

**INFORME DE PRESIDENCIA**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**  
**SÁBADO, 29 DE MARZO 2025**

**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 2025.

**a) Infraestructura del Condominio.**

**a.1.) Portones de acceso**, se adquirieron 2 brazos nuevos para ingreso de la entrada de sector Concepción. Se sustituyeron algunos postes, roles y tarjetas de los portones de ambas entradas.

**a.2.) Juegos infantiles**, se cambiaron sillas, toboganes, cadenas, se reemplazaron piezas deterioradas y se pintaron.

**a.3) Controles seguridad en accesos**, para mejorar la nitidez se reemplazaron los 2 equipos de revisión de documentos identificación para las visitas con 2 cámaras adicionales.

**a.5.) Circuito interno de cámaras**, se instalaron 6 cámaras adicionales para cubrir los sectores ciegos en parques, sector de la cancha y alrededores.

**a.6.) Kioskos en parques**, se realizó mantenimiento y pintura.

**a.7.) Iluminación**, se instalaron nuevas lámparas en caminos de zonas comunes, la cancha, camino peatonal al oeste del condominio, la cancha multiuso y el antiguo parque de perros.

**a.8.) Aceras y caminos**, se construyeron gradas para completar el camino peatonal que pasa detrás del antiguo parque de perros, la cancha multiuso y el resto del condominio.

a.9.) **Otros**, se instaló un lavamanos en la entrada de la cancha multiuso, para dotar de agua a los señores condóminos que utilizan la cancha.

## **B) Zonas Verdes y Jardines**

1.b) Mantenimiento al sistema de riego (cambio de aspersores y llaves de paso por deterioro).

2.b) Se retiraron arbustos por enfermedad.

3.b) Se realizó controles en erradicación de hormigueros y fumigación de plagas.

4.b) 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.

## **C) Datos de la Administración Financiera.**

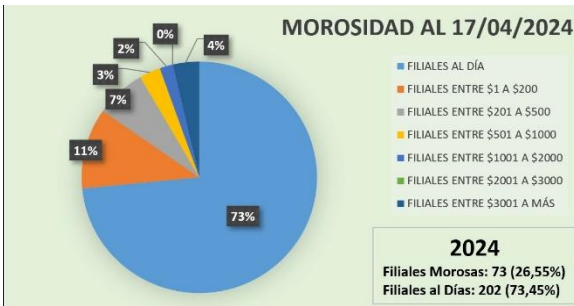
### **1.c) Información de Filiales**

A continuación, se detalla morosidad del período 2024.

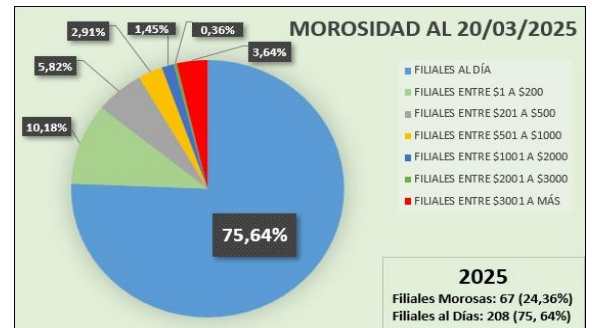
<b>mar-25</b>	<i>20/3/2025</i>	
<b>DETALLES</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>FILIALES AL DÍA</b>	<b>208</b>	<b>75,64%</b>
FILIALES ENTRE \$1 A \$200	<b>28</b>	10,18%
FILIALES ENTRE \$201 A \$500	<b>16</b>	5,82%
FILIALES ENTRE \$501 A \$1000	<b>8</b>	2,91%
FILIALES ENTRE \$1001 A \$2000	<b>4</b>	1,45%
FILIALES ENTRE \$2001 A \$3000	<b>1</b>	0,36%
FILIALES ENTRE \$3001 A MÁS	<b>10</b>	3,64%
CASAS	275	100,00%
<b>FILIALES MOROSAS</b>	<b>67</b>	<b>24,36%</b>

**Comparativo de Filiales en estado MOROSIDAD en...**

## Morosidad Período 2023-2024



## Morosidad Período 2024-2025



Demuestra una disminución en la morosidad en 17 filiales para el período 2024 - 2025 con respecto al período 2023 – 2024.

Se logra bajar morosidad de **26.55%** período anterior a **24.36%** en el período 2024-2025.

### D) Seguridad:

Para el período 2023 se pagó **\$ 274615** dólares al año, mientras que para el período del 2024 se pagó a la misma empresa de seguridad la suma **\$ 266070** dólares, esto por cuanto para el período 2024 se redujo la cantidad de oficiales por espacio de 6 meses debido al valor cambiario del dólar y hasta que este se estabilizó; a efecto de no solicitar aumento en la cuota condominal. Esto representó un ahorro del **3.11%**, que corresponde a **\$ 8545 dólares**.

### E) Opinión del Auditor Externo:

*“En nuestra opinión, “los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa, 31 de diciembre del 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha...”* (véase Informe de Auditoria en sitio Web del condominio)

### F) Respecto al Parque para Perros:

En junio de 2015, la Junta Directiva acordó la instalación de un parque para perros dentro del condominio. Para ello, se contrató la elaboración y colocación de estructuras especiales que dieron forma a dicho parque.

El 3 de julio de 2023, la señora Evelyn González Monge, propietaria de la filial 126 presentó demanda ante el Juzgado Primero Civil de San José solicitando el cierre permanente del parque para perros, alegando que el ruido generado por los animales y sus propietarios interrumpían sus trabajos realizados desde el hogar. Así mismo, solicitaron al juzgado la imposición de una medida cautelar para el cierre inmediato del parque.

Mediante resolución dictada a las 13:11 horas del 27 de enero de 2025, el Juzgado Primero Civil ordenó el cierre temporal del parque para perros.

El 21 de diciembre de 2023, el Condominio respondió formalmente a la demanda civil interpuesta por la señora González Monge, invocando como defensa la excepción por falta de competencia del tribunal civil para conocer del asunto, y solicitando la remisión del caso a la jurisdicción correspondiente.

En ese sentido, mediante **sentencia número 2025000059** dictada por el Juzgado Primero Civil de San José, a las 13:40 horas del 10 de enero de 2025, se resolvió lo siguiente:

"Se declara con lugar la excepción de acuerdo arbitral. Remítase este proceso al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica".  
*Johanna Montealegre Cortés, Juez/a Decisor/a – JMONTEALEGRE*

**Con esta resolución, el proceso civil ante los Tribunales de Justicia quedó concluido.**

En sesión extraordinaria de la Junta Directiva, se conoció dicha resolución de cierre temporal. En ese contexto, se analizó que la propietaria de la filial 126 no cumplió con el Reglamento del Condominio al momento de construir su vivienda, ya que omitió edificar una tapia de bloques en la parte posterior de su propiedad, optando por una malla ciclón, lo cual facilita la transmisión del ruido. Además, se señaló que no respetaba el retiro reglamentario de tres metros, construyendo hasta el límite de su propiedad, lo que incrementa aún más la exposición al ruido proveniente del parque. También se tuvo conocimiento de que dicha propiedad se encuentra actualmente en venta.

Dado que el proceso judicial podría extenderse hasta por seis años debido a la morosidad en el sistema judicial, durante los cuales los condóminos no podrían utilizar esa porción de área común y considerando el estado de las estructuras que constituyen el parque para perros, se acordó la clausura permanente del parque para perros. Se ordenó el retiro de las estructuras constitutivas del denominado Parque de Perros (rotulo de reglamentación y señalización, contenedores de basura para heces, dispensadores de bolsas y circuitos de

entrenamiento) con el objetivo de restituir a los condóminos el uso y disfrute de esa sección de las zonas comunes.

Ante esta decisión, la señora González Monge interpuso una denuncia contra el suscrito, alegando el **delito de desobediencia** a la autoridad, en razón de haber permitido nuevamente el acceso de los condóminos a dicha área común. En mi calidad de abogado penalista, haré frente a dicha denuncia, la cual carece de fundamento, sin que ello represente costo alguno para el Condominio.

Además, los propietarios de la filial 126 han instalado cámaras con el fin de grabar en video y hacer fotografías de los vecinos que acceden a esta zona común, sin mediar su autorización. Estas acciones, que constan documentadas fotográficamente en poder de la Administración, podrían constituir un delito penal conforme al artículo 196 bis del Código Penal.

**G) Resumen de la Asamblea Extraordinaria del 24 de Agosto de 2024:**

Punto	Detalles	Base Legal	Resultado
<b>Reforma del Reglamento</b>	Propuesta: Reducir el plazo del Administrador de 5 a 2 años.	<b>Art. 27, Ley de Condominios, inciso B, ap. 6:</b> Se requiere el voto de 2/3 del valor del condominio (183 filiales).	<b>No se puso a votación</b> (Solo 78 filiales presentes).
<b>Destitución del Administrador</b>	Se le acusa de adquirir un vehículo a nombre de la sociedad 3-101-575540 S.A. y no a nombre del Condominio. De no transferir las acciones de la sociedad al Condominio.	<b>Art. 9 del Reglamento:</b> Posible si incumple funciones o causa daños. También por incumplimiento grave. <b>Art. 8 inciso b):</b> Se requiere el voto de <b>2/3 del valor del condominio (182 filiales).</b>	<b>Se aprobó</b> con 78 votos a favor, sin alcanzar el mínimo requerido.

<b>Punto</b>	<b>Detalles</b>	<b>Base Legal</b>	<b>Resultado</b>
<b>Proceso de Destitución</b>	¿Se cumplió el debido proceso?	<b>Art. 9 del Reglamento:</b> Requiere derecho de defensa y advertencia previa (excepto en casos graves).	<b>No se cumplieron los requisitos.</b>
<b>Actuaciones del Administrador</b>	¿Hubo perjuicio para el condominio? ¿Se puso en riesgo su seguridad o estabilidad?	<b>Art. 9 del Reglamento.</b>	<b>No se comprobó daño o riesgo al condominio.</b>
<b>Compra del Vehículo y Acciones de la Sociedad</b>	¿Podía el Administrador comprar el vehículo a nombre del Condominio o ceder acciones de la sociedad?	<b>Art. 29, Ley de Condominios:</b> Para comprar bienes se necesita un <b>Poder Generalísimo</b> , no contemplado en la Ley ni en el Reglamento.	<b>No tenía facultades legales para hacerlo a nombre del Condominio.</b> Se adquirió a nombre de la sociedad para tener un vehículo de recolección de basura.
<b>Sociedad 3-101-575540 S.A.</b>	¿El Condominio paga por el uso del vehículo o transfiere fondos a la sociedad?	-	<b>No se cobran tarifas ni se transfieren fondos, a la sociedad.</b>
<b>Orden de la Asamblea Extraordinaria del 24 de marzo</b>	Se ordenó entregar bienes, software, hardware, claves, documentos y activos a la nueva Sociedad Administradora Araucarias CLDG 275 S.A.	-	<b>No es posible despojar de todos los bienes al condominio y entregarlos a un tercero.</b>

Punto	Detalles	Base Legal	Resultado
<b>Inscripción del Acta de Asamblea Extraordinaria</b>	Intento de inscripción del acta con nuevo Administrador.	<b>Art. 27, inciso C)</b> Ley de Condominios: Requiere mayoría del valor del condominio ( <b>182 filiales</b> ).	<b>No se logró inscribir por falta de votos requeridos</b> , según el Registro Nacional.
<b>Acta Protocolizada en el Registro, tomo 2024, asiento 630035</b>	La Notaria Norma Sotela protocolizó los acuerdos de la Asamblea y <b>dio fe que los acuerdos fueron tomados conforme al artículo 9 del Reglamento.</b>	<b>Art. 9 del Reglamento:</b> Nombramiento del Administrador <b>requiere 2/3 del valor del condominio.</b>	<b>El Registro Nacional rechazó la inscripción</b> por insuficiencia de votos (solo 78 filiales a favor).
<b>Consecuencias Legales de la no Inscripción.</b>	Se protocoliza Acta con datos que no se ajustan a la verdad.		<b>No se inscribió por falta de votos.</b>
<b>Notaria acusada ante el Juzgado Notarial</b>	Investigación en curso.	Exp. 24-743-627-NO	Posible sanción de Inhabilitación.

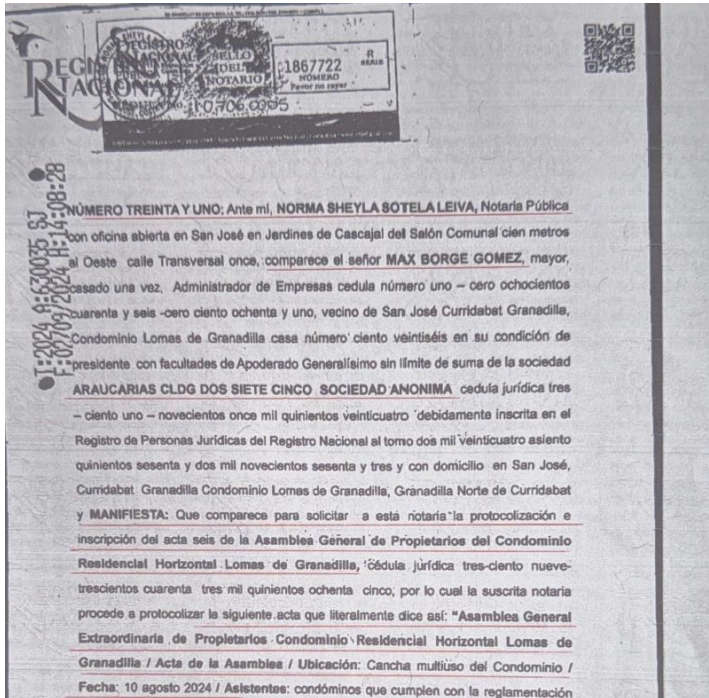
Esta asamblea ordena hacer entrega de todos los bienes del Condominio a la Sociedad Araucarias CLDG 275, S.A.

inmediato a su despido y correspondiente sustitución", en este acto la Asamblea de Condóminos del CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA acuerda la destitución inmediata de la sociedad denominada 3-101-575540, S.A., como administradora del Condominio, como consecuencia del desacato permanente y reiterado de las órdenes emanadas de esta Asamblea de Condóminos para transparentar y documentar la propiedad de su Capital Social, así como consecuencia de los graves daños ocasionados a los intereses individuales y colectivos, además de patrimoniales, del Condominio, por lo que se exige a su Presidente, el señor RONALD PO WO ON CHINCHILLA, proceder con la entrega y traspaso de todos los bienes, activos, documentos, equipos, software, hardware, bases de datos, claves de acceso, llaves, dineros, tarjetas o chequeras bancarias, materiales de oficina y otros, así como el vehículo placas CL-287594, y cualesquiera otros tipos de información e insumos propiedad directa o indirecta del CONDOMINIO, a favor de la

Artículo 8 del Reglamento, votos necesarios para destituir al Administrador.

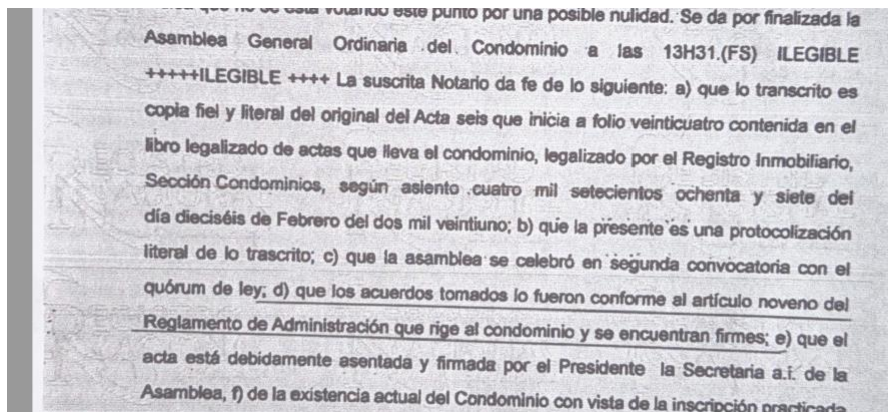
en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio. b) Se requiere mayoría de las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio para: i) Aprobar y realizar mejoras útiles. ii) Designar y remover al Administrador y/o al miembro designado por los Propietarios en la Comisión de Construcción. iii) Variar el destino especial de una finca filial. iv) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o

Escritura número 31 de la Notaria Norma Sotela Leiva, presentada al Registro el 02



de agosto del 2024, de bajo el tomo: 2024, Asiento 30035. Donde protocoliza los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria del Condominio de agosto 2024.

Extracto de la escritura presentada al Registro Nacional, donde la Notaria da fe, que los acuerdos tomados en la Asamblea Extraordinaria de agosto 2024 contaron con los votos que indica el artículo 9 del Reglamento del Condominio.





los acuerdos tomados. ARTÍCULO NOVENO: DEL ADMINISTRADOR. El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante el voto que represente al menos las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio. La designación del Administrador se hará por el plazo de cinco años y podrá ser reelegido por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, tomado por no menos de las dos terceras partes del valor total del Condominio. El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como personas jurídicas, propietarias o no del Condominio. El incumplimiento de las funciones asignadas al Administrador, así como la comisión u omisión de actos que causen daños y pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, previa llamada de atención por escrito de la Asamblea, será motivo suficiente para que éste sea removido de su cargo. En caso de que la falta sea de tal gravedad que haga innecesaria

Tomo 2024 Asiento 630035

Consultar

Documento: 1

# Defecto	Descripción	Fecha Puesto
1	NOMBRE DEL CONDOMINIO DIFIERE A LO LARGO DEL DOCUMENTO CON EL PUBLICITADO, INDIQUE EXPRESAMENTE EL NOMBRE DEL CONDOMINIO CORRECTO.	03.sep.2024
2	FECHA DE LEGALIZACION DEL LIBRO DE ACTAS DE CONDÓMINOS, DIFIERE CON LA PUBLICITADA, INDIQUE EXPRESAMENTE LA CORRECTA.	03.sep.2024
3	INDIQUE EXPRESAMENTE FECHA DE INICIO Y FECHA FINAL DEL PERIODO DE NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR (00/00/0000 AL 00/00/0000) (ART 33.A LEY 7933). OMISO.	03.sep.2024
4	<u>DAR FE QUE EL ACUERDO DE NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR FUE APROBADO POR AL MENOS EL NÚMERO DE VOTOS QUE EXIGE LA LEY (ART. 27 INC. C) LEY 7933 LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO).</u>	03.sep.2024

Minuta de Calificación del Registro Nacional, donde no inscribe el Acta del Condominio por no contar con los votos indicados en el

artículo 27 inciso C) de la Ley de Condominios que en lo conducente reza:

**Artículo 27** -La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

**c) Cualquier otro acuerdo de determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio.** (Los destacados son suplidos).

Como Junta Directiva, actuamos con base en el respeto al marco legal, al Reglamento del Condominio y en el beneficio de la comunidad. Entendemos que la convivencia implica diálogo y escucha activa. Reiteramos nuestro compromiso de seguir trabajando con transparencia, eficiencia y sentido común, priorizando siempre el interés colectivo. Agradecemos profundamente la confianza que nos han brindado.

Ronald Powan Chinchilla  
 Presidente Junta Directiva

