

ACTA NÚMERO CERO TRES GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (03-2023)
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

CONSTITUCIÓN DE ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO
CONDADO SAN NICOLÁS III FASE I

En el municipio de Mixco, Departamento de Guatemala, a los diecinueve días del mes de abril del dos mil veintitrés, siendo las diecinueve horas en punto se celebra la presente sesión extraordinaria en las instalaciones del parqueo de casa club del Condominio Condado San Nicolás III, Fase I, ubicado en la séptima calle diecisiete guión cero cero; se encuentran presentes: Juan Francisco Beltrán Orla, Presidente; Blanca Paola Duarte Ríos, Vicepresidenta; Carlos René Ayala Morales, Secretario; Yadira Inés Tobar Girón, Tesorera; Eddy Omar Ayerdi Pérez, Vocal II; Jessica Cecilia Pérez Castro de Lemus, Vocal III. Se excuso Amadeo De Jesús Guerra Chacón vocal I. Carlos René Ayala Morales secretario de Junta Directiva comprueba el quórum en la primera llamada a las dieciocho horas (18:00), comprobando que no se registran por lo menos el 65% de los asociados activos y representados presentes. Por lo tanto, se corrobora nuevamente el quórum una hora después; diecinueve horas (19:00) y se aprueba dar inicio con la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios con 15 votos. El secretario Carlos René Ayala Morales, da lectura a los puntos de agenda:

- 1. Métodos de recaudación de nuevos ingresos**
- 2. Presentación de empresa de seguridad por posible cambio de la actual
(Presentación de sus servicios y costos)**
- 3. Puntos varios**
 - 4.1 Muro de contención (calle principal)**
 - 4.2 Indemnización del personal**
 - 4.3 Presión de agua**

Primer punto: Métodos de recaudación de nuevos ingresos. Se expone ante la Asamblea Extraordinaria que el objetivo de esta propuesta es desarrollar otras fuentes de ingresos ya que actualmente se notará que la capacidad de las finanzas presentará ciertas limitaciones para mantener los mismos niveles de ahorro. Considerando que estas opciones tendrán que ser revaluadas en el tiempo ya que será un ingreso

variable que pueden favorecer las finanzas o bien no mostrar un resultado óptimo y suficiente en el desarrollo de las finanzas, considerando que se tomen a bien la participación de todos para optar y participar en las siguientes propuestas en la generación de ingresos: Alquiler de bodega para el funcionamiento de un Mini – Market, específicamente por tiendas Mass (Q 2,500.00 + pago de IVA+ consumo de luz). El giro comercial de esta propuesta es para la venta de: productos de alimentos ya preparados, bebidas gaseosas, galletería, dulcería, hielo, agua, productos de consumo diario, cajero automático. Los residentes de las casas 178, 141 indicaron que al momento de la apertura el Mini-Market puede ocasionar tráfico vehicular al momento del ingreso y salida del condominio; es por ello, que indicaron que al ser aprobado dicho punto la atención de este comercio se realice por la parte interna del condominio (por el área de la cancha polideportiva). El residente de la casa 43 sugiere que se brinde esta oportunidad de alquiler de la bodega a los residentes del condominio y se pueda proporcionar dicho espacio al residente que ofrezca la mejor propuesta, el residente de casa 37 indicó que se debe aprovechar el recurso para obtener más fondos y sugiere que se aumente el costo. El presidente de Junta Directiva Juan Francisco Beltrán Orla sugiere que se realice una convocatoria interna para proponer el espacio de la bodega a los residentes del condominio, dicha información debe socializarse para que los residentes interesados puedan presentar su propuesta a los miembros de Junta Directiva. Se realizó votación para la apertura de alquiler de la bodega a un costado de la Administración para el funcionamiento de un Mini-Market como prioridad ya que generaría mayor beneficio para los usuarios u otro giro comercial, colocando una puerta interna al condominio para que la atención sea por esa vía. Por tal razón, se obtuvo como resultado 20 votos a favor y 1 voto nulo. **Segunda opción para generar ingresos:** Ampliar el alquiler de parqueos, actualmente se cuenta con el alquiler de 11 parqueos en el área de casa club, la propuesta es utilizar un parqueo de cada área de visitas obteniendo así, la posibilidad de 14 parqueos en alquiler a un costo de Q 300.00, considerando que dichos parqueos no es para liberar los garajes de las residencias, si no para aquellas casas que tengan un cuarto o quinto vehículo además de tener la opción de parqueos más cercanos a su residencia. Se considerará contrato de arrendamiento, y tiempo gradual de uso del

mismo similar como se maneja en los parqueos de casa club, esto para brindarle la oportunidad a los demás residentes del condominio y evitar que sea fijo totalmente para una sola persona. Se realizó votación obteniendo como resultado 22 votos a favor y 5 votos en contra, por tal razón queda aprobado, se iniciará con la marcación con la palabra RESERVADO en dichos espacios, para su alquiler. **Tercera opción para generar ingresos:** Incremento al costo del uso del salón social (Casa Club) a un costo de Q 500.00 con el fin de obtener mas fondos y realizar mejorías en dicha área (ampliación de cocina con gabinete, colocar una televisión grande), el residente de la casa 45 sugiere que se realice amonestación a las personas que cancelan el evento ya que les quita la oportunidad a otros residentes para hacer uso del salón social. El secretario Carlos René Ayala Morales indicó que previo a realizar las amonestaciones por cancelación de casa club se debe socializar para que los residentes tengan conocimiento. Los residentes de las casas 141 y 46 sugieren que el costo de la Casa Club sea de Q 300.00, de igual forma el residente de la casa 46 sugiere que se pueda proporcionar el uso del salón por una mayor cantidad de horas o por todo el día, incrementando el costo del salón por el uso de todo el día. La residente de la casa 55 sugiere que se implemente el cobro por el uso del salón por usarlo todo el día a un costo de Q 500.00. Se realizó votación para el aumento del uso de casa club, obteniendo como resultado 28 votos a favor, 2 votos en contra y 1 voto nulo. Se propuso para la votación para el aumento de casa club a un costo de Q.350.00, obteniendo como resultado 27 votos a favor, 3 votos en contra y 1 voto nulo. Se realizó votación para utilizar el salón social todo el día en horario de 7:00 a 21:00 horas por un costo de Q 500.00, obteniendo como resultado 9 votos a favor, se realizó votación para el cobro del salón social todo el día en horario de 7:00 a 21:00 horas por un costo de Q 600.00 obteniendo como resultado 13 votos a favor y 9 votos nulos. Es por ello que se aprobó el cobro del salón social de todo el día a un costo de Q 600.00. siempre y cuando este disponible todo el día con previa reservación. **Segundo Punto: Presentación de empresa de seguridad por posible cambio de la actual (Presentación de sus servicios y costos)** El administrador Josué González, presentó a las empresas a los miembros de Asamblea. **SERSEVI:** ofrece los servicios de 8 agentes de seguridad a un costo de Q 4,500.00 c/u para un total de Q 36,000.00.

Monitoreo las 24 horas, supervisión constante, experiencia en residenciales, armamento de seguridad, agentes con experiencia en servicio militar o como agentes de seguridad en otras empresas. Apoyo en tareas adicionales. Agentes identificados y uniformados, radios, 2 bicicletas, sin costo adicional, capacitación del personal en temas de seguridad. Forma de pago Pago anticipado, los primeros 5 días de cada mes. **RESGUARDO PROFESIONAL:** Ofrece los servicios de 8 agentes de seguridad a un costo de Q 5,000.00 c/u para un total de Q 40,000.00. monitoreo las 24 horas, supervisión constante, experiencia en condominios, armamento de seguridad, refuerzo con 2 agentes en épocas navideñas, semana santa y fechas cuando se realizan reuniones de Asamblea de propietarios, sin costo adicional, apoyo en tareas adicionales, agentes identificados y uniformados, radios, 2 bicicletas sin costo adicional, 1 motocicleta para uso interno en el condominio. Sin costo adicional, capacitación del personal. Forma de pago Otorga 1 mes y 15 días de crédito. Pago al vencimiento. **GRUPO GALATA:** Ofrece los servicios de 8 agentes de seguridad a un costo de Q 5,300.00 c/u para un total de Q 42,400.00. Monitoreo las 24 horas, supervisión constante, experiencia en condominio, armamento de seguridad, apoyo en tareas adicionales, agentes identificados y uniformados, radios, 2 bicicletas sin costo adicional, capacitación del personal. Forma de pago: Solicita pago por el servicio en el mes en curso. (finalizando cada mes, al vencimiento). **VICORSA:** Ofrece los servicios de 8 agentes de seguridad a un costo de Q 5,000.00 c/u para un total de Q 40,000.00. Monitoreo las 24 horas, supervisión constante, experiencia en condominios, armamento de seguridad, apoyo en tareas adicionales, agentes identificados y uniformados, radios, 4 bicicletas. Sin costo adicional, capacitación del personal. Forma de pago: Otorga 1 mes y 15 días de crédito. Pago al vencimiento. El residente de la casa 46 comentó que no parece sensato el cambio ya que la empresa de seguridad actual ha desempeñado una buena labor. Comentó el residente de la casa 37 que durante 9 años se ha notado un buen trabajo de la empresa actual "VICORSA". La vicepresidenta Blanca Paola Duarte Rios, comentó ante Asamblea que la actual y anterior Junta Directiva consideran que continúe la empresa de seguridad Vicorsa, pero en Asamblea anterior algunos residentes solicitaron el cambio de la empresa de seguridad para evaluar temas de costos, es por ello que se presentó ante Asamblea

diferentes empresas de seguridad y precios, para que la Asamblea pueda decidir si desea que se continúe con el servicio de seguridad de Vicorsa o si desean cambiarlo por alguna de las empresas que se presentaron en la reunión de Asamblea. Se realizó votación para decidir si continúa trabajando la empresa de seguridad Vicorsa, obteniendo como resultado 31 votos a favor y por unanimidad. **Puntos varios: Muro de contención:** La residente de la casa 49 solicitó que se diera seguimiento a la Municipalidad sobre la instalación del muro de contención cercano a su residencia. **Liquidación anual del personal administrativo:** El residente de la casa 141 consultó si no hay problemas legales al cancelar la liquidación anual cada año, Junta Directiva informó que se liquida al personal y se emiten finiquitos que justifican las liquidaciones laborales. **Presión del agua:** El residente de la casa 46 informó que en su residencia cuenta con baja presión de agua, indicó el secretario Carlos René Ayala Morales que en administración se cuenta con un historial de consumos de agua de cada residencia y se ha notado que el consumo interno ha aumentado, es por ello que ha disminuido la presión de agua en algunos sectores además que en algunas casas cuentas con fugas de agua y eso coadyuba a reducir la presión de agua en algunas otras residencias.

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