

Minuta de acuerdos tomados

Acta número ____. Asamblea Extraordinaria de Propietarios del **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ORO SOL**, que es la **Finca Matriz** de San José 1767-M-000, con **Cédula Jurídica 3-109-3344705**, **celebrada el día 16 de noviembre de 2016** en el Rancho Multiuso del Condominio, según fue **convocada por la Administración.**

1.- Verificación de Quórum

Inicia en segunda convocatoria a las 6:30 p.m., con un quórum de 30,36%, conformado por los propietarios y porcentajes que constan en lista adjunta a esta Asamblea y poderes que constan en el registro de esta Asamblea. Se lee el orden del día y es conforme con lo convocado.

2. Elección de secretario y presidente.

Se elige por unanimidad como Presidente a José Alberto Mora Azuola y como Secretario a Kevin Vásquez Rodríguez, quienes estando presentes aceptan ejercer la función.

3. Informe de Labores de la Administración y Junta Directiva.

Kevin Vásquez, de Urbano, presenta un resumen fotográfico de algunas obras como mantenimiento del *playground*, reparación de fugas (y el proceso que se sigue con AyA, que no cierra el hueco que hace y habría que esperar a que lo cierren como dos meses, por lo que el condominio lo hace), mantenimiento de las agujas, limpieza del río del condominio, limpieza de aceras y cajas de registro, compra de bomba de fumigación, situación de árboles de malinche en áreas comunes (rompían cuartos en casas, aceras, etc., siguiendo recomendación de ingeniero agrónomos se decidió ir cambiando año a año por robles sabana), reparación del soplador de la planta de tratamiento, cambio de tuberías de la planta de tratamiento, cambio de piezas del bambú en la entrada (habían algunos caídos o fuera de su lugar), tratamiento de la corteza del árbol de Guanacaste (estaba perdiendo ramas, y se hace revisión, la próxima en enero 2017), reparación de calles (adoquines), reparación de cajas telefónicas, cambio de techo en la entrada (cambiadas completamente las láminas de plástico y por ello ingresaba agua a la caseta) remplazando por láminas de hierro galvanizado con teja, trabajos en la estructura de la entrada (pintura, aditivos para evitar oxidación, etc.). Las labores administrativas comprenden, como es usual: cuentas por cobrar, construcciones y remodelaciones, asuntos municipales, reuniones con proveedores, etc. Es importante que sepan que en el proceso de construcciones y remodelaciones, lo primero que se hace es contratar un arquitecto que conoce de los proyectos, luego la comisión que es la que aprueba o rechaza el proyecto.

Se hizo una auditoría anual y las conclusiones ya fueron presentadas a la Junta, pero se comenta: Punto 04. Recomendación de que haya una aprobación de la Junta para hacer los pagos, por lo que se decidió que don Michele y doña Marta aprobarían los pagos previamente. Punto 04 conciliaciones, la contadora las ha

venido firmando para cumplir con la recomendación de que lo hiciera. Puto 08. Relativo al vencimiento de servicios públicos y los pagos fuera del ciclo normal de quincena y fin de mes, que fue más un punto de aclaración que de mejora.

Por último se indica que durante este año la administración activo la página web del Condominio Oro Sol, la cual funciona bajo la siguiente dirección orosol.weebly.com, está misma contiene toda la información financiera, reglamentos, boletines, comunicados, circulares, para que todos tenga acceso a la mano.

Se abre un espacio de preguntas. Sin preguntas se da por cerrado el tema.

4. Actualización Seguridad del Condominio.

Se recuerda a los presentes al proyecto de seguridad, que implicaba una reducción de personal y jornadas (para cumplir con la legislación laboral) y un incremento sustancial en el uso de tecnología.

Se hizo el remplazo total de la cerca eléctrica vieja, los paneles de control son nuevos. La cerca está dividida en cinco sectores y el sensor indica cuál es el sector que ha sonado. Falta solamente de la casa 57 a la 50-2. El ingreso está y sólo falta la programación de los adhesivos en los vehículos. El portón funciona como una esclusa. Si se reduce el tiempo no da tiempo de que el vehículo ingrese, esa es la razón de los 18 segundos que tarda en cerrarse. Hay sensor además para el portón peatonal. Luego de pasará la información del mejor lugar para colocar el dispositivo en el vehículo pues dependiendo de la marca del carro el lugar es distinto. Como gestión del cambio se entiende que hay que acostumbrarse a las nuevas dinámicas. Se le solicita a la administración verificar si realmente es imposible reducir esos 18 segundos. Cuando se trata de un camión a la salida, el sistema no aplica, además de que no cabe en la esclusa, y debe de esperar para la revisión, o bien un carro muy grande por el hecho de no cabe en la esclusa.

Ya se instalaron las 20 cámaras y están en pruebas, así como el cableado. Ya están conectadas incluso a los medidores eléctricos del condominio. Se muestran fotografías de lo que se describe.

Avance

- Cerca eléctrica tiene un avance de un 70%. El atraso es de dos semanas y proviene de una situación con el condominio vecino. En ese sector, por la diferencia de terreno ya que ese condominio es más alto, se colocará una malla electrosoldada y encima de ella la cerca eléctrica para impedir que pueda un niño por accidente tocarla. Esa es la razón por la que esa obra adicional hará que las obras se atrasen dos semanas.
- Cámaras a un 95%, se están realizando pruebas de conexiones
- Ingresos: a un 90% falta programación. Se entregarán 4 adhesivos por filial.
- Revisión de contrato: ya se hizo.

- Entrega de obras para el día 6 de diciembre y empezar con todo el sistema en 2017 para que haya un período de entrenamiento e información.

En este punto la Junta hace especial énfasis en la importancia de la información y los cambios, y que se vaya explicando desde ya,

Se atienden algunas preguntas, luego de las que se da por cerrado el tema.

5. Aprobación Presupuesto 2017.

Se presenta el presupuesto que se propone y se explican sus partidas. Ya ha sido enviado por correo electrónico. Es importante que recuerden que el monto de la seguridad C. 5,808,000 ya había sido aprobado en agosto. Se presenta el comparativo con lo ejecutado en el período anterior. El presupuesto total es por la suma de C. 8, 660,188. Da como resultado una cuota por metro cuadrado de C. 176, con descuento por pronto pago C. 158, a partir de enero 2017. Se somete a votación el presupuesto presentado, que contempla un 7% de aumento de acuerdo según lo explicado. Y se aprueba por unanimidad.

6. Aprobación de nuevo Reglamento para el Rancho.

Se presenta un resumen del reglamento a aprobar, que ya ha sido circulado a los condóminos. Se abre un espacio de consultas.

REGLAMENTO PARA EL USO DEL RANCHO

El presente Reglamento regula el uso y disfrute de las instalaciones del rancho.

REGLAMENTO.

ARTÍCULO PRIMERO: SOBRE LA SUPERVISIÓN.

El uso y disfrute del rancho será administrado, dirigido y supervisado por la Junta Directiva y Administración.

ARTÍCULO SEGUNDO: SOBRE EL HORARIO.

El horario establecido para el uso del rancho será el siguiente:

- De lunes a jueves: de 8:00am a 10:30pm
- Viernes y sábados: de 8:00am a 12:00am

ARTÍCULO TERCERO: SOBRE LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA UTILIZAR EL RANCHO.

Se permite el uso del rancho a los propietarios e inquilinos del Condominio, como invitados por parte de ellos mismos.

ARTÍCULO CUARTO: SOBRE LA EDAD MÍNIMA PERMITIDA.

Los menores de dieciocho (18) años podrán ingresar y permanecer en el rancho únicamente en compañía de un propietario o inquilino mayor de edad.

ARTÍCULO QUINTO: SOBRE LAS RESERVACIONES, EL TRÁMITE PARA RESERVAR Y LA CAPACIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR ACTIVIDAD.

Las reservaciones exclusivas del rancho podrán realizarse de lunes a sábado para ser utilizado en los horarios establecidos en el artículo segundo anterior.

La disponibilidad del rancho será calendarizada por orden de solicitud.

La reservación del rancho se hará directamente a la Administración por medio de correo electrónico únicamente.

ARTÍCULO SEXTO: SOBRE EL COSTO DE LA RESERVACIÓN

El costo de cada reservación exclusiva es gratuito.

En caso de algún daño, o pérdida que se le ocasionen al mobiliario, equipos y demás accesorios, deberán ser cubiertos por el propietario o inquilino que lo utilizó.

ARTÍCULO SEPTIMO: SOBRE LA PRESENCIA DEL CONDÓMINO EN EL RANCHO.

El condómino o inquilino que reserve el rancho, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice.

ARTÍCULO OCTAVO: SOBRE LAS ÁREAS EXCLUIDAS DE LA RESERVACIÓN.

El permiso que se otorga para la realización del evento privado en el rancho, no incluye el uso de las áreas adyacentes.

Es entendido que la permanencia de los invitados y visitas se limita al área reservada y no a las demás áreas comunes del Condominio, situación que será supervisada por los oficiales de seguridad.

ARTÍCULO NOVENO: SOBRE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.

El condómino o inquilino que reserve el rancho, será solidariamente responsable por los actos de sus invitados y estará sujeto a las multas en caso de ser aplicadas.

ARTÍCULO DÉCIMO: SOBRE LOS USOS PROHIBIDOS EN EL RANCHO.

El rancho no podrá ser utilizado bajo ningún motivo para realizar reuniones con fines políticos, religiosos o con ánimos de lucro.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: SOBRE EL COMPORTAMIENTO EN EL RANCHO.

Se prohíbe el consumo de drogas en el rancho, así como la ingesta excesiva de alcohol que pueda perturbar o afectar el ambiente y convivencia armoniosa dentro del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: SOBRE EL VOLUMEN DE LA MÚSICA Y EL SISTEMA DE AUDIO.

El volumen máximo permitido de la música o el sistema de audio será de sesenta (60) decibeles. Los oficiales de seguridad tendrán autoridad para restringir el volumen del sonido en cualquier momento si sobrepasa la medición autorizada.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: SOBRE QUEJAS Y SANCIONES

En caso de quejas por parte de propietarios o inquilinos con relación a la actividad que se está realizando, la Administración o los oficiales de seguridad procederán de conformidad con el protocolo interno establecido por el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: SOBRE LA SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO.

Aquel propietario o inquilino que haya incumplido con el presente Reglamento, una vez dentro de un período no mayor a seis (6) meses, se sancionará por la Administración y la Junta Directiva con la restricción de utilizar el rancho por seis (6) meses.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: SOBRE LA DECORACIÓN PARA EVENTOS.

El rancho podrá ser decorado por el propietario o inquilino que lo reserve; sin embargo, dicha decoración deberá ser superficial, y en ningún caso, se podrán clavar o atornillar objetos en las paredes, puertas,



Lic. Ignacio Alfaro Marín

Abogado y Notario Público

(506) 8865 0061

San José, Costa Rica

<http://www.doctorcondominiocr.com/>

Ignacio Alfaro Marín, alfaro@doctorcondominiocr.com

techos, dañar o desfigurar cualquier parte de las instalaciones, los accesorios y decoración propia del rancho.

En caso de daños, el inquilino o propietario deberá pagar los trabajos que se requieran para volver el rancho a su estado original.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: SOBRE USO DE PARRILLA.

El rancho del condominio cuenta con una parrilla de Gas, el uso de la misma tiene un costo de 5.000 colones, los cuales deberán ser pagados a la cuenta del Condominio.

Este costo incluye la limpieza de la parrilla y el uso del gas.

En caso de algún daño, o pérdida que se le ocasionen al mobiliario, equipos y demás accesorios, deberán ser cubiertos por el propietario o inquilino que lo utilizó.

Al terminar el uso de la misma la llave de la parrilla debe quedar completamente cerrada.

La misma no se permite trasladar a otras fincas filiales del condominio, es para uso exclusivo del rancho del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: MULTAS

En caso de irrespeto a cualquiera de los artículos de este reglamento se realizara la multa de la siguiente forma:

Primera Vez: Se realizará una multa de 100.000 colones cargados a la finca filial que irrespeta el condominio, además se castigará con 1 mes sin la utilización del rancho.

Segunda Vez: En caso de una segunda vez irrespetando el reglamento, se realizará una multa de 200.000 colones cargados a la finca filial, además con 6 meses de no utilización del rancho.

Tercera Vez: En caso de irrespetar el reglamento por tercera vez, se realizará una multa de 300.000 colones cargados a la finca filial, además durante 1 año no podrá hacer reservaciones en el rancho.

Se somete a votación y se aprueba por unanimidad.



Lic. Ignacio Alfaro Marín

Abogado y Notario Público

(506) 8865 0061

San José, Costa Rica

<http://www.doctorcondominiocr.com/>

Ignacio Alfaro Marín, ialfaro@doctorcondominiocr.com

7. Apertura para ser miembro de la Comisión/Junta.

Actualmente la Junta y Comisión de Construcciones está conformada por don Juan Carlos, Marta, Michele, Manuel y doña Jeimy. Se decide abrir espacio para saber si alguien desea integrarse y se hace un llamado a que más personas se integren, al menos una más. Se propone a José Alberto Mora Azuola, Ninoska Díaz y Victor Ramírez, quienes aceptan la postulación. Entrarían como suplentes para que la comisión, que siempre serán los cinco miembros titulares nombrados, pueda alcanzar su mínimo de tres miembros.

8. Autorización para el Cierre de Asamblea.

Sin más acuerdos que tomar, por unanimidad se declaran firmes los acuerdos tomados, se comisiona al Lic. Ignacio Alfaro Marín para protocolizar en lo conducente esta acta y proceder a su inscripción en el Registro Inmobiliario si fuera necesario. Se da por terminada la reunión a las 7:36 p.m. del mismo día.