

INFORME DE PRESIDENCIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL
SABADO 20 DE ABRIL 2024

Señores

Condóminos

Condominio Residencial Horizontal Lomas de Granadilla

Estimados Señores:

A continuación, brindamos el informe de labores realizadas por la Junta Directiva y la Administración en el periodo 2023.

a) Infraestructura del Condominio.

a.1.) 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 Liceo. Los brazos de los portones tienen 15 años y ya están discontinuados, por lo que, hemos tenido que reconstruirlos y estamos en aras de cambiarlos todos.

a.2.) Se repararon los juegos infantiles, se cambiaron las sillas, toboganes, cadenas, se cambiaron las piezas deterioradas y se pintaron.

a.3.) 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 y zacate.

a.6.) Se instaló fibra óptica para las cámaras del condominio a efecto de tener mayor nitidez.

a.7.) Se instaló cámara en el kiosko del parque de chileno, por cuanto, algunos jóvenes llegaban a consumir marihuana y licor.

B) Actividades Varias.

1.b) Se realizó una decoración navideña, con decoración en los árboles del Condominio y se decoraron las casetas. La instalación de las luces navideñas en los árboles la realizaron los señores Ronald Castillo y el suscrito Ronald Powan sin cobrar honorarios.

2.b) Se realizó la actividad navideña, en esta oportunidad con un **pasa calles** por el condominio, y la asistencia a la actividad del Coro Navideño se duplicó en relación a los años anteriores.

3.b) Se promovió el curso de Tai Chi, que se encuentra en desarrollo los jueves a las 9 a.m., en la cancha multiuso.

C) Zonas Verdes

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

2.c) Se retiraron por enfermedad y hongos.

3.c) Se realizó eliminaron de hormigueros y fumigación.

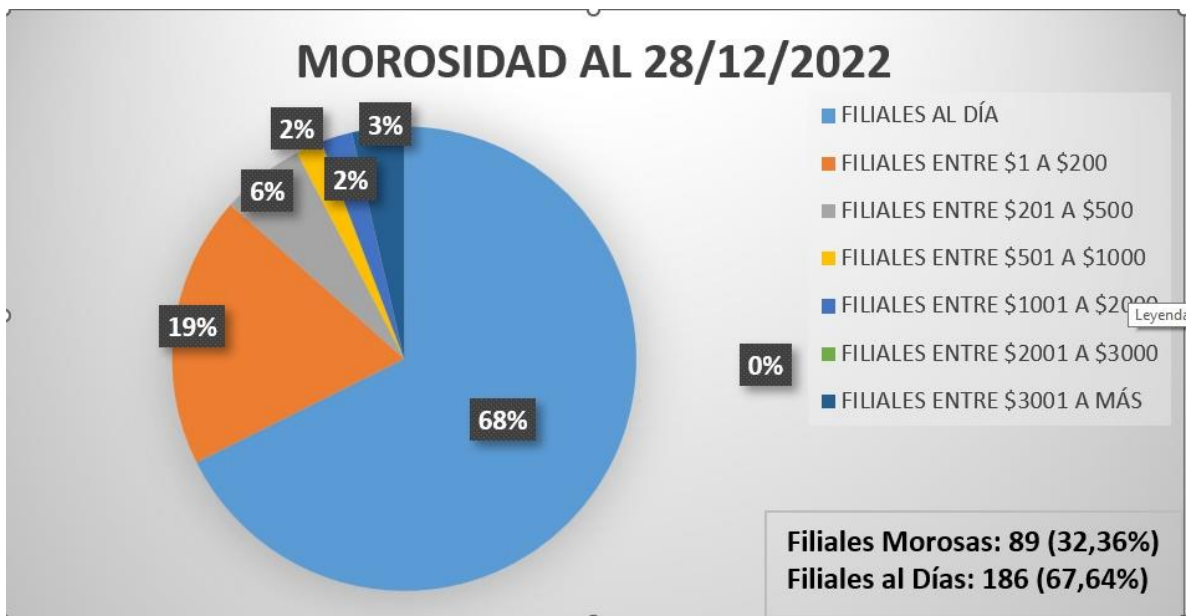
D) Datos de la Administración Financiera.

d.1) INFORMACION DE FILIALES

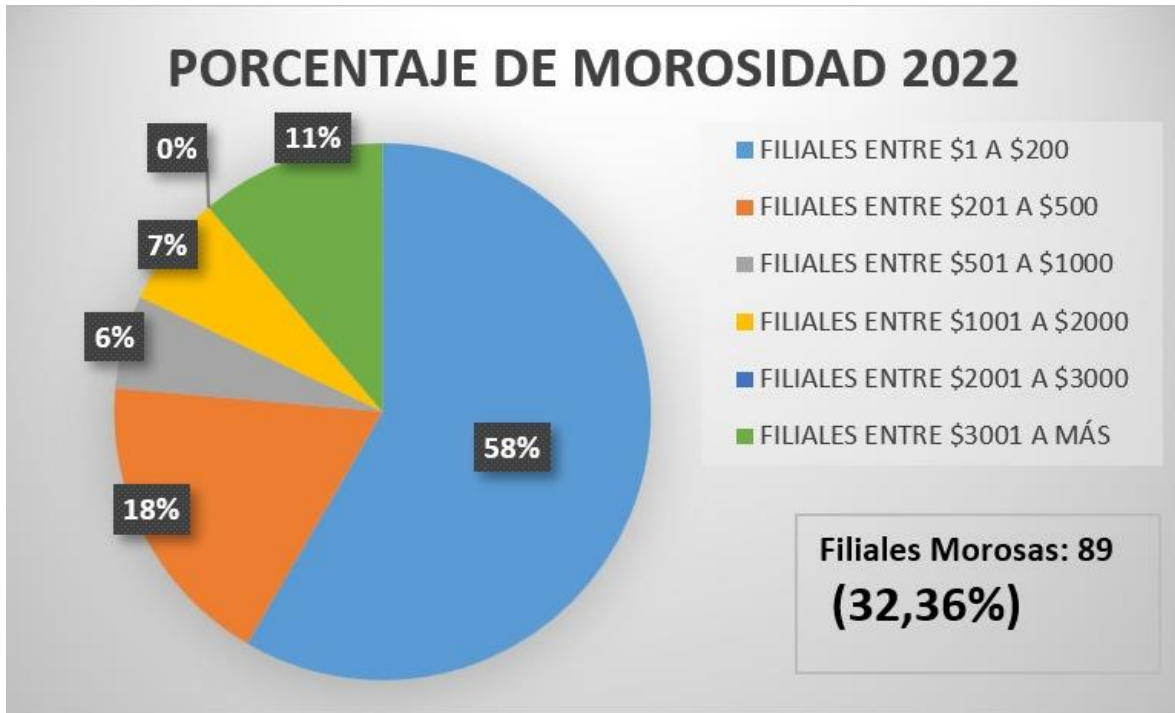
A continuación, se detalla **MOROSIDAD del periodo 2022.**

28/12/2022		
DETALLES	CANTIDAD	PORCENTAJE
FILIALES AL DÍA	186	67,64%
FILIALES ENTRE \$1 A \$200	52	18,91%
FILIALES ENTRE \$201 A \$500	16	5,82%
FILIALES ENTRE \$501 A \$1000	5	1,82%
FILIALES ENTRE \$1001 A \$2000	6	2,18%
FILIALES ENTRE \$2001 A \$3000	0	0,00%
FILIALES ENTRE \$3001 A MÁS	10	3,64%
CASAS	275	100,00%
FILIALES MOROSAS	89	32,36%

Gráfico de morosidad 2022.



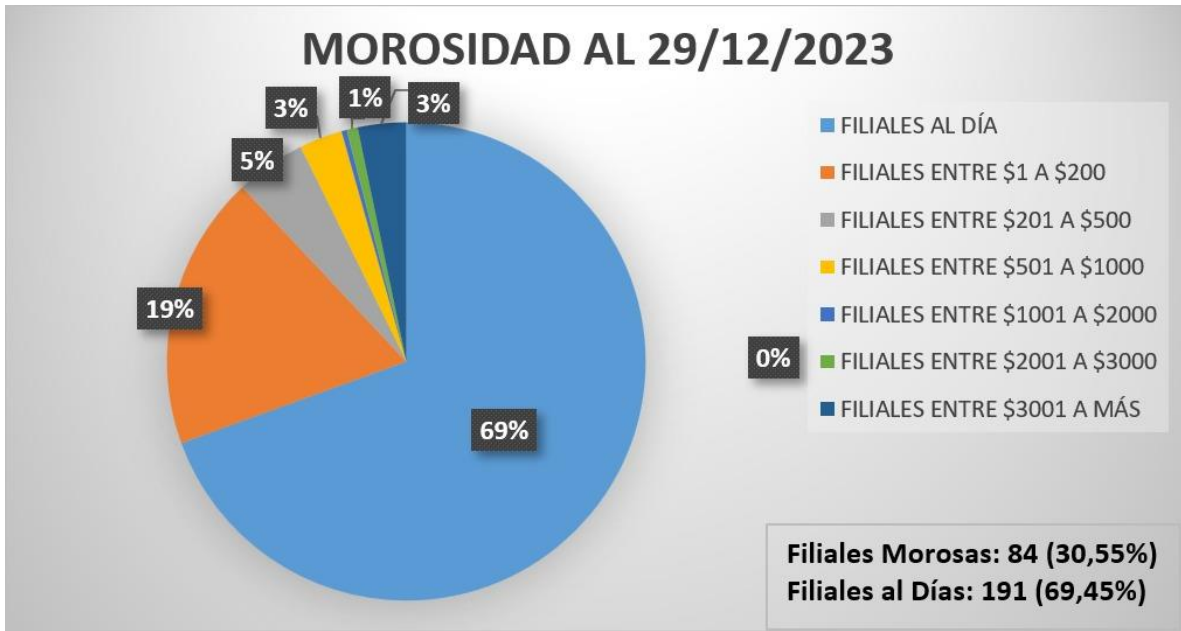
Porcentaje de morosidad para periodo 2022.



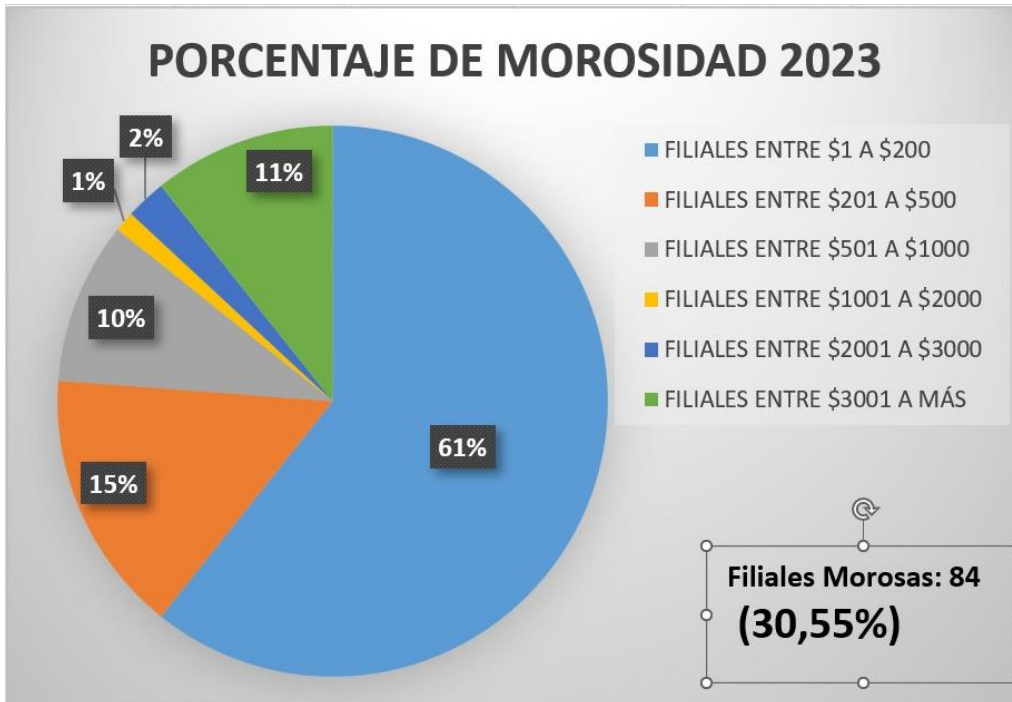
Morosidad del periodo 2023.

dic-23	29/12/2023	
DETALLES	CANTIDAD	PORCENTAJE
FILIALES AL DÍA	191	69,45%
FILIALES ENTRE \$1 A \$200	51	18,55%
FILIALES ENTRE \$201 A \$500	13	4,73%
FILIALES ENTRE \$501 A \$1000	8	2,91%
FILIALES ENTRE \$1001 A \$2000	1	0,36%
FILIALES ENTRE \$2001 A \$3000	2	0,73%
FILIALES ENTRE \$3001 A MÁS	9	3,27%
CASAS	275	100,00%
FILIALES MOROSAS	84	30,55%

Gráfico de morosidad 2023



Porcentaje de morosidad periodo 2023.



Se logró bajar morosidad de **32.26%** en el 2022 a **30.55%** en el periodo 2023, pese a que en noviembre de ese año empezó el dólar a perder terreno frente al colón.

Para el primer cuatrimestre del **2024**, hemos logrado disminuir la morosidad en un **4%**, pasando de **30.55%** de filiales morosas al 31 de diciembre del 2023, a **26.55% al 17 de abril del 2024**, con lo que, la labor de recuperación de la cartera de morosos por parte de la Administración y Junta Directiva ha sido exitosa.

Veamos:

Para el 17 de abril de 2024, la morosidad es de:

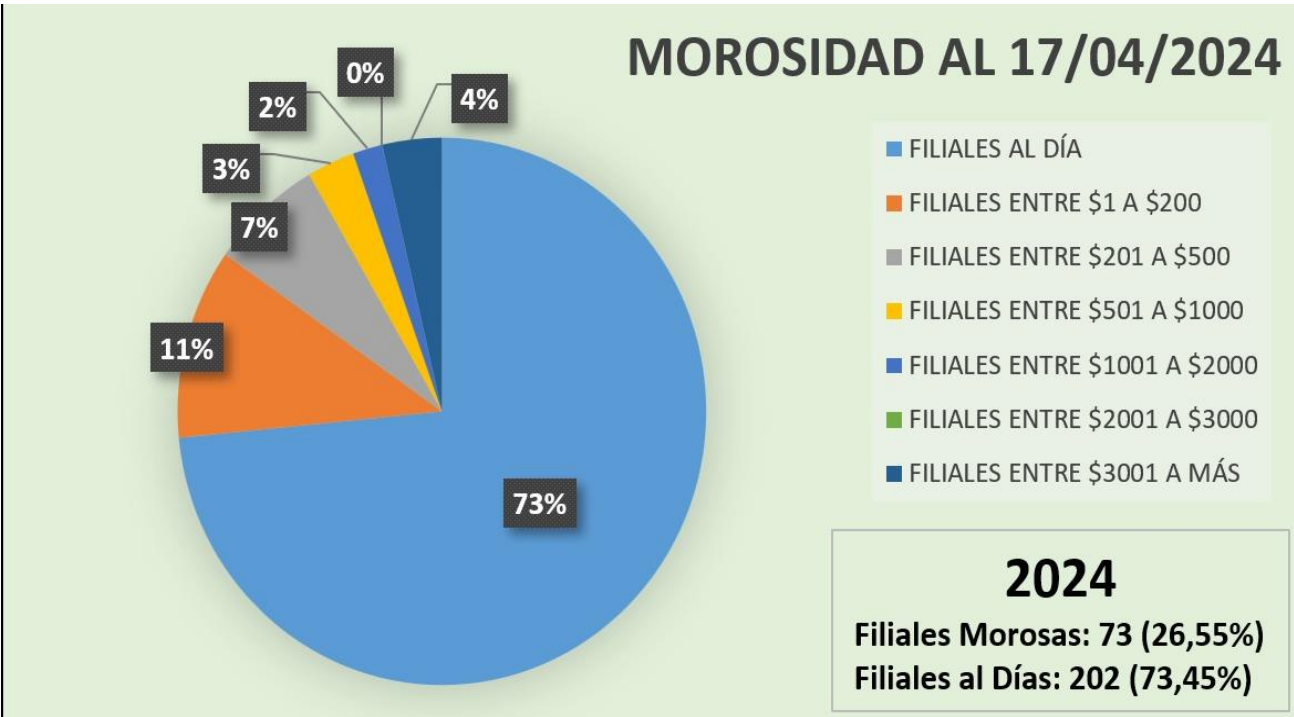
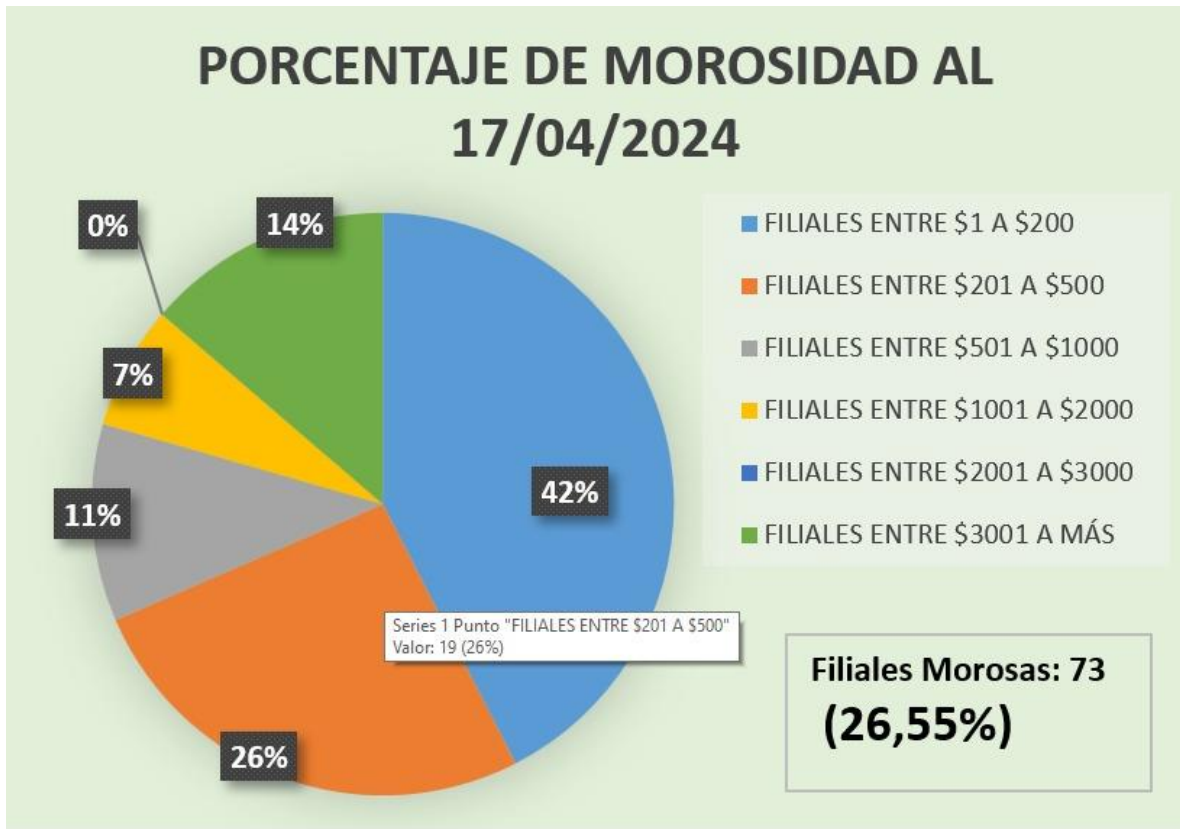


Grafico de morosidad al 17 abril 2024.



d.2) Aumento aparente de Ingresos.

Para el ejercicio del año 2022 se recaudaron **\$ 438.519 dólares** y para el año 2023 se recaudó la suma de **\$ 479.940 dólares en cuotas de mantenimiento**, para un aumento de **\$ 41.421. 00** producto de la disminución de las filiales morosas y otros factores.

Entre los otros factores se tiene que en Asamblea Extraordinaria **29 de julio del 2023** se aprobó un aumento **CONDICIONADO** de la cuota del **20%**. (Aumento condicionado a que si el tipo de cambio alcanza **¢ 620** colones por dólar se deja de aplicar el citado aumento del 20%.)

Sin embargo, desde noviembre del 2023, el dólar ha venido a la baja, hasta llegar a límites históricos de **₡ 493 colones por dólar**, lo que representa una diferencia de **30%** con respecto al colón, golpeando así las finanzas de condominio que recibe dólares y paga en colones, para demostrar esto, tomemos como ejemplo el rubro más grande que incide en el presupuesto del Condominio:

SEGURIDAD:

Para el periodo 2022 se pagó \$ 231,556 dólares al año. Mientras que para el periodo del 2023 se pagó a la misma empresa de seguridad la suma \$ 274,578 dólares lo que corresponde a un **18.58%**, porcentaje que representa **\$43.022 dólares de más**.

Se podría erróneamente concluir que a la empresa de seguridad se le realizó un aumento en el contrato del **18.58%**, sin embargo, el aumento pagado a la citada empresa al inicio del 2023 fue de un **3%**, con lo que la diferencia de **15.58%**, corresponde al diferencial cambiario, al tener que sacar más dólares el condominio para pagar la cuenta en colones, igual suerte corre el Contrato de Jardinería que se aumentó en un 7%, por cuanto para el 2023, se incluyó el transporte de los desechos orgánicos y el pago del lugar que recibe dichos desechos orgánicos.

d.3.) 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 2023 y su desempeño financiero en el periodo de doce meses terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.”

E) Lista de Morosos:

Filiales	Saldo Real al 17/04/2024	Propietario
268	14,420.11	OSCAR CASTRO
262	\$18,330.29	DAVID WABE ARCE
134	\$17,432.01	FERNANDO SEGREDA RODRIGUEZ
248	\$14,350.70	SILVIA HERNANDEZ
237	\$12,604.62	ANGIE MARTINEZ MUÑOZ
225	\$10,831.61	CARLOS ENRRIQUE AGUILAR RIVERA
146	\$6,417.75	DANIEL ROJAS MASIS
120	\$5,156.95	ROMELL CHACON CASTILLO
261	\$3,427.86	LUIS FRANKLIN GUITIERREZ
144	\$3,237.37	JOSE ALEXANDER VALVERDE JIMENEZ
18	\$1,988.25	ARREGLO DE PAGO IVÁN FREISY VALVERDE SOLIS MIRELI PEÑARANDA
17	\$1,751.80	JONATHAN JOSE ARLEY HIDALGO
75	\$1,513.03	CLAUDIO CORDERO OREAMUNO
81	\$1,254.54	SERGIO MIRANDA
160	\$1,105.09	Carlos Wadsworth Zarate
74	\$882.50	OTTO GUTH MORALES
114	\$384.82	MILAGRO BALLESTER
26	\$830.28	ROBERTO PEÑA RAMIREZ
77	\$828.95	DAVID FROILAN ALVARADO ABARCA
194	\$802.24	SERGIO VENUCOUR FORNIERI
275	\$649.47	XINIA PATRICIA DUCAN DUCAN
210	\$578.85	LAURA GUASH
257	\$500.97	RANDALL TREVIÑO
101	\$492.51	JUAN PABLO VARGAS
170	\$479.74	ERICK BRENES
175	\$473.47	RONALD ARCE MEJIA
61	\$427.69	GABRIELA RODRIGUEZ MONTOYA
151	\$385.56	EUGENIA MARIA BONILLA ABARCA

165	\$367.77		MARCELO DONDI RUIZ
247	\$346.27		ALEJANDRA SABORIO PEREZ
199	\$333.66		TORSTEN SARSTED
200	\$325.78		TORSTEN SARSTED

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 llegar a las comunidades más alejadas.

La conexión a nuestro condominio se encuentra demorada por la necesidad de construir un **“Colector Mina”**, y para ello no hay presupuesto ni fecha de ejecución, según nota recibida el 16 de abril del 2024 de la, **Directora de Área de la Dirección SocioAmbiental y Comunicaciones PAPS**, señora **Mariela Espinoza Morales**, ante la consulta de este Condominio que reza:

“...para darle salida al condominio se debe realizar la construcción del subcolector Mina que por el momento se encuentra sin financiamiento ni fecha de ejecución. Debido a esto se debe continuar utilizando el tanque séptico para descargar las aguas residuales de la vivienda.”

Así en que forma conservadora, creemos que debemos esperar al menos 3 años más para la citada conexión, debido a esto, se hace innecesario fijar una cuota extraordinaria para dicho fin, pues los costos serán otros que los de hoy.

Sin más por el momento se despide ustedes:

Atentamente:

Ronald Powan Chinchilla
Presidente Junta Directiva.