

-----"MINUTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE-----

-----CONDUENOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL -----

-----"DESCANSO HOMES, A.C".-----

----- ADMINISTRADORA DE SU RÉGIMEN DE CONDOMINIO -----

----- 29 DE MAYO DE 2010 -----

-- Siendo las dieciséis horas con quince minutos del día veintinueve de mayo del dos mil diez, 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 Extraordinaria 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. Lectura del resumen de la minuta del año anterior.-----

-- 3. Revisión y análisis de la administración del año en curso.-----

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

-- 5. Nuevo plan operativo de la Asociación (HOA).-----

-- 6. Proyecto para el próximo año para mejorar los activos del conjunto.-----

-- 7. Presupuesto extraordinario o incremento de cuotas para fondo de contingencia.-----

-- 8. 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 presidente de su Junta Directiva el Sr. Richard Ralston, 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 quince horas y la segunda a las quince horas con treinta minutos. Se hizo una tercera y última llamada a las dieciséis horas en punto, hora en que se recogieron las listas de asistencia firmadas por los cuarenta y ocho asociados presentes, por lo que de acuerdo a los estatutos, en segunda convocatoria se declara legalmente instalada la Asamblea.-----

-- 2. Lectura del resumen de la minuta del año anterior.-----

-- En el desarrollo de este punto se dio lectura a la minuta de la Asamblea del año pasado por el secretario de la Junta Sr. Carlos Escobar. Se tomó la votación respecto de la ratificación del texto de las citadas minutas,

considerando procedente la protocolización notarial de las mismas. Acto seguido se propuso a votación respecto de la ratificación de la Junta Directiva hecha el mencionado día veintitrés de mayo con respecto a la sección correspondiente de los estatutos, relacionado con la continuación de la Junta Directiva ahora en funciones. Se tomó entonces la votación y se llevó a cabo la ratificación de la remoción en los estatutos del límite para el término en funciones de la Junta Directiva y se estableció que cada Asamblea decida respecto de los tiempos en funciones individuales de cada miembro de la Junta Directiva independientemente. Se propuso que con base en el artículo Tercero transitorio de los estatutos sociales los miembros de la Junta Directiva duraran al menos un año en su cargo y seguirán en sus puestos mientras no se elijan substitutos individualmente y los substitutos nombrados se presenten a desempeñar sus funciones. Dicha resolución se adoptó por unanimidad de 48 votos contra 0. La acción anterior ratificó por lo tanto que la Junta Directiva actualmente en funciones de la Asociación continué de tal manera hasta la Asamblea que se lleve a cabo en el mes de mayo del año dos mil once. -----

--- 3. Revisión y análisis de la administración del año en curso. -----

--- Pasando a tratar el tercer punto de la Orden del Día el Sr. Richard Ralston explicó acerca de la necesidad de votar para que la Junta Directiva de Descanso Homes A.C., se ratifique como la entidad administradora del régimen de condominio. Se explicaron el funcionamiento y las razones de ser del régimen de condominio a toda la Asamblea. Se mencionó que el régimen de condominio es el instrumento en el cual se describe la propiedad individual y la de las partes comunes del conjunto pero que se requería el voto de la Asamblea para ratificar que sea la Junta Directiva de la Asociación la que maneje los asuntos del régimen de condominio. Después de resolver algunos planteamientos respecto del proceso se sometió a la deliberación de la Asamblea y se votó para autorizar el manejo del régimen de condominio de Descanso Homes, A.C., por su Junta Directiva, y tal resolución se resolvió también por unanimidad de 48 votos a favor 0 en contra.-----

--- El presidente y el tesorero explicaron que la situación financiera descrita en el punto inmediato siguiente de la agenda había dado origen a la decisión de eliminar el puesto de supervisor en la Asociación. Se puso de manifiesto que era una decisión financiera basada en los ahorros que se lograrían por el no tener que pagar el sueldo de un supervisor. La posición eliminada será reemplazada con trabajo adicional de los miembros de la Junta sin derecho a cobro alguno, resultante en ahorros importantes a la Asociación. También se explicó que el Sr. Eli Barak le otorgó un préstamo a la Asociación por seis mil dólares para ayudar a cubrir la indemnización del supervisor. Al discutir el asunto no se presentaron objeciones por los asistentes en relación a la decisión de eliminar dicho puesto. La Asamblea fue notificada de que los servicios de un abogado fueron contratados para realizar la liquidación del supervisor de acuerdo con lo que establece la ley laboral.-----

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

-- En el desempeño del cuarto punto de la Orden del Día el tesorero de la Asociación Sr. Tom Thomas dio el reporte siguiente: -----

-- El Sr. Thomas explicó los balances bancarios y la situación financiera general de Descanso Homes. AC. Ofreció también a la Asamblea un reporte relacionado con los procedimientos de cobro y éxito respecto del ingreso y gasto del primero de enero al primero de junio del dos mil diez. Acto seguido se suscitó una discusión relacionada con las pérdidas mensuales y se indicó que en el punto siete de la Agenda se resolverá dicha cuestión. -----

-- Los miembros en general en la Asamblea le manifestaron a la Junta Directiva que les instrúan y solicitaban que fueran más vigorosos los esfuerzos de cobro de cuotas vencidas de algunos residentes. Se explicó en respuesta que ya se habían contratado una agencia de cobranza en los Estados Unidos y un abogado en México. La Asamblea le requirió a la Junta que a todos aquellos residentes que tengan noventa días o más de mora en sus cuotas, requerir los servicios de dicha agencia de cobranza e inclusive del abogado para llevar a cabo los esfuerzos de cobro. La Asamblea solicitó que la lista de los residentes con cuotas vencidas se ponga en el tablero de la Asociación.-----

-- 5. Nuevo plan operativo de la Asociación (HOA). -----

-- Pasando a tratar el punto número cinco de la agenda se le explicó a los asistentes de la Asamblea que la Junta Directiva de la Asociación asumirá las responsabilidades del puesto de supervisor por el próximo año. También se explicó que la oficina permanecerá abierta en cuanto sea necesario y que los miembros de dicha Junta estarán accesibles para ayudar a los propietarios cuando sea necesario. Un propietario expresó su preocupación respecto de que la Junta realmente se encargara del manejo operativo, sin un empleado de oficina, pero entonces se explicó una vez más que hasta que las condiciones financieras de la Asociación cambien no se contratará ningún otro empleado. Se estableció que la Junta revisará esta decisión en los meses siguientes. La Asamblea mostró su acuerdo con la decisión descrita y no encontró objeciones actuales al plan operativo o de manejo de la Asociación.-----

-- Después de una sucinta discusión respecto a las formas en que se podrían establecer las comunicaciones internas de todo tipo de asuntos con todos los condóminos, se decidió por votación de 46 a 0 utilizar los tres siguientes métodos:-----

-- 1.- Por correo electrónico.-----

-- 2.- Por entrega personal en cada casa.-----

-- 3.- En la inclusión de los tableros de anuncios de la oficina de la Asociación y del área de la alberca. -----

-- 6. Proyecto para el próximo año para mejorar los activos del conjunto.-----

--- El Sr. Ralston hizo una exposición de los proyectos de mejoramiento inmobiliario de la Asociación que han sido recientemente completados o todavía están en proceso. El agradeció a los empleados de la Asociación por su trabajo constante y entrega. Los proyectos que se mencionaron son los siguientes: -----

--- *Coberturas de la alberca y del jacuzzi. -----

--- *Sistema de drenaje en las canchas de tenis y básquetbol. -----

--- *Sistemas de drenaje en el área del muro de contención de la alberca. -----

--- *Construcción de dos casetas de seguridad. -----

--- *Construcción del área de asadores. -----

--- *Pintura de las pérgolas de entrada. -----

--- *Casa Club transitoria. -----

--- *Aumento de asaderos para reuniones al aire libre. -----

--- *Construcción de la entrada al área de la alberca. -----

--- a) Casa Club. -----

--- El Sr. Ralston hizo referencia a la nueva casa club y sus características. Se explicó que Promocasa estaba proveyendo materiales de construcción y que otros conductores han donado diversos equipos para el uso de los residentes. Se avisó a los copropietarios y residentes que en breve se les enviará información adicional y las reglas de uso y operación de la casa club. Los residentes manifestaron su agrado respecto de la casa club y su comprensión respecto a que es temporal hasta que Promocasa construya una permanente en cuanto la economía general mejore. -----

--- b) Comité de Diseño. -----

--- En el desarrollo de este punto de la orden del día el Sr. Jerome Kocher quien está a cargo del comité, notificó simplemente a la Asamblea que el comité de diseño ya estaba a sus órdenes para ayudarlos y que las formas de requerimiento de trabajos de construcción ya se encontraban en la oficina en español y en inglés. -

--- c) Juntas de Promocasa con los condóminos. -----

--- El Sr. Ralston le notificó a la Asamblea que Promocasa estaba programando un día para reunirse con copropietarios individuales respecto a asuntos con sus propiedades. Se mencionó que le corresponderá a estos últimos contactar a Promocasa para explicarle los detalles de sus asuntos con anticipación a tal fecha. El Sr. Ralston se comprometió a avisarle a todos los copropietarios de la fecha de dichas juntas. Se hizo referencia a que la Asociación no tiene intervención en dichas juntas más allá de notificar la fecha. -----

--- 7. Presupuesto extraordinario o incremento de cuotas para fondo de contingencia. -----

--- Con el fin de hacer frente a circunstancias especiales e inesperadas se suscitó la discusión de la falta de un fondo de contingencia para reparaciones mayores. Se hizo una sugerencia de proponer un presupuesto de cien

dólares por una sola vez y se llegó a la conclusión de que cada copropietario contribuya con un pago por una sola vez a la Asociación por dicha cantidad para ser usado como fondo de emergencia. Sin embargo se hizo la aclaración de que el mismo era distinto y separado del posible incremento de cuotas para hacer frente a los gastos normales de operación. Se sometió a votación y esta se llevó a cabo con 40 votos a favor y 0 en contra para que sea facturado en el mes de julio del año dos mil diez. -----

--- Antes del cierre de la asamblea, el Sr. Sergio Ramírez de la Mora, pidió el uso de la voz y presento su idea acerca de la necesidad de elegir un comité de vigilancia para el régimen de condominio. Dicha persona se auto propuso para ser presidente de dicho comité. Se sometió esto a votación y se aprobó el comité con voto favorable de 43 contra 2. Algunos otros residentes se ofrecieron para dar su tiempo y formar parte de dicho comité aunque no se llevo a cabo votación respecto de sus nominaciones. Se hizo notar que lo anterior surgió sin haber formado parte de la Orden del Día y con discusión mínima respecto de la operación general, el ámbito o la autoridad del comité de vigilancia ofreciéndose como miembros a los señores Sergio Ramírez de la Mora presidente, Oscar Guerra Peraza vocal y Henry L. Anderson vocal.-----

--- 8. Cierre de la Asamblea.-----

--- Sin mayores puntos que tratar ni cuestionamientos distintos, siendo las diez y seis horas con treinta 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 diez y ocho horas con quince minutos del día veintinueve de mayo del dos mil diez.