

MINUTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA FEBRERO 23, 2019

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

Siendo las 10:00 horas del día 23 de febrero de 2019, iniciando los trabajos, se procede en Tercera Convocatoria, con la presencia de 32 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 presidirá el Señor Oscar Manuel Cobian Yee, Secretario de la Asociación, en ausencia del Sr. Pablo Bravo Delgado, Presidente de la Asociación. Así mismo, el Sr. Ricardo Ascencio hará las veces de traductor al idioma inglés para aquellos que no hablan español.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El Sr. Oscar Manuel Cobian Yee, da 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 2 escrutadores.
4. Proceso de Elección de 1 Integrante del Comité de Vigilancia
5. Presentación de Informe Financiero y Propuesta de incremento de cuotas de mantenimiento por parte del Tesorero.
6. Preguntas y respuestas sobre el informe y propuesta.
7. Proceso de votación para aprobación del incremento de cuotas de mantenimiento.
8. Designación de delegado, Clausura de Asamblea y Levantamiento del Acta.

Una vez que se hace la lectura del orden del día, el Señor Oscar Cobian Yee, somete a votación la aprobación del Orden del Día, tomándose el siguiente:

ACUERDO

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 DOS ESCRUTADORES.

Se procede por parte del que preside la Asamblea, que como punto 3 del orden del día se debe de proceder a elegir dos 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, Pedro Macías Meneses y Roberta Joy Giese, por lo que no habiendo más candidatos se somete a votación la propuestas en votación económica, obteniéndose el siguiente

ACUERDO

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes aprobar la designación de Benjamín Bernabé Flores Hernández y Pedro Macías Meneses como escrutadores de la presente Asamblea.

Ya nombrados los escrutadores, estos hacen el conteo de asistentes confirmando 32 asociados.

4. PROCESO DE ELECCIÓN DE 1 INTEGRANTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

En este punto, el Sr. Oscar Manuel Cobian Yee explicó que con motivo de la renuncia del Sr. Eduardo Ainslie Larriñaga, es necesario cubrir la vacante cumpliendo con nuestros Estatutos, así como la importancia de postularse de forma voluntaria y no sentirse comprometido al ser postulado por alguien más y posteriormente no poder cumplir con la

obligación que adquiere. También explica que la función de los miembros del Comité de vigilancia es asistir a las reuniones mensuales y extraordinarias que sean convocadas por el Presidente de la Junta Directiva, para vigilar que se desarrollen en apego a los Estatutos y presentar su informe en la próxima Asamblea. Toma la palabra el Abogado de la Asociación, el Licenciado José Manuel Grijalva Gómez para informar a los presentes que es un requisito indispensable para protocolizar el Acta ante el Notario Público, que las personas que deseen cubrir la vacante, deberán entregar a la Junta Directiva de forma impresa su "Constancia de Situación Fiscal".

Se presenta un solo candidato para cubrir la vacante, el Sr. Carlos Francisco Fuchen Ramos, Propietario de Islay L-3, sin embargo, informa que no puede presentar su "Constancia de Situación Fiscal"; tomándose el siguiente

ACUERDO

SE RESUELVE que continúa vacante el puesto de un miembro del Comité de Vigilancia de marzo 2019 a septiembre 2019.

5. PRESENTACIÓN DE INFORME FINANCIERO Y PROPUESTA DE INCREMENTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO POR PARTE DEL TESORERO.

Toma la palabra el Sr. Jesús Alberto Pastrana Rodríguez, Tesorero de la Asociación, exponiendo que este tema se ha tocado en las últimas dos Asambleas, en septiembre 2018 algunos vecinos solicitaron que, para estar de acuerdo con el incremento de las cuotas, se presentaran los proyectos a desarrollar y cuál era su costo. Con proyección en pantalla el Tesorero presentó la siguiente información:

Proyectos en orden de prioridad

PRIORIDAD	PROYECTO	COSTO
a	LIQUIDACION REPARACION ALBERCA	38,906.40
a	MURO Y BARANDAL ATRÁS DE CASA CLUB	19,680.00
a	NOMINA GUARDIAS Y ADMINISTRACION	
a	RADIOS PARA GUARDIAS (5)	20,425.00
a	LINTERNA RECARGABLE PARA GUARDIAS (5)	16,149.05
a	BOTAS GUARDIAS	15,957.72
a	CABLEADO ELECTRICO AREA VERDE	58,266.30
a	EXTINGUIDOR ABC 10 LBS (4) S/GABINETE	2,737.60
a	PASAMANOS PARA RAMPA	12,010.00
a	LETREROS IMPRESIÓN DIGITAL	4,524.00
a	LAMPARAS LED LUMINARIAS	128,140.00
a	LIQUIDACION UNIFORMES	15,517.03
a	ANDAMIO PARA PALMERAS Y LUMINARIAS	
a	TEJADO ACCESO CASA CLUB Y OFICINA	19,350.00
b	CAPACITACION A GUARDIAS	18,900.00
b	CERCO DE PROTECCION JUNTO A RAMPA	4,032.00
b	BICICLETA DE MONTAÑA PARA GUARDIAS	2,280.00
b	EQUIPO PARA MANTENIMIENTO	88,278.00
b	HERRAMIENTAS PARA MANTENIMIENTO	91,618.00
c	2 BOMBAS 2 FILTROS ALBERCA US\$ 5,046	95,874.00
c	BAÑO EMPLEADOS POR ALBERCAS	12,176.00
c	CONSTRUCCION DE BODEGA	149,278.00
c	HERRAMIENTA PARA INICIAR BODEGA	5,800.00
d	DECORACION EXTERIOR CASA CLUB	30,750.50

TOTAL \$ 850,649.60 pesos

Estos son los proyectos más relevantes para mejorar las instalaciones.

El Saldo en Bancos es:

BANCOS AL 31 ENERO 2019	TIPO DE CAMBIO	DOF \$19.1623
BANAMEX US\$ 55,097	\$	1,055,785.24
BANAMEX PESOS	\$	54,781.52
PAYPAL PESOS	\$	2,743.84
TOTAL, EN BANCOS	\$	1,113,310.60
- FONDO DE RESERVA US\$ 21,800		-417,738.14
- CUOTAS 2020 US\$ 1,072.30		-20,547.73
EFFECTIVO DISPONIBLE	\$	675,024.73

CUENTAS POR COBRAR DE FEB A DIC 2019

Nota: los Ingresos están sujetos a que todos paguen puntualmente sus cuotas.

	INGRESOS	EGRESOS/GASTOS
FEBRERO	11,653.32	350,000.00
MARZO	14,707.29	350,000.00
ABRIL	15,938.84	350,000.00
MAYO	16,628.10	350,000.00
JUNIO	16,904.01	350,000.00
JULIO	17,456.35	350,000.00
AGOSTO	17,539.29	350,000.00
SEPTIEMBRE	17,539.29	350,000.00
OCTUBRE	17,539.29	350,000.00
NOVIEMBRE	17,753.63	350,000.00
DICIEMBRE	17,753.63	350,000.00
TOTAL EN DOLARES	\$ 181,413.04	
TIPO DE CAMBIO PREFERENCIAL	17.50	
TOTAL EN PESOS	\$ 3,174,728.20	\$ 3,850,000.00

RESUMEN (importes en pesos):

BANCOS	\$ 675,024.73
INGRESOS 2019	<u>\$ 3,174,728.20</u>
	\$ 3,849,752.93
MENOS EGRESOS	<u>-3,850,000.00</u>
= CIERRE DICIEMBRE 2019	\$ (247.07) DEFICIT

En los Egresos/Gastos, solo se están tomando en cuenta los gastos normales como luz, agua, nómina, impuestos, etc., no se están considerando los proyectos.

La propuesta de incremento es del 10% sobre la cuota que se está pagando actualmente, este ingreso representaría \$ 317,472.82 pesos, que es mucho menor al total de los proyectos que se están presentando, por eso se les ha dado una prioridad para irlos ejecutando a corto, mediano y a largo plazo.

Se hizo un análisis de los números con el apoyo del Comité de Ahorro integrado por Ricardo Ascencio y Roberta Giese; para considerar los rubros en los que se puede ahorrar dinero.

Se concede la palabra al Sr. Ricardo Ascencio para explicar a los presentes su participación en el análisis de ahorro y reducción de gastos, quien expresa que uno de los proyectos principales para el ahorro fue el del consumo eléctrico, vino un electricista y detectó una fuga en el área de canchas que se resolvió; otro gasto importante es el de las bombas para las albercas, que es una bomba muy ineficiente que trabaja las 24 horas y tiene más de diez años y actualmente hay equipos más eficientes; otro rubro es que se está gastando mucha agua por la fractura que tiene la alberca alrededor, pues se tiene que estar rellenando constantemente; otra propuesta es el cambio de las lámparas en las luminarias de las calles ya que el gastos es de aproximadamente cinco mil dólares y aunque la inversión inicial es alta se podrá recuperar en un año aproximadamente. El grupo trabajó para identificar los rubros en los que se puede disminuir el gasto.

6. PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE EL INFORME Y PROPUESTA.

Se abre el espacio a los presentes para preguntas y respuestas sobre el informe y propuesta de incremento.

Camalú E-2 Manuel Rubio – Cuándo se reparará la luminaria de Camalú que tiene aproximadamente 5 meses sin funcionar? **Respuesta:** La Privada Camalú no ha sido entregada a HOA, sigue siendo responsabilidad de Promocasa, ya se reportó, la repararon y volvió a fallar, Promocasa se comprometió a que la próxima semana vendrán a repararla.

Amul B-25 Elia Bernal – Sobre la seguridad, menciona que fue afectada en el robo de hace un año, que le robaron muchas cosas, asegurando que la Junta Directiva no hizo nada. **Respuesta:** El robo fue en enero de 2015, eran otros miembros de la Junta Directiva, en aquel entonces los guardias tenían turnos de 12 horas con un menor rendimiento. La nueva administración cambio a turnos de 8 horas, hubo despidos, se incrementó a tres turnos de guardias, se aplican exámenes antidrogas, se requiere que los propietarios notifiquen de sus visitas para permitir el acceso, se les ha pedido que tengan cuidado a quién le dan llave de su casa, se han tomado medidas para mejorar la seguridad.

Islay L-5 Roberto Salas –¿Quién asume la responsabilidad en un robo actual, si está pagando una cuota de seguridad? **Respuesta:** La Junta Directiva es el Administrador de la cuota de mantenimiento que se paga mensualmente, la Junta

trata dentro de lo humanamente posible evitar los robos, nadie puede asegurar al 100% la seguridad. La Asociación no es responsable por los robos y no puede pagar por los artículos sustraídos en las casas. Lo que cubre la cuota es el mantenimiento de las áreas comunes, el mantenimiento del pasto del frente de la casa, la recolección de basura y la vigilancia del acceso al Fraccionamiento. Legalmente la responsabilidad es de quien comete el robo, y los encargados de resolver es la Autoridad Investigadora quienes son los responsables de determinar quién cometió el delito para que esa persona responda por el daño.

Cactus C-3 José Manuel Pérez – Apoya en que los Propietarios debemos tener más cuidado a quién metemos a nuestras casas, cuidarnos nosotros y cuidar al vecino y reportar cualquier anomalía. Sugiere reforzar con un manual para saber qué es lo que se debe de hacer en caso de ver a una persona extraña, tener controles en las entradas y las salidas, revisar cajuelas, tener un protocolo que nos mantenga alertas.

Tamarindo M-3 Christine Nagy – ¿En dónde se tiene proyectado construir la bodega? **Respuesta:** Está proyectado en el espacio que está bajando la rampa de acceso al área recreativa, del lado derecho. El objetivo es construir un almacén que sea seguro, pintado de blanco, que armonice con lo ya construido.

Islay L-3 Carlos Fuchen – Cuál fue el criterio o cómo se determinaron las prioridades de los proyectos? **Respuesta:** La “a” son aspectos de seguridad que si no se llevan a cabo se puede deteriorar lo que tenemos actualmente; el “b” son necesarios, pero no de forma inmediata son los que tienen un impacto si no realizan y la “c” son necesarios, pero no urgentes.

Islay L-3 Carlos Fuchen –En vez de incrementar las cuotas mensuales, ¿Por qué no mejor pedir una aportación especial para cubrir los proyectos? **Respuesta:** Hemos tenido en dos ocasiones que pedir una cuota extraordinaria, la primera fue cuando se reventó la tubería de CESPT a lo largo de la carretera libre y estuvimos sin agua más dos meses, por lo que se tuvieron que comprar pipas de agua, se pagó del Fondo de Reserva para pagar, pero se tenía que restituir ese dinero con una cuota extraordinaria que hasta la fecha no se ha recuperado totalmente; la segunda fue para poner el piso de la casa club, porque Promocasa la entregó con cemento pulido, algunos no estuvieron de acuerdo y actualmente faltan diez propietarios que no han pagado la cuota extraordinaria de \$ 16 dólares. La recuperación es desgastante y se batalla mucho para la recuperación, por ese motivo no se considera que la cuota extraordinaria sea el camino correcto.

Islay L-1 Fernando Miranda – También ha sido representante de una junta de vecinos, sabe que es difícil quedar bien con la gente. Eses aumento lastima a los bolsillos. La entrada al fraccionamiento está muy oscura, se podrían instalar cámaras de seguridad y reducir personal, etc. Podríamos dar algunas ideas si se nos enviara la información. **Respuesta:** Se agradece sus ideas y se les invita para que participen en las próximas elecciones para que se lleven a cabo sus proyectos y buenas ideas.

Camalú E-2 Manuel Rubio – Apoya el incremento propuesto, está consciente de que tiene diez años sin aumentar la cuota y es necesario porque desea cuidar la plusvalía de nuestro fraccionamiento. Solicita que se implemente nuevamente el descuento de 1 mes en el pago anual. **Respuesta:** Se revisará su propuesta para la Asamblea de mayo.

Amul B-3 Arturo Padilla – Apoya el incremento de la cuota de mantenimiento, ya vivió la mala experiencia en otro fraccionamiento que se deterioró por no aceptar un aumento en veinte años y actualmente está pagando el triple por rezagar el aumento.

Licenciado Grijalva – El incremento en las cuotas no se ha dado en diez años, si hubiera aumentado la cuota paulatinamente cada año esto no estaría pasando, porque a nadie le gusta proponer el aumento, pero son necesarios. Deben concientizarse de que no es un gasto el que ustedes están haciendo, es una inversión. Ustedes mismos que adquirieron sus casas hace algunos años, en la mayoría de los casos se ha ido al doble de su valor, les ha redituado más en dinero que lo que han pagado en cuotas.

Sin más preguntas, se pasa a la votación.

7. PROCESO DE VOTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL INCREMENTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

El Sr. Oscar Manuel Cobián Yee, quien preside la Asamblea, solicita que se tome lista del quorum presente antes de la votación, estando presentes 32 Propietarios. Una vez confirmado el quorum, se da inicio al proceso para aprobación del incremento de la cuota de mantenimiento, mismo que será aplicado a partir del 1ro. de marzo de 2019. Por lo que se somete a votación de los presentes, tomándose el siguiente:

A C U E R D O

SE RESUELVE con 26 votos por SI, 4 votos por NO y 2 abstenciones de los presentes, que queda aprobado el incremento del 10% sobre las cuotas de mantenimiento actuales, a partir del 1 de marzo del 2019.

8. 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 11:41 horas del día 23 de febrero de 2019, el señor Oscar Manuel Cobián Yee quien presidió la Asamblea da por clausurada la presente Asamblea General Extraordinaria.

POR LA JUNTA DIRECTIVA,

OSCAR MANUEL COBIAN YEE – SECRETARIO / PRESIDE LA ASAMBLEA EN AUSENCIA DEL C. PABLO BRAVO DELGADO PRESIDENTE DE LA ASOCIACION.

JESUS ALBERTO PASTRANA RODRIGUEZ- TESORERO

POR LA GERENCIA DE “DESCANSO HOMES, A.C.”

JANNETTE MATEOS BERNAL