

ACTA NÚMERO CERO DOS GUION DOS MIL VEINTIUNO (02-2021)
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

REGIMEN DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION
CONDominio CONDADO SAN NICOLAS III FASE I

En el municipio de Mixco, Departamento de Guatemala a los veintitrés días del mes de junio del dos mil veintiuno, siendo las diecinueve horas se celebra la presente sesión extraordinaria en las instalaciones de parqueo de Casa Club del condominio Condado San Nicolás III, fase I, ubicado en la séptima calle diecisiete guion cero cero; se encuentran presentes: Juan Francisco Beltrán Orla Presidente; Carlos René Ayala Morales tesorero, Andrea Mabel Vargas Cabrera, Clemente Pirir Chajón se excusó Luigui Vinicio Zamora Flores vicepresidente, Irene Elizabeth Santos Mendoza y Amadeo de Jesús Guerra Chacón. Juan Francisco Beltrán Orla presidente comprueba el quorum en la primera llamada a las 18:00 horas, comprobando que no se registra por lo menos el 65% de los asociados activos y representados presentes. Por lo tanto, se corrobora nuevamente el quórum una hora después, registrando una asistencia total de 24 asociados activos y representados, y se da inicio con la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios a las 19:00 horas. El tesorero Carlos Rene Morales Ayala, da lectura a los puntos de agenda:

- **Entrega del Boulevard.**
- **Ornato: Propuesta de cuota extraordinaria para proyectos de climatización de piscina, pérgola y cancha de tenis**
- **Normas de convivencia.**
- **Puntos varios**

Primer punto: Entrega de boulevard. Comenta el presidente de junta Directiva que los tres condominios se encuentran trabajando en conjunto para recibir el boulevard a la Desarrolladora, hace mención que las Juntas Directivas de Condado II y Condado III- Fase II, ya cuentan con la comisión para recibir el boulevard, por tal motivo se solicita autorización para que la comisión de este condómino "Fase I" sea la Junta Directiva para que pueda dar seguimiento y tener conocimiento de los términos de recepción del boulevard y así poder informar en las futuras Asambleas. Comenta el residente de la casa 71 si hay algún lineamiento para recibir el boulevard, informa el presidente que el motivo de la creación de

dicha comisión es para conocer este tipo de lineamientos y así poder exponerlos en una futura asamblea. Comenta residente casa 132 si la Desarrolladora dejó un periodo de tiempo para la entrega de boulevard, de igual forma comenta si la comisión del boulevard es permanente o cambiaría en el tiempo, indica el presidente que no se cuenta con tiempo estipulado para la entrega de boulevard y que la comisión no es permanente ya que en el momento de cambiar de Junta Directiva se entregaría dicha comisión. El residente de la casa 89 consulta, si este tema es únicamente para autorizar a Junta Directiva para que ellos puedan ser la comisión del boulevard, comenta el presidente de Junta Directiva confirmando que solo es para autorizar dicha comisión. Se concluye con 28 votos a favor para que la actual Junta Directiva figure como la comisión nombrada para la entrega del boulevard. **Segundo punto: Ornato, propuesta de cuota extraordinaria para proyectos de climatización de piscina, pérgola y cancha de tenis.** Expone el presidente de Junta Directiva el primer proyecto y lo retoma el tesorero informando los costos de cada proyecto y la ubicación de cada uno de ellos. De igual forma mencionó que de ser aprobados los proyectos sería un beneficio para los residentes, hace mención que aumentaría la plusvalía del condominio, comenta el residente de la casa 89 que es prudente evaluar cada proyecto ya que considera que una cancha de tenis no es necesaria ya que al existir una cancha baloncesto es utilizada por pocas personas de igual forma no cree conveniente necesario eliminar área verde para colocar una cancha de tenis, comenta el residente de la casa 17 si está incluido el alumbrado, informa el tesorero que aún no está contemplado ya que se debe presentar una cotización adicional para dicho servicio. Comenta el residente casa 132 si ya se cuentan con un estimado del costo de mantenimiento de estos proyectos. Informó el tesorero que aún no se cuentan con el estimado ya que los proyectos expuestos son propuestas para analizar y luego presentar más información a detalle de los proyectos. Comenta el residente de la casa 42 que los proyectos son muy emotivos, es por ello que sugiere que se pueda aprobar uno de los tres proyectos y que se analice el costo para la próxima Asamblea y poder solicitar cuota extraordinaria y pueda ser diluida en tres cuotas de mantenimiento. Residente de la casa 71 comenta que los proyectos son buenos, pero deberían de enfocarse en pedir cuota de mantenimiento para un ahorro de emergencia o para reparación de proyectos realizados, comenta el presidente de Junta Directiva que se cuenta con un ahorro de emergencias de un 5 % mensual de ingresos de mantenimiento y que se cuenta con un fondo de mantenimiento de cada proyecto que se realiza. El residente de la casa 197 comenta que antes de hacer nuevos proyectos deberían de terminar los que empezaron por ejemplo paneles solares de la segunda etapa, informa el presidente de

Junta Directiva que ya se cuenta con 5 postes para continuar el proyecto de paneles solares y que ya se tiene estipulado terminar este proyecto. El residente de la casa 166 sugiere que se realice una propuesta de cada uno de los proyectos por escrito y que se socialice con los residentes, para estimar el impacto y que sea un punto a tratar en la próxima Asamblea. El tesorero de Junta Directa concluye con efectuar la votación de los proyectos a realizar. **Cancha de tenis** 10 votos a favor para construcción cancha de tenis, 32 votos en contra para que no se realice cancha de tenis. **Pérgola** 20 votos para que se realice y 22 votos en contra. Climatización de piscina. 38 votos a favor y 4 en contra. Resumen, se aprobó proyecto de **climatización de piscina** y se acordó que en la próxima Asamblea se debe presentar costos de mantenimiento, cotizaciones e informar la cantidad de la cuota de mantenimiento. **Tercer punto: Normas de convivencia.** Expone el tesorero de Junta Directiva la propuesta de dichas normas realizadas por Licenciada Rosa María Estrada Silva De Orozco, comenta el presidente de Junta Directiva que es lamentable que no se encuentre presente la persona que realizó la normativa. Indica el residente de la casa 89 que las Normas de Convivencia es un tema demasiado grande para poder tratarlo en una sola asamblea, sugiere que se resuma o se traten los puntos más importantes. El residente de la casa 55 apoya el comentario antes mencionado. Exponen varios residentes ante Asamblea para hacer saber sus molestias, residente casa 166, 152, 145, 146, 55, 37, 65, 64 sugieren que se debe multar por exceso de ruido de fiestas y heces de las mascotas en áreas comunes. El residente de la casa 14 hace mención que es inevitable los ruidos de mantenimiento dentro de las residencias es por ello que no está de acuerdo que se sancione por ruidos de mantenimiento. Residente de casa 43 comenta que se debe penalizar el mal uso de los equipos de gimnasio y áreas comunes de igual forma penalizar a los condóminos que no facilitan sanitarios a sus trabajadores de mantenimiento. El residente de la casa 132 comenta que se debe validar los variables de horarios de días festivos. El residente de la casa 64 indica que es necesario realizar un normativo o que se quede estipulado en acta la sanción para las personas que realizan fiestas en cualquier horario es por ello, que solicita que se establezca un horario. El residente de la casa 37 comenta que se debe sancionar al vecino que tenga mascotas que cauce ruidos molestos. Residente casa 88 comenta que se debe realizar una normativa o reglamento tomando en cuenta la ley municipal. Residente de casa 58 sugiere que se le asigne la facultad a los agentes para que puedan llevar el control de los residentes que causen ruidos excesivos. Residentes de las casas 45 y 182 sugiere que los niños jueguen en áreas asignadas para juegos y no en las calles y áreas verdes. Se concluyen las quejas, el presidente de junta directiva tomó nota de todas las

quejas para realizar un resumen con los problemas más recurrentes y poder darle una solución, comenta residente de la casa 89 que se unifique lo mejor de las dos normativas (anterior y actual propuesta) para poder ejecutar una nueva normativa. Los residentes de las casas 64 y 145 sugieren que se debe colocar una multa de alto valor. El tesorero de Junta Directiva insiste en que todos los condóminos presentes pueden opinar si desean aprobar alguna sanción o no aplicarla. El residente de la casa 89 indica que es importante que la aplicación y monto de las multas se decida ante Asamblea. 3 votos en contra

Se obtienen 35 votos a favor donde se aprueba la medición de hasta 70 decibeles como parte de la normativa de los ruidos de fiestas en las residencias en horario de 22:00 horas a 6:00 am el cual deberá ser medido fuera de la residencia y se establece que se debe hacer la compra de un sonómetro para el uso del agente, el cual debe tomar fotografía de las mediciones para corroborar el día y la hora de dicha medición, el procedimiento aplicar es: dos llamadas verbales y la tercera con emisión de multa de Q 1,000.00. También queda aprobado que, si el vecino afectado permite que se tomen los decibeles dentro de su residencia está permitido, esto para tener soporte del ruido excesivo. Si el vecino infractor es recurrente con los ruidos excesivos y provoca problemáticas mayores se debe contactar al grupo de reacción de la municipalidad de Mixco o bien Asistencia Pública. En este tema se obtuvieron 3 votos en contra.

Se hace mención que se aprobó por decisión unánime que el agente de seguridad es el encargado de realizar 2 llamadas de atención verbal y la tercera por escrito con emisión de multa con la autorización de administración.

Se obtuvieron 35 votos a favor para que se aplique la multa por los ruidos emitidos por mascotas, dos llamadas verbales y la tercera por escrito con una multa de Q 500.00, se realizará la llamada de atención en un lapso de tiempo de 15 minutos, dicha multa será soportada por la denuncia del vecino afectado. En este punto se registraron 3 votos en contra.

Queda prohibido que cualquier tipo de perro se encuentre en áreas comunes sin correa, dos llamadas de atención verbales y la tercera con multa de Q 500.00, todo tipo de mascota de categoría peligrosa debe portar bozal se obtuvieron 28 votos a favor 7 en contra.

Se acordó que si las mascotas producen malos olores por más de 24 horas aplica sanción, el procedimiento es el siguiente 2 llamadas verbales y tercera por escrito con multa de Q 500.00.

Se obtuvieron 35 votos a favor para que se aplique la multa por consumo de bebidas alcohólicas en todas áreas comunes, dos llamadas verbales y la tercera por escrito con una multa de Q 1,000.00, se realizará la llamada de atención en un lapso de tiempo de 10 minutos, dicha multa será soportada por la denuncia del vecino afectado. Si el vecino infractor es recurrente con los ruidos excesivos y provoca problemáticas mayores se debe contactar al grupo de reacción de la municipalidad de Mixco o bien Asistencia Pública. En este punto se obtuvieron 3 votos en contra.

Puntos Varios, barreras de protección al muro perimetral para evitar el choque de vehículos, la residente de la casa 49 solicitó que se informara sobre el seguimiento que se ha dado a la Municipalidad de Mixco sobre la solicitud para la instalación de barreras de seguridad para evitar otro accidente que perjudica la seguridad de este sector casas. El señor Juan Francisco Beltrán indica que le dará seguimiento a la solicitud de instalación de barreras de protección ante el encargado de este tema en la Municipalidad de Mixco.

Elección de la nueva Junta Directiva 2021-2022, el residente de la casa 132 consulta a la Actual Junta Directiva la fecha de terminación de su gestión ya que quiere que exponga la fecha para las nuevas postulaciones de los nuevos integrantes. El presidente de Junta Directiva, Juan Francisco Beltrán Orla indica que la terminación de esta Junta Directiva está programada para el mes de octubre del año 2021, sin embargo, indica que se convocará dos meses antes, la propuesta de planillas para dar conocimientos de los interesados a formar parte de la nueva Junta Directiva.

Restricción de horarios de Casa Club, Gimnasio y piscina, Carlos René Ayala Morales solicita ante asamblea general se decida liberar los horarios de los lugares indicados, en el cual indicó que toda persona que haga uso de estas áreas comunes asuma la responsabilidad del aforo de los mismos. Se obtienen 31 votos a favor para que se liberen los horarios y que queda a discreción de los usuarios el aforo de los mismos. Sin embargo, en el caso de Casa Club se debe reservar en la Página Web teniendo la opción de instalar 1 toldo en el área de parqueo para ampliar el espacio del evento y poder cumplir con el distanciamiento social. Por tal razón las cantidades aceptadas son las siguientes: 40 personas en área de parqueo de casa club, 26 personas dentro de Casa Club y 12 personas en la pérgola de Casa Club. También se aprueba el cobro de Q. 50.00 por el uso del espacio en el parqueo de Casa Club, con el objetivo que la administración pueda adquirir

toldos y estos puedan ser alquilados a los residentes que hagan de Casa Club. En este punto se obtuvo 1 voto en contra.

Ampliación de Gimnasio, la casa 37 sugiere ampliar los equipos de gimnasio, así como la compra de nuevo equipo. El presidente de Junta Directiva indicó que se programarán servicios de mantenimiento al equipo existente en el gimnasio y se evaluará la posibilidad la compra de nuevo equipo.

No habiendo otro asunto que discutir se finaliza la presente sesión en el mismo lugar y fecha de su inicio siendo las veintidós horas con cincuenta minutos, se dan por enterado los presentes de su contenido, validez y efectos legales, rectifican y aceptan firmando la presente acta.