

**RESUMEN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL 8 DE DICIEMBRE DE 2018**  
**ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS,**  
**Asociación Civil.**

**ORDEN DEL DÍA**

**1. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**

Quedan al frente de la Asamblea el Sr. Jorge Kaufer como presidente de la Mesa Directiva y el Secretario de la misma el Arq. Jose Luis Leyva.

**2. DESIGNACIÓN DE LOS ESCRUTADORES Y VERIFICACIÓN DE QUORUM.**

Se ofrecen como voluntarios la Sra. Tara Belt y el Sr. Alejandro Elizondo para fungir como escrutadores en el conteo de los votos.

**3. DECLARACIÓN QUE HARÁ EL PRESIDENTE DE ESTAR O NO LEGALMENTE CONSTITUIDA LA ASAMBLEA.**

Siendo las 9:00 Hrs. se hace la primera convocatoria y no se cuenta con el quorum necesario y a las 9:30 Hrs la segunda y aun no se cuenta con quorum, por lo que a las 10:05 Hrs. del día 8 de Diciembre de 2018 el Sr. Jorge Kaufer y el Arq. Jose Luis Leyva declaran instalada la Asamblea con una asistencia de 3,734.5 Votos.

**4. REPORTE DE LA MESA DIRECTIVA SOBRE SUS ACTIVIDADES DURANTE EL AÑO 2018.**

El presidente de la Mesa Directiva Sr. Jorge Kaufer toma la palabra y da lectura a su reporte anual hasta el mes de Septiembre 2018, informando en general sobre:

**Seguridad:**

- En materia de seguridad, el cambio de la empresa de seguridad Vizprotect por la empresa Dillman.
- La contratación de una sobre plantilla de 9 guardias en el mes de Septiembre para iniciar un operativo de resguardo calle por calle con un costo adicional de \$105,000 Pesos MN.
- Mejoras al Manual de seguridad, para filtrado en caseta y control de calles y un listado de penalizaciones internas por medio de la tarjeta de acceso.
- Negociaciones con el Arq. Roman Rivera con la intervención de un residente como mediador, y 2 miembros de la Mesa Directiva sugeridas por el Ayuntamiento y que derivaron en 3 reuniones hasta que el Arq. Roman rompió un acuerdo de no agresión.
- Tras haber recibido Plano 4 se instalaron cámaras en la caseta de seguridad, así como 2 más en las áreas.

**Administración:**

- En materia administrativa, reporta ingresos a Septiembre por \$14'314,424.55 Pesos MN y Gastos por \$14'652,418.12, agregando que hacia finales del año se reduce la cobranza, mas los gastos extras probados durante el año, muy seguramente habrá un déficit al cierre del ejercicio.
- Debido al conflicto con Fideicomiso se decidió hacer solo las inversiones necesarias en áreas comunes, por lo que la cuenta de calles al cierre de Septiembre cuenta con un

acumulado de \$4'650,325 Pesos MN y en Plano 4 se queda un fondo de \$1'690,712 Pesos MN.

- Se sostuvo una reunión con los administradores en Mayo con respecto a la ratificación de tratar a los condominios como unidades de pago y se les explico el fundamento de los estatutos. Aun así se causó cierta polémica en dicha reunión y en la asamblea presente, por lo que se acordó revisar los estatutos con intenciones de actualizarlos.
- En el mes de Julio como fue compromiso de la Asamblea extraordinaria de Abril se recibió Plano 4 en administración previa autorización del presupuesto que carga con un déficit que se subsanaría de las cuotas de construcción de Plano 4.
- Se mejoró el contenido e imagen de la página de Colonos [www.colonos.org](http://www.colonos.org)
- Desde el mes de Julio se dio apoyo para la recolección del sargazo en las playas con toda nuestra plantilla de trabajadores (35) 2 veces por semana.
- Se mejoraron las jardinerías tras haber trabajado por el primer año con nuestro biólogo y se aprovechó más el vivero.

#### **Deudas y afectaciones del Fideicomiso a la Asociación:**

- Dentro de las afectaciones que se generaron a la Asociación fue la falta de pago de parte de las empresas manejadas por el Fideicomiso acumulando una deuda entre 2017 y 2018 por \$1'455,462 Pesos MN, además de no respetar los lineamientos de pago del reglamento de construcción debiendo también \$321,960 Pesos MN en cuotas de construcción mas depósitos en garantía por \$250,000 Pesos MN.

#### **Aspecto legal:**

- En materia legal por primera vez en años se tuvo que contratar un abogado de forma fija pagando una iguala de \$25,000 Pesos MN para que pudiera atender los siguientes casos: Taema, Café Ole, Defensa contra la solicitud de nulidad de la Asamblea de Diciembre 2017 y la denuncia por el despojo de la Caseta de seguridad, y por último el apoyo legal de 2 notarios para dar asesoría legal en la caseta por amenazas de bloqueo a la entrada de empleados.

#### **Actividades:**

- Durante el año de llevaron a cabo la 10ma carrera de Puerto Aventuras-Dolphin, un concierto y el evento gastronómico en su 8va edición.

### **5. REPORTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DURANTE EL AÑO 2018.**

El Sr. Carlos Suarez da lectura al reporte del Comité de Vigilancia, en el cual entre otras menciones, básicamente da fe de las actividades realizadas por la Mesa Directiva y aprueban la Auditoría.

### **6. PRESENTACIÓN, REVISIÓN, Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018, Y PRESENTACION DEL DICTAMEN DEL AUDITOR.**

El Administrador Sr. Armando Rincón procede a dar lectura a los estados financieros ejercidos desde el 1 de Enero hasta el 30 de Septiembre de 2018 comentando de entre los mas relevante lo siguiente:

- Se menciona que estos estados financieros ya fueron auditados en su totalidad quedando pendientes los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre del presente.

- Dentro del presupuesto de gastos se tiene un excedente de cobranza de \$396,069 Pesos MN pero que hacia finales del año se generara una disminución en la cobranza como marcan los históricos, por lo que lo mas factible es que no se llegue al presupuesto de Ingresos.
- Asimismo en el gasto se calcula que hacia el cierre del año haya un gasto por encima del presupuesto de entre \$700,000 a \$800,000 Pesos MN, ya que los rubros que mas se han impactado para hacerle frente a la contingencia del año son básicamente Seguridad por la contratación de 9 guardias adicionales con un costo adicional de \$105,000 Pesos MN desde el mes de Septiembre y el aspecto legal.
- Por último se menciona una tabla que detalla de que manera están conformadas las cuentas de inversión y de bancos. No habiendo preguntas al respecto se pasa a la votación

**SE APRUEBAN CON 3,612 (96.71%) A FAVOR, 23 (.61%) EN CONTRA Y CON 99.5 (2.66%) ABSTINENCIAS.**

**7. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL PERIODO DE ENERO A DICIEMBRE DEL 2019, ASÍ COMO DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LAS CUOTAS Y MEDIDAS PARA CUBRIR EL DÉFICIT DEL PRESUPUESTO.**

Toma la palabra el Sr. Jorge Kaufer quien procede a explicar el presupuesto de gastos propuesto para el año 2019 y menciona los siguientes aspectos más relevantes.

- Menciona que el presupuesto de gastos está elaborado de tal manera que se pueda cubrir las necesidades de la comunidad, y en esta ocasión tras haber impactado los compromisos de incremento salarial en un 5%, se decidió mantener la plantilla de guardias de seguridad con 41 elementos siendo que originalmente era de 32, lo que impacta de manera fuerte al gasto y el otro aspecto fue el legal con \$20,000 Pesos MN Mensuales los cuales no necesariamente se tengan que ejercer si la Asociación no se ve amenazada. El gasto mensual asciende a \$1'763,694 Pesos MN al mes.
- Con respecto al ingreso por cuotas de mantenimiento se llegó a la conclusión con la asesoría del Sr. Tim Howard que se requiere de un 4.5% de aumento en cuotas para alcanzar la cantidad de \$1'567,000 Pesos MN, lo que genera un déficit de \$196,694 Pesos MN al mes, el cual se propone a la Asamblea que se cubra de los ahorros generados de las cuotas de construcción que se tienen en el Fondo de Calles de los Planos 1, 2, 3 y 6.
- En caso de que el Fideicomiso decida pagar este déficit disminuiría, pero en caso de que no, habría que considerar un aumento mayor en la cuota de mantenimiento para el año 2020. Sin haber mas preguntas se pasa a la votación.

**SE APRUEBA EL PRESUPUESTO, EL AUMENTO DE 4.5% EN CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CUBRIR EL DEFICIT UTILIZANDO DINERO DEL FONDO DE CALLES CON 3530.5 (94.54%) VOTOS A FAVOR, 102.5 (2.74%) EN CONTRA Y 101.5 (2.72%) ABSTENCIONES.**

**8. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO DE LA MESA DIRECTIVA MÁS CINCO VOCALES PARA EL PERIODO DE ENERO 2019 A DICIEMBRE 2020.**

Se procede a la presentación de las personas que enviaron su postulación para pertenecer a la Mesa Directiva para el periodo 2019-2020, y de los cuales solo el Sr. Alberto Rivera que se postuló para ocupar el puesto de presidente de la Mesa Directiva hace una presentación con algunos datos personales profesionales y posteriormente se pasa a la votación del resto de los postulantes quedando la votación como sigue:

- Lic. Alberto Rivera Presidente de Mesa Directiva 3,381 (90.53%) a Favor
- Sr. Roko Izarra Secretario de Mesa Directiva 3,616.5 (96.84%) a Favor
- Lic. Gerardo Diego Tesorero Mesa Directiva 3,610.5 (96.68%) a Favor
- Arq. Angelica Palandri Vocal 3,557.5 (95.26%) a Favor
- Lic. Carlos Suarez Vocal 3,299 (88.35%) a Favor
- Sr. Daniele Gracis Vocal 3,178.5 (85.11%) a Favor
- Sr. Rogelio del Valle Vocal 2,851.5 (76.36%) a Favor
- Vet. Francisco Cortes Vocal 3,545.5 (94.94 %) a Favor

#### **9. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA MAS DOS VOCALES PARA EL PERIODO DE ENERO 2019 A DICIEMBRE 2020.**

Se procede a la presentación de las personas que enviaron su postulación para pertenecer al Comité de Vigilancia para el periodo 2019-2020. En el caso de la posición para presidente del Comité de Vigilancia hubo 2 candidaturas, las cuales se sometieron a votación quedando como sigue:

- Lic. Ana Maria Aldape Presidente del Comité de Vigilancia 2,705 (72.43%) Votos
- Sr. Anthony Scheafer Presidente del Comité de Vigilancia 596 (15.96%) Votos
- Sra Teresa Gutierrez vocal
- Sr. Alberto Bonazzi vocal

#### **10. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA SOLICITAR QUE SE HAGAN LAS GESTIONES NECESARIAS PARA LA REVISIÓN EN EL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE LAS RE LOTIFICACIONES DE LOS PLANOS 3 Y 4.**

Se menciona sobre la presentación que hizo el Arq. Román en la Asamblea ordinaria de 2016 sin ser sometido a votación y en el que presentaba a los presentes la posibilidad de hacer un parque comunitario entre Plano 3 y 4 y en lo que originalmente estaba proyectado para 9 hoyos del campo de golf y a cambio el solicitaría la autorización al Municipio para crear 83 Lotes mas, y en su momento el sentimiento de los presentes fue de aprobación. Con el tiempo algunas personas que colindan con esta área se manifestaron en contra de elevar la densidad y otros con el parque. Tras haber estado revisando documentos durante este año 2018 para determinar la situación de las áreas comunes se encuentran muchas irregularidades por lo cual la Asamblea aprueba seguir con las gestiones

**SE APRUEBA LA PROPUESTA CON 3,320 VOTOS A FAVOR Y 66.5 VOTOS EN CONTRA**

#### **11. PRESENTACIÓN, DE LOS PUNTOS DE NEGOCIACIÓN CON EL FIDEICOMISO Y LA SITUACIÓN ACTUAL Y EN CASO DE HABER LOGRADO UN ACUERDO APROBACIÓN.**

El Sr. Angelo Mouzouropoulos toma la palabra e informa a los presentes los avances que ha tenido en las reuniones con el Arq. Roman.

Da lectura a su Memorandum de Entetendimiento (MOU) donde plasma y redatca 11 puntos que ha estado tratando con el los cuales son: Entrega Caseta Principal, cambio de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia, los 5 principios básicos que ha comunicado el Arq. Roman, Covenant, Acuerdo tripartita con el Ayuntamiento, arreglo financiero, Campo de Golf y Central Park, Plano 4, Temas Urbanos, temas ecológicos y de contaminación, y el cese de todas las acciones legales vigentes.

**12. PRESENTACION DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA DISPONER DEL FONDO DE CALLES HASTA UN MÁXIMO DE \$2'000,000 DE PESOS M.N. PARA SER USADOS DE MANERA DISCRECIONAL PARA CONTINGENCIAS DE SEGURIDAD, GESTIONES LEGALES Y MEDIO AMBIENTE PARA EL EJERCICIO 2019.**

El Sr. Gerardo Diego, expone el punto y menciona que siendo que son fondos de calles, se pide la autorización aprovechando la asamblea para poder hacer uso de ellos si y solo si fuese necesario, mas no para gastarlos deliberadamente, y menciona que se debería ver mas como una red de seguridad, en caso de que ese le tengan que hacer frente a algún contingente legal o ecológico que lo requiera.

**SE PASA A LA VOTACION QUEDANDO APROBADO EL FONDO CON 2,431 (65.09%) A FAVOR Y CON 1,213 (32.49%) VOTOS EN CONTRA.**

**13. ESPACIO PARA EXPONER ASUNTOS GENERALES, LOS CUALES NO ESTARÁN SUJETOS A VOTACIÓN, POR LO QUE TODOS LOS TEMAS A TRATAR TENDRÁN QUE SER INSCRITOS EN LA OFICINA DE LAS ASOCIACIÓN DE COLONOS A MAS TARDAR EL DÍA VIERNES 30 DE NOVIEMBRE 2018.**

No se registraron asuntos generales para la Asamblea pero aun asi hubo participación de los presentes quienes entre otros temas mencionaron que:

- Revisar y convocar a una Asamblea extraordinaria para cambiar y modernizar los estatutos de la Asociación, especialmente para que las personas al corriente de condominios puedan votar en las asambleas y se puedan recibir pagos individual espero que no se pierda la posibilidad de que el administrador pueda actual legalmente sobre sus morosos. Se ofrecen el Sr. Miguel Kramis para su revisión y la Sra. Georgina Lara.
- Una Sra. propone zonificar Puerto Aventuras para darle atención con algún encargado de calle o zona.
- Un vecino pide que una vez investigado el caso y situación de los 83 Lotes en Planos 3 y 4 primero sea informada la comunidad antes de cualquier decisión.
- La comunidad expresa que ya no quiere mas pleitos legales.
- Piden vigilar mas el transporte de las obras para trabajadores.
- Calcomanías para vehículos para agilizar el filtro calle por calle.
- El Lic. Jorge Max ofrecio su asesoria a la nueva mesa en asuntos legales.

**14. DESIGNACIÓN DE LA PERSONA ENCARGADA DE LA ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE LA ASAMBLEA Y PERSONA QUE DEBERÁ CONCURRIR ANTE NOTARIO PÚBLICO PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.**

Siendo las 14:45 Hrs. Se da por agotada la orden del dia y se designa al Sr. Armando Rincon para su redacción y protocolización.

**Atentamente,**

**Jorge Kaufer Sheiman**  
**Presidente Mesa Directiva**

**Jose Luis Leyva Rodríguez**  
**Secretario Mesa Directiva**

**Asociación de Colonos de Puerto Aventuras**