

**INFORME DE PRESIDENCIA**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL**  
**SÁBADO 25 DE MARZO 2023**

**Señores**

**Condóminos**

**Condominio Residencial Horizontal Lomas de Granadilla:**

A continuación, brindamos el informe de labores realizadas por la Junta Directiva y la Administración en el período 2022.

**a) Infraestructura del Condominio.**

**a.1.)** Se cambiaron los tramos de la cerca eléctrica del parque del chileno, el sector de caseta 1 (entrada Ebais), sector casa 170 y sector de filial 198, para un total de 1300 metros, se puso cable, postes nuevos y 2 energizadores nuevos.

**a.2.)** Se cambiaron algunos postes, roles y tarjetas de los portones de las entradas. También se adquirieron 2 brazos nuevos para el portón de la entrada de propietarios de la entrada del Ebais. Los brazos de los portones tienen 15 años y ya están discontinuados, por lo que, hemos tenido que reconstruirlos. Hemos cotizado en aras de cambiarlos todos paulatinamente.

**a.3.)** Se repararon los juegos infantiles, se sustituyeron las sillas, toboganes, cadenas, se cambiaron las piezas deterioradas y se pintaron.

**a.5.)** Se logró firmar un convenio con la Empresa American Data, para la instalación del servicio de WiFi de alta velocidad 200 megas de subida y bajada en los Kioscos del parque del chileno y de la administración, esto de **forma gratuita**.

**a.6)** Se intervino el Centro de Acopio de basura, por orden sanitaria de la Municipalidad, se arreglaron los portones, se hizo un murete de contención y se contrató el servicio de control de roedores.

a.7) Se colocaron los adoquines en la calle (frente a filial 146), producto del hueco que AyA dejó con la reparación de la tubería madre.

**b) Actividades Varias.**

1.b) Como todos los años se realizó la decoración navideña del condominio.

2.b) Se realizó la actividad navideña, en esta oportunidad con el doble de asistencia de condóminos que los años anteriores.

**c) Zonas Verdes**

1.c) Se sustituyeron plantas en los parques que por estado así lo requerían.

2.c) Se dio mantenimiento al sistema de riego (cambio de aspersores y llaves de paso por deterioro).

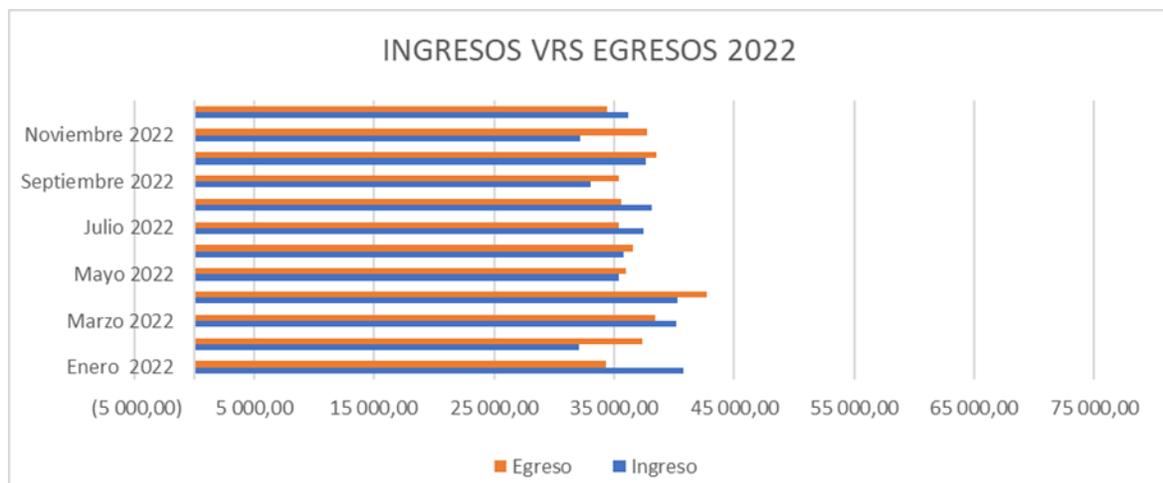
3.c) Se retiraron por enfermedad y hongos, los arbustos de Acerolas y se reemplazaron con árboles de bajo porte (grevillea kileuiana).

4.c) Se instaló iluminación en jardín y tapia perimetral que colinda con residencial Altamonte y se iluminó el paso por el camino peatonal del lado oeste del condominio.

5.c.) Trabajamos en el mantenimiento de poda formativa de los árboles que estaban muy crecidos y que no permitían el paso de luz a las plantas bajas y zacate.

**d) Datos de la Administración Financiera**

**d.1) Gastos Administrativos y Operativos:**



<b>INGRESOS / EGRESOS BANCOS</b>		
	<b>Ingreso</b>	<b>Egreso</b>
Enero 2022	40 805,49	34 298,22
Febrero 2022	32 054,21	37 319,47
Marzo 2022	40 171,23	38 455,65
Abril 2022	40 228,78	42 708,24
Mayo 2022	35 379,72	35 983,60
Junio 2022	35 730,46	36 526,44
Julio 2022	37 403,93	35 409,97
Agosto 2022	38 112,69	35 565,55
Septiembre 2022	33 022,11	35 402,02
Octubre 2022	37 600,98	38 481,48
Noviembre 2022	32 172,77	37 708,38
Diciembre 2022	36 157,30	34 448,71
	<b>438 839,67</b>	<b>442 307,73</b>

#### **d.2.) Opinión del Auditor Externo:**

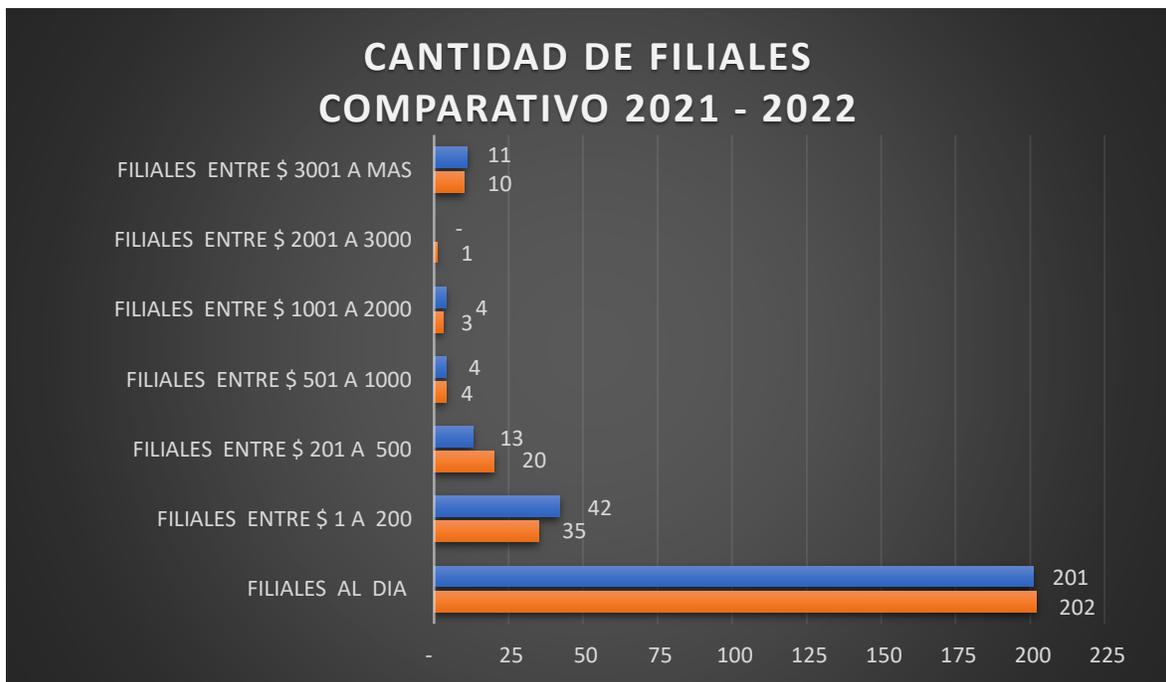
*“En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera del Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla al 31 de diciembre del 2022 y su desempeño financiero en el periodo de doce meses terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.”*

La auditoría está disponible en el sitio web.

#### **d.3) INFORMACION DE FILIALES EN MORA:**

<b>FILIALES 2022</b>	<b>CANTIDAD FILIALES</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>FILIALES AL DIA</b>	<b>202,00</b>	<b>0</b>	
FILIALES ENTRE \$ 1 A 200	35,00	2 254,94	1,9%
FILIALES ENTRE \$ 201 A 500	20,00	5 941,80	4,9%
FILIALES ENTRE \$ 501 A 1000	4,00	2 749,31	2,3%
FILIALES ENTRE \$ 1001 A 2000	3,00	4 821,98	4,0%
FILIALES ENTRE \$ 2001 A 3000	1,00	2 475,93	2,1%
FILIALES ENTRE \$ 3001 A MAS	10,00	101 812,83	84,8%
<b>FILIALES MOROSAS</b>	<b>73,00</b>		
	<b>275</b>	<b>120 056,79</b>	<b>100,0%</b>

FILIALES 2021	CANTIDAD FILIALES	CUENTAS POR COBRAR	PORCENTAJE
<b>FILIALES AL DIA</b>	<b>201,00</b>	<b>0</b>	
FILIALES ENTRE \$ 1 A 200	42,00	2 318,25	1,9%
FILIALES ENTRE \$ 201 A 500	13,00	4 038,70	3,4%
FILIALES ENTRE \$ 501 A 1000	4,00	2 868,47	2,4%
FILIALES ENTRE \$ 1001 A 2000	4,00	5 175,45	4,3%
FILIALES ENTRE \$ 2001 A 3000	-	-	0,0%
FILIALES ENTRE \$ 3001 A MAS	11,00	91 819,75	76,5%
<b>FILIALES MOROSAS</b>	<b>74</b>		
	<b>275</b>	<b>106 220,62</b>	<b>88,5%</b>



**e) Filiales en Cobro Judicial**

2021
2022

Las siguientes filiales se encuentran en cobro judicial:

Filial	FINCA	Razón	CÉDULA	Pendiente
<b>#17</b>	35854-F-000	JONATHAN JOSE ARLEY HIDALGO	1-0823-0732	<b>\$1 993,63</b>
<b>#18</b>	35855-F-000	FREISY IVAN VALVERDE SOLIS	3-0325-0453	<b>\$12 547,76</b>

<b>#67</b>	35903-F-000	<b>PIEDRAS DE FUEGO AZUL VERDOSO S.A.</b> LORERKY MUÑOZ JOSE ANGEL PRATI GOMEZ	3-101-364035	<b>\$6 160,27</b>
<b>#91</b>	35923-F-000	JEFFREY MESEN SALAZAR	1-0920-0729	<b>\$1 362,43</b>
<b>#120</b>	35952-F-000	<b>COMISIONES FERNANDO S.A.</b> ROMELL CHACON CASTILLO 1-0813-0131 SANDRA CORRALES BERMUDEZ	3-101-046956	<b>\$4 813,20</b>
<b>#134</b>	35967-F-000	<b>INMOBILIARIA ZEMRUM SOCIEDAD ANONIMA.</b> FERNANDO ANTONIO SEGREDA RODRIGUEZ 9-0053-0948	3-101-472669	<b>\$15 389,09</b>
<b>#225</b>	36058-F-000	CARLOS ENRIQUE AGUILAR RIVERA	1-0415-0757	<b>\$8 637,77</b>
<b>#237</b>	36070-F-000	<b>MELA SUR INC S.A.</b> ANGIE MARTINEZ MUÑOZ LUIS ANTONIO MUÑOZ PALACIO ALEJANDRO MUÑOZ MARTINEZ	3-101-370976	<b>\$10 386,58</b>
<b>#248</b>	36081-F-000	<b>PROPIEDADES CAMPINAS INC S.A</b> SILVIA HERNANDEZ	3-101-396781	<b>\$12 395,93</b>
<b>#262</b>	36096-F-000	DAVID WABE ARCE	9-0054-0298	<b>\$15 846,67</b>
<b>#268</b>	36101-F-000	<b>RETOÑO DOS MIL TRES DE LA PLAZA S.A.</b> OSCAR CASTRO CATALINA CALVO	3-101-410762	<b>\$11 919,21</b>

Con respecto al cobro judicial se debe hacer del conocimiento de los señores propietarios, que han surgido aspectos procesales y extra-procesales que han ralentizado la ejecución de los cobros. Por ejemplo, los señores José Ángel Pratti de la filial # 67 y el señor David Wabe de la filial # 262, ambos interpusieron denuncia penal contra el señor auditor que emitió las certificaciones de cobro judicial, esto con el fin de no pagar la deuda. También ha sido difícil la notificación de los procesos de cobro, toda vez que han evadido una y otra vez a los notificadores del Poder Judicial y a los notarios contratados. El señor Fernando Segreda de la filial # 134,

mantiene su filial a nombre de una sociedad anónima que no pagó el impuesto a las sociedades y el Registro Mercantil, la desenscribió de oficio, con lo que hemos tenido que tramitar otro juicio aparte para nombrar el curador y poder notificarlo, lo que ha producido atrasos.

Otra situación que hemos encontrado es el aumento de casos en cobro judicial como efecto de la pandemia y el no pago de dudas, todo este volumen de trabajo para solo 2 juzgados de cobro.

#### **f) Del Alcantarillado Sanitario**

Es de todos conocido que, Acueductos y Alcantarillados ha venido implementando trabajos tendientes a poner en funcionamiento la planta de tratamiento de aguas sanitarias ubicada en Pavas. La planta se encuentra en funcionamiento y las autoridades han decidido ir conectando paulatinamente las comunidades más cercanas a la planta hasta completar a las comunidades más alejadas que se encuentran dentro del plan.

Para nuestro condominio la conexión está prevista para finales del 2024, según informa AyA. Con esta información la Junta Directiva, la Administración y la colaboración del propietario de la filial 265 a efecto de analizar a profundidad las condiciones del alcantarillado sanitario del condominio iniciamos con la revisión de toda la red sanitaria, para ello, se contrató al Ingeniero Sanitario Rafael Solano para que realizara una inspección del mismo y emitiera un criterio técnico.

Al momento de realizar la revisión de las fosas sépticas, se encuentra que la empresa desarrolladora del condominio tapó con una capa de 10 cm de concreto el fondo de las fosas y las entradas de los tubos en la mayoría de las fosas. (Esto impide la conexión con las tuberías de AyA). Así, de previo a poner en funcionamiento el alcantarillado subterráneo, hay que remover dicha capa de concreto de las fosas selladas y limpiar las tuberías.

Se encuentra también que hay filiales vertiendo aguas negras directamente en las tuberías selladas, lo que ha provocado que estas se acumulen en las fosas sépticas más profundas no selladas.

El mayor problema que se encontró es que el desarrollador del condominio instaló la tubería sanitaria aprovechando la gradiente de los terrenos en el condominio y canalizó las aguas negras de unas 200 filiales al foso séptico instalado en el parque infantil al lado de la cancha multiuso. Esto hace que no sea posible conectar las tuberías del alcantarillado sanitario subterráneo del condominio con la red de alcantarillado sanitario público de AyA que se ubica frente al Ebaís de Granadilla.

Para afrontar esta situación se ha nombrado la Comisión Especial Sanitaria, compuesta por 2 ingenieros vecinos y con amplia experiencia en el tema, para encontrar la mejor solución a esta situación, ellos evacuarán todas sus dudas en la Asamblea del sábado 25 de marzo del 2023.

**Ronald Powan Chinchilla**

**Presidente Junta Directiva**