

“MINUTA DE LA ASAMBLEA DE CONDUEÑOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL

“DESCANSO HOMES, A.C”.

23 DE MAYO DE 2009

--- Siendo las diez horas en punto del día veintitrés de mayo del dos mil nueve, en las instalaciones donde tiene su asiento el domicilio legal de la misma, ubicado en el kilómetro cincuenta y cinco punto cuatro de la carretera escénica Tijuana-Ensenada, en el municipio de Playas de Rosarito, se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria de condueños, donde se trataron los puntos de la siguiente:

--- ORDEN DEL DIA

- 1. Revisión de las listas de asistencia e instalación de la asamblea.
  - 2. Análisis de los estatutos sociales y discusión de posibles cambios.
  - 3. Revisión y análisis de la situación contable financiera.
  - 4. Análisis y revisión de la administración del año anterior.
  - 5. Informe de las actividades de mantenimiento y construcción.
  - 6. Resolución para el cobro judicial de las cuotas vencidas a morosos.
  - 7. Reglamentación de los arrendamientos.
  - 8. Reglas de uso de áreas de estacionamiento, alberca y recreativas.
  - 9. Planteamiento del programa y objetivos para el año siguiente.
  - 10. Cierre de la asamblea y levantamiento de las minutas.
- 1. Revisión de las listas de asistencia e instalación de la asamblea.

--- La reunión fue presidida por el tesorero de su Junta Directiva el Sr. Tom Thomas, y habiéndose nombrado como escrutador de asistencias al Sr. Carlos Escobar, actual secretario de la Junta, este aceptó el cargo y procedió a entregarle “paletas” de votación únicamente a los asociados que demostraron tener sus cuotas cubiertas al corriente, dándoseles oportunidad antes de iniciar la Asamblea de pagar en ese momento a los que tenían algunas ya vencidas.

--- Las llamadas para dar inicio a la Asamblea se llevaron a cabo en el vestíbulo del recinto citado, la primera en punto de las nueve horas y la segunda a las nueve horas con treinta minutos. Se hizo una tercera y última llamada a las diez horas en punto, hora en que se recogieron las listas de asistencia firmadas por los treinta y ocho asociados presentes, por lo que de acuerdo a los estatutos, en segunda convocatoria se declara legalmente instalada la Asamblea.

--- El Sr. Tom Thomas tomó el lugar del Presidente de la Asamblea e informó que la ausencia del presidente fue a causa de una operación al corazón que tuvo y de la cual se encuentra todavía convaleciente.

--- 2. Análisis de los estatutos sociales y discusión de posibles cambios.

--- Pasando a tratar el segundo punto a la Orden del Día, el Sr. Thomas explicó que en esta Asamblea se debe resolver sobre la ratificación de los miembros de la Junta o en su defecto la elección de nuevos integrantes. El Sr. Thomas dio lectura a las actividades correspondientes a cada uno de los puestos de la Junta y los objetivos de la administración de la Asociación. Acto seguido, dio una breve explicación en referencia a las regulaciones fiscales, procedimientos bancarios y la transición que habrá de tomarse en caso de que se dé un cambio de miembros. La Junta Directiva por conducto del Sr. Thomas incitó a que se modifique el plazo de un año de duración del cargo, pues dicho periodo no alcanza para tener eficacia en el servicio a la Asociación y recomendó modificar los estatutos para extender el plazo de duración de las funciones. Así mismo pidió la votación para que los miembros actuales de la Junta permanezcan en funciones hasta que se lleve a cabo la asamblea en el mes de mayo del año dos mil once. Los miembros presentes, después de deliberar votaron 38 a favor y 0 en contra para mantener hasta esa fecha a los actuales miembros de la Junta en funciones y después de que dos asociados se habían retirado, votaron 36 a favor y 0 en contra para eliminar el plazo límite de los puestos dentro de la Junta Directiva, debiendo modificarse en lo que sea pertinente los estatutos de la Asociación.

--- 3. Revisión y análisis de la situación contable financiera.

--- En el desempeño del tercer punto de la Orden del Día el tesorero de la Junta Directiva Sr. Thomas dio lectura y explicó los balances y estados de cuenta bancarios que están a disposición de todos en la página de la Asociación, y ofreció presentar un presupuesto operacional a un plazo de seis meses.

--- El tesorero ratifico que los estados financieros y el presupuesto vigentes están disponibles como es sabido por todos los condueños en la citada página de internet [www.eldescansohoa.com](http://www.eldescansohoa.com).

--- Se procedió a responder las preguntas que surgieron en referencia a los gastos de los vehículos, costas legales, y otros gastos utilitarios. La principal preocupación en cuanto a los gastos vehiculares resultó el carro del Supervisor. Ningún otro gasto fue cuestionado, procediendo a aprobar por unanimidad los documentos contables y financieros presentados.

--- 4. Análisis y revisión de la administración del año anterior.

--- Pasando a tratar el punto cuatro de la Orden del Día, se suscitó una discusión relacionada con la terminación del contrato con GPAC como empresa administradora y los ahorros que esto originaría. No hubo objeción alguna por parte de la Asamblea en ratificar mediante aprobación unánime dicha decisión tomada en agosto del año dos mil ocho.

--- Se explicó el tema de ahorros adicionales entre ellos; el contratar a una empresa privada para el personal de seguridad, el cambio de la empresa recolectora de basura y los ahorros en servicios utilitarios. Estos últimos comprende el de utilizar luminarias de menor energía en las avenidas del fraccionamiento.

--- Se discutieron cambios en los empleados, asimismo se le informó a la Asamblea que un trabajador del equipo de seguridad fue despedido debido a su bajo rendimiento.

--- Descanso Homes A.C., contrató a un supervisor para que se encargue de las nóminas, impuestos salariales, Seguro Social (IMMS) y Hacienda, con el fin de mantener dichas cuentas bajo control y en orden.

--- Brevemente se tocó el punto de las comunicaciones internas tal como la revista informativa trimestral y el sistema de correos electrónicos. Se les recordó a los residentes la importancia de tener las direcciones de sus correos electrónicos siempre actualizadas en dicha revista, para que se consideren como el medio más idóneo de acuerdo a las circunstancias actuales de mantenerse bien informados y todos intercomunicados.

--- Se proporcionó información actualizada a los propietarios en referencia a los diversos proyectos para la comunidad, incluyendo los siguientes:

--- a) Arreglos en la alberca y jacuzzi.

--- b) Pintura para la fachada principal.

--- c) Compra de coberturas para la alberca.

--- d) Área de asadores.

--- Se les informó a los asistentes que la Junta Directiva será más contundente en el área de recuperación de cuotas atrasadas, para lo que se va a contratar una agencia de cobranza en los Estados Unidos y un abogado en México.

---5. Informe de las actividades de mantenimiento y construcción.

--- En el desarrollo de este punto, se le informo a los asistentes acerca de los puntos que están pendientes, como son, principalmente el de terminar las casas aún en construcción.

--- Se mencionó que la Junta ya tuvo una reunión previa con Promocasa requiriéndole formalmente que se comprometieran a terminar de construir las casas en las privadas y calles donde la mayoría de ellas ya están vendidas. Lo anterior en razón de que si el ochenta y cinco por ciento de las casas de una privada han sido vendidas dichas calles no deben verse incompletas o no terminadas, pues demeritan el valor del conjunto.

--- 6. Resolución para el cobro judicial de las cuotas vencidas a morosos.

--- En este punto de la Orden del Día se suscitó la discusión acerca de los propietarios morosos. Aun cuando la Asamblea General se mostró complacida con el avance en cuanto a los esfuerzos de cobranza, sugirió a la Junta Directiva que creían necesarias acciones más contundentes y eficaces en este aspecto, incluyendo el demandar el pago judicialmente, mismas que procedieron a ser aprobadas por unanimidad de los condueños presentes, quedando asimismo aprobados los resultados del año anterior.

--- 7. Reglamentación de los arrendamientos.

--- En el análisis del punto siete de la Agenda, se planteó la necesidad urgente de reglamentar los arrendamientos que algunos condóminos llevan a cabo por periodos cortos y largos. La Asamblea le pidió a la Junta que se abocara a la redacción de un reglamento en el que se establezcan con claridad las reglas al respecto a fin de revisarlo y aprobarlo o en su caso hacerle las modificaciones que resultaran procedentes.

--- 8. Reglas de uso de áreas de estacionamiento, alberca y recreativas.

--- Por lo que se refiere al desahogo del punto ocho de la Agenda, se trataron los siguientes incisos:

--- a) Uso de las áreas recreacionales.

--- b) Reglamento del estacionamiento.

--- c) Contenedores de basura.

--- d) Necesidad y disponibilidad del buzón de correos.

--- No se tomó acción alguna en referencia a los citados puntos, solo se dio pauta a sugerencias por parte de los residentes y un acuerdo en general de que dichos temas deberán ser abordados en el futuro.

--- 9. Planteamiento del programa y objetivos para el año siguiente.

--- Al entrar al análisis del siguiente punto, los miembros de la Junta subrayaron la importancia de cumplir las metas siguientes:

--- a) Cobro coactivo de cuotas retrasadas, incluyendo acudir a los conductos judiciales.

--- b) Instauración de un fondo de reserva.

--- Como consecuencia se acordó solicitar a la Junta Directiva que presione aun judicialmente en el pago a los propietarios que no pagan y los morosos.

--- Fondo de reserva.- Respecto a este tema se mencionó que era conveniente tener alguna suma como fondo de protección contra posibles contingencias que afectaran al fraccionamiento. Aun cuando se delibero el tema, no se tomó acción alguna. Se dejó establecida sin embargo la

necesidad de que en un futuro se cuente con un fondo de emergencia para gastos inesperados.

--- 10. Cierre de la Asamblea.

--- Sin mayores puntos que tratar ni cuestionamientos distintos, siendo las doce horas con quince minutos se dio por concluida la Asamblea dejando el tiempo necesario para formalizar la presente minuta, y anexar la convocatoria enviada a los asociados y la lista de asistencia preparada por el escrutador. Hecho lo cual se dio por concluida a las catorce horas con diez minutos del día veintitrés de mayo del dos mil nueve.