

Acta número veinte y cinco. Asamblea Ordinaria y 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 jurídica 3-109-343585 celebrada el Sábado 23 de Febrero del 2019 en el condominio, según convocatoria realizada por la administración.

Se procede a la verificación del quorum existente al ser las 9 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 el informe, en donde se indica lo siguiente:

- Actividades Realizadas:
- Mantenimiento de Adoquines: Mantenimiento se realiza cada año con arena para que los adoquines no se suelten y se mantengan las calles.
 - Curso de Fotografía: Brindándose los Miércoles en el condominio.
 - Campaña de Recolección de Residuos Electrónicos: Se tendrá un contenedor para desechar los residuos como baterías, computadoras etc. Se llevará a cabo el Sábado 02 de Marzo.
 - Charla Psicológica "Como manejar la adolecencia con los hijos?" a llevarse a cabo el Sábado 30 de Marzo.
 - Actividad Navideña 2018: Actividad en la cual se tiene gran participación.
 - Se realizó página web del condominio (www.lomasdegranadilla.cr.com) la cual está completamente habilitada y se le brinda el adecuado mantenimiento por el asistente operativo.
 - Auditoria: Se realizó la auditoria la cual sale limpia y sin ninguna objeción. Los manejos se hacen conforme a lo que indica la ley con las entradas y salidas. Los informes de auditoria se encontrarán disponibles en la oficina.

- Casetas de Seguridad (Remodelación de las Fachadas): Se solicitó para esto una cuota extraordinaria para hacer la remodelación de las 2 Casetas. Como siempre ocurre solo el 50% paga y se hace el 50%. Se están recuperando los dineros para hacerle frente a la remodelación de la caseta del lado del Ebais. Al 23 de Febrero del 2019 el trabajo de la caseta del lado de concepción se encuentra a un 98% y solo como pendientes detalles como la colocación del vidrio, pintura de la caseta y otros pequeños detalles.
- Propuesta de un Gimnasio para el condominio: Se indica la propuesta de la presidencia del Gimnasio. La idea es hacer un edificio de unos 100m² en 2 plantas en la cual se tendrá una planta baja (Gimnasio) de unos 35 a 40m² y en la parte alta un salón para actividades (Cumpleaños, Cursos, reuniones o clases).
- Morosidad: Se indica que se ha reducido la Morosidad en un 18%

La Filial #93 indica que el diseño de la fachada no corresponde al diseño que se votó. El señor. Ronald Pouan procede a aclarar a Doña Olga que la remodelación si corresponde al diseño votado en la Asamblea de Propietarios.

Filial #13: La Filial expresa la preocupación de que la caseta del lado del Ebais no quede igual a la del acceso a Concepción.

El Lic. Pouan procede a indicar que la caseta cerca del Ebais debe quedar exactamente igual según a lo aprobado en la asamblea.

Filial #214: Don Alfredo Chan consulta sobre cómo el condominio tiene las compromisos con los proveedores, si es en dólares o en colones debido al aumento del dólar.

El señor Pouan indica que el aumento del dólar ha sido beneficioso para el pago de los proveedores por los aumentos anuales de estos. El aumento del dólar ha permitido mantener la cuota sin la necesidad de aumentarla.

Filial #51: Don Robert Coto consulta sobre el porcentaje de la Morosidad actual en el Condominio.

El presidente de la Asamblea cede la palabra a la Contadora Luz Arboleda para la explicación del porcentaje de morosidad.

Doña Luz Arboleda explica que se ha cambiado el sistema de envío de información del aviso de cobro ya que se incluye también el saldo actual. Además desde hace 4 meses hay una persona que está con las cuentas del condominio y desde la administración se envían detalles para solucionar los estados. Además la asistente (Doña Saqueline) recurre a reuniones con condóminas para resolver los estados de cuenta y así se da el resultado del porqué se bajó la morosidad a un 18%. En este momento la morosidad está a un 35% la cual aún está alta, y se centra en la pendiente de 3 condóminas.

Se continuará con resolver los estados de cuenta y dejar el rezago de las otras condóminas.
Filiel #51: Don Robert Coto consulta sobre la media que impera en otros condominios en relación a este condominio con la morosidad.

Doña Luz Arboleda indica que en la media se equivale a un mes de facturación, pero el condominio está a un poco más que un mes de facturación en relación a la morosidad.

Filiel #239: Doña Fernanda Dávala consulta sobre el tiempo que se le permite a un condómimo atrasarse sin tener este alguna consecuencia.

El Lic. Ronald Pouan explica que, según un acuerdo de Junta directiva, la Filiel que debe más de \$1.000 se debe pasar a cobro judicial. En este momento hay 10 cobros judiciales en marcha, sin embargo se invita a los condóminos a llegar a arreglos de pago para solucionar su situación.

El Lic. Ronald Pouan procede a indicar que se han desatado los rebos en los condominios cercanos. Se han detenido personas en las casetas que se hacen pasar por funcionarios y se han implementado un recorrido en las noches de oficiales a pie para que verifiquen cada uno de las zonas del condominio y se solicita que los condóminos tomen las medidas del caso.

El señor presidente de la Asamblea decreta el receso a las 9:55 a.m. de la Asamblea de Propietarios del Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla.

Se procede a iniciar la Asamblea de la Sociedad que administra el condominio 3-101-575540 a las 9:56 a.m.

Se reinicia la Asamblea de Propietarios del Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla a las 10:05 a.m.

• Proyecto del Gimnasio:

EL Lic. Pouan procede a explicar el proyecto del gimnasio, el cual permitiría realizar las actividades del condominio en el lugar y además daría más plusvalía al condominio.

Se procede a entregar copias del proyecto.

El Gimnasio se ubicaría fuera del condominio - (contiguo a entrada de propietarios) con comunicación interna al condominio.

El valor del proyecto es de \$60.000 (equivalente a 1 cuota adicional sin descuento por Filial.) La edificación sería de unas 100 mts² pensando en unas 35 a 40 m² en la parte del gimnasio y 60 m² para el salón de reuniones en una segunda planta.

Filial # 214: La Filial indica estar de acuerdo con el proyecto, sin embargo le preocupa lo siguiente:

- 1- La morosidad de los otros condóminos ya que, no se ha podido completar lo de las fachadas pues siempre solo paga el 50% de las condóminos
- 2- El tiempo de creación del proyecto
- 3- Preocupación por el mantenimiento de la maquinaria.

Don Ronald Pouan indica que este proyecto corresponde a una cuota nueva para generar el proyecto. El mantenimiento de las máquinas se compraría junto con las máquinas.

Se expone el ejemplo de la empresa CICADEX la cual brinda el equipo con contrato de mantenimiento y este contrato lo absorbería la administración con las cuotas condominiales.

El Lic. Pouan indica que el diseño y materiales podrían variar según la recaudación para realizar el proyecto.

Filial 216-217: Don Manuel Arroyo presenta su preocupación por los costos comparado con las fachadas.

Don Ronald Pouan explica que la estructura para el Gimnasio es de construcción liviana.

y que por ese costo es diferente. El proyecto es bajo la entrega de: Llave en mano.
El valor estimado de la construcción es de \$53.000 y agregando el tema de máquinas el total aproximado sería de \$60.000.

Filial #13: La filial consulta si los que no pagan podrían utilizar el Gimnasio.

El Lic. Pouan indica que no podrían utilizarlo, igualmente no se les recuperaría la cuota y no se les anunciaría las visitas.

Filial #191: Consultan si habrá dinero para la remodelación de la entrada del Eban.

Doña Elizabeth agrega que el contar con un gimnasio y salón ayudaría para no tener que alquilar toldos y buscar espacios para la asamblea y evitaría más gastos.

El señor Pouan indica que se está trabajando en la recuperación de dineros para poder terminar las fachadas.

Filial #234: La filial presenta la preocupación sobre como lograr que se cumplan los tiempos efectivos del proyecto.

El señor Pouan indica que se continúe con la recaudación de las cuotas para continuar con los proyectos, sin embargo indica que todos los proyectos donde se ha solicitado una cuota extraordinaria se han finalizado con éxito a pesar que no se ha recolectado el total de las cuotas.

Filial #76: La filial indica que está de acuerdo con el proyecto de un salón de eventos y recomienda que se haga una encuesta para conocer las máquinas que se usarían en el condominio en relación al Gimnasio.

Con el tema de los morosos indica que hay que perseguirlos para recuperar ese dinero de las cuotas y si se genera el proyecto los morosos no deben ingresar al gimnasio o utilizar el salón.

Con el tema del salón de eventos recomienda que, en su uso, se debe pagar una cuota para darle mantenimiento.

Don Ronald Pouan indica que se reclamaría el uso del Salón.

Filial #230: Don Walter indica que le gusta el proyecto y consulta si el proyecto es bajo la modalidad de Llave en mano. Indica que él es ingeniero en análisis y que el valor lo ve muy bajo.

Don Ronald Pouan indica que el proyecto es bajo la modalidad de Llave en Mano (diseño, planos, construcción etc) y además indica que el nuevo ingeniero del comité de construcción y miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos es quién nos presenta esta propuesta.

Filial # 191: Consultas sobre la forma que se podría llegar a las Filiales Morosas para que, de una manera más motivacional, pueda haber un acercamiento más personal y conocer las situaciones de las Filiales para que también ellos conozcan lo que se quiere hacer en el condominio.

Don Ronald Pouan indica que desde la administración se llama a la gente, se les ofrece correos y se envían correos y recordatorios. Se trata de acercarse para llegar a arreglos de pago y no tener que llegar hasta los cobros judiciales sin embargo la gente no se interesa por el estado de su filial para con el condominio.

Filial # 102: La Filial indica que el monto para el Gimnasio para ella es totalmente irreal en comparación con la remodelación de la caseta.

Además se debe considerar el tener personal para la limpieza de las máquinas ya que se acumulan en estas muchas bacterias por el uso. Se debe pensar en el mantenimiento diario.

Además plantea el uso de las máquinas que se colocaron en los parques ya que solo se usan para sentarse y no para la realización de un ejercicio.

El Lic. Pouan indica que el precio lo dió el señor ingeniero encargado del comité de construcción y su arquitecto por la cotización - propuesta presentada. También se espera contar con otras cotizaciones, como la del ingeniero Otto Guth - condómino.

Las máquinas en los parques incrementan el valor de las propiedades y aumenta la plusvalía.

Filial # 214: Indica que la mayoría ven buena la idea del gimnasio y que debido a las dudas del día a día y costas, se pueda evaluar una segunda etapa en el proyecto para tener claridad.

El Lic. Pouan propone crear una comisión para evaluar el proyecto para ver pro y contra para trabajar en el tema y ver propuestas.

Filial # 42: La filial consulta si se hará primero el gimnasio o si se solucionará antes lo

de la caseta de granadilla porque el presupuesto apenas alcanzó para una caseta, que es prioritaria. Don Ronald Povan indica que evidentemente falta por cobrar cuotas extraordinarias las cuales son pendientes para la finalización de la caseta de granadilla. La idea de la sala y el gimnasio es solo una propuesta para elevarse en la asamblea.

Filial #208: Don Carlos indica que no se debe realizar un gimnasio debido a que la gente casi no hace ejercicio y se requiere mucho mantenimiento.

Don Carlos Ballesteros propone una sala multiusos para clases de yoga, Karate y otros en la parte inferior y una sala de eventos en la parte superior.

Filial #76: Doña Mónica indica que la idea debe ser aprobada para avanzar, pero el proyecto debería revisarse para proceder con el presupuesto.

Filial #202: Doña Sughey Salas comenta que debido a que todas mantienen la tesis con respecto a que las máquinas no se utilicen indique se queda aprobar lo que indica Don Carlos Ballesteros sobre hacer una sala multiusos abajo y un área social en la parte de arriba.

Se somete a votación si les parece que se cree una comisión para la evaluación del proyecto:

- En contra de la comisión: Filial #13
- A Favor de la comisión del Estudio de la realización del inmueble:
Filiales #208, #214, #19, #51, #202, #93, #76, #12, #240, #102, #216, #217, #230, #234, #136, #140, #141, #191, #28, #42 y #279.

Se procede a conformar la comisión para el estudio de la realización del inmueble:
Se postulan para la comisión Filiales: #202, #230, #234 y #76.

El Señor presidente de la Asamblea procede con la agenda con los asuntos varios.

Filial 51: La filial consulta del parque esté un escombros y basura en la salida de Concepción

Don Ronald Pawan explica que se utilizó el espacio en algún momento como botadero orgánico para el condominio. Por instancia de la señorita Jessica Manley se solicitó a Don Ronald Castillo (Jardinera) que trajera un camión para limpiar la zona y ahora se paga para botar los desechos en un botadero de la WPP. Lo que se ve hoy en día es un escombro debido a la construcción de la caseta. Se solicitó a Don Otto Guth que recoja el escombro.

Actualmente el condominio no utiliza el espacio como botadero.

Filial #214: La Filial quiere pedir a la administración se pueda cerrar un área para que puedan soltar las mascotas y estas puedan jugar y correr. El parque a solicitar es el contiguo a la Filial 27A y 38.

El presidente de la Asamblea Procede a consultar si algún propietario tiene algún comentario sobre la moción.

Filial #216-217 = La Filial expresa que el parque es muy poco práctico y es muy corto para que las mascotas puedan jugar. El parque contiguo a la Filial 27A si presenta las condiciones para las mascotas. La propuesta es pasar los obstáculos al parque contiguo a la 27-A y cerrar el parque.

Filial #13 = La Filial expresa su molestia que las personas, especialmente niños, sacan a pasear su mascota y dejan sus excrementos en la calle y parques.

Don Ronald Pawan comenta que todo es un tema de cultura ya que el condominio supe las bolsas y la administración envía constantes correos recordando sobre lo que indica el reglamento con este tema.

Filial #42 = La Filial se opone al cerrar el parque en solicitud ya que la gente no recoge los excrementos. Además indica que es más fácil cerrar el parque para perros.

Filial #93: La Filial indica que no se debe cerrar el parque debido a que la vida del lugar permite que se pueda compartir en la zona y también muchos niños juegan con cartones en el parque.

Filial #51: Don Robert expone casos de otros condominios donde se evidencia mediante el teléfono celular a las personas que traen mascotas y dejan excrementos en los

parques.

El presidente de la Asamblea Don Ronald Pouan somete a votación la moción del cerramiento del parque contiguo a la Filial 27-A:

- Filiales que no están de acuerdo con el cerramiento: #28, #279, #208, #93, #42, #172, #12, #19, #202, #51, #102.
- Filiales que están de acuerdo con el cerramiento: #76, #214, #240, #216, #27, #230.

Por mayoría queda rechazada la moción del cerramiento del Parque contiguo a Filial #27-A.

Filial #12: La Filial se queja sobre el problema que hay con los gatos en el condominio ya que deambula en la Filial.

Don Ronald comenta que es un tema de cultura de los propietarios el mantener las mascotas dentro de sus Filiales. Además agrega que la administración habló con Rescate Animal y Casa Gatos para ver que soluciones nos brinden al respecto.

Filial #76: Las filiales indican que los propietarios deben tomar la iniciativa de hablar con el vecino para ir creando esa cultura que requiere el condominio.

Filial #51: La Filial recomienda que los dueños de mascotas deben identificar sus mascotas para conocer a que Filial pertenece la mascota.

Filial #13: La Filial consulta sobre las filiales que generan malos olores.

Don Ronald indica que la administración realiza las denuncias ante el Ministerio de Salud ante estas situaciones.

Filial #76: Filial consulta sobre la red sanitaria que hay en el condominio.

El Sr. Pouan indica que si está la red sanitaria y hay un premetro para cada Filial para conectarse. El proyecto estaba para el 2020 pero por atrasos se habilitaría hasta el 2021.

Filial #76: Doña Mónica consulta sobre Fibra Óptica en el condominio.

Don Ronald Pouan recomienda converse con el IEE para que la institución verifique el

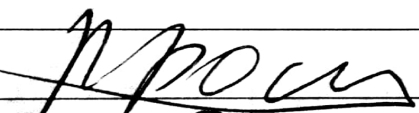
"par" disponible para su filial.

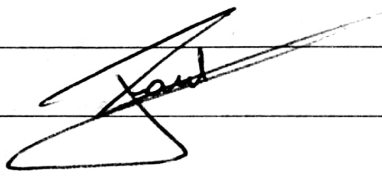
Filial #28: La filial consulta sobre la iluminación del parque contiguo a la Filial #38.

Don Ronald indica que se debe colocar un techo al medidor para proteger las bridas. Se solicitó a Don Otto Gauth que pueda reusar la instalación y pueda hacer el techo.

Clausura: Se autoriza al Lic Povan para protocolizar el acto 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 treinta y seis minutos del sábado 23 de febrero del 2019.


Ronald Povan Chinchilla
Presidente


Raúl Duán Martínez
Secretario

"par" disponible para su filial.

Filial #28: La filial consulta sobre la iluminación del parque contiguo a la filial #38.

Don Ronald indica que se debe colocar un techo al medidor para proteger las bridas.
Se solicitó a Don Otto Guth que pueda reusar la instalación y pueda hacer el techo.

Clausura: Se autoriza al Lic Pouan para protocolizar el acto ante el notario público de su elección.

Sin más acuerdos que tomar se da por terminada la Asamblea de Propietarias al ser las once horas con treinta y seis minutos del sábado 23 de febrero del 2019.



Ronald Pouan Chinchilla
Presidente



Raúl Duán Martínez
Secretario