

Asociación de Vecinos Del Fraccionamiento
Chula Vista Norte, A.C. Acta de reunion mensual
Martes Enero 14, 2020, Avenida Veracruz #1B
10:00 AM

Presente: Michael Richard Thompson – Presidente, Herma H. Buchanan, Allan Arthur Borchardt – Tesorero, Juan Gerardo Heriberto Allera Mercadillo, Maria Fátima Davis Ciapara, Manuel Creixell Robina

Ausente: Lorna Marguerite McIntyre Leech – Secretaria, Alfred Younges Kirkland Jr.

Invitados: Hortencia Maria Moreno Morales, Administradora

En lo sucesivo, los nombres en el acta se mostrarán tal como se usan en el uso normal, con el nombre legal completo indicado anteriormente.

1. **llamado ala orden** –Michael Thompson, Presidente, convoco la reunión a la orden a las 10:00 AM.
2. Varios miembros de la junta estuvieron ausentes para la reunión del 23 de diciembre de 2019 y solicitaron que Michael les diera un reporte. Michael discutió con la mesa directiva, la reunión con el abogado John Brennan con respecto a una solicitud de un constructor para tener acceso a las calles de CVN. Este constructor tiene la intención de construir un condominio de 45 unidades más allá del final de la Avenida Veracruz, alrededor del estanque. El constructor ha solicitado acceso a nuestras calles y, a cambio, ha ofrecido una serie de incentivos a CVN. También se ha ofrecido a pagar tarifas continuas para mantener las carreteras, etc. Hortencia y Michael (por teléfono) se reunieron con un abogado para discutir nuestras opciones. La grabación de audio de la reunión se reprodujo para los miembros de la junta presentes y se envió a los miembros de la junta ausentes. En esta reunión, John Brennan declaró que CVN no podía negar el acceso, pero podía negociar con el constructor para el uso de nuestras calles y seguridad en la puerta principal. Se solicitó que John ayudara con las negociaciones con el constructor. Se necesitan más detalles del constructor con respecto al agua, servicios públicos, alcantarillado, etc. CVN no ha recibido noticias del constructor, pero está dispuesto a negociar.

Se discutió mucho con respecto a la concesión y si podríamos restringir el acceso a nuestras calles. Nuestro abogado declaró que no podíamos negar el acceso y que teníamos que negociar.

3. **Acta del aultima junta** – Las actas de las reuniones de la junta del 10 de diciembre de 2019 y el 23 de diciembre de 2019 se revisaron según se distribuyeron.

PROPUESTA: Aceptar las actas de las reuniones de la Junta del 10 de diciembre de 2019 y del 23 de diciembre, tal como se distribuyeron.

Hecho por Fátima Davis Ciapara Secundo Juan Allera

APROBADA

4. **Reporte del tesorero:** Al Borchardt no estuvo presente, por lo que Hortencia presentó el informe financiero a fines de diciembre de 2019. Al se unió a la reunión más tarde y proporcionó más detalles.

Algunos residentes pagaron sus tarifas de Colonos 2020 antes de tiempo, por lo tanto, el aumento de los ingresos de aproximadamente \$ 79,000 MXN. Manuel declaró que aún no ha recibido su factura por las tarifas de Colonos 2020. Herma sugirió que se coloque un aviso en la puerta pidiendo que todos los residentes que no hayan recibido sus facturas se comuniquen con la oficina.

Ingreso de cuotas de Colonos fue de \$ 83,612 MXN.

Los ingresos totales fueron de \$ 192,763 por encima del presupuesto

Gastos

Gastos de empleados \$ 13,400 MXN sobre presupuesto (debido a bonos)

Gastos operativos \$ 39,491 MXN por debajo del presupuesto

Gastos de mantenimiento \$ 27,019 por debajo del presupuesto.

Los gastos totales por mes fueron \$ 53,108 MXN bajo presupuesto

Efectivo operativo en bancos: \$ 247,951 MXN (\$ 107,000 recibidos por fibra óptica)

Fondo de emergencia - \$ 731,375 MXN

Depósitos de seguridad - \$ 254,042 MXN

Michael declaró que CVN está negociando con Cumbres para permitirles conectarse a nuestra infraestructura de fibra óptica. Se espera que Cumbres pague a CVN por esto. Actualmente está trabajando con ellos para obtener una tarifa de conexión.

Se observa que el presupuesto de 2019 exigía un déficit al final del año y con mucha austeridad la junta pudo pasar el año sin tocar el fondo de emergencia para los fondos operativos.

PROPUESTA: Aprobar el informe financiero de CVN para diciembre de 2019.

Movio Al Borchardt

Secundo Michael Thompson

APROBADA

5. **Reporte de Administradora:** Hortencia presento el reporte administración para diciembre.

Jardineros – Sin problemas.

Seguridad – Todavía trabajando con la empresa de seguridad.

Agua – Sin problemas.

Reparacin de Calle – Hortencia recibió una segunda estimación del contratista que realizó reparaciones previas en Colima. La estimación es de \$ 108,120 MXN más IVA de \$ 17,000 MXN e incluye Jalisco, cerca de donde solía estar la oficina, con un muro de contención, Colima, Vallarta, Durango (con muro de contención) y casi la mitad de Baja California. Esta estimación no incluye el nuevo donde se requiera.

10:25: Al Borchardt llegó a la reunión.

Animales– los residentes continúan poniendo la trampa.

PROPUESTA: Para darle a Hortencia el poder de seguir adelante con las reparaciones de la calle definidas anteriormente cuando siente que es el momento apropiado y el dinero está disponible.

Movio Michael Thompson

Secundo Fátima Davis Ciapara APROBADA

6. Reportes:

- a) Inspeccion de construcciones en proceso –
Privada La Paz – la construcción continuara.
#7 Jalisco – Material en la calle que obstruye el tráfico. Es necesario mantenerse al tanto de esto y asegurarse de que mantengan la calle despejada..
#26 Baja California – Ningun problema.
#3 Privada Veracruz – Herma declaró que se retiró la tapa de registro y que solo se volvió a colocar un trozo de madera para reemplazarla, y desde entonces se ha podrido. Cada vez que caminas por la puerta peatonal hacia Privada Veracruz tienes que esquivar este agujero. Hortencia para considerar arreglar esto.
#22 Veracruz –Ningun problema.
Dos nuevas construcciones aprobadas (Sinaloa #7 y La Paz #4)

7. Asuntos sin terminar:

- a) Internet – Telmex está terminando de instalar el cable de fibra óptica en la parte superior de CVN. Se encontraron con algunos problemas para encontrar el conducto existente. Se encontró una alternativa y CVN le dio a Telmex 10 días para terminar. CVN le pagó a Telmex \$ 5,400 MXN adicionales y se hizo un acuerdo de que si no terminaban dentro de los 10 días que cada día durante ese período de tiempo, \$ 250 MXN se descontarían de este pago. La junta está presionando a Telmex para que comience las instalaciones domésticas en la parte inferior de CVN a medida que se completa la fibra.
- b) Nueva pagina web de CVN –

El desarrollador ha tenido problemas con los inicios de sesión. Michael está presionando al desarrollador que ha estado ocupado en otros proyectos y no puede trabajar en el sitio web de CVN.

c) Actualizacion legal–

Demanda del porton Veracruz : Michael declaró que la junta está obligada a pagar la defensa legal de Rona y que debemos sentarnos y determinar cómo se pagará esto. Su preferencia es que no se pague en una suma total sino en pagos. Le ha pedido a cualquiera en la junta que pueda proporcionar documentación que Rona haya recibido un abogado criminal para que lo presente lo antes posible. Hasta la fecha no se ha proporcionado documentación. Se discutió mucho sobre si se había obtenido una representación apropiada para Rona y si la junta está dividida sobre este tema. Manuel se ha ofrecido a investigar esto más a fondo y hablar con el abogado penalista que iba a ser contratado por la junta. Michael le pidió a Manuel que solicite documentación de este abogado que describa lo que hizo con respecto al caso y una copia de su factura.

d) Colonos deudores– Herma preguntó cuándo se enviarían las cartas a los no pagadores. Hortencia obtendrá un aviso de muestra del abogado y la junta para comenzar el proceso lo antes posible. La ley exige que se entreguen tres avisos a los no pagadores, con 30 días de diferencia, antes de que se puedan iniciar acciones legales.

e) SIMAPA – Tanque de aguas residuales

Cumbres está conectado a la tubería que va al tanque de retención. Hortencia se reunirá con Cumbres para discutir la situación. Esperemos que CVN y Cumbres puedan presionar a Simapa para que se conecte al sistema de alcantarillado.

f) Paneles solares para oficina – Todavía se está esperando que cambien el medidor.

g) Autorizado para firmar en el banco – Actinver ha sido completado. Bancomer todavía en proceso.

8. Nuevo

a) Michael declaró que no ha habido ninguna actualización del constructor que solicite acceso a las calles de CVN para su condominio de 45 casas. Hortencia le ha preguntado al constructor dónde están obteniendo su agua y electricidad, etc. El constructor dijo que obtendría agua con camiones de agua, electricidad de CFE y que usaría tanques sépticos. Se discutió sobre qué caminos utilizaría el constructor para el tráfico de camiones pesados. CVN no ha recibido noticias del constructor y presentará la discusión hasta que se reciba más información. CVN necesitará ver planes reales antes de que podamos negociar más.

11:00: Juan Allera sale de la reunión

b) Reunión de la AGM 2020. Michael preguntó a los miembros de la mesa directiva cuánto tiempo se necesitaría para adquirir un lugar y llevar la documentación requerida a los residentes. También es necesario que todos los residentes estén informados sobre el proceso de representación adecuado. La Junta decidió celebrar la asamblea general el

sábado 28 de marzo. Al Borchardt debe consultar con St. Andrews para asegurarse de que podamos usar sus instalaciones. El abogado asistirá a la AGM. Los miembros de la junta pidieron que se presentara a John Brennan a todos los miembros de la junta. Hortencia le pedira que asista a la próxima reunión para conocer a todos.

- c) Informe de presidentes. Michael ha pedido la opinión de otros miembros de la mesa directiva.
- d) John Brennan está revisando nuestras Reglas, Regulaciones y Estatutos. Michael ha pedido sugerencias a los miembros de la mesa directiva y se las llevará a John. Los cambios sugeridos son los siguientes;
 - 1. Agregue una regla de que no se debe permitir que las paredes externas de CVN tengan carteles. Se discutió que el dueño de la propiedad también es dueño de las paredes externas. Michael le pregunta a John Brennan si podemos restringir a los propietarios de colocar letreros en sus paredes. Manuel preguntó cómo se permitía el letrero de Cumbres en Veracruz y Michael le informó que él y Hortencia se reunirían con Cumbres el viernes y que discutirán. Ese anuncio no debe permitirse.
 - 2. Se agregaran clausulas para asegurarse de que los propietarios no escarben las calles enfrente de sus hogares por ningún motivo sin primero contactar a la mesa directiva y proporcionar un depósito por daños.
 - 3. Que se cambie la referencia a la fórmula para que las tarifas de Colonos sean más genéricas. La forma en que se lee actualmente, debe cambiarse cada vez que suben las tarifas de colonos.
 - 4. También se sugirió que se agregue una cláusula a las Reglas y Regulaciones, que se debe proporcionar un baño portátil para los trabajadores durante la construcción o las renovaciones de casa habitación.

Michael ha pedido a todos los miembros de la junta que revisen las Reglas y Regulaciones y los Estatutos y que hagan cualquier sugerencia lo antes posible. Se los llevará a John Brennan.

- e) Manuel expresó preocupación por lo oscuro que está en la entrada principal por la noche. Hortencia informó a la junta que CFE es responsable de la iluminación y que se pondrá en contacto con ellos nuevamente.
- f) Las posiciones de Manuel, Fátima, Juan Allera, Al Kirkland y Al Borchardt están listas para la reelección. Se les preguntó si estaban interesados en volver a correr. Manuel, Fátima y Al para pensarlo y dejarle saber a la junta en la próxima reunión. Juan Allera ya había dejado la reunión y Al Kirkland no estaba presente.
- g) Manuel ha ofrecido diseñar pases de ingreso para reemplazar los existentes por CVN. Hay problemas con la visibilidad de los que cuelgan de los espejos del automóvil de las personas. Sugerencia que los pases se diseñen para CVN y Cumbres. Herma sugirió que la junta discuta esto con Cumbres ya que pueden estar dispuestos a contribuir. La discusión sobre la entrada principal se produjo y se acordó que es necesario examinarla.

- h) El salario aumenta. Michael sugirió que aumentemos los salarios de los jardineros en un 5%.

PROPUESTA: Dar aumentos salariales a los empleados en un 5%.

Movio Michael Thompson Secundo Herma Buchanan APROBADA

9. Fecha y Lugar de la proxima reunion

Reunión ordinaria de la mesa directiva: martes 11 de febrero de 2020 a las 10:00 a.m., nueva oficina .

10. Clausura: La junta termino a las 11:45 AM.

Lorna Marguerite McIntyre Leech, Secretaria

Michael Richard Thompson, Presidente

Estacionamiento:

Miembros ausentes: Lorna McIntyre Leech – Enero 14-18, 2020
Febrero 16-20, 2020
Herma Buchanan – Febrero 12-19, 2020