

La Cruz de Huanacaxtle, Nayarit, a 2 de Febrero del 2004.

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

ACTA DE JUNTA

Siendo las 9:30 AM (tiempo del centro) del día antes citado se llevo a cabo la junta del Comité de Vigilancia en la casa 6-B del fraccionamiento.

Lista de Asistencia del comité: Lydia Dobyns, Jim Rosenwinkel, Erin Strench, Pamela Thomas y Amy Welch. Administrador: Cherie Sibley y el supervisor Armando Bravo. Invitados: La abogada del condominio María O'Connor, Jerry Martinson, Dave Ronlund, Don Ronlund, Mel Ronlund y George Thomas.

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

- Pamela Thomas propuso aprobar las Actas de la Asamblea Anual del 3 de Enero del presente año, en la próxima Asamblea agendada para el 29 de Enero del 2005; a lo que Amy Welch apoyo la moción.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

Pamela Thomas propuso aprobar el Acta de la Junta del Comité de Vigilancia del 9 de Enero del presente año, a lo que Jim Rosenwinkel apoyo la moción. Se hace un reconocimiento a la labor del condómino Juan Julian Vallejo por las traducciones de las actas.

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

- Reporte del Administrador del Condominio:
Después de un poco de discusión sobre la dificultad de trabajar con la Operadora de Fondos Lloyd, la administradora del condominio Cherie Sibley habilito una cuenta en HSBC (Bital) en Bucerias. Los miembros del comité son requeridos a presentar su copia del FM3 y pasaporte para poder llenar la tarjeta de firmas de dicha cuenta.
La administradora comentó que las cuotas del condominio de Enero pueden pagarse tanto en Lloyd's como en el HSBC. Aun no se ha determinado con exactitud quien ha efectuado su pago o no. El pago trimestral de \$16,344 venció el 15 de Enero del 2004 y se considerará moratorio para el 31 de Enero.
También se discutió sobre la necesidad de que Cherie Sibley se registre en Hacienda. María O'Connor investigara y presentará su recomendación en la próxima junta del Comité.
Cherie Sibley presento el informe financiero de Enero y lo entrego en discos a Amy Welch, aunque no pudo ser abierto. La administradora enviará nuevamente el informe a los Welch por correo electrónico para su revisión. El fondo de reserva asciende aproximadamente a la cantidad de \$100,000 pesos.

La administradora y Armando Bravo expusieron la dificultad a la que se han enfrentado al reestructurar al personal interno del condominio. El Comité de Vigilancia evaluó varias posibilidades sobre la contratación de una empresa externa que se haga cargo de los servicios de jardinería; y otra que pudiese hacerse cargo de la planta de tratamiento de aguas residuales. Como parte de las condiciones contractuales de la compañía de administración, el Sr. Armando Bravo es requerido un mínimo de 3 horas al de Lunes a Sábado en el condominio.

Pamela Thomas ante lo anterior propuso otorgarle por parte del Comité a la Administradora Cherie Sibley toda la discrecionalidad para reestructurar al personal del condominio, eliminar y/o contratar a personal especializado. Jim Rosenwinkel apoyo dicha propuesta.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

Cherie Sibley presento una lista de cosas logradas desde que inicio su gestión. Armando Bravo presento asimismo una petición de herramienta y maquinaria necesaria en el condominio (podadora, sierra eléctrica, herramienta varia, etc.) a lo que Erin Strench argumento que seria necesario esperar hasta considerar si se va a contratar a una compañía especializada de jardinería, ya que ellos llevarían su propio equipo.

Pamela Thomas propuso junto con el apoyo de Jim Rosenwinkel aceptar el reporte del Administrador, así como nombrarlo el Representante Legal del Condominio.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

- Reporte de las Areas Verdes.
Actualmente la representante del Comité de Evaluación de las Areas Verdes, Pamela Thomas, ha estado trabajando junto con los jardineros del condominio para lograr un cambio estético de las Areas Comunes. Dicho comité esta también formado por Jim Rosenwinkel, Amy Welch y Mel Ronlund. Ante la solicitud del Comité de Vigilancia, la abogada María O'Connor repartió una copia de la Ley local, municipal y federal a lo relativo de la remoción, podado y sustitución de arboles y plantas. Es el sentir común que se requiere de un permiso en caso de remoción y mantenimiento de los arboles en la Zona Federal, así como de aquellos arboles nativos protegidos e inventariados en el condominio por los constructores. Ante esto la constructora nunca lleno el reporte de inventario ecológico, por lo que no se cuenta con esta información y no se sabe que arboles fueron añadidos posteriormente. Erin Strench, como uno de los primeros condóminos, comenta que no existían arboles nativos en el condominio y que la mayoría de lo existente en la actualidad fue obra de Jesse, por orden de Pablo Zuleger, el constructor.
Como el Prof. en Botánica por parte de la Universidad de Arizona, Charlie Sacamano, ha sido nombrado Director de Ecología de el Tamarindo (junto a Los Careyes), no le será posible hacer una evaluación del estado del condominio.

Pero ha recomendado personalmente a Pedro Dundee de Arte Verde para que lleve a cabo dicha evaluación. Como se acordó en la junta de Enero de este año, los Welch's pagaran \$500 USD por este estudio. Se tiene la cita para comenzar la evaluación con la gerente del vivero de Pedro Dundee junto con el comité especial, el jueves 5 de febrero. Asimismo, Hilda Flores se reunirá con Pamela Thomas para presentar otra propuesta. Cuando ambas propuestas se encuentren listas este comité especial hará su recomendación al Comité de Vigilancia del Condominio en la junta de Junio, para que se vote sobre dicho tema en la reunión extraordinaria del 17 de Julio.

Pamela Thomas indico que una de las palmeras en la playa se seco debido a la plaga. Se evaluara si se fumiga o no, ya que el químico utilizado puede ocasionar otros problemas. Asimismo, se detecto un hongo en el jardín central que esta atacando varias plantas y bunganvillas frente a la casa 8-B. Se buscara asesoría profesional para determinar dicha situación y su proceder.

- Distribución de las Actas de las Juntas del Comité de Vigilancia.
Después de cada junta del Comité de Vigilancia, Amy Welch escribirá un borrador que le hará llegar a Erin Strench (o la persona que él designe), para su revisión. Después de aprobarlas, Amy Welch las enviará por correo electrónico a todos los condóminos, administradores particulares, a la Administradora del Condominio y Abogada. Aparte de esto, Amy Welch enviara por correo tradicional una copia a todos los propietarios Americanos y Canadienses. La Administradora la hará llegar a los propietarios Mexicanos y pondrá otra copia en la caseta de vigilancia para cada casa.
- Elección de los demás Miembros del Comité de Vigilancia.
Después de una breve discusión sobre la Ley del Estado de Nayarit, así como la duración de cada puesto; Erin Strench (Presidente del Comité de Vigilancia electo el 9 de Enero del 2004) designo como Secretario y Tesorero a Amy Welch, y como Vocales a Jim Rosenwinkel y Pamela Thomas.
- Comité Financiero.
Erin Stench, George Thomas y Bill Welch se empezarán a reunir para discutir y supervisar los estados financieros. Se reunirán el próximo 3 de Febrero a las 10 AM en la casa 6-B. Como responsable del comité financiero, George Thomas tiene toda la autoridad para solicitar a la administradora y abogada del condominio toda la información relacionada a los libros contables, haciendo una copia en su momento para la Asociación.
- Revisión del Reglamento del Condominio.
Erin Strench designo a George Thomas como responsable de este comité especial para la revisión del reglamento del Condominio. Thomas se coordinará con los condóminos para recibir sugerencias y puntos de vista sobre el reglamento del condominio en vigor. Jerry Martinson y Erin Strench han solicitado ser parte también de este comité. Se espera que los cambios al reglamento del Condominio sean votados en la Asamblea Extraordinaria del 17

de Julio del 2004. La Administradora del condominio sugirió que todos los condóminos interesados hagan llegar sus sugerencias lo antes posible a Thomas, para que una versión preliminar este lista para la junta del Comité de Vigilancia del 18 de Junio del presente año.

- Mantenimiento:

Planta de Tratamiento de aguas residuales.

La Administradora removerá los arboles y las raíces que están de forma inmediata a la planta de tratamiento ya que pueden causar alguna filtración.

Thomas indico su preocupación de que aun existe un fuerte olor que proviene de la planta. Cherie Sibley dará en los próximos días limpieza y servicio a la planta de tratamiento y este se hará de fijo cada 6 meses.

Don Ronlund contactará a la compañía que instalo la planta de tratamiento y pondrá en contacto a la administradora para que solicite los procedimientos adecuados de mantenimiento. Asimismo existe una compañía de Guadalajara que viene regularmente a Puerto Vallarta para dar servicio a este tipo de sistemas. Se solicitará un presupuesto y se presentará al Comité de Vigilancia en la junta de Marzo.

Reparación del Sistema de Riego de las Areas Comunes.

Erin Strench solicito el status del sistema de riego del área común frente a la playa. Lydia Dobyns indico que en la Asamblea de Enero existía una propuesta del arreglo del sistema de riego y plantación de pasto con un costo de \$144,000 pesos, no llegando a algún acuerdo. Erin Strench se pondrá de acuerdo con Eber Paredes y el resto del personal, para determinar los daños al sistema de riego. Ninguna decisión se tomo al respecto de la reparación o algún fondo de contingencia extraordinario para dicho punto.

Gastos por cubrir a Michelle Willner.

Michelle presento gastos por pagar que no se cubrieron en su momento por servicios de remoción después del Huracán Kenna. También presento cartas de miembro del Comité adonde se indicaba que debía de pagarse por sus servicios. Erin Strench considero que será justo que se le pague por sus servicios prestados, aunque en su momento si se le pago a sus trabajadores. Se discutió el procedimiento para poder pagarle, ya que su status fiscal cambio a pequeño contribuyente y no puede expedir por el momento facturas. La Administradora hablará con el contador para discutir el método más adecuado de pago. Michelle Willner ya se ha reunido anteriormente con Eva González (la contadora) y con Hacienda, y han llegado a la conclusión de que no existe impedimento de que se le pague con una nota y no con una factura.

- Fechas de las siguientes juntas del Comité de Vigilancia y Asamblea del 2005. Las juntas mensuales se llevarán a cabo el 3er viernes de cada mes. 19-Mar, 16-Abr, 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.
- Línea de Comunicación.
Se discutió sobre la propuesta de incluir todas las comunicaciones, actas, contabilidad y demás información de la Puntilla en un sitio web. Todos los condóminos podrían bajar toda la información desde cualquier parte en formato .PDF. Un beneficio adicional sobre el sitio sería ofrecer información sobre las rentas de las propiedades. Welch ofreció crear este sitio sin ningún costo para la Asociación. Al parecer existió interés entre los miembros del Comité sobre este servicio.
Erin Strench también sugirió la creación de una circular trimestral con información relevante, a lo que la Administradora se comprometió a escribirla. Jerry Martinson también entregó el protocolo de comunicación que se creó el año pasado.
- Proyectos Relevantes.
Los proyectos importantes a realizar a la fecha son la restauración del área común frente a la playa (sistema de riego y sembrado de pasto); el muro de contención marino y el desarrollo en el parque al norte de la calle B que incluyen garajes y áreas recreativas.
Don Ronlund trabajó con la Arq. Blanca para el diseño del murete de contención marino. Un presupuesto era de \$180,000 a \$250,000 pesos. Un segundo diseño más elaborado era de \$459,000 pesos. Erin Strench sugirió el contratar a un ingeniero civil para desarrollar un diseño adecuado y funcional. También sugirió el re-ubicar las rocas que se dispusieron en la playa como rompe olas, a un nivel más bajo. Jerry Martinson hizo notar que el Comité y Administrador anterior nunca tramitaron un permiso ambiental para dicho trabajo. Sibley y O'Connor expresaron su preocupación sobre la falta de dicho permiso y la posibilidad de alguna problemática a futuro.
Pamela Thomas propuso, apoyada por Amy Welch, que la Administradora contratara a un Ingeniero Civil para revisar el rompe olas y elaborar un reporte de impacto ambiental sobre la situación actual de la playa. Este reporte debe de estar listo para la junta de Marzo, junto con diferentes opciones y costos de obra. Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.

La siguiente junta del comité de Vigilancia será el 19 de Marzo del 2004, a las 11 AM (hora del centro), en la casa 6B del fraccionamiento. Se les invita cordialmente a los condóminos que deseen asistir.

La Junta concluyo a las 3:40 pm. por acción de Pam Thomas apoyada por Amy Welch. Se acordó por 5 votos a favor y 0 en contra.

Amy Welch
Secretario