

Con fundamento por lo dispuesto en los artículos 37 al 39 y demás relativos al Reglamento de Administración de la Asociación civil denominado **Condominio Especifico Residencial Península Torre III A.C. y** en las instalaciones del business center del propio inmueble, localizado en la Av. Francisco Medina Asencio No. 2485 Torre III, Zona Hotelera Norte, Puerto Vallarta Jalisco, fue celebrada la Asamblea de dicho condominio, previamente convocada con toda oportunidad, a las 10 horas del día 3 de Abril del 2010, de conformidad con el siguiente:

### ORDEN DEL DIA

**Primero.-** Firma lista de asistencia,

**Segundo.-** Elección de presidente de debates, nombramiento del Secretario y Escrutadores e instalación de la Asamblea.

**Tercero.-** Reporte de la administración

**Cuarto.-** Presentación y aprobación del presupuesto de gastos comunes de administración y mantenimiento para el año 2010

**Quinto.-** Presentación del monto y forma de pago de las cuotas de mantenimiento a cargo de los Condóminos, así como determinación la penalidad por pago moroso y su monto, necesarias para garantizar el pago de las Cuotas de Mantenimiento.

**Sexto.-** Ratificación de los Miembros del consejo de Directores para el año 2010 y en su caso admisión de nuevos consejeros vocales.

**Séptimo.-** Nombramiento y/o ratificación del gerente administrativo de la asociación.

**Octavo.-** Asuntos varios y designación del delegado para que acuda ante notario público y logre la protocolización del acta que consigne los acuerdos.

Leída que fue la orden del día se pasó a su deliberación.

**Al Primero.-** Fue firmada la lista de asistencia por los asociados o apoderados de éstos que se encuentran presentes representando el **37%** de los asociados, por lo que en consecuencia fue declarada legalmente valida la misma siendo obligatorios para todos los asociados, los acuerdos que sean resueltos, no obstante ausentes o disidentes por minoría.

**Al segundo.-** Fueron designados por la asamblea para este acto, como Presidente al Sr. Sergio Eichner, como Secretario a Eduardo Meza y como escrutadores a los Jorge Luis Agnesi y Daniel Carrico , dando fe estos últimos que se encuentra debidamente representado el **37%** de los asociados.

**Al Tercero.-** Fue presentado a esta asamblea por el administrador Oswaldo Toscano el informe sobre las cuotas de mantenimiento y fondos de reserva pendientes al mes de Marzo así como el check list de la Torre, los servicios con los que cuenta el edificio y las diferentes tareas y cantidad de personal utilizado en las distintas áreas. Posteriormente el C.P. Víctor Bernal entrego la situación financiera de la que guarda la Torre en donde detallan los ingresos y egresos realizados a Febrero del 2010 y el estado actual de activos y pasivos.

La Sra. Ingrid Grist al aparecer en la lista de deudores comento que el desarrollador no le ha hecho entrega formal de su departamento y que por que ella aparecía como una clienta morosa y que en todo caso el desarrollador tiene que hacerse cargo sobre esa situación a los cual el Sr sergio Eichner sugirió que esa situación con la desarrolladora se debe de arreglar lo más pronto posible y recalco que la asociación no puede hacerse responsable de o perdonar pagos atrasados con sus respectivos intereses, y se tendría que llegar a un acuerdo entre el condómino y la desarrolladora para resolver el problema recalcando que cualquier otro condómino que tuviese la misma situación debería resolverlo de manera inmediata. Se resolvió modificar en la tabla de cobranza de la siguiente manera: DCL/GRIST.

El Sr. Guillermo Rodríguez pregunto a que se refería el Fondo de reserva: Se explico a todos los asistentes presentes que el fondo de reserva es el equivalente a la cantidad tres cuotas de mantenimiento quedando en una cuenta especial para atender necesidades periódicas y que para su utilización deberá presentarse ante la asamblea quien debera de autorizar el gasto, haciendo mención que la asociación no puede condonar el fondo de reserva bajo ninguna circunstancia y pide que el pago de este lo se realizara lo antes posible por los condóminos que no lo han realizado

Se explico también que se realizo una auditoria al momento que inicio la mesa directiva y nueva administración el pasado 31 de Octubre del 2009, estado en que se recibieron las cuentas, derechos y obligaciones, así como la revisión de las cuentas en donde el desarrollador tiene una deuda hacia con torre III por la cantidad de \$715.000.00 (setecientos quince mil pesos).

Con respecto a esta deuda el Sr Sergio Eichner toco el tema del pago de luz antes de medidor ya que había ciertas dudas sobre este pago y explico que la instalación se realizo entre los meses de diciembre del 2008 y marzo del 2009 en diferentes fases. Una vez instalado el medidor se saco un promedio de lo que cada una de las unidades consumió de luz en base a los siguientes 6 meses; la luz utilizada en esos periodos fue pagada por el desarrollador a CFE y asciende a \$380,000 pesos por lo que tal cantidad fue descontada del adeudo del desarrollador quedando una deuda por \$315,000 pesos la cual será pagada en obras que la desarrolladora tendrá que hacer, como por ejemplo: una bodega junto al tanque de gas, construcción de comedor de empleados, regaderas y fregaderos, fugas de agua en jardineras, drenaje para evitar fugas al estacionamiento, cubículos para la oficina de administración, pago de facturas de seguridad de Guardia Civil y poner numero y monto y situaciones que se tengan pendientes; una vez concluidas estas obras la deuda que la desarrolladora tiene hacia con torre tres quedaría completamente liquidada. Cabe mencionar que los \$380,000 pesos que se le descontaron al desarrollador de los consumos de luz de los departamentos se les paso la cuenta a cada propietario sobre su respectivo consumo.

**Al Cuarto.-** Aunque ya se habia aprobado el presupuesto en la asamblea de Octubre del 2009 se aprobó por mayoría el presupuesto de gastos comunes de administración y mantenimiento para el año 2010 y hasta la próxima asamblea.

Se comento a todos los condóminos presentes y representantes que toda remodelación que el condómino desee hacer en su unidad así como meter muebles y hacer uso de los servicios y áreas del condominio este tiene que estar al corriente en sus pagos de mantenimiento y pagar si es el caso intereses por el pago atrasado. También resalto que ni el consejo ni la administración tienen la facultada para condonar intereses y que esto solo podrá ser decidido en y por la asamblea.

**Al Quinto.-** La cuota seguirá de la misma manera, es decir, a 24 pesos por metro cuadrado, siendo la cuota mensual de \$7,368 (siete mil trescientos setenta y ocho pesos) para los departamentos A & D y \$5,232 (cinco mil doscientos treinta y dos pesos) para los departamentos B & C.

También se acordó en la cobranza las siguientes reglas.

- Se voto a favor del pago trimestral para cuotas de mantenimiento a partir del mes de **Julio del 2010** y con límite de pago hasta los días 10 de cada periodo (Julio 10 2010, Octubre 10 2010, Enero 10 2011 y Abril 10 2011, a partir del día 11 se cobrara multa mensual del 10% sobre el capital, este porcentaje fue ratificado por unanimidad ya que se estableció en la última asamblea con fecha del 31 de Octubre del 2009.
- El fondo de reserva que se tiene que pagar es la cantidad equivalente a 3 meses de cuota de mantenimiento con fecha límite de pago el día 10 de diciembre del 2009, a

partir del día 11 de diciembre las cuotas no cubiertas han incurrido en el 10% mensual por pago tardío, se ratifico este cobro por unanimidad.

- A partir de la fecha de entrega de los departamentos y hasta la instalación de los medidores el condómino tendrá que pagar el consumo de la comisión federal de electricidad y tendrá que pagar con fecha límite del 10 de diciembre del 2009, a partir del 11 de diciembre las cuotas no cubiertas han incurrido en el 10% mensual por pago tardío lo cual también se ratifico por unanimidad.

Independientemente de estos cobros el condómino que tenga algún adeudo de cuotas anteriores a esta fecha no se le realizara ninguna recarga de electricidad a su departamento sin antes ponerse al corriente de sus obligaciones, si aun así no cumple con los pagos se podrá incluso proceder al embargo de los derechos del fideicomiso del departamento.

Los condominios tenían duda sobre los departamentos no vendidos a lo cual preguntaron si también pagan mensualidades. A lo cual la asamblea respondió que sí, que a pesar de que los condominios no estén vendidos pagan su cuota de mantenimiento mensual, esta cuota es cubierta por el desarrollador.

Se comento también que se están haciendo trámites con el banco para que se puedan realizar pagos con tarjeta de crédito. Y también se cuenta con cuenta referenciada en pesos y se está haciendo trámite para cuenta referencia en dólares.

**Al Sexto.-** Se dio a conocer una vacante dentro de la mesa directiva. Se pregunto a los propietarios presentes en la asamblea postularse por decisión propia quedando como nuevo miembro el Sr: José Moller como vocal en reemplazo del Sr Paul Christensen. Aunado a esto Sergio Eichner actual presidente propuso que en cada asamblea entre una persona nueva a formar parte de la mesa directiva y el presidente en turno deberá tomarse un descanso de un año por lo menos para volver a formar parte de la misma.

La asamblea por unanimidad de votos resolvió nombrar como miembros del consejo de directores a partir de esta fecha y hasta en tanto sean sustituidos en sus cargos a las siguientes personas:

Presidente: Sergio Eichner Radchinsky  
Secretario: Eduardo Meza Peña  
Tesorero: Jorge Luis Agnesi Aguilar  
Vocales: Sara Becker  
Dan Carrico  
Jose Moller

La mesa directiva también propuso la elección de un comisario para llevar a cabo la auditoria anual, esto con el fin de una mayor transparencia en cuanto a los edos. financieros que guarda el condominio, quedando Aaron Litchi (19B) como comisario para este periodo.

**Al Septimo.-** Se nombró al Lic. Oswaldo Toscano como gerente administrativo de la asociación civil.

**Al Octavo.-** Se designo como delegado Eduardo Meza para la protocolización del acta que consigne los acuerdos. En asuntos varios / misceláneo se tocaron los siguientes puntos:

*E - mails.* Se dieron a conocer las nuevas direcciones de correos electrónicos:

**oswaldo.peninsulat3@gmail.com**

**rocio.peninsulat3@gmail.com**

**maribel.peninsulat3@gmail.com**

*Seguro del Edificio.* Se había citado al ejecutivo de cuenta para resolver cualquier duda que se tuviera con respecto a lo que cubre la póliza del seguro del edificio, desafortunadamente éste no se presentó, (por razones medicas).

Se explico a los propietarios presentes que la póliza señala daños por: Terremoto, rayos, incendios y erupción volcánica, quedando excluidos daños por fenómenos hidro meteorológicos, así mismo, el seguro solo cubre la ruptura de cristales no cubre herrajes ni barandales y/o marcos de aluminio. Si cada propietario quisiera asegurar lo que hay dentro de su propiedad lo tendrá que hacer por su cuenta. Una vez vencida la póliza actual se cotizara una nueva póliza que cubra fenómenos hidro meteorológicos para considerarse la contratación, se presentara a la asamblea.

*Escrituras.* Alejandro Baez representante del desarrollador explico que se están haciendo los trámites correspondientes para que cada una de las unidades cuente con su propia escritura, éstos trámites incluyen: la revisión de todo el proyecto, actualización de planos por parte de desarrollo urbano, presentar proyecto ante catastro y sacar 100 cuentas catastrales, posterior a esto se irá al registro público de la propiedad todo este proceso se lleva a cabo mediante el ayuntamiento y toma aproximadamente tres meses. Posterior a esto será necesario acudir ante un notario para inscribir el título en el Registro de la Propiedad, el notario puede ser el de la preferencia del dueño o en todo caso puede acudir al notario que ha se ha hecho cargo de las escrituras en Torre 2. Los datos pueden ser proporcionados por la administración de Torre III en caso de así requerirlo.

Sergio Eichner explico que hoy en día nadie puede pagar impuesto predial puesto que no está listo el régimen de condominio y el desarrollador cubrirá el impuesto predial hasta que no esté listo el mismo ya que la clave catastral es otorgada en las escrituras, Alejandro Baez corroborar esto.

#### *Torre I & II.*

*Áreas Comunes.* Se comento que el tema de las áreas comunes es un tema complicado debido a la relación tan incierta que existe con torre dos. Hasta el día de hoy torre uno se encarga del tema de jardinería y basura y estos gatos se reparten entre la torre I y III, ya que torre II se rehúsa a pagar su parte proporcional.

La repartición de tareas es la siguiente:

- Torre I: Jardinería y Basura
- Torre II: seguridad
- Torre III: Alberca

Cada una de las torres quedo en aportar un fondo pre operativo, el problema es que torre II solo contribuye con alberca pero no en el tema de basura ni jardinería; en el caso de Torre I no ha sido cubierta la cuota pre operativa para el mantenimiento de la alberca.

*Seguridad.* Se explico que en el tema de seguridad la administración de torre II presentaría propuestas de compañías de seguridad, solo presentaron una propuesta de una empresa que tiene solo tres meses de haberse conformado, se hizo mención que en el papel la empresa no es que sea mala pues la gente que la conforma cuenta con bastante experiencia en el ramo sin embargo no cumplían con uno de los requisitos anteriormente acordado el cual señalaba que ninguna de las anteriores o actuales empresas o elementos de seguridad que laboraron dentro del condominio fueran considerados

Obviamente la mesa directiva no está muy convencida con la propuesta de torre II y pide que se cumpla con lo acordado entre las torres. La falta de seguridad ha propiciado situaciones como grafitis en el estacionamiento por lo que como consejo se hace hincapié en la urgente necesidad de llegar a un acuerdo entre Torres para el bien del Condominio en general.

*Estacionamiento:* Se explico que está en proceso la asignación de los cajones del estacionamiento para cada propietario, es cuestión de que el desarrollador entregue el plano final.

*Rentas.* Se acordó desarrollar e implementar un reglamento para rentista donde una de las reglas sea dejar un Boucher abierto por el uso de áreas comunes, este reglamento será revisado por el consejo para hacer las adecuaciones necesarias antes de que sea distribuido entre los condóminos de Torre III.

Posterior a este tema se toco un punto muy importante en el que se hizo mención que cualquier reparación dentro de las unidades estará a cargo del propietario en cuanto a la compra de materiales y que el staff de mantenimiento podrá realizar las reparaciones, (despues de hacer sus labores del condominio), esto con el fin tener aprovechar el personal y tener a gente de confianza trabajando dentro de las unidades.

Presidente de la asamblea  
Sergio Eichner Radchinsky

Secretario de la asamblea.  
Eduardo Meza Peña