del condominio hay 40 cms disponibles para el condominio en algunas calles en las que podrían sembrar arbolitos.

Filial #13: Doña Marta felicita a la Junta Directiva pues ven que son proactivos y quieren embellecer el condominio. Indica que ella es parte de la Ley 7600 y ella reconoce que los arbolitos y canastas no son problema para los peatones. Las heces de las mascotas, tapas en aceras y vehículos son un obstáculo para el libre tránsito por las mismas.

Filial #42: Doña Lorena indica: que los temas de heces, carros en aceras y aceras son tema de la Junta Directiva. Está de acuerdo con Don Marvin en la no siembra de árboles. Que la mayoría de personas están de acuerdo que las aceras son un área común por lo tanto cualquier cambio en el área común debe estar de acuerdo el 100% de la asamblea.

Filial #6: Doña Marija propone que los propietarios que están de acuerdo con árboles autoricen la siembra de estos en su propiedad para no ponerlos en las aceras.

El Lic. Powan toma la palabra para tomar alguna decisión:

- 1 - Si los árboles se mantienen dónde están.
- 2 - Si se deben remover los árboles y volver la acera a su estado natural.

- Filiales que votan remover los arboles: #145, #93, #87, 178.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

- Filiales que están de acuerdo a la siembra de árboles: #6, #166, #234, #240, #155, #172, #216, #24, #214, #136, #140, #141, #208, #212, #202, #19, #13, #54, #51.

El Lic. Ronald Powan procede a exponer el Punto 2: Aumento en la Cuota de Mantenimiento por entrada en vigencia del I.V.A. por el gobierno.

Indica que el costo operativo mensual del condominio es de \$30,380.15 (Seguridad, Jardinería, Administración, Página Web, C.N.F.L., A.Y.A. entre otros.

Lo que recupera el condominio mensualmente para hacer frente al costo operativo es de \$27,292.00.

A Febrero del 2019 se entró con 174 filiales morosas lo cual representa un 63.27%, al día de hoy (Julio 2019) se bajó a 140 filiales morosas 51%.

Las filiales que se han puesto al día son el "colchón" que nos ha permitido salir adelante con los compromisos del condominio por el déficit de \$3,088.15 mensuales y eso nos ha permitido el no llamarlos para pedir un aumento de cuota.

A partir del 1ero de Julio el gobierno indica que todos los servicios pagarán un 13 % lo cual corresponde al condominio \$4.000 mensuales y ya el condominio no puede cubrir esos \$7,000 por eso la convocatoria de aumento.

Es por eso que se está pidiendo un aumento del 13% para cubrir esto que ahora impone el gobierno y cubrir las necesidades del condominio.

El presidente de la asamblea abre a discusión el tema del aumento de la cuota a un 13%

Filial #42: Doña Lorena indica que al condominio le toca pagar servicios más caros, lo que no está de acuerdo es que como los servicios subieron un 13 % la cuota se deba aumentar un 13% y menos aun cuando la administracion no presenta un estudio que les hicieran llegar ni que proyectaran el estudio.

Además solicito a la administración (Raúl – Asistente administrativo) los Estados financieros y él no me los entregó negándome a mí como condómina la información que puedo solicitar como condómina y como persona que tiene la expertís en el campo.

El Lic Powan aclara que los únicos servicios que están exentos son los salarios de Don Raúl y la C.C.S.S.. Los demás servicios están gravados.

Doña Lorena tiene razón en alguna parte pues no se pide el 13% por el aumento del IVA, sino que la decisión del aumento va en relación a que el 50% de los condóminos son los únicos que pagan su cuota Condominal.

Ahora Doña Luz explicará los datos del condominio.

Doña Luz:

Indica que las cuentas en el condominio están al día a Junio 30 del 2019.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla

ACTA #26

Indica que las cuotas de mantenimiento no están gravadas, pero el condominio es un consumidor final, motivo por el cual sobre él recae el 13% que van a cobrar todas las personas que cobran servicios elevando el costo.

Lo único que no cobrará impuesto es la C.C.S.S. y la Administración.

Los rubros más representantes son la seguridad es la seguridad que representa un aumento de \$2489 y en relaciona la jardinería con un incremento \$599.63.

Se habla de la solicitud de un 13% de aumento en las Cuotas Condominales por el tema de recaudos pues si no alcanzaría para cumplir con los compromisos del condominio.

Somos conscientes que las cuotas por cobrar son altas las cuales están a \$124.000 a Junio 2019 y de cuotas anticipadas son de \$17.161 y un listado de cuotas como no identificadas por asignar.

Filial #241: expone un artículo escrito en el financiero en donde deduce que falta un estudio más profundo para el aumento. Propone una moción para un estudio formal para poder tomar una decisión.

Filial #145: Apoya la moción que expone la filial #241 y consulta como harán el tema del 13% cuando se paga la cuota con descuento.

Tambien presenta su duda de cómo se hará con el tema de los servicios, hablar con ellos y ver si se hace la fuerza de mantener un valor promedio y no nos aumenten más.

Sugiere que el condominio tenga la información más clara para poder tomar un decisión en relación a los proveedores.

Filial #24: Le preocupa que haya un 50% de filiales que hacen el sacrificio de pagar al día y que al aumentar la cuota recaería nuevamente el peso de los compromisos sobre los que si pagamos, además apoya que se hable con los proveedores o buscar algunas otras alternativas.

Tambien se debe seguir insistiendo en la gente y en la gestión de cobro, y se debe negociar con proveedores y hacer un estudio más intenso de proveedores.

Filial #216: Está de acuerdo en la negociación de proveedores y analizar las informaciones con personas expertas.

Don Ronald Powan menciona que él conoce el proyecto del I.V.A. y su ley. Indica que hay una serie de instituciones que son exentas del pago del I.V.A. y los condominios nunca se han considerados exentos por lo que debemos de proceder con el pago de esto.

Filial #42: Aclara que la ley no indica que los condominios son exentos y que hay un artículo en la ley (Artículo 12) que indica la cuota de condominio no está sujeta en la parte que no añade valor agregado. El 100% de la cuota Condominal no añade valor agregado por lo tanto la cuota no está sujeta, eso no significa de modo alguno que nuestros proveedores pueden usar ese argumento para exonerar ese servicio a EXONET.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla

ACTA #26

Está de acuerdo en hacer un ajuste a la cuota pero se debe evaluar y que al no tener todos los elementos no votaría a favor.

Filial #214: Indica que se debe tomar una decisión sobre cual porcentaje se aumentará o si se realiza un estudio para definir el aumento definiéndolo en un tiempo determinado.

Filial #102: Le preocupa el tiempo pues el tema se tuvo que haber hablado desde hace meses. Se debe ser responsable con el aumento y se debe hacer un correcto prorrateo para evaluar el porcentaje correcto de aumento. Y Propone a especialistas como Doña Lorena Zeledon para que colaboren con la evaluación.

Don Ronald Powan aclara que la administracion convocó a Asamblea hasta este momento porque La administracion ya pagó con el 13% las facturas, porque había el dinero para pagar, porque se ha hecho un ejercicio de administracion que ha permitidos solventar la situación, pero se sabe que no va a seguir igual, razón por la cual se hizo el llamado a Asamblea.

Doña Jessica tiene razón, se debe prorratear y la administracion cuenta con ese prorrateo pues el aumento debería ser del 9.58% y no del 13%, pero lo que pasa es que si se suma el 9.58% de aumento, con descuento, apenas se recuperarían \$35,921.00 sin pagaran todas las filiales y eso no cubre los compromisos del condominio.

La administracion ha hecho esfuerzos para bajar la morosidad pero las cosas no alcanzan a la fecha. Las filiales que se han recuperado y se han puesto al día han permitido que la administracion salga adelante pero ahora el gobierno pone esta ley que afecta los compromisos que se tienen con los proveedores y se debe buscar una solución.

Filial #240: Sugiere se presenten números para tomar la decisión ya que no se contaba con el dato de lo recaudado y el verdadero monto de aumento.

Filial #145: Sugiere se hablen con los proveedores para que estos ajusten sus tarifas, además de hacer estudios de otros proveedores.

Filial #51: Indica que el problema de morosidad no se va a acabar pues siempre ha existido en el condominio aunque la administracion esté haciendo el trabajo. La administracion sucede porque no hay una forma de penalizar y en el condominio se buscó la idea de poner una cuota de mantenimiento más alta y buscar un incentivo para los responsables que pagan a tiempo y que a los morosos se les hiciera la cuenta más alta de manera más rápida y proceder con los cobros judiciales.

Si el condominio asume la proporción de aumento a los morosos se les estará haciendo la cuenta más lata y más pronto se podrían ejecutar los cobros.

Filial #208: Propone aprobar el aumento de un 10% y que la administracion haga un estudio para proponer efectivamente cuanto se debe pagar.



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

Filial #145: Insiste en negociar con proveedores e investigar con otros proveedores sus servicios. Se debe hacer esa tarea.

Filial #224: Apoya la propuesta de la filial #145 y recomienda se hable con los proveedores ya sea modificando sus costos o sumiendo a medias el 13%.

Filial #155: Consulta sobre qué pasaría con las filiales que pagan por adelantado.

Doña Luz, interviene y le indica que, si se fija un incremento, deberá pagar la diferencia en proporción al aumento a partir de la cuota de Agosto.

Don Ronald Powan propone a la asamblea la moción propuesta por la filial #208 de aumentar el 10% y no el 13%.

Filial #42: Doña Lorena indica que si la administración negocia con los proveedores se estaría precarizando el servicio que nos están dando y se debe respetar esa tarifa. Está de acuerdo en tomar una decisión y bajar el valor del 13% al 10% y si la administración no sale con los compromisos se evaluaría en la próxima asamblea presentando los datos a todos y solicita respeto a la asamblea pues no se dio al convocar a la asamblea sin datos.

Don Ronald Powan procede a someter a votación la moción de la filial #208 en la que propone no aumentar un 13% sino un 10%.

- De acuerdo con la moción de aumento de un 10%: #155, #240, #6, #214, #172, #208, #213, #202, #19, #42, #178, #76, #51 y #241.
- En desacuerdo con la moción de aumento de un 10%: #145, #234, #24, #93.

Queda aprobada la moción de aumento de un 10%

Filial #51: Solicita tener en consideración a la asamblea que, si no se tiene la plata y no se aprueba el ajuste se tendrá que reducir la seguridad y el personal de jardinería lo cual afectaría por mucho a los que vivimos en el condominio.

Filial #145: Solicita tomar en cuenta la asamblea si están contentos con la jardinería y si realmente sería una molestia cambiar de proveedor pues se podría cambiar de estos en un periodo de 72 horas ya que hay muchos jardines descuidados y con respecto a la seguridad a veces hay 3 muchachos en las casetas sin hacer nada y se ha deteriorado el servicio. Indica que los servicios no son buenos



Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Propietarios
Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla
ACTA #26

Filial #166: Refuta el comentario acerca de la jardinería pues ella se ha puesto detrás del personal de jardinería e indica que nunca ha tenido problemas con la seguridad.

Don Ronald Powan solicita orden en la asamblea para proceder y someter a votación el aumento de un 10% en la cuota Condominal:

- De acuerdo con el aumento de un 10% en la cuota Condominal: #6, #240, #166 #136 #140 #141 #172 #217 #214 #151 #172 #216 #208 #212 #213 #87 #19 #42 #178 #51 #76 #41 #202.
- En desacuerdo al aumento de un 10%: #145, #234, #24, #93

Aprobado el aumento de un 10% a la cuota Condominal

El Lic. Powan indica que se enviará por correo electrónico el monto a pagar por cada filial. Además le comenta a la asamblea que la administración ya está pensando en la seguridad de la tapia perimetral ya que CONCASA empezará a construir y así proteger el condominio de la gran cantidad de trabajadores que llegarán por la zona. Se tendrá que reforzar la seguridad y aplicar otras soluciones.

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 doce horas con veinte y dos minutos de sábado 20 de julio del 2019.