

La Cruz de Huanacaxtle, Nayarit, a 19 de Marzo 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 6-B del fraccionamiento.

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

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 2 de Febrero del presente año, a lo que Lydia Dobyns apoyo la moción. Las correcciones que se hacen notar en dicha acta son las siguientes:
La Administradora del Condominio solo añadió su nombre a la cuenta existente del HSBC, no se habrio ninguna cuenta nueva. George Thomas es solo el coordinador de recopilar información sobre los cambios posibles al reglamento del condominio para luego analizarlos con el abogado, no existe ningún comité al respecto.
Se hace un reconocimiento a la labor del condómino Juan Julian Vallejo por las traducciones de las actas.
Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.
- Reporte del Administrador del Condominio:
Areas Verdes: La Administradora solicito mayor tiempo para poder encontrar a una compañía particular encargada de las áreas verdes comunes que trabaje por “evento”.
Planta de Tratamiento de Aguas residuales: Cherie Sibley recibió un manual de 30 hojas por parte del fabricante de la planta, adonde se cita que el cloro puede llegar a ser un problema potencial para el buen funcionamiento de dicha planta, ya que mata a la bacteria que hace biodegradable los desechos. Se les solicitará a los condóminos que no utilicen cloro para la limpieza de los inodoros. Pamela Thomas sugirió que se buscara un producto sustituto que se pueda recomendar su uso.
- Presupuesto.
Jerry Martinson trajo a la atención del Comité una posible diferencia en el presupuesto anual, contra la cuota de mantenimiento fijada en la Asamblea de Enero del 2004. Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, el no modificar la cuota de mantenimiento dejándola como actualmente esta y tratando de hacer un posible ajuste a los gastos en el tercer trimestre.
Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.

- **Condóminos Morosos.**
Sobre las casas atrasadas en el pago de las cuotas de mantenimiento son las siguientes, según reporta el Administrador del Condominio:
1B – No se ha realizado ningún pago por un muy largo periodo.
2B – Existe un retraso desde Febrero y Marzo.
Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, darle a la Administradora toda la discrecionalidad necesaria para que se emprendan las acciones legales pertinentes para lograr la recolección de las cuotas atrasadas de las casas 1B y 2B.
Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.
- **Fondo de Reserva.**
La Administradora consulto con Lydia Dobyns sobre la existencia de la cuenta en Operadora de Fondos Lloyd o en HSBC, del fondo de reserva, a lo que no se pudo precisar. La Administradora presentará información mas precisa en la junta del Comité de Abril.
- **Proyectos Especiales en la Playa.**
En la junta del mes de Febrero del presente año, Pamela Thomas propuso apoyada por Lydia Dobyns, que la administradora contratara a un ingeniero civil para que evaluara el murete de contención marino, así como un reporte de impacto ambiental. Esta información se presentara en la Junta del Comité con los costos correspondientes y diferentes presupuestos. A la fecha de hoy no existe ninguna información nueva , aunque la Administradora anticipo que para el 1º de Abril tendrá el reporte elaborado.
- **Servicios Contables.**
La contabilidad fiscal se cambio a una compañía nueva en Puerto Vallarta, llamada Corporación Aion Nagallanes y Assoc. Esta nueva información se adjuntara en el reporte del listado telefónico a entregarse junto con las actas del mes de Marzo.
- **Contabilidad.**
Adriana Sánchez, encargada de llevar los libros, completo el día de ayer la contabilidad de Febrero. No se le envió a nadie con antelación y solamente entrego un disco con dicha información. Los estados financieros de Enero y Febrero se adjuntaran junto con la acta de Marzo. George Thomas reviso la contabilidad de Enero y la encontró confusa e incompleta. Comento textualmente el Sr. Thomas :”Necesitamos mantener procedimientos estándares y hojas de calculo disponibles para cada junta”. George Thomas se entrevistara con Adriana Sánchez y Cherie Sibley el próximo 28 de Marzo para ponerse de acuerdo en los procedimientos contables. Asimismo, Amy Welch instalara el programa de Quick Books en la oficina de la Administradora en Vallarta para que se haga un vaciado de información en este sistema. El Objetivo es que la

información pueda ser desplegada en Internet en el sitio de La Puntilla con formato PDF para que todos los condóminos la puedan revisar.

- Revisión del Reglamento del Condominio.
George Thomas coordinara la recolección de la información con todos los condóminos sobre los cambios sugeridos al reglamento.
- Distribución de las Actas.
Jerry Martinson pidió que el protocolo de distribución de las Actas fuera puesto en la Agenda. Es difícil precisar cual fue el interés específico de incluir este punto en la orden del día ya que Martinson no estuvo presente en la junta. Se hace notar que las Actas en Español, son la única versión oficial de acuerdo a la Ley del Estado Mexicano.
Erin Strench solicito a la Administradora para la siguiente junta, mas información sobre la Ley del Estado de Nayarit sobre la distribución de las Actas.
- Evaluación del Desempeño del Administrador.
Jerry Martinson solicito que este punto se añadiera a la Orden del Día de la junta. Lydia Dobyns explico que esta evaluación fue una política adoptada por el pasado Comité de Vigilancia. Erin Strench mantendrá esta practica dentro del presente Comité.
- Seguridad.
La administradora local de la casa de los Sres. Thomas, Michelle Willner, ha reportado en varias ocasiones intentos de intromisión a dicha casa por la puerta de la lavandería. El responsable de la compañía de seguridad a la que se le han hecho dichos reportes, ha comentado que la Sra. Willner a cometido numerosas imprecisiones al realizar los reportes.

Existe preocupación de que la reja de acceso principal al condominio se ha dejado en algunas ocasiones abierta y sola. La Administradora y el Sr. Bravo se encargaran de hablar con los elementos de seguridad, e instruirlos en dejar la reja cerrada en todas ocasiones.

También existe preocupación de que los vigilantes no están preguntando a los autos que entran al condominio hacia adonde se dirigen y que casa visitan. Lydia Dobyns le pidió al Comité considerar calcomanías que se peguen en los autos para identificar a los condóminos o huéspedes permanentes, por parte de los vigilantes. Erin Strench presentara en la próxima junta del Comité una política con medidas precisas para atacar este problema.

- Reporte de las Areas Verdes.
Paul Doolan y Mel Ronlund recibieron el paquete de sugerencias por parte de los Thomas sobre los cambios a dichas áreas, ante lo cual no tuvieron ninguna objeción.

Area 1 – Entrada a la Puntilla.

Thomas fue autorizado a comprar más Buganvilias y remover algunas palmas que cubrían las buganvilias existentes.

Area 2 – Camellón Central.

Dejar únicamente los ficus y quitar las enredaderas y el eucalipto. Podar las viñas de la reja de división entre la Puntilla y Vallarta Gardens. El Sr. Bravo le pidió al personal de Vallarta Gardens podar dichas viñas a lo que se negaron. Pamela Thomas propuso, apoyada por Lydia Dobyns, quitar el eucalipto, ya que puede romper por sus raíces el piso de la entrada. Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.

El Sr. Bravo aun no encuentra una sierra de gasolina en Vallarta por lo que será adquirida en Guadalajara.

Area 3 – Pluma de Acceso.

Quitar las viñas en la reja de la entrada. Esto se realizará para la próxima semana. Thomas plantará una palmera adonde se paran los vigilantes. También se removerá un árbol de papaya que interfiere con la reja. Se plantaran en esta área más buganvilias.

Area 4 – Frente a la calle B.

Quitar las palmeras secas a lo largo de la calle y reemplazar las enredaderas secas o enfermas.

Area 5 – Parque Central.

Una buganvilia infestada de hongo “espaguetti” fue removida del área. Se plantará una nueva buganvilia cuando se considere que la plaga fue removida en su totalidad.

Area 6 – Parque Central a un lado de la avenida.

Re-ubicar buganvilias y quitar las enredaderas que están interfiriendo con los postes y cables eléctricos.

Pamela Thomas enviará el resto de las propuestas de las Areas 6, 7 y 8 por correo electrónico a los miembros del Comité para su futura votación.

- Compra de Equipo.
Armando Bravo informo que se adquirieron una sopladora y orilladora. Amy Welch solicito que se utilice dicha sopladora por lo menos una vez a la semana en la Calle A y B y en el camino de entrada al fraccionamiento.
- Modificación de la casa de los Sres. Hibbard.
Los Sres. Hibbard están solicitando al Comité que se les autorice la construcción de una bodega. Existe la preocupación de que los propietarios no han enviado ningún tipo de plano o propuesta por escrito a todos los miembros del Comité. La Administradora les solicitara toda la información pertinente (junto con

planos) ya que por reglamento primero tienen que someterla a la evaluación del Administrador y del Comité, antes que proceder de ningún tipo.

- Políticas de Acoso y de Conflictos de Interés.
Erin Strench le solicito a la Administradora trabajar junto con la Abogado del Condominio en el borrador que le entrego previamente. La Administradora tratará de revisarlo y tenerlo listo para la junta del Comité del 1º de Abril del presente año.
- Factura de Reembolso a Michelle Willner por el Huracán Kenna.
Erin Strench le pidió a Michelle Willner mayor información y evidencia por la nota por cobrar de \$13,350 pesos del 6 de Febrero del 2004.
Lydia Dobyns propuso, apoyado por Erin Strench, el ofrecerle a Michelle Willner \$3,338 pesos por honorarios junto con el reconocimiento de su esfuerzo frente a la ayuda prestada por el Huracán Kena.
2 votos a favor y 2 abstenciones por parte de Amy Welch y Pamela Thomas.
- Línea de Abastecimiento de Agua.
El reporte fue presentado por la Administradora. 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. Erin Strench hablará personalmente con el propietario del lote para el 1º de Mayo del año en curso.
- Reparación del Sistema de Riego de la Playa y Sembrado de Pasto.
Erin Strench trabajará junto con el Sr. Bravo para poder dar un costo estimado de reparación para la junta de Abril. Se trabajara para que las reparaciones necesarias estén listas antes del 15 de Junio del 2004. La Administradora hablará con la Abogado acerca del plan a seguir sobre la recolección de la segunda mitad de las cuotas para dicho trabajo. En Abril el Sr. Strench y el Sr. Bravo presentarán los costos de resembrado de pasto, muro de contención marino, palapa y reparación del sistema de riego. El estimado original fue de \$85,000 pesos. Cherie Sibley tendrá listo también para la siguiente junta la parte contable correspondiente, así como la cuota extraordinaria.
- Portal de Internet.
Los costos anuales del portal del condominio no deberán de exeder los 200 USD. Erin Strench comento de que ya reservo la dirección de Internet www.lapuntilla.net (ya que www.lapuntilla.com ya se encontraba reservada). Lydia Dobyns propuso, apoyada por Pamela Thomas, reservar el dominio de www.lapuntilla.net para poder crear un sitio en internet en el que se encuentren disponibles para todos los condóminos tanto las Actas, contabilidad, reglamento, etc.
Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.

- 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. 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.

La siguiente junta del comité de Vigilancia será el 23 de Abril del 2004, a las 11 AM (hora del centro), en la casa 7-A del fraccionamiento. Se les invita cordialmente a los condóminos que deseen asistir.

La Junta concluyo a las 1:25 pm. por acción de Pam Thomas apoyada por Amy Welch. Se acordó por 4 votos a favor y 0 en contra.

Amy Welch
Secretario