

--- “En Playas de Rosarito, Baja California siendo las once horas del día 25 de septiembre del año dos mil diez, en el domicilio social de DESCANSO HOMES, A.C. (la Asociación) se reunieron sus Asociados (quienes comparecen junto con los delegados representantes de PROMOCASA, y participan como Copropietarios del Condominio Fraccionamiento El Descanso, mismo que está integrado por los seis condominios cuyos nombres aparecen en las listas de asistencia divididas por PRIVADAS, anexas a la presente acta); con el objeto de celebrar su Asamblea General Anual y simultáneamente una Asamblea General Extraordinaria, en la cual se trataron los puntos descritos en la siguiente

-----ORDEN DEL DIA

--- I. Bienvenida e Instalación de la Asamblea.

--- II.- Presentación de los Miembros de la Junta Directiva, Asesores Legales e Intérprete.

--- III.- Comunicaciones de Asociados y Empleados.

--- IV.- Reporte del Secretario de la Junta Directiva.

--- V.- Reporte del Tesorero de la Junta Directiva.

--- VI.- Cambios de nombre de los Órganos de la Asociación.

---VII.- Regulaciones a arrendamientos.

--- VIII.- Asociados morosos.

--- IX.- Comité de Diseño.

--- X.- Comité de Vigilancia Financiera.

--- XI.- Comentarios de Asociados.

--- XII.- Clausura de la Asamblea.

--- Sin mayor preámbulo se procedió a tratar cada uno de los puntos mencionados en el siguiente tenor:

--- I.- Bienvenida e Instalación de la Asamblea.

--- Como lo establecen los estatutos de la Asociación, presidió la Asamblea el Sr. Richard Ralston y éste designó a la Lic. Arminda López-Acosta, para que actuara como Secretaria de la misma, a fin de que registre fielmente lo actuado en el recinto y redacte con el suficiente detalle el acta respectiva. Asimismo se designó como escrutador a la Lic. Delia Margarita Sánchez, quien aceptó el cargo y procedió a desempeñarlo haciendo el recuento de los Asociados que se encuentran presentes o representados, entregándoles a cada uno de quienes están al corriente con sus cuotas

una “paleta” con la cual podrán hacer valer su derecho de voto, y recabando, en sus casos, las respectivas Cartas Poder.

--- Visto el cómputo hecho por el escrutador, el Presidente de la Junta Directiva declaró legalmente instalada la Asamblea, manifestando que por celebrarse en virtud de tercera convocatoria, se rescinde la necesidad de quórum legal específico, conforme a lo dispuesto en la Ley del Régimen de Condominio de Inmuebles para el estado de Baja California en vigor, su Reglamento vigente en el municipio y el artículo décimo sexto de los estatutos sociales. Una vez notificado lo anterior a los asistentes, el Presidente agradeciéndoles su asistencia a la reunión, les dio la bienvenida a todos a la Asamblea y pidió que se entrara de lleno al segundo punto de la Agenda.

--- II. Presentación de los Miembros de la Junta Directiva, Asesores Legales e intérprete.

--- Acto seguido, los integrantes del Presídium hicieron cada uno uso de la palabra, presentándose a sí mismos los siguientes:

--- Sr. Richard Ralston, Presidente de la Junta Directiva

--- Sr. Carlos Escobar, Secretario de la Junta Directiva

--- Sr. Tom Thomas, Tesorero de la Junta Directiva

--- Sr. Eliahu Barak, Primer Vocal

--- Sr. Jerome Kocher, 2° Vocal encargado del Comité de Diseño

--- Sra. Rosa Espinoza, intérprete free lance.

--- Lic. Jesús Silva y Záyago, Silva & Associates, C.S., abogados corporativos

--- Lic. Arminda López-Acosta, Silva & Associates, S.C., abogados corporativos

--- Puntualizo que se les había extendido oportunamente una invitación por escrito a la presente asamblea al Secretario del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, quien tiene a su cargo la Oficialía del municipio encargado de fraccionamiento y condominios, con jurisdicción sobre la Asociación y que esperaba que pudiese asistir o enviara al Jefe de la citada oficialía en su representación.

--- III. Comunicaciones de Asociados y Empleados

--- Toda vez que había muchos condóminos que tenían inquietudes y preguntas y que querían hacer comentarios, principalmente respecto a toda la información que a través de la pagina web de la Asociación se les había enviado, el Presidente de la Asamblea propuso pasar el desahogo de este punto de la Orden que se pasara para el final de la sesión, y así dar oportunidad a que escuchando la discusión y análisis de los puntos subsecuentes de la Orden, dichas preguntas y dudas se irían despejando y resolviendo automáticamente, dándole de esa forma mayor atención e importancia a los aspectos más apremiantes de la Agenda. Aclaró, sin embargo que se tomarían

todas las cuestiones y comentarios, pero que como regla general, dichos temas aun después de discutirse, tendrían que eventualmente calendarizarse para una asamblea futura, ya que no pueden, por no estar en la Orden del Día, dar origen a ninguna resolución de Asamblea con esta fecha, excepción hecha de los que por su trascendencia, la propia Asamblea así lo determine.

--- IV. Reporte del Secretario de la Junta Directiva

--- Acto seguido, hizo uso de la palabra al señor Carlos Escobar, secretario de la Junta, quien informó a los condóminos que las actas de las dos asambleas generales llevadas a cabo con anterioridad, las cuales fueron exhibidas a los presente, habían sido ya formalizadas ante notario público, y que se encuentran a esa misma fecha en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, agregando que a partir de esta fecha, estarían a disposición de cualquiera de los Asociados que quisieran consultar el contenido, previa cita con el Secretario de la Junta.

--- Con base en lo anterior, pidió a los Asociados presente y/o representados ratificar el contenido de dichas asambleas y después de una breve discusión sobre este punto, los asociados de forma unánime acordaron tomar la siguiente

-----RESOLUCION:

--- UNICA. "SE RESOLVE ratificar las resoluciones y acuerdos adoptados y contenidos dentro de las minutas de las asambleas generales de asociados llevadas a cabo el 23 de mayo de 2009 y 29 de mayo de 2010, ambas elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Rosarito, Baja California".

--- V. Reporte del Tesorero de la Junta Directiva.

--- En el desahogo de este punto de la Agenda, el Sr. Tom Thomas, tesorero de la Junta Directiva hizo una exposición detallada de la situación financiera actual de la Asociación, incluyendo la referencia a los documentos contables que con anterioridad había enviado a través de la pagina web de la Asociación a los condóminos. Les informó de los detalles del trabajo realizado a la fecha con el contador externo y mostrando los legajos respectivos de documentación contable, financiera y fiscal de los ejercicios de 2008 y 2009, y los documentos pertenecientes a lo que va del presente año, declarando que con base en ello y en la información a la vista, la Asociación se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

--- El Sr. Thomas continuó dando informes precisos del manejo de las cuentas bancarias de la Asociación, y explicó que las que se tienen en San Diego son para incitar y facilitar el pago de los asociados que viven en Estados Unidos, que tienen también residencias y/o cuentas bancarias en dicho país, así como de los mexicanos que viven en otros lugares de México, que también prefieren hacer sus remesas desde sus cuentas en Estados Unidos.

--- Se detallaron las deudas que tiene la Asociación, inclusive con el Sr. Barak, quien financió a la Asociación para que esta última estuviera en posibilidad de liquidar cabalmente al antiguo gerente y de esa manera ahorrar el gasto de un sueldo gerencial.

--- Rindió informe sobre las cuotas por cobrar de asociados morosos, inclusive sobre las medidas legales que han sido tomadas fuera del país para recuperar dichos montos.

--- Dio el Sr. Thomas el mensaje muy claro a los condóminos remisos, de que la intención de la Asociación es cobrar dichos adeudos de manera inmediata o sancionar con intereses moratorios ciertamente elevados.

--- Se hizo hincapié de que la información financiera se hace regularmente del conocimiento de todos los condóminos a través de la página de la Asociación y que se encuentra siempre disponible en las oficinas de la misma, para que el condómino que así lo desee, previa cita con el Tesorero pueda acudir a revisarlas.

--- Los condóminos asociados presentes y/o representados discutieron lo anterior, quienes de manera unánime adoptaron las siguientes:

----- RESOLUCIONES:

--- 1. "SE RESUELVE aceptar y aprobar los Informes de Administración respecto de las operaciones de la Asociación por el periodo terminado en este mes de Septiembre."

--- 2. "SE RESUELVE, aprobar los Estados Financieros de la Asociación, incluyendo el balance, y cambios en la situación presupuestaria de la misma por el mencionado periodo."

--- 3. "SE RESUELVE, aprobar y ratificar todo lo actuado por la Junta Directiva de la Asociación durante el multicitado lapso".

--- VI. Cambios de nombre de los Órganos de la Asociación.

--- El Sr. Ralston, Presidente de la Asamblea tomó la palabra y les explicó a los condóminos que la Junta Directiva ha detectado, que hay algunas incongruencias en el funcionamiento del condominio con respecto a los estatutos sociales, los cuales fueron confeccionados inicialmente por Promocasa. Comenta que están bien elaborados, sin embargo, fueron tomados básicamente de diversos organismos y que por ello presentan algunas inexactitudes. Lo anterior, toda vez que originalmente había una empresa administradora externa, la cual ya no se tiene, y cuya relación de servicios se terminó en el año 2008. Así pues la mayoría de los estatutos y su orientación fueron confeccionados para proteger como condueños a los asociados, de posibles fallas en la intervención de dicha empresa administradora.

--- El Presidente le solicitó al Lic. Jesús Silva, abogado y asesor corporativo de la Asociación que ahondara sobre lo anterior. Este procedió a explicar que el origen de la existencia de la asociación Descanso Homes, A.C. fue en efecto a través de Promocasa. Dicha empresa, como desarrollador inició el fraccionamiento de los lotes y la construcción y venta de las casas y estableció una

empresa mercantil para administrar los gastos comunes de los condueños, agrupándolos por áreas que nominaron "Privadas". Por alguna razón, o simplemente porque no llenaba las expectativas de los condóminos, la desarrolladora decidió terminar con dicha agencia de administración, pero en ese entonces, lo que ahora es la Junta Directiva, era el Comité de Vigilancia, y así como estaba integrado dicho Comité, se convirtió en el órgano administrador llamado Descanso Homes, A.C. Otra ventaja fue que aún cuando podría cobrar honorarios por sus servicios, como Asociación Civil que es, no tiene ni puede tener ánimo de lucro, y si hay algún remanente de capital o efectivo al final del año, se tiene que reinvertir directamente en el condominio. No puede tener utilidades, y en caso de superávit, se deben destinar exclusivamente a mejorar las instalaciones comunes y aumentar los fondos legales y de previsión. Esa regla es para todas las asociaciones civiles, pero como órgano que antes se denominaba "Comité de Vigilancia", pasó a ser el administrador del Fraccionamiento El Descanso en su conjunto y por ende del respectivo condominio y de todas las Privadas. Así se convirtió en lo que antes había sido una empresa mercantil, es decir un órgano de administración y dirección con el objetivo inicial y primordial de protección de los condóminos. Desde ese punto de vista, en cierta forma la Asociación y los condóminos ganaron, pues dejaron de pagarle a una compañía externa por la labor administrativa, pues siguieron funcionando sin percibir remuneración alguna.

--- El Lic. Silva continuó explicando a los asociados que también por alguna razón de índole práctico, Promocasa dio nombres distintos a las diferentes áreas del fraccionamiento, y las denominó Privadas, estableciéndoles su régimen de condominio a cada una en forma separada. Las diferentes privadas o condominios sin embargo, siempre fueron y siguieron siendo administradas en forma conjunta primero por la sociedad mercantil inicial y luego por DESCANSO HOMES, A.C. por lo que sugirió se modifiquen en los aspectos necesarios los estatutos de los diferentes condominios que se encuentran aquí representados y que en general territorialmente corresponden al lote ocupado por el Fraccionamiento El Descanso, para que todas las Privadas sean oficialmente también parte de uno solo, pues en la práctica eso es lo que ha venido sucediendo desde el año 2008, en materia contable, fiscal, financiera, administrativa, social y operativa con el resultado que se tiene a la vista y sin ninguna irregularidad de importancia, lo que ha mantenido la tasa de plusvalía del inmueble en su conjunto, conservando a la misma Asociación como entidad administradora del resultado global.

--- Siguió mencionando el citado profesional que por razón legal y natural, pues así lo establecen la Ley y el Reglamento aplicables en materia de condominios, frente al ente administrador debe haber un órgano de verificación que facilite a los copropietarios, como Asociados, comprobar que las cosas se están haciendo correcta y eficientemente y de acuerdo a la ley, y que las cuotas y demás ingresos y los activos del condominio se están usando para lo que deben usarse o para lo que fueron aprobados. Debe por lo tanto, agregó el abogado, haber un cuerpo; sin importar que sea interno o externo, que tenga la capacidad de auditar objetivamente los resultados de las acciones de la Junta Directiva de la Asociación, aunque era, acotó necesarios y sano evitar que dicho auditor, repita las mismas actividades de la Junta directiva, pretendiendo participar en

decisiones que son esencialmente operativas o administrativas y duplicando innecesariamente las funciones que son responsabilidad solo del organismo encargado de la administración.

--- Los condueños asociados de las diferentes Privadas, después de formular algunas preguntas y de una detallada discusión del tema, de forma unánime adoptaron la siguiente

-----RESOLUCION:

--- UNICA. "SE RESUELVE que la Junta Directa lleve a cabo los pasos legales, fiscales y administrativos requeridos para formalizar la fusión de los condominios oficialmente existentes dentro del Fraccionamiento El Descanso, S.A. de C.V. en uno solo, y de esta manera no perder los beneficios económicos, fiscales y operativos que genera el hecho de estar ya materialmente aglutinados en un solo conjunto condominal, para que sigan siendo administrados solo por nuestra Asociación civil DESCANSO HOMES A.C. conservando todos los condóminos los derechos y privilegios que les otorgan los mencionados ordenamientos legales pero sin perder sus derechos dentro de la misma."

--- VII. Regulaciones a arrendamientos.

--- Acto seguido, el Sr. Tom Thomas hizo uso de la palabra y explicó a minucioso detalle a los condueños de las múltiples dificultades que implica el que alguno de ellos rente su casa a terceros ajenos. Pidió reconocer la importancia de respetar a los propietarios que residan de tiempo completo en su casa y el condominio no fue ni diseñado ni planeado para tiempos compartidos, de hotelería, de alquileres o para sistemas similares, sino como propiedad privada bajo el régimen residencial de condominio horizontal exclusivo. Por lo mismo, solicita que se analicen las propuestas que la Junta Directiva ha desarrollado para llevar un mejor control de quienes accedan al fraccionamiento en calidad de arrendatarios; sus vehículos, la cantidad de personas, el acceso a la alberca, a las canchas, etc., con el objetivo principal de hacerlos respetar a los propietarios y su nivel de disfrute, de los que residen en el desarrollo.

--- Después de una larga discusión sobre el tema, los condóminos están de acuerdo en sujetarse a la siguiente

-----RESOLUCION:

--- UNICA. "SE RESUELVE adoptar, promulgar y hacer valido el Reglamento para Arrendamientos propuesto por la Junta Directiva, el cual se detalla a continuación:

-----REGLAMENTO PARA ARRENDAMIENTOS

-----Alquileres Temporales – 30 días o menos

--- 1. Se considera Inquilino a cualquier persona que utiliza la residencia de un condómino, que no sea su propietario o beneficiario en fideicomiso, independientemente de que sea mediante el pago de una renta por el uso o no.

- 2. El (los) condómino(s) será total y absolutamente responsable de los actos de sus Inquilinos mientras están dentro del Fraccionamiento, como si fueran propios.
- 3. Todo condómino deberá notificar por escrito a la caseta de seguridad de Descanso Homes, AC que está rentando o prestando su casa y no obstante lo dispuesto en el punto 2 anterior, notificar el nombre del Inquilino que quede como encargado o responsable.
- 4. Los propietarios deberán llenar y firmar el formulario preestablecido y enviarlos por correo electrónico o por facsímil a la dirección electrónica de la Asociación y luego entregar el original a la Caseta de Vigilancia. Si dicho formulario no está completamente llenado, y firmado por el Inquilino responsable, no se permitirá el acceso a los Inquilinos. Son imprescindibles los números de teléfono de la casa y teléfono celular o de localización del o de todos los copropietarios de la casa y sus direcciones de correo electrónico vigentes para poder contactarlos de inmediato en caso de ser necesario.
- 5. Ninguna persona, sea inquilino, comodatario o invitado podrá ingresar al Fraccionamiento sin que la forma arriba descrita haya sido recibida por la Asociación con un mínimo de 48 horas previo a la llegada de dicha persona.
- 6. Se establece como máximo el de SEIS personas que podrán pasar la noche en la misma residencia.
- 7. Todos los inquilinos y visitantes recibirán un pase de vehículo el cual contara con fecha de vencimiento, y que deberán mantener en el parabrisas de su auto TODO EL TIEMPO.
- 8. Habrá un máximo de TRES autos por casa alquilada que podrán ingresar al fraccionamiento. Dos automóviles deben estacionarse dentro la cochera y solo uno en el espacio de estacionamiento para visitantes de la Privada respectiva.
- 9. No se permitirá el estacionamiento en las calles interiores del fraccionamiento. Los autos que estén así estacionados serán retirados con servicio privado de grúa, a su cargo. NO se darán avisos ni previo ni posterior de dicho acto.
- 10. Se otorgarán pases temporales y nominativos para el acceso a la alberca, los cuales no podrán exceder de CUATRO personas por día de estancia.
- 11. No se permitirá música que se oiga fuera de la casa en cuestión, ruido excesivo a cualquier hora o fiestas escandalosas después de las VEINTIDOS horas.
- 12. Los menos de DIECISEIS años no podrán acceder a la Casa Club, sin supervisión de un adulto, y sin ese acompañante se les pedirá se retiren de inmediato.
- 13. Si algún inquilino no sigue las reglas, recibirá UN solo aviso. El segundo aviso tendrá como consecuencia su desalojo del condominio, con la ayuda de la fuerza pública municipal.
- VIII. Asociados morosos.

--- En este punto el señor Tom Thomas reiteró que con la autoridad que se le ha conferido a la Junta Directiva en las asambleas anteriores, esta llevara a cabo todas las gestiones que judicial o extrajudicialmente sean necesarias en cualquier lado de la frontera para lograr el cobro de las cuotas atrasadas en el menor lapso posible, pero en todo caso exigiendo el pago de los intereses moratorios a la tasas autorizadas y el reembolso de los gastos que dichas gestiones hayan generado, incluyendo honorarios de abogados y de agencias de cobranza y gastos de juicio en su caso.

--- IX. Comité de Diseño.

--- Acto seguido, el Sr. Jerome Kocher, Vocal de la Junta Directiva, quien encabeza el Comité de Diseño, hizo una detallada exposición sobre temas relacionados con la fachada y apariencia general de las casas, comentando que la intención es mantener la uniformidad de estilo y el nivel de armonía de conjunto de las mismas, con el propósito de que estas conserven su valor físico y de mercado, así como el del fraccionamiento en global.

--- Los condóminos después de discutir entre todos los detalles y pormenores, de manera unánime adoptan las siguientes

-----RESOLUCIONES:

--- Primera. "SE RESUELVE que todos los condueños deberán considerar las bodegas externas parte integrante de la fachada de la casa, por lo que solamente podrán ser pintadas de color blanco o crema".

--- Segunda. "SE RESUELVE permitir el uso de gazebos, toldos o carpas únicamente durante los meses de Junio a Septiembre. En los casos de que dichos gazebos, toldos o carpas le cubran la vista a algún vecino, estos deberán ser removidos de manera inmediata. Cualquier vecino que tenga un problema o situación relacionada con este tema, deberá acudir ante el comité de Diseño, el cual tomará las medidas necesarias para evitar que algún vecino siga siendo afectado."

--- 3. "SE RESUELVE que la colocación de esculturas o decoración vistosa en las fachadas de las casas o jardines frontales deberán mantener la uniformidad que se ha logrado en el condominio , y que en caso de que algún condueño desee colocar alguna escultura, deberá obtener autorización previa del Comité de Diseño."

--- 4. "SE RESUELVE que si el Comité de Diseño le notifica a algún condueño que se encuentra en violación de algunas de las reglas establecidas por dicho Comité y autorizadas por la Asamblea General, amerita las siguientes sanciones: a) el condueño tendrá un plazo máximo de un mes a partir de la notificación que reciba, para corregir la situación. b) y en caso de que el condueño en violación no corrija dentro del plazo establecido, se le aplicará una multa de \$10 (diez dólares) por día en que siga incurriendo en dicha violación o incumplimiento a juicio del Comité."

--- 5. "SE RESUELVE que cualquier obra que se lleve a cabo por parte de los condueños, sin importar lo pequeña deberá estar respaldada por el Permiso de Obra expedido por la autoridad

municipal correspondiente, y en caso de no contar con dicho permiso por parte de la autoridad competente, se le prohibirá la entrada a los trabajadores y al material y se pedirá la suspensión inmediata de los trabajos.”

--- X. Comité de Vigilancia Financiera.

--- Acto seguido, el Presidente de la Asamblea pasando a tratar el siguiente punto de la Orden del Día, les pidió a los condueños presentes interesados en formar parte del Comité de Vigilancia Financiera que lo hicieran saber en ese momento para estar en posibilidad de llevar a cabo una votación y elegir a los miembros de dicho comité.

--- De igual forma, se propuso cambiar el nombre del Consejo de Vigilancia, para que sea el Comité de Vigilancia Financiera.

--- Los condóminos presentes, incluyendo a los representantes de PROMOCASA, después de llevar a cabo la votación respectiva, adoptaron las siguientes

-----RESOLUCIONES:

--- 1. “SE RESUELVE cambiar el nombre de este Comité Seccional al de COMITÉ DE VIGILANCIA FINANCIERA.”

--- 2. “SE RESUELVE designar a los señores Sergio Ramírez de la Mora y Oscar Guerra Peraza, en unión de quien PROMOCASA designe en su oportunidad como miembros del citado Comité.”

--- XI. Comentarios de Asociados.

--- Algunos propietarios, en general agradecieron las gestiones y esfuerzos de la Junta Directiva, reconociendo que sus miembros dedican mucho de su tiempo sin recibir compensación económica alguna para el mejor funcionamiento del conjunto y en beneficio de todos los condueños.

--- XII. Clausura de la Asamblea.

--- No habiendo otro asunto que tratar se designó a cualquier miembro de la Junta Directiva o al Lic. Jesús Silva para que lleven a cabo los pasos conducentes a obtener la protocolización y registro de la presente Minuta a la brevedad posible y levantándose la sesión, después de un breve receso para preparar la presente minuta, misma que fue leída, aprobada y firmada por todos los presentes que quisieron hacerlo, adjuntándose las cartas poder otorgadas por los asociados a sus representantes y las listas de asistencia.