

La Cruz de Huanacastle, Nayarit, a 21 de Mayo del 2004.

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

ACTA DE JUNTA

Siendo las 11:37 AM (tiempo del centro) del día antes citado se llevo a cabo la junta del Comité de Vigilancia mediante conferencia telefónica.

Lista de Asistencia del comité: Lydia Dobyns (vía telefónica), Erin Strench (vía telefónica), Pamela Thomas (vía telefónica), 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 23 de Abril del presente año, a lo que Erin Strench 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, aunque se presentará una nueva a través de ING Comercial América en la que se encuentran cubiertos los siniestros de terremoto e inundación al 90% con un deducible del 10%. La zona federal se encuentra excluida. La administradora enviará a todos los condóminos una copia de la póliza.
Pamela Thomas propuso apoyada por Lydia Dobyns, el contratar la cobertura de ING Comercial América con un costo de \$1,511.15 USD.
Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.
- Proyectos Especiales en la Playa.
La Administradora contacto a la Abogada del condominio, María O'Connor, en relación a la concesión de la zona federal. La Abogada indico que no existe ninguna concesión al condominio de dicha zona, e incluso para los condominios vecinos de Vallarta Gardens y Punta Pelicanos. Si existe o no una concesión, el hecho es que cada año se pagan los impuestos de la zona federal. Este año dichos impuestos fueron del orden de \$22,000 pesos anuales (aprox. \$1,503 pesos por condómino).
- Revisión del Reglamento del Condominio.
Si alguien desea alguna sugerencia o cambio al reglamento del condominio, favor de enviarlo al Sr. Thomas antes del 18 de Junio del 2004.

- **Reporte del Supervisor del Condominio.**
 Se discutió sobre la limpieza y el mantenimiento de las áreas verdes del condominio.
 Se contrato un nuevo servicio de recolección de basura. Dicha empresa expide facturas y ya incluye el 15% de IVA.
 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 \$100 pesos ya que son de alta seguridad. Sobre la puerta de acceso vehicular, esta solo será abierta a solicitud en la vigilancia.
 También se discutió sobre los jardineros y se llegó al acuerdo de irlos contratando o despidiendo conforme sea necesario.
 La Administradora contratara a Juan Pastor por \$1,000 pesos al mes más factura, por un periodo de prueba de 2 meses, para que supervise a los jardineros. Si funciona dicha relación laboral se le pedirá que tome a La Puntilla como cliente regular.
- **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 - \$138,117.82 pesos.
 2B - \$18,935.81 pesos.
 4B - \$44,814.47 pesos.
 10A - \$1,512.78 pesos.
 La casa 8B realizo los pagos en tiempo de las cuotas a al cuenta anterior de Lloyds que esta fuera de uso y no a la actual de HSBC y por eso se registro como moroso en la contabilidad.
 Pamela Thomas propuso, apoyada por Amy Welch, el condonar la cuota de penalización moratoria por el error de la confusión de cuentas de deposito de la casa 8B.
 Se aprobó por 4 votos a favor y 1 abstención (Erin Strench).

Lydia Dobyns propuso, apoyada por Jim Rosenwinkel, el autorizar a la Administradora del condominio a solicitar de manera inmediata el pago total dentro de un límite de 30 días, de todas las cuotas y pagos de los condóminos morosos; apoyada asimismo de las leyes del estado de Nayarit y del reglamento del condominio.
 De considerarse necesario, se realizará una junta extraordinaria para darle seguimiento al tema.
 Se aprobó por 5 votos a favor y 0 en contra.
- **Cuotas de Mantenimiento.**
 Las cuotas de mantenimiento se deberán de cubrir para el 1º de Julio del presente año, considerándose morosas posteriores al 17 de Julio. La cantidad a

cubrir es de \$15,600 pesos, menos la diferencia a favor del 1º y 2º trimestre de \$1,488 pesos, dando un saldo de \$14,112 pesos.

- **Cuota Extraordinaria.**
La cuota extraordinaria original en Abril del 2003 era por \$11,172 pesos por condómino para la elaboración del muro de contención en la playa y una palapa en el parque “norte”. Esta cuota no contemplaba el arreglo del sistema de riego de la playa ni el resembrado de pasto, por lo que no será utilizada para este fin. Se recolectaron \$4,500 pesos faltando un saldo de \$5,586 pesos para completar la cuota original. Se tendrá que pagar para el 1º de Junio del 2004, considerándose moroso a partir del 1º de Julio.
- **Muro de Contención en la Playa.**
\$50,000 pesos han sido presupuestados para el muro de contención marino. Esto incluye un supervisor local, mano de obra y lo necesario para poder enterrar la construcción rocosa de la playa.
- **Contabilidad.**
La Administradora adquirió un nuevo sistema contable de “Quiken” para pequeños negocios, aunque aun existen algunos problemas de conversión de archivos. Amy Welch se propuso, sin costo para la Asociación, el pasar todos los archivos al nuevo sistema para solucionar los problemas de compatibilidad existentes. Strench, Dobyns y Rosenwinkel se opusieron a dicho ofrecimiento, argumentando que esta es una obligación tácita de la administración. El Comité Financiero (compuesto por Bill Welch y George Thomas), ha revisado los libros y encontrado algunas discrepancias que siguen presentándose. Erin Strench les solicito un reporte escrito adonde se especifiquen dichas “discrepancias” para poder analizarlas por separado.
- **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. Esto será analizado en la próxima junta del Comité en Junio.

- **Distribución de Agua Potable.**
La Administradora comento que ha existido una distribución desigual de agua a las casas debido a fallas en el suministro de la Comisión de Agua, aunque Armando Bravo ha estado alternando las válvulas de agua entre las calles, como la administración anterior indico.
- **Reparación del Sistema de Riego de la Playa y Sembrado de Pasto.**
La Administradora enviará los presupuestos al Comité de Vigilancia, la próxima semana para su discusión.
- **Reporte de las Areas Verdes.**
Pamela Thomas indico algunas problemáticas suscitadas con Arte Verde en cuanto al trabajo de las áreas comunes y dicho presupuesto. El plan será presentado en la próxima Asamblea Extraordinaria del mes de Julio. Se solicitara una conferencia telefónica la siguiente semana entre la Administradora y Arte Verde.
Varias áreas de la Puntilla se encuentran en reconstrucción y estarán completadas próximamente. La planta de tratamiento de aguas se encuentra casi lista en su re-arreglo de follaje. La palapa junto a la caseta de vigilancia se encuentra lista.
- **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.
- **Línea de Abastecimiento de Agua.**
La línea principal de abastecimiento de agua se reubico con un costo al condominio de \$18,100 pesos; ya que esta pasaba por propiedad privada del lote baldío que esta frente a la entrada del condominio. El propietario de dicho lote pedía que se quitara de su propiedad o que se le pagara por el uso de su terreno.
- **Portal de Internet.**
Welch trabajará para tener el sitio de internet funcionando para la junta de Junio y totalmente terminado para la Asamblea de Julio. Si existe algún condómino interesado en publicar su propiedad, favor de mandar las fotos a wjwelchpc@comcast.net

- 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.
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 17 de Julio del 2004, a las 11 AM (hora del centro). Se les invita cordialmente a los condóminos que deseen asistir.

La Junta concluyo a las 2:15 pm. por acción de Pamela Thomas apoyada por Amy Welch. Se acordó por 5 votos a favor y 0 en contra.

Amy Welch
Secretario