

JUNTA DE PROPIETARIOS ENERO 2016

Con fecha jueves 21 de enero se lleva a cabo reunión informativa con propietarios, de cara a presentar y comentar temas de la comunidad y HOA, así como otros puntos de interés de los propietarios relacionados con el desarrollo.

Se cuenta con la participación de 32 propietarios y por parte del Desarrollador y HOA se presentan: Benjamín Beja (Tao CEO), Isaac Henares (TAO COO), Jesús Tun (TAO Contador), Darren Spencer (TAO Guest Service Manager) and Noé Villegas (HOA Manager).

Se arranca la sesión con la introducción de Benjamín Beja, en la cual se trata el concepto de la Comunidad TAO (enfaticando la visión del Desarrollador sobre la misma, y los objetivos de trabajar en conjunto con los propietarios y residentes para reforzar el sentido de pertenencia a través de actividades y eventos en los que todos se sientan partícipes y realizados), avances en termino de ventas y construcción, así como la necesidad de reforzar la comunicación efectiva con los propietarios. Así mismo, se hace hincapié en que hemos de considerar que esta comunidad TAO la componen tanto los desarrollos de TAO Residencial como TAO Ocean (independientemente de que a nivel HOA sean dos entidades diferentes)

Posteriormente, toma la palabra Noé Villegas para comenzar con la presentación, dando lectura a la agenda del día, y presentación del Consejo Voluntario

Dale Oakley	QI G3	Residente Permanente
Edna Daniels	QI PH8	Residente Permanente
Steve Garcia	RD C5	Residente Permanente
Jose Galarza	TH E12	Residente Permanente
Will DeBose (Absent)	RD C6	Residente Permanente
Michael Schwartz	KUN PH7	Residente parcial

- a. *Avances de trabajo en Gral.*
- b. *Reporte financieros en Gral.*
- c. *Reglamento Interno.*

Finalizada la presentación de los trabajos de mejoras y mantenimiento, se abre turno de preguntas y propuestas, de las que se derivan los siguientes puntos a resolver:

- Trabajar en la jardinera de la zona TH A-B, y RD L, para eliminar los puntos ciegos que se tienen en las esquinas, y mejorar la visibilidad de los conductores y peatones
- Hacer análisis de Luces Solares, por si es factible su uso en la reestructura de iluminación que se va está realizando.
- Estacionamientos: Definir política de uso de los estacionamientos, mostrando número actual de lugares y proyección con el desarrollo terminado.

- Mobiliario de alberca: necesidad de poner más camastros y mesas-sillas
- Pasar a los propietarios las especificaciones de los productos usados para fumigación y nebulización.

Posteriormente, se pasa a la presentación de los estados financieros 2015, en los que se destaca como punto principal la Morosidad del 40%, la cual ha obligado a la Asociación a tener unos pasivos importantes, en forma de adeudos a proveedores, siendo el propio desarrollador el principal.

El principal motivo de esta morosidad que presentan los propietarios es la necesidad de mejora en la comunicación de estados de cuenta, recibos, política de pago y medios para poder hacer los abonos. Se toman los siguientes acuerdos al respecto:

- En el presupuesto 2016 se incluye una posición administrativa-cobranza en el staff del HOA.
- Envío a cada propietario de su estado de cuenta actualizado en las próximas 2 semanas
- Se va a implementar sistema de cobro web para tarjeta de crédito, el cual ha de estar activo en las próximas 2 semanas
- Se va a contratar servicio de Paypal

Como siguiente punto en el orden del día, se presenta el presupuesto 2016, donde se incluye partida de pintura para condominios, y plantilla de 3 empleados para mantenimiento continuo de pintura en el residencial, y en el que no está considerado el seguro de la propiedad. Puesto a consideración de los presentes el presupuesto 2016, y estos dos puntos no considerados, se deciden por mayoría absoluta resolver:

- Se ha de contemplar la pintura de las TH y RD dentro del presupuesto general de pintura, cubriendo así con las cuotas la pintura exterior total de la comunidad, sin diferenciación de tipo de unidad
- Se acuerda de establecer una cuota, a abonar en enero, para el seguro de la propiedad, el cual está presupuestado en 80,000 usd, y cubre tanto zonas comunes (incluyendo elevadores y equipos de bombeo de alberca y cisternas), como responsabilidad civil y unidades en lo individual. Se toca el punto de la cobertura de cristales en la póliza, la cual si está incluida
- Las cuotas 2016 serán en pesos

Posterior a estas votaciones, y cerrando el capítulo de presupuestos, se da por concluido el orden del día, estableciéndose la fecha de la próxima reunión general, la cual será el día 2 de febrero de 2017. Así mismo, se acuerda tener reuniones trimestrales (las cuales puedan ser seguidas de manera digital) en las que ver avances e intercambiar información, fijando la primera de estas reuniones interanuales para el mes de abril

Como parte final de la sesión, se pasa a tocar puntos relacionados con el desarrollo e inquietudes de los propietarios, a través de un dialogo abierto con Benjamín Beja. Los puntos principales que se tocan son:

- TWC: Se recalca que los gastos operativos y de mantenimiento del TWC son 100% absorbidos por el desarrollador. Las cuotas del residencial no cubren nada de mantenimiento del TWC. Esto mismo ocurrirá en el Beach Club, donde el desarrollador absorberá todo el costo operativo y de mantenimiento.
- TAO Retreat: Derivado de la necesidad de tener una fuente de ingresos que mantenga operativamente el TWC, y que a la vez sirva como generador de más actividades y amenities para los propietarios, el desarrollador va a realizar la construcción de un retreat en los terrenos aledaños al TWC
 - o 24 condos con 48 habitaciones
 - o Nuevos restaurantes
 - o Actividades del TAO Retreat propiciarán tener más eventos y amenities en el TWC, en las que podrán participar los propietarios
 - o Fecha de finalización de construcción: Noviembre 2016 (inicio de trabajos en enero 2016)
 - o Comercialización es por canales independientes a las rentas vacacionales, con lo cual no competirá con las rentas de las propiedades de los clientes.

Se somete a aprobación el apoyo de los propietarios al proyecto, siendo este respaldado por mayoría absoluta.

- Beach Club: Bahía Principie, como parte de los beneficios que ofrece a residentes, tenía proyectado un club de playa, el cual a la fecha aún no se ha construido. En brochures recientes de Bahía Principie aparece el Beach Club en el área de Punta Sur, sin que se tengan fechas reales del proyecto. Este punto está fuera del control y alcance de Tao.
- Tao Beach Club: Como servicio a los propietarios de Tao, se va a realizar la construcción del Tao Beach Club, al cual tendrán acceso tanto los residentes de Tao Residencial como Tao Ocean.
 - o Actualmente, se está realizando una pequeña modificación al proyecto para dejarlo en un nivel y roof terrace, así como poder tener una zona susceptible de cerrarse y tener climatización para la realización de actividades y eventos. Paralelamente se está realizando la tramitología para licencias y permisos.
 - o Fecha estimada de apertura Noviembre 2016
 - o Se contará con transporte desde TWC al Beach Club, con el objetivo de facilitar el traslado, así como no congestionar de vehículos la zona del Beach Club.
- Agua: Al inicio del proyecto Tao, y como parte de los servicios que otorgaba Bahía Principie, se contaba con agua de osmosis. Posteriormente, y derivado del costo de esta agua vs capa (organismo de gestión de aguas del municipio), Bahía Principie cambio, pasando a ser capa quien nos abastece. Aun siendo un tema fuera del control y responsabilidad de Tao, está abierta la opción de poder presionar como grupo a Bahía para que suministre agua de osmosis, si bien el costo sería unas 10 veces mayor.

