

MINUTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA SEPTIEMBRE 22, 2018

1. LISTA DE ASISTENCIA, DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL E INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.

Siendo las 10:00 horas del día 22 de septiembre de 2018, iniciando los trabajos, se procede en Tercera Convocatoria, con la presencia de 38 asociados anotados en la lista de asistencia que se anexa, a **DECLARAR LA EXISTENCIA DE QUORUM LEGAL**, instalándose formalmente la Asamblea General Extraordinaria, por lo que los trabajos que en ella se desarrollen son válidos y legales, así como las determinaciones y acuerdos que se tomen, informándose que Pablo Bravo Delgado hará las veces de traductor de los trabajos al idioma inglés para aquellos que no hablan español.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Los Señores Pablo Bravo y Oscar Cobián, Presidente y Secretario respectivamente, dan lectura al ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de Asistencia, Declaración de Quórum Legal e Instalación de la Asamblea.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de escrutadores.
4. Lectura y en su caso, aprobación del Acta de la Asamblea de mayo 26, 2018.
5. Informe de actividades del Comité de Vigilancia.
6. Proceso de Elección de 2 Integrantes del Comité de Vigilancia.
7. Proceso de Elección de 1 Integrante de la Junta Directiva (Tesorero suplente).
8. Presentación para Aprobación del Informe Financiero por parte del Tesorero.
9. Aprobación del Reglamento de la Casa club y Área Recreativa.
10. Modificación al Artículo 61° de los Estatutos de la Asociación.
11. Informe de PROMOCASA.
12. Designación de delegado, Clausura de Asamblea y Levantamiento del Acta.

Una vez que se hace la lectura del orden del día, el Señor Pablo Bravo Delgado, Presidente de la Asamblea menciona a los presentes que Promocasa solicita permiso para adelantar su informe, lo cual no fue aprobado por la asamblea, por lo que se somete a votación la aprobación del Orden del Día, tomándose el siguiente:

A C U E R D O

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes, aprobar el Orden del Día publicado en la convocatoria que se hizo para la presente Asamblea General Extraordinaria.

3. NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES.

Se procede por parte del Presidente de la Asamblea, Sr. Pablo Bravo Delgado a indicar a la Asamblea que como punto 3 del orden del día se debe de proceder a elegir escrutadores, que como todos saben son los encargados de llevar a cabo el conteo de votos en los casos que se lleve a cabo votaciones, por lo que solicita que aquellos que deseen postularse se manifiesten, a lo que se obtiene como propuestas de los asistentes en las personas de Benjamín Bernabé Flores Hernández, Eduardo Ainslie y Lamberto Jaramillo, por lo que no habiendo más candidatos se somete a votación la propuestas en votación económica, obteniéndose el siguiente

A C U E R D O

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes aprobar la designación de Benjamín Bernabé Flores y Eduardo Ainslie como escrutadores de la presente Asamblea.

Ya nombrados los escrutadores, estos hacen el conteo de asistentes confirmando la asistencia de 38 asociados.

4. LECTURA Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA DE MAYO 26, 2018.

En este punto, el Presidente de la Mesa Directiva, Pablo Bravo Delgado dice que el Acta de Asamblea de fecha 26 de mayo de 2018 había sido oportunamente enviada a todos los asociados y por eso solicitó la dispensa de lectura

del Acta, no habiendo ninguna oposición a la propuesta se somete a votación el contenido del Acta de asamblea tomándose el siguiente

A C U E R D O

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes, la aprobación del Acta de Asamblea de fecha 26 de mayo de 2018.

5. INFORME DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

La C. Rafaela Vásquez expone a la Asamblea su reporte de septiembre 2017 a septiembre 2018, informando que asistió a todas las reuniones de la Junta Directiva convocadas, en las cuales observó que los miembros de la Junta se condujeron con dedicación, trabajo, respeto y honestidad, siempre velando por la seguridad y el bienestar de la comunidad. Considerando que el mayor problema para la comunidad son los inquilinos a corto plazo, ya que al estar de paso, no les interesa cumplir con los reglamentos, por ejemplo no limpian la suciedad de sus mascotas y los traen sin correa, tampoco respetan a nuestros guardias. Reconoce el arduo trabajo que realiza la Junta Directiva, sacrificando su descanso en beneficio de todos; es fácil emitir juicios, críticas y hasta ofensas, pero no hay voluntarios para ocupar los cargos con responsabilidad. Se ha logrado mucho, pero hay mucho por hacer. Es necesario recordar que se necesita la participación de todos, el respeto y cumplimiento de nuestro reglamento, así como que todos somos responsables. Hace la invitación a todos para que asistan a las reuniones mensuales a puertas abiertas el segundo sábado de cada mes. Agradece la confianza brindada, cediendo su cargo a otra persona.

La asamblea agradece a la Sra. Rafaela Vásquez por su participación e informe.

6. PROCESO DE ELECCIÓN DE 2 INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Se solicita a los presentes se propongan voluntarios para ocupar los dos puestos vacantes, recordando el compromiso que adquieren para asistir a todas las juntas mensuales y extraordinarias que sean convocadas por el Presidente de la Junta Directiva.

Se proponen Beatriz Beltrán de Ciprés F-8, Eduardo Ainslie de Cactus C-9 y Lamberto Jaramillo de Samara J-22. Después de la presentación de cada uno de los voluntarios ante la Asamblea y debido a que hay tres voluntarios, se somete a votación de los presentes para elegir a los dos integrantes, obteniendo Beatriz Beltrán 26 votos, Eduardo Ainslie 25 votos y Lamberto Jaramillo 7 votos. Tomándose el siguiente

A C U E R D O

SE RESUELVE que, por mayoría de votos de los presentes se nombran como integrantes del Comité de vigilancia a Beatriz Beltrán de Ciprés F-8 y Eduardo Ainslie de Cactus C-9 por el periodo de septiembre 2018 a septiembre 2019.

7. PROCESO DE ELECCIÓN DE 1 INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA (TESORERO SUPLENTE).

El Presidente de la Asamblea informa que en base a la Convocatoria lanzada el 22 de julio de 2018, en la cual se invitó a los posibles interesados en participar en la elección al puesto de Tesorero Suplente de la Asociación Descanso Homes, A.C., únicamente se recibió una solicitud por parte de nuestro asociado el Sr. Ignacio González de Amul B-14, misma que de acuerdo con las Bases expuestas en la citada Convocatoria, cumplió en tiempo y forma con los requisitos solicitados. Por lo que se somete a votación tomándose el siguiente:

A C U E R D O

SE RESUELVE se aprueba por unanimidad de votos de los presentes, al Sr. Ignacio González Martínez como Tesorero Suplente de la Asociación por el periodo de septiembre 2018 a septiembre 2020.

8. PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL INFORME FINANCIERO POR PARTE DEL TESORERO.

Se da el uso de la voz al Tesorero Jesús Alberto Pastrana Rodríguez que indica que la información Financiera se ha enviado mensualmente por correo electrónico, concentrando su exposición en los ingresos y gastos del periodo de Mayo a Agosto 2018. Comenta que el gasto más representativo con un porcentaje del 57.41% del total de gastos sigue siendo el Administrativo y principalmente la nómina. El saldo en bancos al 31 de agosto 2018 es de \$971,471.58, de los cuales \$416,942.44 son del Fondo de reserva, por lo que el remanente disponible es de \$554,529.14 para gastos de operación, nómina, impuestos y lo que se ocupa para mantenimiento. El detalle se encuentra en la carpeta que se entregó a cada uno de los presentes. Una vez que se rinde el informe, se somete a votación para la aprobación del informe financiero, tomándose el siguiente:

A C U E R D O

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes, la aprobación del Informe Financiero presentado por el Tesorero Jesús Alberto Pastrana Rodríguez.

Posteriormente, el Sr. Pastrana hace una exposición dinámica con gráficas sobre el detalle de los ingresos y gastos de agosto 2013 a julio 2018. El incremento de ingresos se debe a que se vendieron más casas. Ha habido más captación, pero también más gastos. En agosto 2016 a julio 2017 se incrementaron los egresos por la compra del equipamiento de la casa club, ya que Promocasa solo puso el inmueble. De agosto 2017 a julio 2018 se ve un importante incremento en los ingresos porque algunos propietarios ya pagaron sus cuotas del 2019 (\$7,600.00 dólares). Expone a los presentes que, de seguir con la misma cuota mensual, va a llegar un punto en el que no será suficiente para el mantenimiento y nuevos proyectos. Existen necesidades como una bodega para guardar los equipos y herramientas de mantenimiento, el personal no tiene un lugar digno para comer, se requiere hacer un incremento de sueldos, es urgente reparar la alberca, hay una lista de proyectos que no se pueden llevar a cabo porque el dinero no alcanza. Todo ha incrementado, el gas, la gasolina, todos pueden notarlo en sus gastos personales.

Después de escuchar comentarios y sugerencias de los presentes, el secretario de la Junta Directiva pide orden y solicita que reflexionen en que la Junta Directiva está trabajando voluntariamente en beneficio de la comunidad, sin sueldo y con el mejor deseo de servir, invita a que asistan mensualmente a las reuniones para que se enteren de todos los problemas que se presentan y no solo expresar críticas en una Asamblea. Pide que se expresen con respeto al trabajo que se está presentando. Se informa que actualmente se han recibido 8 Privadas a Promocasa y en un corto plazo HOA se hará responsable de los gastos de todo el Fraccionamiento.

F-8 Propone realizar un Análisis financiero para hacer recortes y reducir gastos.

J-19 Presentar presupuestos y respetarlos. Pablo Bravo responde que se solicitan presupuestos y cuando se llevan a cabo los precios han incrementado, se puede llevar un proyecto por mes y enviarlo por correo a todos para que se apruebe.

A-5 Tiene mucho respeto y mucho agradecimiento por el trabajo de la Junta Directiva. Sugiere presentar los proyectos con costos para hacerlos mediante cuotas extraordinarias. Jesús Pastrana responde que se podría hacer, el problema es que después es una batalla para que paguen, como ejemplo los \$ 280 pesos del piso de la casa club, que actualmente hay personas que se niegan a pagar, además del conflicto de estar convenciendo a la gente, tocando puertas, es un gran problema, no todos tienen esa apertura.

F-9 Tener un ingreso como vender papitas, etc. Jesús Pastrana responde que se cobra una cuota por el uso de las áreas para eventos particulares.

I-15 Considera justo que se cobre por el uso de las instalaciones, tenemos que ser conscientes y apoyar.

A-19 Está de acuerdo en que se cobre una cuota, pero solicita mayor limpieza en los baños para mantener todo limpio. Oscar Cobián indica que ese tema se tratará en el siguiente punto de la aprobación del Reglamento, señala que el Tesorero no está diciendo que no hay dinero, se está informando y presentando un cuadro real para que los presentes se den cuenta de la situación que hay que prever, no se ha mencionado un aumento, aún se está analizando porque los gastos se están elevando.

J-22 Comenta que hay que hacer recorte de personal.

El Tesorero continúa exponiendo su reporte sobre el ejercicio de 5 años de ingresos, gastos y saldos bancarios. Menciona que el tema del incremento en las cuotas se ha venido tocando desde las dos últimas Asambleas, se tiene que fijar un importe y es para que se vote, la idea es un 15% para que no incremente por unos años.

Se le pregunta al Sr. Sergio Ramírez, quien anteriormente fue Tesorero y confirma que no ha habido incremento en las cuotas desde hace diez años, incrementó el tipo de cambio preferencial, pero no las cuotas.

El Sr. Pablo Bravo expone que se requiere contratar más jardineros, reparar las albercas, construir una bodega para los equipos y herramientas, es necesario incrementar los salarios.

C-18 Pide estar conscientes del aumento de sueldos a los empleados y que se considere en el presupuesto.

J-19 Está de acuerdo en el incremento pero que se presente una convocatoria. El Lic. Grijalva explica la parte legal de los estatutos en que no se requiere una convocatoria ya que la Asamblea está reunida.

Tomándose el siguiente:

A C U E R D O

SE RESUELVE que No se aprueba el incremento del 15% en las cuotas. En la Asamblea de mayo 2019, se presentará el estudio y el cálculo definitivo para el incremento de la cuota mensual. Comprometiéndose ante la Asamblea el Sr. Eugenio Long Ascolani de Samara J-8 y la Sra. Maria Gloria Rodriguez Robledo de Samara J-22 a asistir a las reuniones con la Junta Directiva para participar en la preparación del estudio.

C-18 Hace algunas observaciones de lo que vivió en verano para que se atiendan, relacionadas a la limpieza de baños, inseguridad, alumbrado, bebidas en la alberca, etc.

Después de escuchar los comentarios de algunos de los participantes, el Sr. Cobián responde que todos se pueden dar cuenta de que para poder realizar todas las mejoras que están solicitando como lo son más seguridad, más iluminación, mejorar las instalaciones de albercas, baños, jardines, etc. se requiere dinero, por eso es inminente y urgente el incremento en las cuotas. También comenta de lo difícil que es encontrar elementos de seguridad que sean confiables.

9. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA CASA CLUB Y ÁREA RECREATIVA.

El Presidente de la Asamblea cede la palabra al Secretario, el Sr. Oscar Cobián, quien informa que el Reglamento se envió previamente a todos los Propietarios para su conocimiento, hubo modificaciones para adecuarlo, debido a que el primer Reglamento elaborado por Promocasa no consideraba la Casa club. Se recibieron algunos comentarios y sugerencias, mismas que fueron leídas por los Sres. Cobián y Jesús Pastrana.

A-28 propone a la Junta Directiva que se agregue al Reglamento el costo por el uso de las áreas para eventos particulares, más un depósito en garantía de \$ 200.00 (Doscientos dólares 00/100 US Cy) para garantizar la conservación y el buen uso de las instalaciones.

Se recibieron observaciones para agregar y/o modificar que sean procedentes, las cuales se considerarán en el Reglamento final que se hará llegar a todos por correo electrónico, así como publicado en el sitio de descansohomes.org en cuanto esté terminado. Se somete a votación para la aprobación del Reglamento de la Casa Club y Área Recreativa, tomándose el siguiente:

ACUERDO

SE RESUELVE con 35 votos a favor y 1 en contra, se aprueba el Reglamento de la Casa Club y Área Recreativa, agregando las propuestas recibidas durante la Asamblea.

10. MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 61° DE LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN.

Se cede la palabra al Lic. José Manuel Grijalva para exponer el tema, mismo que explica a los presentes que actualmente el Artículo 61° de los Estatutos de la Asociación sobre las sanciones a los asociados que faltan al Reglamento, el cual actualmente dice:

SEXAGÉSIMO PRIMERO. - El incumplimiento por parte de los Asociados a lo dispuesto en los estatutos constitutivos de la Asociación, facultaran al Presidente de la Junta Directiva a imponer las siguientes sanciones:

1. Primer Incidencia. - Advertencia sin sanción
2. Segunda Incidencia. - Advertencia de la sanción económica.
3. Tercera incidencia. - \$ 10.00 Dólares M.A (Diez Dólares M.A. 00/100)
4. Cuarta incidencia. - \$25.00 Dólares M.A. (Veinticinco Dólares M.A. 00/100)
5. Quinta incidencia. - \$50.00 Dólares M.A. (Cincuenta Dólares M.A. 00/100)
6. Sexta Incidencia. - Suspensión y separación de la asociación por parte de la asamblea.

Cuando el Asociado cubra la sanción impuesta, se vuelve iniciar al punto uno: las advertencias.

ACUERDO 5-AGE-2013 (25-05-2013).

Propuesta para modificar el artículo 61° de los Estatutos más estricto para evitar el incumplimiento a los Reglamentos, quedando de la siguiente manera:

SEXAGÉSIMO PRIMERO. - El incumplimiento por parte de los Asociados a lo dispuesto en los estatutos constitutivos de la Asociación, facultarán al Presidente de la Junta Directiva a imponer las siguientes sanciones:

1. Advertencia de la sanción económica.
2. Primera Incidencia. – Multa de \$ 50.00 Dólares (Cincuenta Dólares 00/100 US Cy)
3. Segunda incidencia. – Multa de \$ 100.00 Dólares (Cien dólares 00/100 US Cy)
4. Tercera incidencia. - Suspensión y separación de la asociación por parte de la asamblea.

Cuando el Asociado cubra la sanción impuesta, se vuelve iniciar al punto uno: Advertencia de sanción.

Las multas serán acumulativas al Estado de cuenta del Propietario

Se somete a votación para la aprobación de la modificación al Artículo 61° de los Estatutos de la Asociación, tomándose el siguiente:

ACUERDO

SE RESUELVE que unanimidad de votos, se aprueba la modificación al Artículo 61° de los Estatutos de la Asociación.

11. INFORME DE PROMOCASA.

Reportan los representantes de Promocasa Juan Carlos Camacho y Belén Hernández lo siguiente:

Avances que ha realizado Promocasa

Cunetas y renivelación de desarenadores, los trabajos se realizaron en 566 metros lineales aproximadamente.

Retorno en el bulevar antes de la caseta de salida del fraccionamiento.

Se demolió la caseta de la entrada, se está construyendo una más grande con baño para los empleados.

Se van a colocar 4 plumas, 2 serán para visitas y Proveedores, las otras 2 para Residentes no morosos, ya que se podrán bloquear las tarjetas de acceso para los que tengan adeudo con la Asociación. El costo de cada tarjeta será de \$ 150.00 pesos y se les informará por medio de la Administración de HOA cuántas tarjetas pueden obtener por casa.

Se entregará a la Asociación por escrito el compromiso de Promocasa para el re encarpetao / sello del bulevar una vez terminada la segunda etapa. También se incluirán las 2 calles dañadas de la Privada Álamo.

Sobre las garantías, se reporta que se recibieron 78 solicitudes, 58 ya se atendieron, 7 están en proceso y 13 están pendientes por atender.

Promocasa está asociado con el Sr. Santana, el acceso para entrar por propiedad de la familia Santana (por la escuela) no es factible, el único acceso es regresar por cuenca lechera.

Las garantías solo son válidas cuando el reclamo se hace dentro del periodo de validez y no procede cuando la póliza está vencida.

12. DESIGNACIÓN DE DELEGADO, CLAUSURA DE ASAMBLEA Y LEVANTAMIENTO DEL ACTA.

Se resuelve por parte de la Asamblea que la Gerente Jannette Mateos Bernal sea la delegada encargada de protocolizar el Acta respectiva que con motivo de esta Asamblea sea elaborada.

Siendo las 13:20 horas del día 22 de septiembre de 2018, el Presidente de la Asamblea el señor Pablo Bravo Delgado da por clausurada la presente Asamblea General.

POR LA JUNTA DIRECTIVA,

PABLO BRAVO - PRESIDENTE

OSCAR M. COBIAN - SECRETARIO

JESUS A. PASTRANA - TESORERO

POR LA GERENCIA DE "DESCANSO HOMES, A.C."

JANNETTE MATEOS