

La Cruz de Huanacastle, Nayarit, a 17 de Julio del 2004.

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

ACTA DE JUNTA

Siendo las 9:09 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, Erin Strench (vía telefónica), Pamela Thomas (vía telefónica), Jim Rosenwinkel (vía telefónica). Administrador: Cherie Sibley y el supervisor Armando Bravo.

Miembros del Comité ausentes: Amy Welch

Condóminos Invitados: Jerry Martinson

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

Lydia Dobyns propuso aprobar el Acta de la Junta del Comité de Vigilancia del 17 de Junio del presente año, a lo que Erin Strench apoyo la moción.

Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.

- Reporte del Administrador del Condominio.

El Reporte se encuentra en el sitio de internet www.lapuntilla.org

Si no pueden acesar a dicho sitio, favor de contactar a Amy Welch para revisar el nombre de usuario y contraseña.

La Administradora presento un resumen de gastos del presupuesto de Enero a Junio del 2004. El Comité le indico revisar dicho presupuesto y presentar una propuesta con reducción de gastos y recortes potenciales para el período de Julio a Diciembre del 2004; y enviárselo a Erin Strench para su visto bueno.

Continuo la discusión de cómo finalizar el año con un presupuesto balanceado que combine los gastos aprobados en Enero del presente año; así como los gastos extraordinarios realizados (como el finiquito de 2 empleados, gastos extras de la planta de tratamiento de agua y del muro de contención marino).

El estado de cuenta del fondo de reserva del condominio también será enviado a Erin Strench para su revisión y posteriormente a todo el Comité, para su aprobación en la junta del 20 de Agosto del 2004. Una preocupación común fueron los altos honorarios de la Abogada del condominio para la recolección de las cuotas atrasadas de la casa 1B, aunque en los meses subsecuentes estas tenderán a disminuir. La administradora también indico que si se desean hacer grandes cambios al reglamento del condominio, estos incrementaran los honorarios del Abogado. Jerry Martinson menciona que cuando Doug Davies era administrador en el 2003, el abogado con el que contaba el condominio en ese entonces recibió un pago por \$3,000 por modificar el reglamento. Dicho cambio nunca tuvo lugar por lo que la Administradora contactará a dicho abogado para la devolución de esos honorarios.

- Traducción de la Póliza de Seguros.
Cherie Sibley indico que la póliza del condominio fue ya traducida al Ingles y enviada a los condóminos que lo solicitaron. Se le solicitará a Amy Welch que la incluya en la página Web del condominio.
- Reporte del Supervisor Armando Bravo.
Este se encuentra en el sitio de internet publicado.
Se discutió de forma general sobre la limpieza de la áreas comunes y del mantenimiento de estas.
- Condóminos Morosos.
La Administradora reporto que con excepción de la casa 1”B”, todos los condóminos se encuentran al corriente de sus pagos y cuotas.
- Identificaciones de Seguridad.
Cherie Sibley reporto que a todos los condóminos, así como a los empleados, se les entrego identificación y pases para el condominio.
- Cuotas Extraordinarias.
La Administradora indico que existe gran confusión sobre la Orden del Día de la próxima Asamblea en cuanto a las cuotas extraordinarias de los puntos #3 y #4. La Administradora ya envió a los condóminos un desglose de los gastos que incluyen dicha cuota. La confusión esta relacionada a sobre que es lo que se constituye como cuota extraordinaria y que ya esta gastado; y que se recolecto ya por este concepto en el 2003 (\$4,500 pesos por casa). Así mismo, los \$58,000 pesos que se gastaron en el muro de contención que salieron del fondo de reserva y que se espera con esta cuota poder reembolsarlos.
- Asamblea de Julio.
Se discutió sobre el Orden el Día de la Asamblea y la confusión de algunos puntos. Lydia Dobyns propuso, apoyada por Erin Strench, revisar dichos puntos con la Abogada del Condominio previo a la Asamblea para poder desarrollar un borrador de posibles resoluciones o aplazamientos para la Asamblea de Enero del 2005, de acuerdo al quórum.
Se aprobó por 4 votos a favor y 0 en contra.
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
La Administradora reporto que la bomba de repuesto ya fue ordenada y será entregada en 4 semanas.
- Factura de Michelle Willner por el Huracán Kenna.
Cherie Sibley indico que Michelle Willner ya fue pagada y que esta salida aparecerá en el estado de cuenta del mes de Julio como un “gasto fuera del presupuesto”.

- **Reporte de las Areas Verdes.**
 Pamela Thomas indico que siguen algunas problemáticas suscitadas con Arte Verde en cuanto al trabajo de las áreas comunes y dicho presupuesto. Se iba a realizar un plan detallado para el “parque central” entre las calles A y B del condominio, para presentarse en la próxima Asamblea Extraordinaria del mes de Julio. Dicho plan no se ha realizado en cuanto al tiempo estipulado, y estará listo para la Asamblea de Enero del 2005. Thomas hará un listado de todas sus preocupaciones y se la entregará a la Administradora para su revisión, la cual contactará a Arte Verde para agilizar el plan general y presupuesto. Se discutió sobre si Arte Verde deberá de seguir encargándose del desarrollo de las áreas comunes o no. Solo se le ha entregado un adelanto y no habrá ningún otro hasta no determinar una situación.
 Por lo pronto, Thomas y la administradora seguirán trabajando conjuntamente en los proyectos pendientes, en algunos casos hasta que termine la temporada de lluvias. En el caso de las áreas verdes alrededor de la planta de tratamiento de aguas residuales, primero se plantaran algunas enredaderas para disimular la fachada y después se pintará la pared ya que las enredaderas tardan varios meses en crecer.
 Se pedirán algunos presupuestos para poner maya ciclónica alrededor de los contenedores de la basura. Se plantarán 3 palmas en la playa, así como 2 en la circulación entre las calles A y B.
 Se discutió sobre el mantenimiento de las áreas verdes generales, de la entrada del condominio y sobre la continua rotación de personal de jardinería en los últimos meses. El supervisor Armando Bravo rotará mas horas supervisando el condominio.
- **Pregunta con respecto a la Responsabilidad Civil del Muro de Contención de la Playa.**
 Amy Welch había expresado su preocupación en algunas juntas anteriores del comité sobre la responsabilidad civil del condominio acerca de la construcción del muro de contención en la playa que es zona federal. La Administradora ante esta interrogante contacto a la Abogada del condominio, la cual expreso que no existe ningún tipo de repercusión por esto.
- **Portal de Internet.**
 La Administradora comento que Amy Welch reporto que la pagina Web esta a un 75% de construcción y que luce de manera extraordinaria.
- **Nuevo Desarrollo.**
 La administradora pidió permiso al Comité para elaborar una propuesta de desarrollo y marketing con costos definidos sobre lo que se puede hacer con el terreno al norte de la calle “B”; para presentarse en la Asamblea de Enero del 2005. Una porción de dicho terreno puede venderse a una constructora para edificar mas casas que pudiesen generar un beneficio económico muy interesante al condominio, con lo que se pudiesen hacer obras de infraestructura

para el propio condominio en las áreas comunes. Erin Strench comento que Amy Welch se había ofrecido a encabezar este comité especial ya hace tiempo para poder estudiar diferentes opciones de desarrollo. La administradora se coordinara con Amy Welch para trabajar en este proyecto, a lo que el Comité de Vigilancia mostró su agradecimiento.

La Administradora se reunirá próximamente con Jerry Martinson y Mike Ward para discutir sobre el uso incorrecto de su medidor eléctrico, que era utilizado para la luz indicadora de la cisterna del condominio.

Jerry Martinson pregunto al Comité si era necesario, como lo indica la Ley del Estado de Nayarit, hacer una rotación en los puestos del Comité. La administradora comentará este punto con la Abogada del condominio para una recomendación.

- 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. 20-Ago, 17-Sep, 15-Oct, 19-Nov, 17-Dec, 21-Ene'05.

Asamblea Anual: Sábado 29 de Enero 2005.

Erin Strench solicito al Comité revisar la fecha de la asamblea anual ya que el no podría atender. El Comité estuvo de acuerdo en comentarlo en la siguiente junta de Agosto.

La siguiente junta del comité de Vigilancia será el 20 de Agosto del 2004, a las 11 AM (hora del centro). Se les invita cordialmente a los condóminos que deseen asistir.

La Junta concluyo a las 10:30 am. por acción de Pamela Thomas apoyada por Lydia Dobyns. Se acordó por 4 votos a favor y 0 en contra.