

La Cruz de Huanacastle, Nayarit, a 23 de Abril del 2004.

Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Puntilla”
Comité de Vigilancia

ACTA DE JUNTA

Siendo las 11:00 AM (tiempo del centro) del día antes citado se llevo a cabo la junta del Comité de Vigilancia en la casa 7-A del fraccionamiento.

Lista de Asistencia del comité: Lydia Dobyns (vía telefónica), Erin Strench (vía telefónica), Pamela Thomas, Jim Rosenwinkel (vía telefónica) y Amy Welch (vía telefónica). Administrador: Cherie Sibley y el supervisor Armando Bravo.

Se llevaron a cabo las siguientes resoluciones de acuerdo a la orden del día:

Pamela Thomas propuso aprobar el Acta de la Junta del Comité de Vigilancia del 19 de Marzo del presente año, a lo que Jim Rosenwinkel apoyo la moción. Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

- Reporte del Administrador del Condominio.
Póliza de Seguro. La actual póliza de seguro del condominio se encuentra contratada con la Operadora Lloyds, siendo la cuota anual de \$1,961.97; y la vigencia a partir del 23 de Enero del 2004. Existe preocupación del incremento de la cuota de \$1,100 pesos a \$1,961.97 por lo que la administradora solicitara mayor información. También enviara para el 1º de Junio a todos los condóminos una copia de la póliza, para que él que desee pueda contratar un seguro particular adicional al del condominio.
- Proyectos Especiales en la Playa.
La Abogada del condominio, María O’Connor, solicitó una copia del permiso de concesión federal de la playa, para poder evaluar los cambios al muro de contención marino. Es opinión de la Lic. O’Connor que incluso las escaleras al frente de las casas que dan a la playa, no son legales. Amy Welch y Lydia Dobyns indicaron de que después de que el condominio fue construido, se solicito y tramito el permiso de la concesión de la playa. La Administradora enviara así mismo una copia a todo el Comité de Vigilancia para el Lunes 29 de Marzo del presente. Exista o no un permiso de concesión de la playa, los impuestos correspondientes se han venido pagando año tras año. Amy Welch comento que como proyecto a futuro por parte del estado de Nayarit, es la creación de un malecón desde Nuevo Vallarta hasta la Cruz de Huanacastle. De ocurrir esto, es necesario contar con la concesión correspondiente del condominio.
- Revisión del Reglamento del Condominio.
La Abogada del condominio se encuentra trabajando junto con el Sr. Thomas en la revisión del Reglamento.

- **Reporte del Supervisor del Condominio.**
 Se discutió sobre la limpieza y el mantenimiento de las áreas verdes del condominio.
 A solicitud se entregará una copia de las llaves de la puerta de acceso peatonal a la playa, a los condóminos que estén interesados y que se encuentren al corriente de sus cuotas. Es necesario contactar a la administradora para solicitar las llaves, y estas tendrán un costo estimado de \$150 pesos ya que son de alta seguridad. Sobre la puerta de acceso vehicular, esta solo será abierta a solicitud en la vigilancia.
 Uno de los jardineros del condominio continua trabajando con un contrato que expiro desde Noviembre del 2002. La Administradora contactara a María O'Connor para platicar sobre la situación laboral del jardinero, ya sea para elaborar un nuevo contrato o liquidarlo; misma información que compartirá con el Comité de Vigilancia el 31 de Marzo del presente año. Cuando se despide a un empleado es necesario indemnizarlo con 3 meses de sueldo, mas la prima vacacional y aguinaldo correspondiente. El sueldo que perciben los jardineros es de \$3,800 pesos al mes.
 Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, que el Comité le de poder amplio a la Administradora para que inicie el proceso de finiquito de dicho empleado. Justo antes de despedirlo, la Administradora platicará nuevamente con Erin Strench para comentarios finales.
 Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.
- **Condóminos Morosos.**
 Las casas atrasadas en el pago de las cuotas de mantenimiento son:
 (aplican un pago del 10% de intereses moratorios. Art. 84)
 1B - \$120,640.15 pesos.
 2B - \$14,137.16 pesos.
 4B - \$23,863.39 pesos.
 10A - \$26,480.58 pesos.
 Las casas de aun deben el pago de la cuota de mantenimiento del 2º trimestre del presente año, son:
 4 A, 8 A, 1 B, 2 B y 8 B.
- **Cuotas Extraordinarias.**
 La Abogada analizo las cuotas extraordinarias que fueron aprobadas en la Asamblea de Julio del 2003. El monto original total era de \$10,000 USD. O'Connor estableció que es procedente la recolección de dicha cantidad en cuotas extraordinarias. Estos fondos estaban destinados para el muro de contención marino, una palapa en el jardín central, la reparación del sistema de riego del jardín frente a la playa, así como el re-sembrado de dicha área. Debido a los altos costos de las reparaciones del área de la playa, tal vez sea necesario postergar la edificación de la palapa, para optimizar el rendimiento del dinero en solo una área. Se cuenta en el Fondo de Reserva del condominio la cantidad de

\$6,400 USD, la cual pudiera ser destinada a los trabajos requeridos en el frente de la playa.

Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, notificar a todos los condóminos sobre dicha aportación extraordinaria para cubrir el fondo de \$10,000 USD para los trabajos de reparación anteriormente citados. La fecha oportuna de pago será para el 1º de Junio, considerándose como moroso el pago a partir del 1º de Julio del 2004.

Se aprobó por 4 votos a favor y 1 en contra. (Dobyns se opuso ya que aun no se tiene un costo exacto para dichos trabajos a realizar).

- Contabilidad.

Erin Strench tuvo problemas para abrir los archivos contables en Quicken, aunque ya actualizo su programa y revisará los estados financieros. George Thomas indico que ha encontrado inconsistencias que necesitan actualizar en los registros de ingresos/egresos, conceptos ambiguos en los gastos de la planta de tratamiento de aguas residuales, el flujo de caja chica no coincide con los registros bancarios y estos no coinciden con los archivos de Quicken. La administradora no envió en los archivos de Quicken las cuentas por cobrar, así como dichos registros en los estados financieros. Lydia Dobyns hizo notar que se ha logrado cierto avance en las cuestiones contables. Erin Strench trabajara junto con la administradora la próxima semana, y se espera tener todos los reportes listos para el 15 de Mayo del 2004.

- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Thomas y Strench desean hacer una mención especial al condómino Dave Hibbard por los diagramas y el trabajo realizado en la planta de tratamiento residual. Se le realizo un vaciado y limpieza, sin necesidad de abastecerla de bacterias y encimas; ya que se encontraron suficientes en el tanque de almacenamiento. El desempeño de la planta se ha dado de manera normal y a estado trabajando las 24 hrs. El costo de la limpieza fue de \$17,000 pesos y esta programado nuevamente para Octubre del 2004, ya que es cada 6 meses.

Lydia Dobyns propuso que se le de servicio de limpieza a la planta de tratamiento de forma regular cada 6 meses, y de que el gasto se encuentre presupuestado. Pamela Thomas apoyo dicha moción.

Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

Dave Hibbard solicito que una bomba extra y de mayor capacidad sea adquirida. El costo de una bomba mas grande va de \$14,000 a 16,000 pesos.

Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, adquirir una nueva bomba cuyo precio no exceda los \$20,000 pesos. Dichos fondos serán retirados de la cuenta de reserva.

Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

- Muro de Contención Marino.

Presupuestos presentados:

\$2,326,909.36 más IVA

\$924,845.57 más IVA

Ninguna decisión se tomó, y dichos presupuestos serán revisados por Erin Strench la siguiente semana que se encuentre en el Condominio.

- Sub-contratación de los Servicios de Jardinería.
Presupuestos presentados por compañías de servicios:
\$26,000 pesos por mes por 3 jardineros de Lunes a Sábado.
\$19,890 pesos por mes por 2 jardineros de Lunes a Sábado.
El costo actual por este servicio que el condominio esta pagando al tener contratado a su propio personal es de \$10,000 pesos al mes, mas el equipo requerido y las reparaciones necesarias. La Administradora realizara un comparativo entre los costos actuales y los presupuestos, para el 15 de Mayo del presente año.
- Reparación del Sistema de Riego de la Playa y Sembrado de Pasto.
Los presupuestos obtenidos fueron muy altos, por lo que Erin Strench analizara el utilizar sacos de tierra fértil para el sembrado, así como otros métodos más económicos, cuando este presente en el condominio la próxima semana.
- Reporte de las Areas Verdes.
Thomas envió un presupuesto por \$22,188 pesos mas IVA de parte de la compañía de Arte Verde para mejorías en las áreas verdes comunes.
El dueño de Arte Verde, Pedro, desarrollara un proyecto para el jardín central del condominio, con un costo de \$5,000 a \$7,000 pesos y que será entregado para la Asamblea Extraordinaria de Julio del 2004. En la Asamblea de Enero de este año los Welch's ofrecieron pagar por dicho estudio.
Pamela Thomas propuso, apoyado por Jim Rosenwinkel, el aceptar la oferta de los Welch's de pagar dicho estudio de Arte Verde.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.
- Area de Deposito de Jardinería.
Se construirá una área especifica de 2x6x8 junto a la planta de tratamiento de aguas residuales, como deposito del desecho de la jardinería (hojas, pasto, etc.), ya que aparentemente se pierde mucho tiempo en el acarreo de estos desechos a la pluma de la entrada del condominio. La limpieza de este deposito se llevará a cabo una vez a la semana.
- Arboles Dentro de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
Existe preocupación sobre las raíces de los arboles que están creciendo sobre la planta de tratamiento. Son 5 arboles que urgentemente se necesitan reubicar y replantar, así mismo las hojas de dichos arboles caen dentro de la planta e interfieren con la adecuada operación de dicho equipo.
Se seguirán plantando enredaderas y viñas sobre la barda alrededor de la planta de tratamiento para disfrazar la vista.

Alejandra, la gerente de Arte Verde, supervisará las mejoras que se lleven a cabo (como reemplazo de buganblias, rocas, cactus, palapa para el vigilante, etc.)

Lydia Dobyns propuso, apoyada por Amy Welch, aceptar la propuesta de Pamela Thomas sobre las mejoras y cambios en las Areas Verdes del condominio, sin que los gastos excedan la cantidad de \$30,000 pesos. Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

- **Compra de Equipo.**
Actualmente no existe ninguna cubierta para el poso que se encuentra a la entrada del condominio. Resulta de preocupación que algún niño pueda caer accidentalmente. Erin Strench le indico a Armando Bravo que compre e instale una cubierta reforzada sobre el poso que soporte el peso de un niño. Armando Bravo no ha comprado o sustituido ningún equipo aunque esta autorizado a hacerlo.
- **Diferencias en la Cuota Anual.**
Jerry Martinson tuvo un error matemático al calcular las cuotas de mantenimiento en base al presupuesto anual de \$744 pesos de más por condómino por trimestre. En la Asamblea Anual los condóminos aprobaron una cuota de mantenimiento de \$5,200 pesos al mes. Se reflejará un crédito a favor en la cuota del 3er trimestre. La Administradora calculará los saldos a pagar y los enviará a los condóminos para el 1º de Junio del 2004.
- **Modificación de la casa de los Sres. Hibbard.**
La solicitud de la construcción de una bodega se acepto vía mail por parte de los miembros del Comité de Vigilancia, entre la junta del 19 de Marzo y la presente.
- **Políticas de Acoso y de Conflictos de Interés.**
La Abogada reviso junto con Erin Strench la edición del documento, que se adjunta a la presente.
Lydia Dobyns propuso, apoyada por Jim Rosenwinkel, el aceptar la política anti-acoso y de conflicto de interés propuesta por Erin Strench.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.
- **Factura de Reembolso a Michelle Willner por el Huracán Kenna.**
Willner no ha estado dispuesta a negociar sus honorarios, por lo que no se le ha realizado ningún pago a la fecha. Seria interesante lograr alguna negociación o compromiso.
- **Línea de Abastecimiento de Agua.**
La línea principal de abastecimiento de agua pasa por propiedad privada del lote baldío que esta frente a la entrada del condominio. El propietario de dicho lote rompió accidentalmente la línea de abastecimiento y la reparo por su parte. Ahora el dueño pide que se le quite de su propiedad dicha línea o que se le pague por el uso de su terreno.

Presupuestos para el cambio de la línea de abastecimiento de agua:

1. \$15,800 mas IVA
2. \$19,000 más IVA

Lydia Dobyns propuso, apoyada por Jim Rosenwinkel, a autorizar a Armando Bravo el realizar los trabajos necesarios para mover la línea de abastecimiento de agua del condominio, no excediendo el costo de los \$20,000 pesos.

Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

- Portal de Internet.
Erin Strench ya reservo la dirección de Internet www.lapuntilla.net (ya que www.lapuntilla.com ya se encontraba reservada). Welch trabajará para tener el sitio de internet funcionando.
- Fechas de las siguientes juntas del Comité de Vigilancia y Asamblea del 2005.
Las juntas mensuales se llevaran a cabo el 3er viernes de cada mes. 21-May, 18-Jun, 16-Jul, 20-Ago, 17-Sep, 15-Oct, 19-Nov, 17-Dec, 21-Ene'05.
Asamblea Extraordinaria: Sábado 17 de Julio 2004.
Asamblea Anual: Sábado 29 de Enero 2005.

La siguiente junta del comité de Vigilancia será el 23 de Abril del 2004, a las 11 AM (hora del centro). Se les invita cordialmente a los condóminos que deseen asistir.

La Junta concluyo a las 2:37 pm. por acción de Pamela Thomas apoyada por Amy Welch. Se acordó por 3 votos a favor y 0 en contra, ya que Thomas y Dobyns abandonaron la junta un poco antes del final.

Amy Welch
Secretario