

Acta número treinta y uno. 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 28 de Julio del 2023 en el condominio, según convocatoria realizada por la administración.

Se procede a la verificación del quorum existente al ser las 8:30 a.m. Se determina que no hay quorum para iniciar por lo que se mantiene la citación para la segunda convocatoria.

Se inicia a las 9:33 a.m. con quorum existente.

Se nombra al señor Ronald Powan como persona a presidir la Asamblea y a Raúl Durán (Asistente) como secretario quienes aceptan la función.

El señor Ronald Powan solicita a los representantes de filiales morosas que se retiren.

El señor Powan solicita alterar el orden de la agenda debido a la presencia de abogado de la casa 126 para pasar a ver el punto de Parque para Perros.

Se somete a votación y se aprueba por unanimidad el alterar los puntos de la agenda y atender el tema del Parque para Perros.

El señor Powan expone a la Asamblea la solicitud de la Filial 126 sobre la remoción del Parque para Perros. Se le cede la palabra al representante de la casa 126 el abogado David Fernando Delgado Cabana. El abogado Delgado procede a presentar ante la asamblea la situación de la filial 126 al estar colindando con el Parque para perros.

Indica que se sienten afectados con la ubicación debido a el ruido constante de mascotas y de personas a todas horas en el área, además que afecta para realizar sus actividades laborales debido a que sus propietarios hacen teletrabajo, también indica que el área se cambió pues en los planos tiene otro destino y no un parque para perros.

También la construcción de la maya ha afectado al condominio pues no fue decisión de todo el condominio la colocación de la malla ya que según el reglamento se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para esas variaciones.

El representante de la filial #126 comunica que solicitaron a la administración cerrar el parque pero debido a que su respuesta fue negativa tuvieron que elevaron un Proceso Sumario ante el Juzgado Civil de San José.

La filial 126 propone cerrar el Parque para Perros mientras se hace un estudio para definir la zona más apropiada para abrir un Parque para Perros sin afectar la tranquilidad de los vecinos. Solicita que la administración haga el estudio.

El abogado Delgado cuestiona ante la Asamblea a la Administración el gasto de dinero realizado para colocar el parque para perros y además cuestiona otros gastos realizados en el condominio. Solicitan no se ratifique el Parque para Perros mientras se resuelva el proceso judicial y mientras se resuelva se cierre el área.

Filial #42: Doña Lorena Zeledón indica que lo presentado es una falta de tolerancia de la filial 126, además indica que una de estas filiales aledañas al parque para perros irrespetó los retiros de construcción. Así mismo indica que la Administración tiene cierta autonomía para el gasto de dinero para generar plusvalía al condominio (costo vrs beneficio). Además, solicita que el abogado retire su comentario sobre el gasto en obras que realice la administración.

Filial #54: Solicita se pueda habilitar el área de paso que va de la caseta 2 a la cancha y se pueda cercar el parque para perros para poder transitar sin problemas.

Filial #220: Solicita se pueda habilitar el paso indicado por la filial #54

Filial #214: Indica que han presentado a la Administración el cambiar la ubicación el Parque para Perros al Parque del Chileno.

Filial #127: Comenta que el Parque para Perros es una cuestión de horarios.

Filial #198: Solicita se pueda tomar un acuerdo de uso, colocando un horario al parque y se haga respetar cerrando el área con un candado y la seguridad colabore con su apertura y cierre.

El señor Ronald Powan procede a responder como Administración a la Filial #126. Indica que el Parque para Perros aumenta la plusvalía de las filiales.

El colocar postes y malla no convierte el parque en una construcción por lo que no se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para la colocación de la postería, sin embargo le tocará a definir a un juez si la postería es una construcción o no. Así mismo se ha definido el área como un área de recreación según planos y Reglamento por lo que no se está variando el espacio.

Además la filial tiene una malla ciclón y no una tapia para asilar el ruido.

El señor Powan indica que la Asamblea está inhibida para votar sobre este punto en esta asamblea por la demanda contra el condominio, por lo que habrá que esperar que un juez defina la situación.

Así mismo Don Ronald comunica que la valla para el tránsito peatonal se está por colocar pero se requiere definir el aumento de la cuota en esta asamblea.

También se hace mención que el Parque del Chileno no se puede utilizar como parque para perros porque el área está destinada como parque infantil.

La Filial #214 presenta la moción para colocar un horario al parque para perros de 9 a.m. a 6 p.m.

La filial #126 a través de su representante presenta la moción para que, mientras el juzgado resuelva lo del Parque para perros se dé un cierre temporal hasta su definición.

Don Ronald Powan somete a votación la moción que establece modificar el horario de uso del Parque para perros de 9 a.m. a 6 p.m.

- A favor: #249, #37, #239, #19, #42, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #196, #193, #70, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #93, #193, #167, #211, #32, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, #154, #259, #137, #138, #214, #123, #205
- En Contra: #126

Don Ronald Powan somete a votación la moción que establece que se cierre el área temporalmente como parque para perros y se habilite como zona recreativa mientras la situación la resuelve el juzgado:

- A favor de cerrar temporalmente le parque para perros: #126, #193, #32, #196.
- En Contra de cerrar temporalmente le parque para perros: #249, #37, #239, #19, #42, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #70, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #93, #167, #211, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, #154, 259, #137, #138, #214, #123, #205

La filial #166 presenta la moción para colocar malla ciclón y aislar el paso peatonal del parque para perros y dar paso libre a las personas, se somete a votación:

- A favor: #249, #37, #239, #19, #42, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #70, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #93, #167, #211, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, #154, 259, #137, #138, #214, #123, #205, #193, #32, #196.
- En Contra #126, #127.

El Señor Powan solicita se pueda hacer un cambio en el orden del día para ver primeramente el tema del Alcantarillado Sanitario, se somete a votación:

- A favor: #249, #37, #239, #19, #42, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #167, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, 259, #137, #138, #214, #123, #205, #193, #32, #196, #126, #127.
- En Contra #93, 70, #154, #211

El Señor Powan procede a exponer el tema del Alcantarillado Sanitario en el condominio y la necesidad de hacer un tanque de captación con 2 estaciones de bombeo para poder sacar el agua residual, además que hay que hacer una caja en cada una de las filiales para el registro de salida de las aguas

Se expone los escenarios posibles : Quedarse con los Tanques Sépticos como normalmente están y esperar la orden sanitaria del Ministerio de Salud para pegarse al Alcantarillado o realizar el trabajo necesario para ya pegarse al Alcantarillado Sanitario. El condominio ha tratado de ver si el A.Y.A. se puede hacer responsable del tema pero la institución ha mencionado que el condominio tiene mucho tiempo de construido y es difícil que el A.Y.A. tenga responsabilidad en realizar los trabajos. Se creó una comisión sanitaria que está viendo el tema a fondo y está dando seguimiento a cotizaciones de proveedores para saber el monto total de los trabajos para que mediante una cuota extraordinaria se puedan realizar y ya contar con el alcantarillado sanitario. Se da por finalizado el tema que era informativo.

El señor Ronald Powan procede a exponer la necesidad del Aumento de cuota en el condominio ya que desde hace 8 años no se realiza aumentos debido a que el diferencial cambiario hacia la alta a permitido mantener las funciones de la administración.

El año se ha complicado y el dólar se estacionó en un valor que afecta la cuota y esto no alcanza para mantener los servicios que se mantienen de momento por eso se requiere un aumento de cuota.

El monto que se está solicitando de aumento es de un 20%.

El señor Powan cede la palabra a la señora Luz Arboleda de la Contabilidad para que pueda exponer a la asamblea el porqué es necesario el aumento de la cuota en un 20%.

Filial #209: Consulta si están haciendo cobros judiciales para ver la posibilidad de reducir el aumento.

El señor Powan indica que se están llevando cobros judiciales contra las filiales morosas pero existen una atraso en los juzgados debido a que solo hay un juzgado para todo San José. Además la Asamblea de Propietarios solicitó y dio el mandato a la Administración el de no conciliar con los morosos.

Además se les recuerda que la Asamblea de Propietarios acordó que a las morosas se le restringen los servicios del condominio debido a su estado de morosidad: Jardinería, Recolección de Desechos y anuncio de visitas por parte de la seguridad. La Asamblea está de acuerdo con las medidas que se siguen aplicando a los morosos.

Filial #241 propone tomar una medida temporal mientras el dólar se estabiliza para solucionar los ingresos por cuotas del condominio.

La Filial #51 y #241 presenta la moción para que la Asamblea de Propietarios levante la prohibición a la Administración y Junta Administradora para negociar con los morosos con las siguientes condiciones: Pagar el 50% como señal de trato, sin condonaciones y se negocia la forma de pago restante y debe pagar la cuota normalmente. En la primer falla se le borran las condiciones.

Don Ronald Powan somete a votación la moción que establece que se autorice a la Junta Administradora negociar con los morosos bajo las siguientes condiciones : Pagar el 50% como señal de trato, sin condonaciones y se negocia la forma de pago restante , además debe pagar la cuota normalmente. En la primer falla en sus cuotas se le borran las condiciones.

- A favor: #249, #37, #239, #19, #42, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #167, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, 259, #137, #138, #214, #123, #205, #193, #32, #196, #126, #127, #93, 70, #154, #211.
- En Contra: Ninguno.

Filial 126 presenta la moción para que las filiales que hagan el arreglo solo se les regrese el servicio de Recolección de Basura únicamente.

Don Ronald Powan somete a votación la moción que establece que se le pueda restablecer únicamente el servicio de Recolección de Basura a las filiales que estén en arreglo de pago.

- A favor: #249, #37, #239, #19, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #221, #208, #272, #13, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #167, #279, #54, #220, #198, #241, #172, #63, 259, #137, #138, #214, #123, #205, #193, #32, #196, #126, #127, #93, 70, #154, #211.

- En Contra: #42

Don Ronald Powan somete a votación el aumento en la cuota de Mantenimiento a un 20%, con la condición que, si el dólar sobrepasa los €620 se vuelva a la cuota vigente a Julio 2023.

- A favor: #249, #37, #239, #19, #276, #241, #123, #223, #222, #240, #224, #193, #221, #208, #272, #141, #136, #140, #209, #51, #198, #209, #167, #279, #220, #198, #241, #172, #259, #137, #138, #214, #123, #205, #193, #32, #196, #126, #93, 70, #154, #211, #42.
- En Contra: #63, #13, #127, #54

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 treinta y uno minutos de Sábado 28 de Julio del 2023.