

**Condominio La Jolla Cluster I
Asamblea Anual Ordinaria de Condóminos
7 de Noviembre del 2009**

La Asamblea Anual Ordinaria de condóminos se lleva a cabo en el área del Arroyo Seco de La Jolla.

La primera llamada se hace a las 7:30 AM y no se tiene el quórum requerido del 90%; la segunda llamada se hace a las 8:00 AM y se tiene más del quórum requerido del 51%, con una asistencia del 90.54%.

Se les da la bienvenida a los asistentes y se explica el proceso para la conducción de la asamblea.

ORDEN DEL DÍA

I. APERTURA

- **Registro de los Condóminos o Proxies (cartas poder)**

Los condóminos y cartas poder se registran a su llegada y el quórum obtenido para esta asamblea es de 90.54%.

- **Elección del Presidente de la Asamblea**

Bill Shurtleff es nominado y nombrado como Presidente de la Asamblea.

- **Elección de Escrutadores**

Ken Kimble, D-307 y Bill Deatsch, G101 son nominados y nombrados como Escrutadores de la Asamblea.

- **El Gerente actuará como Secretario (Estatutos, Art.65). La misma nombra a la persona que tomará la minuta oficial.**

Ileana Ceseña como Gerente nombra a Patricia Valdés como la persona que tomará la minuta oficial.

- **Presentación del Consejo Directivo y el Gerente.**

El Presidente de la Asamblea presentó a los miembros del consejo.

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

El Presidente de la Asamblea hizo una moción para aprobar la minuta del año pasado. Moción secundada y aprobada.

- **Aprobación del Orden del Día**

El Presidente de la Asamblea hizo una moción para aprobar la Orden del Día de esta asamblea. Moción secundada y aprobada.

II. REPORTE DE FUNCIONARIOS

- **Aprobación por parte de la Asamblea de todas las acciones tomadas por el Consejo Directivo del 9 de noviembre del 2008 al 6 de noviembre del 2009.**

Emma Vargo, F311 hace la moción para aprobar todas las acciones tomadas por el Consejo Directivo del 9 de noviembre del 2008 al 6 de noviembre del 2009. Moción secundada por Sandy Garner E205. Moción aprobada unánimemente.

- **Reporte del Gerente**

Ileana informó sobre los proyectos que se llevaron a cabo durante el verano. Dichos trabajos incluyeron la impermeabilización y pintura del Edificio D, reparaciones a los puentes de las áreas comunes, así como reconstrucción de las tres fuentes del desarrollo.

III. REVISIÓN DE LOS ESTATUTOS

Cambios Menores y Revisiones a los Estatutos de La Jolla

Los siguientes cambios son para corregir palabras o significados obsoletos e incorrectos o menores en su naturaleza o para que se apeguen a la nueva ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Baja California Sur:

Índice, Título Tres, Capítulo 2, se cambia “comité” a “Consejo Directivo.”

Índice, Título Cuatro, cambia “Administración” a “El Administrador.”

Artículo 3, se agrega “sociedad” como un posible co-propietario. Se modifica para que diga “sociedad u otra entidad legal” como posible co-propietario.

Artículo 3, se corrige el uso de la palabra “sesión” por “sucesión” como significado de transmisión.

Artículo 10, se agrega “Real” a la frase “disposiciones de co-titularidad de propiedad” de conformidad con el Reglamento de Baja California Sur.

Artículo 11A, se elimina una disposición obsoleta.

Actual "Cuando el propietario o fiduciario haya celebrado un contrato de arrendamiento o de administración con Operadora La Jolla de Los Cabos, S.A. de C.V. u otra compañía designada por Desarrollos Turísticos Gran Visión, S.A. de C.V."

Se propone "Con la condición de que el Agente de un co-propietario esté sujeto a los reglamentos, control y reglas establecidos por los Estatutos del Condominio y el Consejo Directivo."

Artículo 11B, cambia "propietario o fiduciario" a "co-propietario"

Artículo 12, cambia la palabra "reparar" a "ser responsable por" refiriéndose a los daños.

Artículo 17, cambia "gerente" a "Administrador". Se agrega el "Consejo Directivo."

Artículo 19 Clarifica la redacción:

Actual: "Se prohíbe colgar ropa en las ventanas, en las terrazas y en las área comunes."

Propuesta: "Se prohíbe colgar ropa, toallas o efectos personales en las ventanas y terrazas con vista a los vecinos o las áreas de uso común."

Artículo 20, se agrega "mosquiteros" como responsabilidad de los propietarios.

Artículo 23, cambia "Gerente" a "Administrador."

Artículo 31, se elimina totalmente. El requisito de usar la regadera antes de entrar a la alberca no es práctico y no se puede obligar.

Artículo 37, se elimina totalmente, ya que es igual al Artículo 19.

Artículo 39, se elimina totalmente, ya que es igual al Artículo 20.

Artículo 40, se cambia para estar de conformidad con el uso existente.

Actual: "No se podrá instalar ninguna antena en los techos de las unidades, excepto para el uso común del desarrollo."

Propuesta: "No se podrá instalar ninguna antena sin el permiso del Consejo Directivo."

Artículo 41 se cambia para apegarse a la ley y evitar confusión en cuanto a "por medio de equipo o mobiliario".

Actual: "Un co-propietario que dañe otras unidades por medio de equipo o mobiliario dentro de su área privada será directamente responsable y se compromete a pagar el costo de las reparaciones necesarias."

Propuesta: “Un co-propietario que dañe otras unidades o áreas comunes por cualquier motivo será directamente responsable y se compromete a pagar el costo de las reparaciones necesarias.

Artículo 44, se cambia de “gerente” a “Administrador” y se cambia “Comité de Vigilancia” a “Consejo Directivo.”

Artículo 45 se cambia la redacción para que esté conforme al formato del Artículo 4.

Actual: “Propiedad de uso exclusivo, propiedad común de uso privativo y propiedad común de uso general”

Propuesta: “Propiedad para uso exclusivo, propiedad común para uso privativo y propiedad común para uso general”

Artículo 45, se corrigen los pies cuadrados en los Estatutos sobre las unidades F-102, 202,302 y F-111, 211, y 311. Los pies cuadrados correctos se han usado para las cuotas y la votación durante años, pero nunca se habían corregido en los Estatutos.

Artículo 46 se cambia para apegarse a las leyes de Baja California Sur en relación al fondo de reserva del 25% agregando “gastos comunes no presupuestados” como partidas que necesitan cubrirse con el fondo de reserva. Se cambia “cargado a” a “por” como el método de repago y elimina “co-propietarios harán un depósito inicial al fondo de reserva.” Esto se refiere al inicio original hace más de 30 años.

Artículo 48, hace referencia al pago de cuotas. Se elimina “sin cobranza previa” ya que el significado se desconoce. Se agrega “o al banco designado por el Administrador” a la oficina administrativa como un lugar para hacer los pagos de cuotas.

Artículo 49, se cambia de “Gerente” a “Administrador” y se agrega “Consejo Directivo, Asamblea y los Estatutos” para poder delegar poderes al Administrador.

Artículo 50, refuerza la regla en cuanto a cómo se podrán invertir los fondos de reserva agregando en “valores asegurados conforme a las Reglas del Hombre Prudente” y cambia “hará” a “podrá”.

Artículo 52, elimina “la asamblea de co-propietarios establecerá la cantidad del descuento que aplique para los co-propietarios que paguen sus cuotas anuales con anticipación.”

Artículo 53, agrega “incluyendo sin limitación la ejecución hipotecaria de dicha unidad” como una acción apropiada para el incumplimiento. Se elimina “meses” como superfluo y cambia “gerente” por “Administrador”.

Titulo 3, se cambia “Comité” a “Consejo Directivo”.

Artículo 54, cambia “gerente” a “Administrador”, “ nombra” a “elige” y “Comité de Vigilancia” a “Consejo Directivo”. Se elimina la última oración.

Artículo 58. Para apegarse a lo que ocurre actualmente, las fechas de la Asamblea se cambian de “enero” a “durante el último trimestre del año calendario.”

Artículo 59 cambia de “gerente” a “Administrador”.

Artículo 62, se elimina, ya que hace referencia a unidades no vendidas al inicio del proyecto.

Artículo 64, para apegarse al nuevo título de la ley de Baja California Sur, “Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio” y no “reglamento de propiedad conjunta”.

Artículo 65, cambia “Gerente” a “un representante del Administrador”, como el Secretario de las minutas.

Artículo 66, cambia “presidente del Comité de Vigilancia” por el “Presidente del Consejo Directivo” como un firmante autorizado de las minutas.

Artículo 68, cambia “podrá” a “deberá” para apegarse a las leyes mexicanas.

Artículo 70, cambia la asamblea podrá “nombrar” a “elegir” y el “gerente” a “Administrador.”

Artículo 71, cambia “Gerente” a “Administrador” y agrega el “Consejo Directivo”

Título 3, cambia “El Comité” a “Consejo Directivo”

Capítulo II, cambia “El Comité” a “El Consejo Directivo”

Artículo 72, cambia: La Asamblea podrá “nombrar” a la Asamblea “elegirá”; “Comité de Vigilancia” a “Consejo Directivo” y “Gerente” a “Administrador” en todas las secciones del Artículo 72. Cambia “disposiciones de propiedad conjunta” al nuevo título correcto “disposiciones de co-propiedad real”.

Artículo 73, cambia “comité” a “Consejo Directivo”

Artículo 74, cambia “comité” a “Consejo Directivo”

Título 4 cambia “La Gerencia” por “El Administrador”

Artículo 75 cambia “ nombra” a “elige” y “Comité de Vigilancia a “Consejo Directivo y “Gerente” a “Administrador” y elimina “quien proporcionará una fianza por la cantidad que establezca la asamblea ordinaria de co-propietarios que lo nombre” ya que no está disponible con nuestro agente de seguros en México.

Artículo 76 cambia “Gerente” a “Administrador.”

Artículo 77 cambia “Gerente” a “Administrador.”

Artículo 77 K y L cambia “correr” una lista a “mantener” una lista

Artículo 77 R, se agrega al Consejo Directivo a aquellos deberes que se le asignan al Administrador.

Artículo 77 S, se agrega a la lista de deberes del Administrador “mantener un registro de resoluciones previas de la Asamblea General”

Artículo 78, cambia “Gerente” a “Administrador.”

Artículo 79, cambia “Gerente” a “Administrador.”

Artículo 80, cambia “Comité de Vigilancia” a “Consejo Directivo” y “Gerente” a “un representante del Administrador”

Artículo 82, cambia “Comité de Vigilancia” a “Consejo Directivo” y “Gerente” a “un representante del Administrador”

Artículo 85 y Artículo 86, cambia “gerente del Condominio” a “Consejo Directivo”

Bill Shurtleff, E-208 hace una moción para aceptar los cambios menores anteriormente mencionados. Secundada por Ray Robertson F-109. Moción aprobada.

Cambios Materiales a los Estatutos de La Jolla

Artículo 14 actual: “Todos los nuevos co-propietarios adquirentes se comprometen a estar sujetos a la ley aplicable a las disposiciones de Propiedad en Condominio del estado de Baja California Sur, la constitutiva y los presentes Estatutos.”

Artículo 14 revisado: “Todos los nuevos co-propietarios adquirentes presentarán en la Oficina de Condóminos el nombre, dirección, número telefónico y dirección de correo electrónico de los titulares y se comprometen a estar sujetos a la ley aplicable a las disposiciones de Propiedad en Condominio del estado de Baja California Sur, la constitutiva y los presentes Estatutos.” APROBADO.

Artículo 17 actual: “El Co-propietario podrá cambiar el interior de su unidad con previa notificación y aprobación por escrito del gerente, quien verá que la estructura, diversas instalaciones, fachadas, sistema de calles y en general todas las partes de uso común no se vean afectadas.”

Artículo 17 revisado: “El Co-propietario podrá cambiar el interior de su unidad con previa notificación y aprobación por escrito del Administrador y el Consejo Directivo. El Condómino hará referencia y observará el Reglamento de Remodelación vigente al momento de la remodelación.” APROBADO.

Artículo 18 actual: “El co-proprietario permitirá las reparaciones necesarias en las áreas comunes del condominio: techos, pisos, paredes, muros medianeros, entrepisos e instalaciones diversas que crucen por su propiedad privada y permitirán el acceso al personal a cargo de llevarlas a cabo.”

Artículo 18 revisado: “El co-propietario permitirá todos las reparaciones de emergencia y generales necesarias en las áreas comunes del condominio: : techos, pisos, paredes, muros medianeros, entrepisos e instalaciones diversas que crucen por su propiedad privada y permitirán el acceso al personal a cargo de llevarlas a cabo, solicitando al propietario que deje una llave en la Oficina de Condóminos o una persona responsable en el área de San José del Cabo.” APROBADO.

Artículo 24 actual: “con previa autorización del gerente, todo co-propietario podrá tener un gato, perro u otro animal doméstico dentro de su área privativa, siempre y cuando no moleste o haga un ruido excesivo que perturbe la paz de los otros co-propietarios. Sólo se permitirán en las áreas comunes perros y gatos que vayan con sus dueños y el co-propietario es directamente responsable de los daños causados por el animal y de limpiar inmediatamente las área de cualquier excremento animal u otra suciedad.”

Artículo 24 revisado: “No se permiten mascotas en las instalaciones o las áreas privadas.” APROBADO.

Artículo 28 actual: “Todos compartirán libremente los espacios de estacionamiento. Se prohíbe usarlos para estacionar botes, trailers, campers y otros vehículos similares en ellos, excepto para descargar dichos vehículos.”

Artículo 28 revisado: “Todos compartirán libremente los espacios de estacionamiento. Se prohíbe usarlos para estacionar botes, trailers, campers y otros vehículos similares en ellos, excepto para descargar dichos vehículos. Todos los vehículos se deberán registrar con el guardia de seguridad y el permiso deberá ser visible desde dentro o portarse en el parabrisas frontal de todo vehículo.” APROBADO.

Artículo 30 actual: “El horario de la alberca será de 7:00 a 23:00 horas o según lo determine el gerente para conveniencia de la mayoría de los co-propietarios.

Artículo 30 revisado: “El horario de la alberca será de 7:00 a 22:00 horas.” NO APROBADO

Artículo 33 actual: “Menores de 14 años o menos deberá estar acompañados por un adulto en el área y poder usar la alberca, así como el uso de todas las instalaciones será a riesgo de dicho adulto.”

Artículo 33 revisado:

- A. Niños menores de 14 años deberán estar acompañados de un adulto cuando usen la alberca. El adulto será responsable del menor.**
- B. No se permiten en la alberca inflables u otros aparatos flotantes que sean mayores a 1.8 m x 0.60 m (6 pies por 3 pies).**
- C. Todas las personas que usen la alberca será a su propio riesgo.**
- D. No se podrá sacar de las áreas de alberca el mobiliario de la misma sin la aprobación previa de la oficina de condóminos.**
- E. En ningún momento se permite patinar, usar patinetas u otra conducta inapropiada en las áreas de albercas. APROBADO.**

Artículo 34 actual: “Los niños cuyas edades no les permitan controlar sus funciones fisiológicas no podrá usar la alberca o los jacuzzis.”

Artículo 34 revisado: “Los niños que no puedan controlar sus funciones fisiológicas deberán usar pañales para alberca apropiados.” APROBADO.

Artículo 35 actual: “No está permitido el ruido excesivo de televisores, radios, reproductores de discos, juegos, etc., de perturben la paz de los vecinos en ningún momento y específicamente después de las 22:00 horas.”

Artículo 35 revisado: “No está permitido el ruido excesivo de televisores, radios, reproductores de discos, juegos, etc., de perturben la paz de los vecinos en ningún momento y específicamente después de las 23:00 horas.”

Artículo 35 se modifica para que diga: “no está permitido el ruido excesivo que perturbe la paz del vecindario en ningún momento después de las 23:00 horas.” APROBADO.

Artículo 38, se agrega refrigeradores a los artículos que deben ocultarse de la vista de los vecinos y las áreas comunes. APROBADO.

Artículo 63 actual: “Si un co-propietario incumple en el pago de sus deberes contratados en el Título Dos, Capítulo I del presente, no tendrá derecho de votar hasta que las cantidades adeudadas se hayan pagado a la administración.”

Artículo 63 revisado:

(A) Si un co-propietario incumple en el pago de sus deberes contratados en el Título Dos, Capítulo I del presente, incluyendo el mantenimiento y cuotas especiales aprobadas por la Asamblea, no tendrá derecho de votar hasta que las cantidades adeudadas se hayan pagado a la administración. No podrá actuar en ningún cargo hasta que las cantidades adeudadas hayan sido pagadas.

(B) Además, dicho co-propietario y cualquiera que use su unidad perderá sus privilegios de estacionamiento, el uso de las albercas y los servicios de televisión. APROBADO

El Artículo 72 se convierte en 72 A.

Artículo 72 B nuevo, “el Consejo Directivo contratará un Administrador.” APROBADO.

Artículo 72 C nuevo “El Consejo Directivo tiene la autoridad de imponer multas hasta de Cien dólares EUA (\$100.00 EUA) por día, por infracción al Reglamento, los Estatutos o Políticas de esta asociación. El incumplimiento de pago de estas multas causará la pérdida de los privilegios de estacionamiento, TV y alberca y estará sujeto a las mismas penalidades e intereses establecidos en el Artículo 52”. Este Artículo 72 C se convierte en Artículo 93. NO SE APRUEBA.

Antes de votar el Artículo 72 C, el cual se convirtió en el Artículo 93, Mark Kellerman habló ante los asistentes sobre una multa que se impuso debido al accidente sucedido en su unidad rentada.

Maggie Hedges D201 hace una moción para que se instruya al Consejo a reembolsar a Mark Kellerman la multa impuesta sobre el incidente. Moción secundada por Jim Anderson. Moción aprobada.

Artículo 72 D nuevo, “El Consejo Directivo tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Asegurarse que el Administrador cumpla todos los acuerdos de la asamblea general;**
- II. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;**
- III. Contratar y terminar servicios profesionales;**
- IV. Verificar y dar su criterio sobre los estados financieros que el Administrador deba presentar a la Asamblea General;**
- V. Verificar y supervisar las inversiones de los fondos;**
- VI. Dar un reporte a la Asamblea sobre la administración del condominio;**
- VII. Ayudar al Administrador en informar a los propietarios sobre el cumplimiento de sus obligaciones. APROBADO.**

Artículo 74 actual: “Los miembros del comité permanecerán en su cargo durante un año a partir de la fecha de su designación y podrán ser reelegidos o removidos debido a un incumplimiento grave en el cumplimiento de su cargo.”

Artículo 74 revisado: “Los miembros del Consejo Directivo permanecerán en su cargo durante dos años a partir de la fecha de su designación y podrán ser reelegidos. Un miembro podrá ser removido por la Asamblea debido a un incumplimiento grave en el cumplimiento de su cargo.” APROBADO.

El Artículo 83 cambia la disolución del condominio de una mayoría del 90%, a una mayoría de la totalidad del condominio. **Se modifica a 66% de los votos presentes y representados. APROBADO.**

El Artículo 85 cambia “gerente del condominio” a “Consejo Directivo” y cambia “por mayoría de por lo menos tres cuartos de los votos presentes y ausentes” a “por mayoría de votos presentes y representados”. **Se modifica a 66% de los votos presentes y representados. APROBADO.**

El Artículo 86 cambia “gerente del condominio” a “Consejo Directivo” y cambia “por mayoría de por lo menos tres cuartos de los votos presentes y ausentes” a “por mayoría de votos presentes y representados”. **Se modifica a 66% de los votos presentes y representados. APROBADO.**

El Artículo 91 actual: "Para modificar los presentes Estatutos, el aviso de la asamblea indicará el orden del día y la modificación que se espera hacer y para que las resoluciones de la asamblea sean legales, sus decisiones deberán aprobarse por una doble mayoría de los copropietarios que representen por lo menos tres cuartos del valor del inmueble."

El Artículo 91 revisado: "Para modificar los presentes Estatutos, el aviso de la asamblea indicará el orden del día y las modificaciones propuestas. Aquellas modificaciones deberán ser aprobadas por una mayoría del indiviso del condominio de conformidad con la tabla de indivisos descrita en el Artículo 45 del presente" **Se modifica a 66% de los votos presentes y representados. APROBADO.**

IV. ASUNTOS ANTERIORES/ REPORTES DE LOS COMITÉS

- a. Revisar con Luis Cano el contrato relacionado con el uso de sus unidades como oficinas.**

David Bowman hizo una moción para extender el contrato para las oficinas de Luis Cano, moción secundada por Gene Stockwell. Moción aprobada.

- b. Reporte de la Concesión de Playa**

Bill Shurtleff informó sobre el estado actual de la concesión de playa. del trabajo que se hizo fue expuesto por Ileana.

- c. Reporte del Comité de TV**

Ileana informó sobre el reporte de TV y presentó al Comité de Televisión.

V. REPORTES FINANCIEROS Y DE SEGUROS

- Reporte financiero por parte del Tesorero y aprobación por parte de la Asamblea del presupuesto y cuotas del 2010.**

Ken Kimble informó que las cuotas bajaron. El fondo de reserva cubre los trabajos de mantenimiento mayores.

Ken Kimble explicó a los condóminos los conceptos del presupuesto.

Henry Novell informó sobre las estadísticas de los morosos.

Judy Lee-McConell, C304 hizo una moción para aprobar el presupuesto del 2010 y las cuotas. Moción secundada por Jack Horner D101. Moción aprobada.

- Reporte de Seguros**

Ray Robertson presentó un reporte sobre seguros.

Mark Kellerman hizo una moción para cancelar la póliza de seguros actual para estar auto asegurado sin fondo de reserva. Jim Anderson secundó la moción. Jim Anderson retiró secunar la moción. Mark Kellerman retira su moción.

Mark Kellerman hizo una moción para instruir al Consejo para no renovar la póliza de seguro actual, excepto por la póliza de responsabilidad civil de 1 millón, tener un fondo de reserva de 50% de la póliza de seguro del año próximo para auto seguro. Ken Kimble la secunda. La moción no prospera.

VI. ASUNTOS NUEVOS

- **Aprobación del Gerente por el año entrante**

La Asociación Civil No. 2 como Gerente. Moción hecha por Bill Shurtleff, secundada por Ken Kimble. Moción aprobada.

- **Reporte del Comité de Nominaciones**

Ardene Jansen informó que el Consejo Directivo actual ha aceptado continuar un año más. Los miembros del Consejo aceptaron actuar un año más; nombrados por aclamación.

Howard Konechne hizo una moción para permitir que los arrendadores, especialmente los de largo plazo, usen el cuarto de lavandería. Ken Kimble secundó la moción. La moción no prosperó.

VII. CONCLUSIÓN

a. Selección de la fecha de la siguiente Asamblea Anual.

Se propone el 6 de noviembre del 2010 como la fecha de la siguiente Asamblea anual, así como de la Asociación Civil 1 y la Asociación Civil 2. Moción secundada y aprobada.

b. Clausura

La Asamblea se clausura a las 2:15 p.m.

VIII. Asamblea Anual de la Asociación Civil 1

- Elección del Consejo – Jerry Kurrle y Henry Novell son nombrados por aclamación.

- La Asamblea se clausura a las 2:16 p.m.

IX. Asamblea Anual de la Asociación Civil 2

- Elección del Consejo – Jerry Kurrle y Henry Novell son nombrados por aclamación.
- La Asamblea se clausura a las 2:17 p.m.

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

(Aquí aparece una firma)
Bill Shurtleff

ESCRUTADORES

(Aquí aparece una firma)
Ken Kimble

(Aquí aparece una firma)
Bill Deatsch

CLAUDIA PATRICIA VALDÉS HERNANDEZ - Perito Traductor del inglés/español/inglés autorizado por el Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California Sur, México, en Pleno del día 7 de marzo de 1995 y ratificado el 20 de febrero del 2009, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO:

“QUE EL DOCUMENTO QUE SE TRANSCRIBE ANTERIORMENTE ES TRADUCCION DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN IDIOMA INGLES.” A 6 DE FEBRERO DEL 2010.

Claudia Patricia Valdés Hernández
SGA-175/995