

MINUTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA SEPTIEMBRE 19, 2020

El Señor Pablo Bravo Delgado, Presidente de la Asociación Descanso Homes, A.C., da la bienvenida a los asistentes, presentando a los miembros del Pódium. Se informa a los presentes que, los Señores Pablo Bravo y Luis Felipe Santesteban traducirán al idioma inglés para aquellos que no hablan español.

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

Siendo las 10:00 horas del día 19 de septiembre de 2020, da inicio en Tercera Convocatoria, con la presencia de **38** Miembros activos de la Asociación 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 preside el Sr. Pablo Bravo Delgado, Presidente de la Asociación, con apoyo del Lic. José Manuel Grijalva Gómez, Abogado de la Asociación.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El Secretario Sr. Luis Felipe Santesteban, da lectura al orden del día:

1. Lista de asistencia, declaración de quórum e instalación legal 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 septiembre 14, 2019.
5. Informe de actividades de la Junta Directiva de Septiembre 2019 a Agosto 2020.
6. Presentación para Aprobación del Presupuesto 2020 y del Informe Financiero del periodo de septiembre 2019 a agosto 2020 por parte de la Tesorera.
7. Informe del Comité de Vigilancia.
8. Proceso de Elección de 2 Integrantes del Comité de Vigilancia para el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2021.
9. Proceso de Elección de 3 Integrantes de la Junta Directiva para los cargos de Secretario, Secretario suplente y Tesorero suplente, para el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2022.
10. Informe de Promocasa.
11. Asuntos generales.
12. Designación de delegado, Clausura de Asamblea y Levantamiento del Acta.

Se procede a registrar los temas para abordar en el punto once de Asuntos generales; los cuales son:

Primer tema: Ing. Miranda, representando a Privada Islay, en el que pide que se trate a) Desacuerdo en que la cuota de mantenimiento esté ligado a un tipo de cambio. b) Que el tipo de cambio se mantenga en \$ 17.50.

Segundo tema: La Junta Directiva sobre el trato a los empleados.

Tercer tema: Sr. Marco Antonio Zavala, sobre el horario de los trabajadores.

Cuarto tema: Sr. Eduardo Ainslie, para Promocasa respecto a las bardas.

Quinto tema: Sr. Francisco Ortiz, las personas que van hacia el Restaurante y se quedan en Descanso.

Una vez que se hace la lectura del orden del día, se somete a votación la aprobación del Orden del día, tomándose el siguiente **ACUERDO**:

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 la Señora Elia Bernal de Privada Amul y el Señor Eduardo Ainslie de Privada Cactus, obteniéndose el siguiente **A C U E R D O**:

SE RESUELVE por unanimidad de votos, los presentes aprueban la designación de la Señora Elia Bernal y el Señor Eduardo Ainslie como escrutadores de la presente Asamblea.

Se informa al Presidente de la Asamblea que la asistencia es de 38 Propietarios registrados.

4. LECTURA Y EN SU CASO, APROBACION DEL ACTA DE ASAMBLEA DE SEPTIEMBRE 14, 2019.

Se informó que el Acta de Asamblea de fecha 14 de septiembre 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 14 de septiembre de 2019.

5. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE SEPTIEMBRE 2019 A AGOSTO 2020.

El Sr. Pablo Bravo, expone que:

Se llevaron a cabo 13 Reuniones de la Junta Directiva, Comités y Promocasa, más 10 Reuniones extraordinarias para asuntos particulares.

Se realizan recorridos constantes para revisar el estado de las Privadas y dar seguimiento a los avances de las reparaciones de Cactus/Amul que realiza Promocasa.

Se reparó la herrería de los accesos, puertas peatonales y barandales de las Privadas.

Se habilitó el circuito alrededor de las canchas para los que gustan de caminar y hacer ejercicio.

Se está analizando la mejor opción para solucionar el escurrimiento de lodo en el talud entre Álamo y Amul.

Mantenimiento está reparando los muros de todas las Privadas, quitando la textura dañada, emplastando con cemento y pintando.

Se colocaron lámparas con sensor de movimiento en los cañones y zonas oscuras para mejor protección de los residentes.

Debido a la ola de robos que hubo en marzo pasado, que afectó muchos fraccionamientos y casas habitación, se contrató a un Policía armado para apoyar al tercer turno de 11 p.m. a 7 a.m.

Las mejoras que se han realizado son visibles en todas las instalaciones del Desarrollo.

Se concluyeron los Proyectos Aprobados en la Asamblea del 23 de Mayo de 2019.

El Dr. Salas, Propietario de Islay L-5 solicita que se coloquen lámparas con sensor detrás de la Privada Islay, se le comenta que sí se colocará un poste con una o dos lámparas, posiblemente la siguiente semana serán instalados.

El Sr. Rigoberto Alvarado reporta que el lote de la entrada está sucio y lleno de hierba, se les comenta que es propiedad de Promocasa y los señores Santana, ellos son responsables de limpiarlo. Ya se les solicitó que lo manden limpiar.

El Sr. José Luis Sandoval comenta que las luces del bulevar solo encienden una de las dos lámparas de cada poste. Se explica que Promocasa así lo ha programado porque actualmente ellos son los responsables del alumbrado del bulevar.

El Sr. Zavala pregunta ¿por qué nuestro personal estuvo limpiando el bulevar, si es responsabilidad de Promocasa? Se limpió para beneficio de los residentes porque el bulevar estaba muy sucio, más adelante se verá lo procedente con Promocasa.

6. PRESENTACIÓN PARA APROBACION DEL PRESUPUESTO 2020 Y DEL INFORME FINANCIERO DEL PERIODO DE SEPTIEMBRE 2019 A AGOSTO 2020, POR PARTE DE LA TESORERA.

Toma la palabra la Srita. Beatriz Elena Beltrán, Tesorera de la Asociación.

Reporta que mensualmente se ha hecho llegar a todos la información Financiera, por cuestión de tiempo no se dará lectura a todo, sin embargo, tratará la situación actual de las finanzas. Los Ingresos del periodo de septiembre 2019 a Agosto 2020 fueron de \$5'527,244.76 pesos y los gastos fueron por \$ 5'509,137.89 pesos. Como se pueden dar cuenta, hemos gastado lo que recibimos, por lo que da muy poco margen para gastos extraordinarios. Es de conocimiento de todos que los gastos principales son los Administrativos, los impuestos, así como los servicios de las Privadas y del Área recreativa como luz, agua, recolección de basura, etc.

Para elaborar el Presupuesto de Septiembre 2020 a agosto 2021, realizó un análisis general de los gastos y de los ingresos, comparando el mismo periodo del año pasado, sí hubo más ingresos, pero también incrementaron los gastos, los principales fueron los impuestos estamos pagando en número redondos \$ 200,000 pesos más que el año pasado, también en los servicios de luz, agua, recolección de basura, etc., estamos pagando casi \$ 100,000.00 pesos más.

El Sr. Ulises Celaya pregunta qué porcentaje de los Propietarios están atrasados en sus cuotas, la Tesorera explica que, al 17 de septiembre 2020 de las 221 casas, tenemos 7 casas con adeudos de 7 a 24 meses, 4 casas con adeudos de 3 a 5 meses que suman \$11,383.82 dólares, más 3 casas en proceso judicial con adeudos de más de 2 años que suman \$13,023.70 dólares. De éstas 3 casas en proceso judicial, el adeudo se podrá recuperar cuando la casa se venda. El mantenimiento se les da a todos por igual para mantener la plusvalía de las casas.

El Sr. Celaya comenta que en otros Fraccionamientos se evidencian el monto, el domicilio y los nombres de los dueños que no pagan y les ha funcionado para la recuperación.

Los propietarios presentes piden que se lleve a votación la aprobación para que se haga pública y visible en los accesos del Desarrollo la información de los Propietarios con adeudo en cuotas de mantenimiento, tomándose el siguiente **A C U E R D O**:

SE RESUELVE con 35 votos a favor y 3 abstenciones, la aprobación para que se haga pública y visible en los accesos del Desarrollo la información de los Propietarios con adeudo en cuotas de mantenimiento.

La Sra. Elia Bernal solicita que nuevamente se ofrezca un descuento como incentivo a los que realizan el pago anual anticipado. La Tesorera responde que se tendría que analizar porque como se puede ver en el presupuesto de este año, apenas salimos con los números.

Continuando con el presupuesto, en Agosto 2020 tendríamos un déficit de \$ 195,619.73 pesos. Regularmente tenemos ingresos adicionales por cuestión de multas, cargos por mora y eventos particulares, que nos ayudan a eliminar o disminuir el déficit. Comenta que los Proyectos aprobados en Mayo 2019 realmente se pudieron realizar por la gestión de la Gerencia y el Abogado en la recuperación de cobranza de adeudos grandes que fueron aproximadamente \$ 13,000 dólares. Esto quiere decir que hubo un ingreso extra y por eso lo pudimos hacer, también este año hubo un ahorro en el consumo de gas porque no se usó. Se buscará reducir gastos y ahorros en los rubros posibles. Sobre el policía que se contrató por los eventos que tuvimos en Marzo, se está valorando si continuamos o no con el servicio.

Una vez que la Tesorera rinde su informe y da respuesta a las preguntas de los presentes, se somete a votación para la aprobación del Presupuesto 2020 y del informe financiero, tomándose el siguiente **A C U E R D O**:

SE RESUELVE por con 30 votos a favor, se aprueba del Presupuesto 2020 y del Informe Financiero del periodo de septiembre 2019 a agosto 2020 presentado por la Tesorera Beatriz Elena Beltrán Martínez.

7. INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

En este punto, se da lectura al Informe escrito presentado por Sr. Oscar Guerra, Comisario del Comité de Vigilancia, el cual dice "El suscrito Oscar Guerra, en calidad de Comisario de la Asociación Descanso Homes, A.C., y en relación con el programa de trabajo y actividades de la Junta Directiva de la Asociación, correspondiente de Septiembre 2019 a Agosto 2020, informo lo siguiente: La situación general de la Asociación presenta un grado de cumplimiento razonable en los principales rubros presupuestal, contable, financiero y de operación, correspondiente al periodo de Septiembre 2019 a Agosto 2020, y con ello cumpliendo las normas legales, estatutarias y reglamentarias por parte de la Junta Directiva de la Asociación. Atentamente, Oscar Guerra, Comisario".

8. PROCESO DE ELECCION DE 2 INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Se invita a los presentes para que colaboren voluntariamente para ocupar alguno de los cargos para el Comité de vigilancia. Se proponen y aprueban por la Asamblea a los Sres. Ignacio González Propietario de Amul B-14 y Eduardo Ainslie Propietario de Cactus C-9, para el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2021.

9. PROCESO DE ELECCION DE 3 INTEGRANTES DE LA JUNTA DIRECTIVA; SECRETARIO, SECRETARIO SUPLENTE Y TESORERO SUPLENTE, PARA EL PERIODO DE SEPTIEMBRE 2020 A SEPTIEMBRE 2022.

En base a la Convocatoria publicada el 19 de julio de 2020, se informa a los asistentes que se registraron como candidatos para elegir a 3 (tres) integrantes de la Junta Directiva de la Asociación, un candidato para el cargo de Secretario el Sr. Luis Felipe Santesteban, Propietario de Ciprés F-7. Un candidato para el cargo de Secretario Suplente el Sr. Benjamín Bernabé Flores, Propietario de Samara J-9. Un candidato para el cargo de Tesorero Suplente el Sr. Albino Fernand Bessa, Propietario de Ciprés F-2. Se presentan cada uno ante la Asamblea. Se procede a la votación llegando al siguiente **A C U E R D O**:

SE RESUELVE por unanimidad de votos, la aprobación del nombramiento al Sr. Luis Felipe Santesteban como Secretario de la Junta Directiva de la Asociación Descanso Homes, A.C. por el periodo de septiembre 2020 a septiembre 2022.

SE RESUELVE con 34 votos a favor y 4 abstenciones, la aprobación del Sr. Benjamín Bernabé Flores como Secretario Suplente para el periodo comprendido del mes de septiembre 2020 al mes de septiembre de 2022.

SE RESUELVE con 35 votos a favor y 3 abstenciones, la aprobación del Sr. Albino Fernand Bessa como Tesorero Suplente para el periodo comprendido del mes de septiembre 2020 al mes de septiembre de 2022.

Después de llevar a cabo las votaciones, la nueva Junta Directiva queda integrada como sigue:

Presidente - Pablo Bravo Delgado - de septiembre 2019 a septiembre 2021.

Secretario - Luis Felipe Santesteban - de septiembre 2020 al mes de septiembre de 2022.

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

Secretario Suplente - Benjamín Bernabé Flores - de septiembre 2020 al mes de septiembre de 2022.

Tesorero Suplente – Albino Fernand Bessa - de septiembre 2020 a septiembre 2022.

10. INFORME DE PROMOCASA.

No asistió el representante de Promocasa. Asistentes a la Asamblea requieren respuesta y solución a sus quejas e inconformidades con Promocasa.

La Sra. Gloria Rodríguez, expone que se siente insegura por las personas que van al Restaurante, a la 1 a.m. andan circulando y es gente desconocida.

El Sr. Jorge Yat, comenta que los vehículos que se dirigen al Restaurante van a alta velocidad en el bulevar, por más que los guardias les piden que reduzcan la velocidad, no les hacen caso.

La Sra. Patricia Polk, menciona que las calles de las Privadas y el bulevar están cada vez más deterioradas.

La Sra. Angelica Medinilla, dice que hay muchos problemas con la presión de agua y pide que Promocasa cumpla todo lo que prometió cuando compró en Descanso.

El Sr. Iñaki Urquiola, sugiere que toda el agua que tiramos vaya a una planta de tratamiento de agua, la hagan totalmente potable y la suelten nuevamente al Municipio. Pide que se le informe cuando se haga una revisión técnica de las instalaciones porque quiere estar presente.

El Licenciado José Manuel Grijalva explica el procedimiento que iniciará HOA con relación a Promocasa.

Es importante distinguir lo que es una responsabilidad de la empresa como desarrollador o como vendedor, y las responsabilidades que son de la Asociación o de la Junta Directiva. Promocasa tiene responsabilidades como Empresa, entre ellas, hacer cierto tipo de entregas a las autoridades correspondientes, por ejemplo, el origen del bulevar es que va a ser una vía pública. Sus Privadas competen única y exclusivamente de los portones hacia sus viviendas. Promocasa tiene la obligación en determinado momento de entregar el bulevar al Ayuntamiento, así como las luminarias, la basura, etc.

Lo que se va a hacer es demandar a Promocasa formalmente para que cumpla las prestaciones que dejó de cumplir en este Fraccionamiento, como son el entregar las áreas que tenía que haber entregado desde hace mucho, así como los servicios que tampoco ha entregado. Algunos Propietarios sugieren colocar mantas para que Promocasa atienda, pues es la forma en la que se obtienen resultados. El Lic. Grijalva responde que se hará presión de ambas formas, por demanda y con mantas. Para la demanda se van a solicitar por lo menos 30 firmas de Propietarios con su identificación apoyando esta solicitud que se va a hacer, se espera que se unan todos y sean más los que firmen, en el sentido de que Promocasa cumpla con todas las obligaciones pendientes que tiene. La demanda es la última opción que queda, no se había hecho porque se tenía una relación por lo menos cordial entre Propietarios y Promocasa, pero actualmente es una relación que no prospera para solucionar los pendientes del

Fraccionamiento. En cuanto a los reclamos personales, se deben tomar acciones como colocar las mantas en las bardas de las casas o en las terrazas para que no las retiren, ayudarían a que Promocasa se den cuenta que tiene que cumplir.

Quedará constancia de los comentarios hechos para generar la demanda.

11. ASUNTOS GENERALES.

Se desahogan los cinco temas registrados para Asuntos generales.

El primer tema lo expone el Ing. Miranda, representando a los 6 propietarios de Privada Islay, en el que pide que se trate a) Desacuerdo en que la cuota de mantenimiento esté ligado a un tipo de cambio. b) Que el tipo de cambio se mantenga en \$ 17.50 por dólar. Después de escuchar el reporte de Tesorería, pide un análisis previo para que no haya incremento en las cuotas de mantenimiento, pues la economía está muy lastimada. Sugiere se haga un estudio, aunque se tenga que pagar, para ver en que rubros se puede ahorrar. El Lic. Grijalva explica que las cuotas desde la creación de la Asociación fueron establecidas en dólares. Se podría cambiar con el procedimiento correcto que sería presentar una solicitud formal por escrito a la Junta Directiva para cambiar el tipo de moneda en el que se cobran las cuotas de mantenimiento, y que ese punto en su momento se puede proponer o enlistar para la próxima Asamblea Extraordinaria. La cuestión de la paridad, determinar el tipo de cambio es una facultad exclusiva de la Junta Directiva. Se hace la invitación a los Propietarios que quieran participar para exponer sus propuestas de ahorro, a las reuniones mensuales de la Junta Directiva. La Srta. Beatriz Beltrán, Tesorera, explica que ya han sido varias las ocasiones en que se forman grupos para revisar los gastos y proponer ahorros, sin embargo, la gente no se presenta a las reuniones, en Asambleas anteriores se ha explicado detalladamente por qué no es conveniente cambiar la cuota a pesos, y la misma Asamblea ha estado de acuerdo en no hacer el cambio, porque la verdad es que ganamos en pesos, pero nuestra economía depende del dólar. El Ing. Miranda se ofrece a colaborar con la Junta para buscar mejoras económicas para la Asociación.

El segundo tema lo registró la Junta Directiva sobre el trato a algunos empleados de la Asociación. El Sr. Bravo expone que últimamente algunos empleados han sido acosados, insultados, y hasta amenazados, esta es una situación que no se permite. El Lic. Grijalva explica que la Asociación no va a avalar ninguna conducta incorrecta de ningún Propietario hacia los empleados, cada persona sabe qué es correcto y lo que es incorrecto en el trato a las personas, es cuestión de educación. El que sean empleados, no les permite tener conductas personales indebidas hacia ellos, si un empleado hace algo incorrecto, basta y sobra con que se le reporte, pero no se les puede faltar al respeto.

El tercer tema lo registró el Sr. Marco Antonio Zavala, sobre el horario de los trabajadores. El Sr. Zavala quiere saber específicamente cuál es el horario de Jannette Mateos y Alejandra Jiménez, de la oficina de la Asociación, así como pregunta por qué la gerencia no adopta el horario de los empleados de mantenimiento, para que así tenga contacto con los del tercer turno y también con los del primero y segundo turno. La Junta Directiva le pide a Jannette que dé respuesta, quien explica que el horario laboral aprobado por la Junta Directiva es de Lunes a Viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m. y el sábado de 9:00 a.m. a 2:00 p.m., añade que tiene comunicación con los guardias, mantenimiento y la policía las 24 horas del día los 365 días del año a la hora que sea está localizable y en comunicación con todos y tiene forma de comprobarlo; así mismo, informa a la Junta Directiva de todo lo que ocurre en el Fraccionamiento, y hace de su conocimiento el motivo por el que una, la otra o ambas tienen que salir del Fraccionamiento para hacer diligencias de El Descanso. El Sr. Bravo, Presidente de la Asociación confirma y avala lo informado por Jannette, añadiendo que le consta que trabaja más de las horas laborales, que es honesta y profesional.

El cuarto tema lo registró el Sr. Eduardo Ainslie, para Promocasa respecto a las bardas. El Sr Ainslie expone que la barda de su casa en Privada Cactus se está cayendo, el mismo caso ocurría en las casas colindantes con Privada Amul. Es el caso que los trabajadores de Promocasa hicieron un pésimo trabajo de reparaciones en las dos casas siguientes. Comenta que lo que tenían que hacer era apuntalar la barda y no lo hicieron. El Sr. Felipe Santesteban dice que Promocasa trajo a un Estructurista a una junta con los afectados, explicando los trabajos que se iban a hacer, pero no hicieron lo que dijeron en esa reunión. El Licenciado Grijalva menciona que ese tema también está incluido en la demanda a Promocasa.

El quinto tema lo registró el Sr. Francisco Ortiz, las personas que van hacia el Restaurante y se quedan en Descanso. Este tema se desahogó en el punto 10 de Orden del día.

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 19 de septiembre de 2020, 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 – SECRETARIO

BEATRIZ ELENA BELTRAN - TESORERA

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

JANNETTE MATEOS