

MINUTA DE ASAMBLEA ORDINARIA 25 DE MAYO DE 2019

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

Inicia a las 10:00 horas del día 25 de mayo de 2019, se procede en Tercera Convocatoria, con la presencia de 17 asociados anotados en la lista de asistencia se declara la existencia de quorum legal, por lo que lo trabajos que en ella se desarrollen son válidos y legales, así como las determinaciones y acuerdos que se tomen. Se informa que el Señor Luis Felipe Santesteban Blanco hará las veces de intérprete al idioma inglés para aquellos que no hablan español.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

El Señor Pablo Bravo, Presidente 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. Lectura y en su caso, aprobación del Acta de la Asamblea de septiembre 22, 2018.
4. Nombramiento de dos escrutadores y conteo de asistentes.
5. Informe de los Comisarios del periodo Octubre 2018 a Abril 2019.
6. Nombramiento de un Comisario de Junio 2019 a Mayo 2020.
7. Informe de actividades de la Junta Directiva de Septiembre 2018 a Abril 2019.
8. Presentación para aprobación del Presupuesto 2019 por parte del Tesorero y Avance de Proyectos aprobados en El Descanso.
9. Informe de PROMOCASA.
10. Asuntos generales.
11. 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 que se 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 Ordinaria.

3. LECTURA Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA DE SEPTIEMBRE 22, 2018.

En este punto, el Señor Pablo Bravo Delgado dice que el Acta de Asamblea de fecha 22 de septiembre de 2018 fue enviada a todos los asociados por correo electrónico y publicada en la página de descansohomes.org, por lo que solicita 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

ACUERDO

SE RESUELVE, por unanimidad de votos de los presentes, la aprobación del Acta de Asamblea de fecha 22 de septiembre de 2018.

4. NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES Y CONTEO DE ASISTENTES.

El Presidente de la Asamblea, Sr. Pablo Bravo Delgado solicita voluntarios que se postulen para 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, a lo que se obtiene como voluntarios los Señores Benjamín Bernabé Flores Hernández y Luis Felipe Santesteban Blanco.

Ya nombrados los escrutadores, estos hacen el conteo de asistentes confirmando la asistencia de 17 asociados.

5. INFORME DE LOS COMISARIOS DEL PERIODO OCTUBRE 2018 A ABRIL 2019.

MINUTA DE ASAMBLEA ORDINARIA 25 DE MAYO DE 2019

Los Señores Pablo Bravo y Oscar Cobián, Presidente y Secretario respectivamente, exponen que actualmente contamos con un comisario, la C. Beatriz Elena Beltrán Martínez quien lamentablemente no está presente; motivo por el cual en este momento no hay quien exponga el informe del comisario.

6. NOMBRAMIENTO DE UN COMISARIO DE JUNIO 2019 A MAYO 2020.

El Presidente de la Asamblea solicita a los presentes que se manifiesten los voluntarios para participar como Comisario en el periodo de Junio 2019 a Mayo 2020; aceptando el cargo el Sr. Oscar Guerra Peraza. No habiendo ninguna oposición a la propuesta se somete a votación el nombramiento, tomándose el siguiente

ACUERDO

SE RESUELVE, por unanimidad de votos de los presentes, se aprueba a Oscar Guerra Peraza como Comisario por el periodo de Junio 2019 a Mayo 2020.

7. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE SEPTIEMBRE 2018 A ABRIL 2019.

Los miembros de la Junta Directiva expone las actividades realizadas:

- En 20 meses se han llevado a cabo 30 reuniones en la Sala de Juntas, 3 Asambleas regulares, más 1 Asamblea Extraordinaria en febrero 2019 para temas específicos de Tesorería.
- Se detectó un problema en la alberca, la reparación fue pagada al 50% por HOA y 50% por Promocasa.
- Se repararon las grietas, se colocó azulejo nuevo y “cooldeck” alrededor de la alberca, jacuzzi y chapoteadero que mantiene la superficie fría, esto fue pagado por HOA.
- Se remodelaron los baños del área de alberca.
- Se corrigieron las conexiones eléctricas en el Área Recreativa que ocasionaban fugas de luz, evitando el desembolso de \$50,000 pesos en el recableado eléctrico.
- Se cambiaron a luz LED 8 lámparas de las luminarias de Privada Álamo, iluminan más y consumen menos energía. Se realizará el cambio de luces en todas las Privadas en las siguientes semanas.
- En diciembre 2018 se incrementó el salario del personal de mantenimiento. En mayo 2019 se incrementó el salario a los guardias.
- Se compraron uniformes y linternas a los guardias.
- Se integró a la seguridad un turno de 2 guardias pagados por Promocasa, el guardia en turno estará fijo en la caseta de acceso registrando y reportando al Supervisor de HOA las entradas y salidas al Fraccionamiento, los guardias de HOA estarán haciendo sus recorridos en el perímetro del Desarrollo e interior de las Privadas.
- La Directiva decidió no gastar más en las constantes reparaciones de los carritos de golf y la motoneta. Se analizarán otras opciones y sugerencias.
- En marzo Promocasa dejó instalado y funcionando el sistema de telemetría (bombeo de agua al tinaco superior).
- Una vez terminada la construcción de la casa club de Sunset, Promocasa habilitará el circuito que teníamos para caminar y hacer ejercicio detrás de la cancha de tenis.
- En Julio 2019 Promocasa reparará los baches y colocará una capa de Slurry en el pavimento de Privada Álamo.

TEMAS PARA CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA

- HOA no es responsable de retirar los enjambres de abejas en los patios traseros, el Propietario deberá contactar con un apicultor para que las colecte.
- No se le permite el acceso al Fraccionamiento a visitas que no hayan sido anunciadas previamente a la oficina.
- No se permitirá el acceso a Proveedores de materiales de construcción, tampoco a empleados si no existe una solicitud de construcción previamente aprobada por el Comité de Diseño.
- Si el propietario construye, remodela o repara su propiedad, debe limpiar las manchas de pintura, mortero, cemento, etc. si se cae en las calles o pasillos; de lo contrario, se multará al propietario porque esto daña la vista general de la comunidad.
- El pasto o aspersores dañados por los materiales o empleados particulares deberán ser repuestos por el Propietario.

MINUTA DE ASAMBLEA ORDINARIA 25 DE MAYO DE 2019

- El pasto en las huellas vehiculares debe tener sistema de riego o ser regado y podado por un jardinero particular.
- Las tapas de CESPT rotas, el Propietario debe solicitar la reposición directamente en la CESPT con el número de cuenta de su recibo de agua.
- Se está haciendo frecuente que los jardineros particulares dejen llaves de agua abiertas de los patios traseros de las casas, favor de hablar con ellos.
- La recolección de basura es el lunes y el viernes, el bote de basura debe tener tapa, colocar la basura en bolsas y ponerlos en la banqueta antes de las 7 a.m. una vez que pasa la camioneta no se regresará por basura olvidada. Recomendamos marcar los botes con el número de su casa.
- Es obligación de los Propietarios conocer los Reglamentos de HOA, el desconocer las reglas no los exime del pago de las multas aplicadas.
- Es necesario enviar la ficha de depósito o llamar a la oficina para los pagos realizados directamente en Banamex, indicando la sucursal, fecha e importe, de lo contrario no se abonará el importe a su cuenta.
- Para evitar conflictos entre propietarios, es necesario reservar anticipadamente en la oficina el uso de las palapas, mesas y asadores del Área recreativa sin importar la cantidad de personas. La reservación para eventos particulares de 26 a 50 personas tiene un costo de \$ 150.00 dólares y los de 51 a máximo 100 personas \$ 300.00 dólares y deben pagarse antes del evento.
- En junio se hará el 5to. Pedido de tarjetas de acceso, el pago es anticipado y en efectivo. **La Junta Directiva les recuerda a los asistentes que está prohibido entregar tarjetas de acceso a empleados particulares, visitas o a inquilinos.** El uso de las tarjetas es exclusivamente para Propietarios y la familia inmediata (padres e hijos).

Los asistentes solicitan que se haga del conocimiento de todos **que no comuniquen los códigos de acceso de las puertas a sus visitantes, en el entendido de que la seguridad es responsabilidad de todos, invitar a todos los propietarios que cuando observan situaciones irregulares se comunique a la oficina o a la caseta para que los guardias acudan a revisar; insistir en que se notifique a la oficina o a la caseta a sus visitantes antes de su llegada para poder permitirles el ingreso al Fraccionamiento. Otra observación es que las personas que pasean a sus perros no tienen por qué ingresar a otras privadas que no sea la suya. Se les pide extremar precauciones en el uso de las puertas de acceso, si observan a alguien forzando las puertas de acceso o haciendo un mal uso, que lo reporten con los guardias, porque la reparación es muy costosa y es muy difícil conseguir las refacciones porque los motores tienen más de 10 años, reemplazarlos cuesta \$ 5,000 dólares aproximadamente.**

Por la seguridad de todos, la mayoría de los presentes solicitan que, se someta a votación la cantidad de tarjetas de acceso que se pueden adquirir por casa tomándose el siguiente **A C U E R D O:**

SE RESUELVE con 13 votos favor y 4 en contra que, a partir del 25 de mayo 2019, el máximo de tarjetas de acceso que se pueden adquirir por casa son 4 (cuatro).

- El Comodato del área recreativa y la Casa club ya está firmado por Promocasa y Grupo Santana, el documento ya está en la Notaría para hacerlo oficial, el Comodato es por 99 años.
- La caseta de acceso, el sistema de las barras, el bulevar y sus luminarias continúan a cargo y responsabilidad de Promocasa.

8. PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2019 POR PARTE DEL TESORERO Y AVANCE DE PROYECTOS APROBADOS EN EL DESCANSO.

Se da el uso de la voz al Tesorero Jesús Alberto Pastrana Rodríguez, expone que la base de la información que se ha entregado en la carpeta a todos los asistentes es la que se presentó en la Asamblea extraordinaria del 23 de febrero del 2019. Como Presupuesto de Ingresos proyectados de febrero a diciembre 2019 antes del incremento eran de \$ 3.8 millones de pesos; con el incremento del 10% aprobado en febrero, el Presupuesto de Ingresos 2019 se proyectan ingresos por \$4'146,832.44 millones de pesos; es decir, de no haber aprobado el incremento cerraríamos el año con un déficit de \$247.07 pesos; con el incremento se proyecta un saldo a favor de \$ 296,832.44

MINUTA DE ASAMBLEA ORDINARIA 25 DE MAYO DE 2019

pesos. Los ingresos que se han percibido de febrero a abril son de \$ 978,006.67 pesos, los gastos en el mismo periodo han sido de \$1'102,421.99 pesos. En el Presupuesto de Egresos se proyecta un gasto mensual de \$350,000.00 pesos equivalente a \$3'850,000.00.

En cuentas por cobrar, indica que actualmente se tienen 5 casas en proceso legal para la recuperación de adeudos, a esta fecha suman \$ 21,654.37 dólares. El Licenciado de la Asociación está dando seguimiento a 7 propietarios que en los últimos meses han dejado de pagar sus cuotas a tiempo, los cuales suman \$5,932.46 dólares. Sobre las 209 casas restantes que pagan regularmente sus cuotas, cabe mencionar que cuando se aprobó el incremento a partir de marzo, algunos propietarios aprovecharon para pagar el resto del año antes del 28 de febrero, esto quiere decir que impactará en el Presupuesto de ingresos presentado en febrero porque hay casas que pagaron con la cuota anterior, por lo que el importe en los ingresos disminuirá. La cobranza está sana, la mayoría paga puntual y esto nos permite que todo siga funcionando. Se exhorta a los propietarios a continuar con su pago puntual, que también le evita el cargo por mora del 10%.

Los Proyectos para el 2019 y 2020 se asignaron por orden de prioridad. Como se puede observar en la carpeta entregada, la suma de todos los proyectos hacen un total de \$ 850,649.60 pesos, menos 2 proyectos cancelados que se consideraron no necesarios \$65,476.02, queda un total de \$785,173.58 pesos. Debido a que el monto de todos los proyectos es alto, es imposible llevarlos a cabo en un año, por eso se considera 2019 y 2020 para ejecutarlos. Hasta esta fecha se han pagado \$202,294.66 pesos incluyendo el gasto extraordinario de \$ 57,084.60 por la reparación de la alberca. Aprovechando que la alberca estaba fuera de servicio, se decidió remodelar los baños de las albercas con un costo de \$23,223.12 pesos exclusivamente de materiales, la mano de obra fue realizada por los dos supervisores de mantenimiento. Hemos ahorrado \$4,359.12 en la búsqueda de mejores presupuestos y proveedores.

Continúa informando que, en el caso de la nómina, en mayo se incrementó el sueldo de los guardias, no obstante, después del incremento, se han reducido \$ 773.34 del pago semanal; esto se debe a que se hicieron ajustes en la plantilla actual de los guardias, ahora es de 11 elementos (un guardia menos), mantenimiento son 8 empleados (uno menos) y 2 en administración. Comenta que las variables en el pago mensual que se refleja en la Balanza, se debe a que los meses tienen 4 o 5 semanas. Los días inhábiles oficiales se pagan dobles a los guardias; mantenimiento y administración no laboran esos días.

Expone que los propietarios eligen una o varias de las opciones de pago que HOA tiene para recibir el pago de las cuotas de mantenimiento, las cuales son PayPal, tarjetas de crédito o débito (excepto American Express), Transferencia electrónica, depósito directo en Banamex, en efectivo, cheque en moneda nacional y dólares.

Con respecto a la información financiera del desglose de ingresos y egresos que se envía a todos los propietarios mensualmente, el resumen al 30 de abril 2019 es el siguiente: En bancos se tienen \$ 975,415.52 pesos, menos el fondo de reserva que no se debe tocar \$ 414,461.60 (\$ 21,800.00 dólares al tipo de cambio de 19.0120), total que se tiene disponible \$ 560,953.92 pesos al 30 de abril 2019.

Después de una detallada explicación de la información presentada por escrito de los ingresos, gastos, remanente, cuentas por cobrar y la presentación del Presupuesto 2019, se dio respuesta a las preguntas de los asociados. Al no haber más cuestionamientos, se somete a votación tomándose el siguiente:

A C U E R D O:

SE RESUELVE por unanimidad de votos de los presentes, la aprobación del Presupuesto 2019 y el reporte de avance de proyectos aprobados en El Descanso presentado por parte del Tesorero Jesús Alberto Pastrana Rodríguez.

9. INFORME DE PROMOCASA

Expone el representante de Promocasa, Juan Carlos Camacho:

MINUTA DE ASAMBLEA ORDINARIA 25 DE MAYO DE 2019

Se está atendiendo el reporte recibido el 21 de mayo por la falta de presión de agua en las Privadas Chopo y Ciprés, se detectaron irregularidades en el funcionamiento de las bombas, se solicitó a un experto que lo revise y Promocasa se hará cargo hasta dejarlo funcionando adecuadamente.

Se hará la conexión telefónica y de internet para la caseta de punto 3.

Se hizo un recorrido para ver la jardinería del bulevar, están en espera de que Jannette les envíe una propuesta para mejorar las áreas y sea de beneficio para los residentes. El Sr. Pablo Bravo comenta que el mantenimiento del bulevar es responsabilidad de Promocasa, pero que van a contratar y a pagar a 2 jardineros que estarán bajo las órdenes de HOA.

Promocasa tiene un listado que le entregó HOA, de pendientes en varias Privadas.

En julio 2019 se repararán los baches y se colocará una capa de slurry en la Privada Álamo, es la única privada a la que se le hará ese trabajo.

También se aplicará slurry en el bulevar, pero la fecha no se ha definido.

En el caso de Islay, Promocasa sigue trabajando de la mano con HOA. El Ing. Miranda de L-1, señala que aún no se ha iniciado el trámite del cambio de "calle a privada" como se había comprometido Promocasa, se le envió una Carta a Gilberto Jiménez para que responda, de lo contrario van a colocar mantas, esperan el apoyo de la Asociación.

Se concede la palabra a Paul Welton, representa a Pohaku Resort Managment que es una empresa que se dedica a la operación hotelera y también a Voyage, que es una comercializadora para el proyecto que se está llevando a cabo. Se está trabajando muy de la mano con Promocasa.

La encomienda es darle una plusvalía y cuidar su inversión, hacer que esto mejore, trabajando de la mejor manera sin afectar a su propiedad, respetando los lineamientos y reglamentos que le dan valor a su propiedad. Voyage se encarga de las ventas, se tiene un programa para Descanso Homes y Sunset, para que sus casas cuando no las estén ocupando, invitarlos a que se integren a nuestro programa de rentas vacacionales, para más información se pueden poner en contacto con Carlos Cardona en la oficina de ventas de Sunset de Promocasa.

10. ASUNTOS GENERALES.

Único. – A-28 Oscar Guerra pregunta sobre la pavimentación de Privada Álamo. Se informó en el reporte de la Junta Directiva que está programada la pavimentación para Julio 2019.

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

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

A las 12:18 horas del día 25 de mayo de 2019, el Presidente de la Asamblea 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