

**Asamblea Anual Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio,  
Área I, Sec. AB La Jolla de Los Cabos**

**10 de noviembre del 2007**

---En la Ciudad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, siendo las **7:30** horas del **10 de Noviembre del año 2007**, se reunieron en el área del Arroyo Seco, en el Régimen de Propiedad en Condominio del "AREA CONDOMINIAL I, SECCIONES "A" Y "B", DEL DESARROLLO TURISTICO LA JOLLA DE LOS CABOS", ubicado en Km. 29 de la Carretera Transpeninsular, con objeto de Celebrar una Asamblea General Ordinaria de Condóminos, las personas indicadas en la Lista de Asistencia que por separado se agrega a la presente acta, en los términos del Reglamento del Condominio. Los condóminos fueron debidamente convocados por escrito el día **24 de Septiembre del 2007**, entregando copia de la convocatoria correspondiente en el lugar señalado como domicilio convencional de los condóminos.-----

La primera llamada se hace a las 7:30 a.m. y no se tiene el quórum requerido de 90%; la segunda llamada se hace a las 8:00 a.m. y no se tiene el quórum requerido de 51%. La tercera y última llamada se hace a las 8:30 a.m. y la asistencia es de 42.78%. Se declaró que en tercera convocatoria existe Quórum Legal y se instaló la Asamblea que presidió el **Sr. NORMAN FRASER**, y actúa como Secretario de la asamblea el Vice-Presidente de la Asociación Administradora y se designa como escrutadores a los **Sres. LARRY EVENSON y CLIFF ROCK**.-----

Los condóminos procedieron a desahogar los puntos contenidos en el siguiente.-----

**ORDEN DEL DIA**

**I. APERTURA**

- Lista de Asistencia.
- Selección de Presidente para la Asamblea
- Selección de Escrutadores para la Asamblea
- El Administrador actuará como Secretario, de acuerdo al artículo 65 de reglamento de La Jolla. Este designará a la persona que tomará las minutas oficiales.
- Aprobación de minutas del 2006.
- Aprobación de la Agenda.

**II. REPORTE DE DIRECTIVOS**

- Reporte de Seguros.
- Reporte de Estacionamiento.
- Reporte del Gerente.
- Reporte del Administrador.
- Reporte de Finanzas por el Contador y Tesorero.
- Otros reportes.

**III. ASUNTOS ANTERIORES/ REPORTES DE COMITÉS**

- Revisión de acuerdo con Luis Cano, referente al uso de sus unidades como oficinas.
- Revisión del acuerdo con David Bowman.
- Reporte del Comité de Arquitectura.
- Reporte del Comité de Sistema de Agua.
- Reporte del Comité de Sistema de Televisión.
- Reporte del Comité de Seguridad.

- Actualización de estatus del Hotel Playa del Sol.
- Mobiliario de alberca.
- Reportes de otros Comités.

#### **IV. ASUNTOS NUEVOS**

- Aprobación por la Asamblea de gastos especiales.
- Aprobación por la Asamblea del presupuesto para el 2008.
- Aprobación de Gerente para el próximo periodo.
- Aprobación por la Asamblea de las acciones tomadas por el Comité Administrador, del 6 de Noviembre del 2006, al 9 de Noviembre del 2007.
- Ratificación o Elección del Administrador.
- Discusión de políticas de remodelación.

#### **VII. CIERRE**

- Selección de fecha para la siguiente junta.
- Clausura.

El Presidente hizo una moción para aprobar la Orden del Día de esta asamblea. La moción se secundó y aprobó.

El Presidente de la Asamblea les da la bienvenida a los asistentes y les explica el proceso para la conducción de la asamblea.

**I.-APERTURA.**-Se desahogó como se expuso al inicio.

Presentación del Consejo Directivo y el Gerente

El Presidente presentó a los miembros del Consejo.

- **Aprobación de la minuta del año pasado por parte de los Condóminos**

El Presidente hizo una moción para aprobar las minutas del año pasado. La moción se secundó y aprobó.

#### **II. REPORTES DE LOS FUNCIONARIOS**

- **Reporte de Seguros**

Bill Deatsch informó a los condóminos sobre el estado actual del seguro, la cobertura y las primas con niveles de riesgo. También, el Sr. Deatsch contestó a las preguntas de los Condóminos. Mark Kellerman discutió el auto aseguramiento como una opción.

Hubo un consenso de los miembros de que el Consejo debería estudiar opciones alternativas para reducir nuestra prima y asumir un riesgo mayor en representación de la Asociación de Condóminos.

- **Reporte de Estacionamiento**

El Consejo presentó las políticas de estacionamiento modificadas. Se hizo una moción, la cual se secundó para adoptar las políticas. Se discuten las políticas.

Se hizo una moción para modificar las políticas de modo que no se permita estacionar a los vehículos que no quepan dentro de las líneas de estacionamiento. La moción se secundó y aprobó.

- **Reporte del Gerente**

Ileana Ceseña hizo una presentación con fotografías del avance de las mejoras y el estado que guarda el mantenimiento.

Las cuentas morosas bajaron al 35%.

La página de Internet está en un proceso de actualización continua.

El cárcamo está programado para su limpieza una vez por año.

Planta de Tratamiento de Agua. La reposición del techo se terminó y nuestra gente de mantenimiento está trabajando en la limpieza de las tuberías. Esto está programado para hacerse una vez al año. La limpieza del tanque se hará cada mes. Un laboratorio externo analizará el agua mensualmente y el reporte se subirá a la página de Internet.

Reparaciones y mantenimiento. Se colocaron nuevos letreros. Se pintó el Edificio D. Las líneas de las calles y las líneas del estacionamiento se volvieron a pintar. Se reforzaron y volvieron a pintar los puentes. Se hicieron reparaciones al techo del Edificio D y se repusieron tejas.  
Iluminación. La iluminación del cárcamo se repuso en su totalidad.

Se le agradeció a Ileana Ceseña por su gran desempeño, así como a todo el personal.

La Asociación Civil I fue constituida y se en operación, así como la Asociación Civil II.

Se contrató temporalmente a Ileana para la Asociación Civil II y se le contratará por otro año.

Se les agradeció a John DeWynter y Bill Deatsch por sus esfuerzos en el Consejo.

- **Reporte Financiero por parte del Contador y el Tesorero**

Se presentaron los siguientes presupuestos, el Presupuesto Real del 2006 y el Proyecto del 2007, así como el propuesto para el 2008. Se discutieron las partidas del presupuesto y se respondieron las preguntas de los Condóminos.

Ken Kimble hizo una moción para aprobar los gastos incurridos por el Consejo durante el 2007 y que adoptemos el presupuesto presentado incluyendo el fondo de reserva de pintura, techos, la compra del nuevo mobiliario de la alberca/arroyo y el fondo de reserva requerido del 25%. Moción secundada y aprobada.

### **III. ASUNTOS ANTERIORES / REPORTES DE COMITÉ**

- **Revisión del contrato con Luis Cano en relación al uso de oficinas de sus unidades.**

Bill Deatsch hace una moción para autorizar al Consejo para prorrogar nuestro contrato con Luis Cano para permitir el uso comercial (oficina) de sus 3 unidades residenciales que están arriba de las cocheras de La Jolla hasta el 31 de diciembre del 2008. Se discute la moción.

Mark Kellerman pide que se modifique la moción para permitirle a Cano que se quede si deja su operación en La Perla. No se aprueba la moción.

La moción se aprueba según se estableció originalmente.

- **Revisión del contrato con David Bowman.**

Bill Shurtleff hace una moción para renovar el contrato con David Bowman. El Sr. Bowman tiene 6 unidades en La Perla y en el pasado ha contratado con La Jolla para permitir que sus huéspedes usen las albercas. Por este servicio ha pagado \$1,200. El presente contrato vence el 31 de marzo del 2008 y hace la moción para que se autorice al Consejo a que se firme un contrato de tres años con el Sr.

Bowman, iniciando en \$1,400 e incrementándolo a \$1,600 el segundo año y a \$1,800 en el año final. La moción se secunda y aprueba.

- **Reporte del Comité Arquitectónico**

Mark Kellerman informó sobre las actividades del Comité Arquitectónico.

- **Reporte del Comité del Sistema de Agua**

Bill Shurtleff informó sobre las actividades del comité del sistema de agua. Mark Kellerman sugiere que se contrate un profesional independiente para determinar si PDS está usando nuestro sistema de drenaje en lugar de las autoridades del Agua Potable del Municipio.

- **Reporte del Comité de TV**

Mary Ann Monty informó a la asamblea sobre el avance del Comité de TV.

- **Reporte del Comité de Mobiliario de la Alberca/Arroyo**

Ray Robertson presentó a los miembros de su comité e informó de sus actividades y recomendaciones para la reposición del mobiliario del área de la alberca/arroyo. El comité investigó con varios proveedores a nivel local y nacional y presentó una recomendación específica con relación a la compra del nuevo mobiliario. Ray mostró fotos, muestras de materiales y características específicas de los camastros, mesas y sillas. (Ir la página web de La Jolla para ver el mobiliario).

El costo total incluyendo el flete, importación e impuestos se estima en \$19,000. Este reemplaza a todo el mobiliario actual en las dos albercas y el área del arroyo proporcionando una imagen uniforme en toda el área.

El mobiliario que esté quebrado se desechará y varios camastros que todavía se puedan usar se colocarán en la playa y/o se guardarán junto con las mesas y sillas extra.

Ray anunció que un condómino anónimo ofreció donar \$5,000 para la compra del nuevo mobiliario. El costo total del mobiliario se reduce a \$14,000. Esto resulta en un cargo por unidad de menos de \$100 por una sola ocasión.

Se hace una moción y se secunda para la compra del mobiliario con un voto positivo.

El donante es Jay Cimino F 306. El grupo aplaudió y agradeció a Jay por su generosa donación.

- **Reporte del Comité de Nominación**

Ardene Jansen, presidente del Comité de Nominación, informó sobre las actividades del grupo. Los nombres de los nominados a los que llegaron son: Ray Robertson, Ken Kimble y Bill Shurtleff como miembros actuales del Consejo y dos nuevos: Henry Novell y Jerry Kurrle.

Se le agradeció a Ardene por su excelente trabajo.

Mark Kellerman nominó a Walter Quaitte de los asistentes. Quaitte acepta la nominación.

Se hace la moción para cerrar las nominaciones. Se secunda y aprueba la moción.

A continuación se hace la votación por medio de boletas.

#### **IV. ASUNTOS NUEVOS**

- **Aprobación de la Asamblea de las cuotas especiales**

La Asamblea aprobó las cuotas especiales a través de la aprobación del reporte financiero del Tesorero.

- **Aprobación de la Asamblea del Presupuesto del 2008.**

La Asamblea aprobó el presupuesto del 2008 a través de la aprobación del reporte financiero del Tesorero.

Se aprobó a la Asociación Civil II como Gerente para el próximo año.

- **Aprobación de la Asamblea de todas las acciones tomadas por el Consejo Directivo de la Asociación Administradora del 6 de noviembre del 2006 al 9 de noviembre del 2007.**

Se hace una moción para aprobar todas las acciones del Consejo del 6 de noviembre del 2006 al 9 de noviembre del 2007. Moción secundada y aprobada.

- **Ratificación o Elección del Administrador.**

La asamblea aprobó por unanimidad que la ASOCIACION ADMINISTRADORA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL AREA CONDOMINIAL I, SECCIONES A Y B DEL DESARROLLO TURISTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, AC, continúe como ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO. Esta a su vez, otorga la facultad a la Gerente, Ileana Ceseña García Formentí, y al Sr. Billy Keith Shurtleff y demás miembros de la Asociación Administradora, a aperturar cuentas bancarias a favor de la mencionada asociación.

- **Discusión abierta de las políticas de remodelación**

Bill Shurtleff cedió la palabra para discutir los cambios de las políticas en relación a las modificaciones y/o apertura de muros y ventanas. La política actual del Consejo (no apoyada por todos los miembros del consejo) es negar cualquier solicitud para tirar cualquier muro o apertura. Solicitó la asesoría de la asamblea con referencia particular a la posición del Consejo de no permitir ninguna apertura en absoluto. Siguió una discusión animada. A mano alzada la asamblea no favorece la política actual del Consejo.

Jay Cimino expuso ante la Asamblea la negativa del Administrador a aprobar un proyecto de remodelación de un muro pequeño entre sus dos terrazas. Pide permiso para hacer una apertura entre las dos unidades de su propiedad. Contrató a un ingeniero profesional y en opinión de éste, no hay riesgo de daño a la estructura.

Mark Kellerman sugirió que el Comité Arquitectónico apruebe cualesquier propuestas de modificaciones.

Ray Robertson propuso: 1) No hacer cambios a la distribución de las unidades. 2) Los muros interiores, no considerados muros de carga se podrán cambiar a una apertura de máximo 6'. 3) Los propietarios que tengan unidades colindantes se les permitirá quitar los muros de las terrazas entre las unidades.

Fue el consenso de la Asamblea que el Consejo ha sido muy restrictivo en hacer cumplir las políticas de remodelación.

Se necesita reponer las lavadoras y secadoras del Edificio C. El Consejo informó que están trabajando en reponerlas con equipo más eficiente.

Mark Kellerman solicitó que cualquier comprador nuevo cambie los sanitarios a unos de bajo consumo.

La disposición de la basura es responsabilidad de cada condómino.

La Asamblea designó a la Lic. Ileana Ceseña García Formentí como delegada para que comparezca ante el Notario Público de su elección para protocolizar el acta de la presente en el Registro Público de la Propiedad, en su caso.

## **V. CIERRE**

- **Selección de la fecha para la siguiente Asamblea Anual.**

Se propone el 8 de noviembre del 2008 como la fecha para la próxima Asamblea Anual, así como para la Asociación Civil I y la Asociación Civil II. Moción secundada y aprobada.

- **Clausura**

La Asamblea se clausura a las 11:20 a.m.

### **EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA**

Norman Fraser

### **EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

Billy Shurtleff

### **ESCRUTADORES**

Larry Evenson

Cliff Rock