

## MINUTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA SEPTIEMBRE 14, 2019

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

Siendo las 10:00 horas del día 14 de septiembre de 2019, se da inicio en Tercera Convocatoria, con la presencia de 52 asociados anotados en la lista de asistencia que se anexa, **DECLARANDO LA EXISTENCIA DE QUORUM LEGAL**, instalándose formalmente la Asamblea General Ordinaria, 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 Sr. Pablo Bravo Delgado, Presidente de la Asociación, con apoyo del Lic. José Manuel Grijalva Gómez, Abogado de la Asociación. Así mismo, el Sr. Pablo Bravo traducirá al idioma inglés para aquellos que no hablan español.

### 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El Sr. Pablo Bravo Delgado, 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 escrutadores.
4. Lectura y en su caso, aprobación del Acta de la Asamblea de mayo 25, 2019.
5. Informe de actividades del Comité de Vigilancia.
6. Presentación para aprobación del informe financiero del periodo de mayo a agosto 2019 por parte del Tesorero.
7. Proceso de Elección de 1 integrante del Comité de Vigilancia para el periodo de septiembre 2019 a mayo 2020.
8. Proceso de elección de 4 integrantes de la Junta Directiva; Presidente, Secretario, Tesorero y Secretario suplente.
9. Palabras de la Junta Directiva saliente y presentación de la Junta Directiva entrante.
10. Informe de Promocasa.
11. Asuntos generales.
12. Designación de delegado, Clausura de Asamblea y Levantamiento del Acta.

Se informa que se recibieron dos solicitudes para registrar en el punto número once, de Asuntos generales; los cuales son: El primero es un escrito firmado por 11 propietarios, encabezados por la Sra. Marilú Encinas de Privada Chopo G-3, en el que pide que se trate a) El uso y disfrute de instalaciones del área recreativa, por parte de familiares, amigos, invitados e inquilinos de los propietarios. b) Estacionamiento. c) Contratación por parte de los propietarios, de servicios de personal que deje de laborar para la Asociación. d) Estatus de la transferencia de área recreativa de Promocasa a la Asociación Descanso.

El segundo tema lo registró el Dr. Rolando Valenzuela de Álamo A-16, Análisis del Artículo 64 de la Ley de Régimen de Condominio que trata del ruido, escándalo o el mal comportamiento de los habitantes y renteros, así como especificar el horario que tienen los empleados particulares o externos que laboran dentro del Fraccionamiento.

Una vez que se hace la lectura del orden del día, 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, se aprueba el Orden del Día publicado en la convocatoria que se hizo para la presente Asamblea General Ordinaria.

### 3. NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES.

Se procede a elegir dos escrutadores, para que sean los encargados de llevar a cabo el conteo de votos para los casos en que se lleven a cabo votaciones. De los asistentes se ofrecen voluntariamente los Señores José Rico de Abedul N-2 y Eduardo Ainslie de Cactus C-9, obteniéndose el siguiente **A C U E R D O**:

**SE RESUELVE** por unanimidad de votos, los presentes aprueban la designación de los señores José Rico y Eduardo Ainslie como escrutadores de la presente Asamblea.

Ya nombrados los escrutadores, estos hacen el conteo de asistentes confirmando 67 asociados presentes.

#### **4. LECTURA Y EN SU CASO, APROBACION DEL ACTA DE ASAMBLEA DE MAYO 25, 2019.**

En este punto, el Presidente de la Junta Directiva, Pablo Bravo Delgado informó que el Acta de Asamblea de fecha 25 de mayo de 2019 fue enviada por correo electrónico a todos los asociados, por lo que solicitó la dispensa de la 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, que se aprueba el contenido del Acta de la Asamblea del 25 de mayo de 2019.

#### **5. INFORME DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

Se concede la palabra a la Srita. Beatriz Elena Beltrán Martínez, misma que informa que de acuerdo a las responsabilidades que se tienen como comité de Vigilancia, que es estar presente en las reuniones y estar al pendiente del trabajo que realiza la Junta Directiva; informa que ha estado presente en la mayoría de la juntas, en las que se atienden las solicitudes de todos los Propietarios, incluso en algunas se atiende personalmente a los propietarios, por lo que no tiene ningún asunto relevante que reportar, da testimonio de que la Junta Directiva esta trabajando y atendiendo las necesidades del Desarrollo y de nuestras propiedades en Descanso Homes.

#### **6. PRESENTACIÓN PARA APROBACION DEL INFORME FINANCIERO DEL PERIODO DE MAYO A SEPTIEMBRE 2019, POR PARTE DEL TESORERO.**

Toma la palabra el Sr. Jesús Alberto Pastrana Rodríguez, Tesorero de la Asociación, con el apoyo del Sr. Felipe Santesteban para la traducción al idioma Ingles.

Informa y expone con proyección en pantalla que, al inicio de su gestión en 2015, había en bancos \$ 28,754.19 pesos + \$ 37,810.00 dólares, en el ejercicio a agosto 2017 \$ 17,964.20 pesos + \$ 20,834.98 dólares y en este año 2019 al 31 de agosto lo que está entregando la Tesorería son \$ 55,302.70 pesos + \$ 55,464.06 dólares. En este saldo está incluido el fondo de reserva que es de \$ 22,100.00 dólares y de cuotas pagadas del 2020 son \$ 3,452.84 dólares. El total disponible real al 31 de agosto 2019 es de \$ 55,302.70 pesos + \$29,911.22 dólares. Reporta que hubo ingresos por concepto de cargos por mora de septiembre 2015 a agosto 2017 USD \$ 2,468.14, y de septiembre 2017 a agosto 2019 USD \$ 7,886.35; así como otros ingresos de septiembre 2013 a agosto 2015 USD \$ 2,305.86, de septiembre 2015 a agosto 2017 USD \$ 3,192.96 y de septiembre 2017 a agosto 2019 USD \$ 4,481.85.

Expuso en pantalla los gastos representativos de septiembre 2017 a agosto 2019; mostró la notoria disminución en las cuentas por cobrar que, en agosto de 2015 con 171 casas entregadas, se tenían 13 propietarios en mora con \$49,571.33 dólares por recuperar y en agosto 2019 con la totalidad de 221 casas entregadas, hay 8 propietarios atrasados en sus cuotas por \$ 24,812.66 dólares, algunas de estas cuentas ya tienen demandas legales para su pronta recuperación.

Con respecto a los Proyectos aprobados en la Asamblea celebrada en febrero 2019, informa que los proyectos terminados son: La liquidación de la reparación alberca, la compra de 5 radios para guardias, 5 linternas recargables para guardias, 4 extinguidores de 10 libras, 43 lámparas led para luminarias de las 14 Privadas, liquidación de la compra de uniformes y la renta de andamios para la instalación de luminarias. Comenta que no se tenía presupuestada la reparación de la alberca, fue un gasto considerable en el que Promocasa también participó en el pago del gasto y se aprovechó el cierre de las albercas para la remodelación de baños de las albercas, el costo fue de \$ 80,892.72 pesos. Con respecto a la nómina de los guardias, en mayo se hizo un ajuste a los salarios quedando pendiente el de Jannette. Se han comprado algunas herramientas y materiales para mantenimiento. Se compraron los filtros para la alberca, está pendiente comprar las 2 bombas. De los \$ 850,649.60 pesos presupuestados para proyectos, se cancelaron los gastos de compra de botas para los guardias y el cableado del área recreativa que representaba un gasto de \$ 74,224.02, se han pagado \$ 205,959.92 y se han ahorrado \$ 44,888.09 pesos.

Por último, expone a detalle los ingresos recibidos y los gastos que se han realizado en el ejercicio de enero a agosto 2019. Al 31 de agosto de 2019, se tiene en Banamex \$ 55,464.06 dólares y \$ 47,843.38 pesos. En PayPal \$ 7,459.32 pesos. Considerando el tipo de cambio del Diario Oficial de \$ 20.0988, Tenemos en Bancos \$ 1'170,063.75 pesos. Dentro de este total, \$ 22,100.00 dólares son del fondo de reserva y \$ 3,452.84 dólares corresponden a cuotas pagadas del 2020.

Como dato informativo comenta que, de las 221 casas en el Desarrollo, se tiene el registro de 60 casas que se rentan, que es el 25% aproximadamente del total.

Una vez que el Tesorero rinde su informe y da respuesta a las preguntas de los presentes, 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.

## **7. PROCESO DE ELECCIÓN DE 1 INTEGRANTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA PARA EL PERIODO DE SEPTIEMBRE 2019 A MAYO 2020.**

En este punto, se concede la palabra al Abogado de la Asociación, el Licenciado José Manuel Grijalva Gómez quien informa a los presentes que es un requisito indispensable para protocolizar el Acta ante el Notario Público, que las personas que deseen cubrir los puestos vacantes deberán entregar a la Junta Directiva copia de una identificación oficial y de forma impresa su "Constancia de Situación Fiscal".

Al no haber voluntarios para ocupar el puesto vacante del Comité de vigilancia, se toma el siguiente

### **A C U E R D O:**

**SE RESUELVE** que continúa vacante el puesto de un miembro del Comité de Vigilancia de septiembre 2019 a mayo 2020.

## **8. PROCESO DE ELECCION DE 4 INTEGRANTES DE LA JUNTA DIRECTIVA; PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO Y SECRETARIO SUPLENTE.**

En base a la Convocatoria publicada el 13 de julio de 2019, se informa a los asistentes que se registraron como candidatos para elegir a 4 (cuatro) integrantes de la Junta Directiva de la Asociación, DOS candidatos para el cargo de Presidente para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2021 el Sr. José Antonio Pasten Martínez, Propietario de Camalú E-9 y el Sr. Pablo Bravo Delgado, Propietario de Ciprés F-11. En este punto la Sra. Zarina Valle de Ciprés F-9 pregunta ¿Cuántos periodos se pueden reelegir los miembros de la Junta Directiva? El Lic. Grijalva responde y aclara que no se trata de una reelección, los participantes se postulan al cargo y la Asamblea vota para elegir al que ocupe el cargo, añade que en los Estatutos de la Asociación no hay una limitante para los Propietarios que deseen participar.

Continúan reportando que se registró UNA candidata para el cargo de Tesorero para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2021 la Srita. Beatriz Elena Beltrán Martínez, Propietaria de Ciprés F-8 y UN candidato para el cargo de Secretario para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020 el Sr. Luis Felipe Santesteban Blanco, Propietario de Ciprés F-7; No se recibieron cartas de intención para el cargo de Secretario Suplente para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020, por lo que al no haber candidatos para el cargo, el Sr. Benjamín Bernabé Flores Hernández continuará en el cargo de Secretario suplente, por el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020, a quien se le agradece aceptar dicho encargo.

Con 65 propietarios presentes al momento de la votación, se informa a los asistentes que el Sr. José Antonio Pasten no está presente en la Asamblea.

Se procede a la votación para elegir al Presidente, llegando al siguiente **A C U E R D O:**

**SE RESUELVE** con 57 votos a favor y 8 abstenciones, la aprobación del nombramiento al Sr. Pablo Bravo Delgado como Presidente de la Junta Directiva de la Asociación Descanso Homes, A.C. por el periodo de septiembre 2019 a septiembre 2021.

**SE RESUELVE** por mayoría de 65 votos a favor, la aprobación del Sr. Luis Felipe Santesteban Blanco como Secretario para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020.

**SE RESUELVE** por mayoría de 64 votos a favor y 1 voto en contra, la aprobación de la Srita. Beatriz Elena Beltrán Martínez como Tesorera para el periodo comprendido del mes de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2021.

Después de llevar a cabo las votaciones, se informó que la nueva Junta Directiva queda integrada como sigue:  
Presidente - Pablo Bravo Delgado - de septiembre 2019 a septiembre 2021.

Secretario - Luis Felipe Santesteban Blanco - de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020.

Tesorera - Beatriz Elena Beltrán Martínez - de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2021.

Secretario Suplente - Benjamín Bernabé Flores Hernández - de septiembre 2019 al mes de septiembre de 2020.

Tesorero Suplente – Ignacio González Martínez - de septiembre 2018 a septiembre 2020.

## **9. PALABRAS DE LA JUNTA DIRECTIVA SALIENTE Y PRESENTACION DE LA JUNTA DIRECTIVA ENTRANTE.**

El Sr. Bravo agradece a los Señores Jesús Pastrana y Oscar Cobián por el excelente trabajo realizado y el gran equipo que se logró formar. Se dio lectura a las palabras que dejó el Sr. Cobián, quien invita a los Propietarios a respetar los reglamentos, a que se involucren y participen para mejorar continuamente nuestro fraccionamiento; El Sr. Jesús Pastrana agradeció el apoyo y la confianza recibida, queda satisfecho con el trabajo realizado, y comenta que todas las decisiones fueron pensadas y en apego a las leyes.

## 10. INFORME DE PROMOCASA.

El Sr. Marcos Altamirano, representante de Promocasa se presenta ante la Asamblea tomando la palabra, reporta que sobre el tema de garantías sí existen expedientes de los Propietarios, pero no se les daba atención. El Sr. Bravo explica que se compromete a dar seguimiento junto con Marcos al avance que tenga Promocasa y hasta la conclusión de los trabajos de garantía. Marcos dice que estará trabajando con una persona de planta en El Descanso, se llama René Gerardo López, es el coordinador de postventa, con teléfono (686)221.5039 y correo electrónico [jose.gerardo@promocasa.com.mx](mailto:jose.gerardo@promocasa.com.mx) él trae una cuadrilla y materiales para atender exclusivamente las garantías, ahora se ha establecido un proceso para colocar el reclamo, el cual consiste en hacer una llamada, enviar un correo, un mensaje de texto o un WhatsApp, para atender el reporte, en ese momento se le proporcionará un folio, el cual quedará por escrito y firmado, se agendará la visita de inspección con la información del reclamo, estableciendo la fecha de reparación que será atendida en la escala de urgencia. Para cerrar la garantía el Propietario firmará de satisfacción. Cada caso es diferente de acuerdo con el trabajo que se haga, y tendrá la garantía que corresponda dependiendo de los materiales que se utilicen en cada caso. Se tendrá especial cuidado en que repare todo al 100% y no ensucien o descompongan otra cosa. Promocasa estará de planta en Descanso y continuarán atendiendo a los Propietarios. Las Privadas que faltan de entregar a HOA, se tiene planeado hacerlo en quince días. Las garantías que estén pendientes, Marcos se compromete a entregar semanalmente un listado del estado de atención a las garantías para que los Propietarios revisen si están en la lista, ese listado lo revisará con Pablo Bravo semana con semana. Después de escuchar algunos reclamos de parte de los Propietarios presentes, pide que le den la oportunidad de darles la atención en tiempo y forma.

## 11. ASUNTOS GENERALES.

Al inicio de la Asamblea se suscribieron dos temas para Asuntos generales.

El primero es encabezado por la Sra. Marilú Encinas de Privada Chopo G-3, a nombre de 11 propietarios, solicitando que se traten cuatro temas.

a) El uso y disfrute de instalaciones del área recreativa, por parte de familiares, amigos, invitados e inquilinos de los propietarios.

Responde el Lic. José Manuel Grijalva que, en la Asamblea de septiembre 2018 se aprobó el Reglamento para el uso de todas las áreas recreativas, lo aprobaron ustedes mismos los Propietarios. Aclarando que nos encontramos en un área de "Propiedad Privada", ésta no es un área que les corresponda a ustedes como Propietarios. En el Desarrollo hay áreas privativas y áreas comunes que sí les corresponden a los Propietarios, el área recreativa está concesionada a la Asociación a través de un contrato de comodato. No se encuentra dentro de sus áreas privativas, ni comunes como condóminos; es decir, no forma parte de la propiedad de ustedes, esto es importante dejar claro.

La Sra. Encinas pide que se revise y se cambie de comodato a "usufructo" el terreno del área recreativa y sus instalaciones, a lo que el Lic. Grijalva responde que, el cambio no es factible debido a que Promocasa y los Señores Santana son los propietarios de la tierra y ellos decidieron dar la concesión por Comodato a 99 años, documento que ha sido Notariado y Protocolizado. Pide que revisen sus escrituras, en las cuales pueden confirmar que no dice que esta tierra es suya. El área verde se permutó y cuando Promocasa entregue el Desarrollo al Ayuntamiento, el Ayuntamiento se encargará de acondicionar el área.

Respondiendo a la pregunta de un Asociado sobre los renteros, se informa que dentro del fraccionamiento hay 60 casas que se rentan, al multiplicarlo por 6 huéspedes por casa, podrían ser 360 personas que estarían disfrutando las albercas y áreas recreativas en temporada alta, que es cuando se tiene el mayor problema porque no respetan los Reglamentos de la Asociación; aunado al incremento de gastos por el consumo de gas, luz, agua, desgaste de filtros y generación de basura. Otro Asociado comenta que compró como área Privada, enfatiza que esto no es un Resort ni Rosarito Beach, para que vengan a hacer lo que ellos quieren. Un vecino de la Privada Álamo comparte sobre sus malas experiencias con la genta que renta las casas detrás de la suya, pide que para la próxima Asamblea se vote para que se prohíba rentar las casas por plataformas digitales. Hay casas que se han rentado a las que han ingresado 16 personas y el propietario o no sabe o lo permite. Comenta que los guardias han sido agredidos por algunos propietarios y por los renteros, los humillan y eso no será permitido. Solicitan que se considere el incremento en el monto de las multas, para su aprobación en la próxima Asamblea.

Se pide a los Residentes que respeten el uso de la alberca de los niños, ya que en algunas ocasiones hay adultos dentro de ella, que no permiten que los niños la utilicen.

b) Estacionamiento. El reglamento fue aprobado por los Propietarios, no está permitido estacionar en las calles.

c) Contratación por parte de los propietarios, de servicios de personal que deje de laborar para la Asociación. La restricción fue aprobada por los Propietarios en Asamblea debido a que los exempleados tienen conocimiento de información personal y confidencial de los Propietarios, por lo que continúa vigente el NO acceso a Descanso.

d) Estatus de la transferencia de área recreativa de Promocasa a la Asociación Descanso. Se aclaró en el inciso a). Se le pide a la Sra. Encinas que presente por escrito su propuesta a la Junta Directiva, para llevar el tema para la próxima Asamblea.

El segundo tema lo registró el Dr. Rolando Valenzuela de Álamo A-16, Análisis del Artículo 64 de la Ley de Régimen de Condominio que trata del ruido, escándalo o el mal comportamiento de los habitantes y renteros. El tema ya se acordó en el inciso a).

Sobre el horario que tienen los empleados particulares o externos que laboran dentro del Fraccionamiento, el Lic. Grijalva confirma que el horario para los empleados particulares es de Lunes a Viernes de 8 a.m. a 6 p.m. y el sábado de 8 a.m. a 2 p.m. El Domingo no se permite el acceso a trabajadores, esto debe ser respetados por todos.

## **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 13:10 horas del día 14 de septiembre de 2019, el señor Pablo Bravo Delgado quien presidió la Asamblea da por clausurada la presente Asamblea General Ordinaria.

**POR LA JUNTA DIRECTIVA,**

**PABLO BRAVO DELGADO - PRESIDENTE**

**LUIS FELIPE SANTESTEBAN BLANCO – SECRETARIO**

**BEATRIZ ELENA BELTRAN MARTINEZ - TESORERA**

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

**JANNETTE MATEOS BERNAL**