



**ACTA DE LA 30va ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE
RINCONADA DE XOCHITEPEC II,
DE FECHA 31 DE ENERO DE 2015.**

La C. Érica Fernández, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPE II”, en cumplimiento al acuerdo de la pasada Segunda Asamblea Extraordinaria, convoca vía E-MAIL a sus miembros en Av. Alta Tensión Núm. 4 en el Municipio de Xochitepec, Morelos C.P. 92790, a la celebración de la 30va. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 31 de Enero de 2015.

La primera; segunda y tercer convocatoria fueron realizadas por la C. Érica Fernández, en la Palapa del Condominio Rinconada de Xochitepec II, el 31 de Enero de 2015, a las 11:40, 11:50 y 12:00 horas respectivamente, incluyendo el lugar de la celebración, la fecha, hora y Orden del Día y en la tercer convocatoria se hace mención que es de acuerdo con el artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS, bajo la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lista de Asistencia e Instalación de la Asamblea.
- 2.- Nombramiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- 3.- Presentación del Acta de la Sesión anterior 29 Nov 2015.
- 4.-1ER INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 2014: MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA**
 - 4.1 Entrega ADMINISTRACION (Constructora DIVISA)
 - 4.2.-Finanzas
 - 4.3.-Proyectos Terminados en 2014
 - 4.4.-Proyectos en Proceso
 - 4.5.-Proyectos por hacer 2015



5.-CASOS ESPECIALES A TRATAR

5.1. Seguridad

5.2. Cuota Extraordinaria

6.-ASUNTOS GENERALES

En seguimiento a la ORDEN DEL DIA se tomaron los siguientes

ACUERDOS

LISTA DE ASISTENCIA E INSTALACION DE ASAMBLEA:

Se toma lista de asistencia, siendo al final de la asamblea **39 (TREINTA Y NUEVE)** Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

MZ	LOTE	MZ	LOTE	MZ	LOTE	MZ	LOTE	MZ	LOTE
1	5	5	7	8	9	11	5	15	10
1	7	5	9	8	10	11	10	16	4
1	9	5	10	9	1	12	7	16	5
1	11	6	1	9	9	13	7	16	7
3	1	7	6	9	10	13	8	17	2
3	7	8	1	10	9	14	6	18	7
3	8	8	4	11	3	14	10	18	9
4	10	8	8	11	4	15	7		

Siendo las 12:00 horas del día 31 de enero del 2015, a tercera convocatoria en cumplimiento con el Artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS SE INICIA LA ASAMBLEA Y DERIVADO DE LA LISTA DE ASISTENCIA EN ESTE MOMENTO, SE RECONOCE Y DA FORMALIDAD LEGAL AL QUORUM Y POR CONSECUENCIA, A LA INSTALACION DE LA ASAMBLEA Y A LOS DEMAS ACUERDOS QUE DE ELLA SE DERIVEN.

NOMBRAMIENTO PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADOR,

Nombramiento mientras dure la 30va Asamblea Ordinaria:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBAMIENTO
RICARDO FIGUEROA MARTINEZ	16/5	PRESIDENTE
CIRCE NORIEGA	1/7	SECRETARIO
JAVIER REYNAULD	18/9	ESCRUTADOR



ACTA SESION ANTERIOR 3er punto de la Orden del Día, la Asamblea General no presento observaciones.

ENTREGA DE ADMINISTRACION POR LA CONSTRUCTORA DIVISA

@Estamos al 95% de avance

@Junta Nov con Dueño de DIVISA se comprometió a una buena entrega y aclarar cualquier anomalía

@ Se inició el 2 Dic y entregaron 10 cajas de archivo, conforme al Check List entregado por RX2 a DIVISA. Todo Diciembre y Enero se ha revisado esta información

@ Anomalías 1.- Falta de Planos Casas (ya los elaboraron) 2.-Gasto de 12,000 de RX3 nos lo cargaron a RX2 (lo devolvieron) 3.- Arreglo del pozo \$22,000.- lo pagaron solo de nuestro dinero, debió de dividirse entre los 7 fraccionamientos (en aclaración).

NUEVA ADMINISTRACION

@Hemos dado seguimiento puntual al trabajo del Nuevo Administrador, confirmamos que lo hace de manera EFECTIVA y con valor agregado a sus actividades. Sugerimos el incremento de sus honorarios, platicaremos con el Lic. Marco A. Ramírez respecto a la figura de su contratación, junto con la Sra. María del Carmen asistente del Administrador quien inicio labores a partir del 19 de enero 2015.

@ Se reestructuraron las funciones y se decidió la salida del **Supervisor Operativo Eleazar Pelayo**.

FINANZAS

@DIVISA entrego a Mesa Directiva el control de la Chequera el 26 de Enero 2015.

@Hay 2 cuentas en Bancomer a nombre de la Asociación Civil: Unión de Propietarios Dos A.C

1.- Cuenta de Cheques (se deposita las cuotas de mantenimiento y de donde se le paga a proveedores).

Saldo al 30 de enero 2015 \$96,712.21 (Noventa y seis mil setecientos doce pesos 21/100 M.N.)

2.- Inversión (cetes pyme, rendimiento mínimo) saldo \$295,000

3.-Continúan siendo las mismas cuentas solo cambiaron las firmas, son 4 de todos los integrantes de la Mesa Directiva:

Presidenta:	Érica Fernández Landa	Manzana 1	Lote 9
Tesorero:	Alfonso Carranza	Manzana 18	Lote 7
Secretario:	Lorena Valdés Burgos	Manzana 9	Lote-10
Vocal:	Mary del Rayo	Manzana 7	Lote-6

Todas las firmas son A y mínimo se requieren 2, dado que solo 2 viven fijo y 2 eventual

@ Los gastos representativos los autoriza Asamblea como máxima autoridad. Se realizan 3 cotizaciones y el ganador de las licitaciones se hacen en equipo: Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administrador.

@ Las finanzas se publicaran en la página WEB (Finales Abril), para mayor transparencia en el manejo de recursos.



COBRANZA

*Cada mes se enviara **listado de morosos** (antes se enviaba c/3 meses), procede validen su saldo y de no proceder, realizar aclaraciones con Administración (comitevigrinconada2@gmail.com al **777 230 20 68**).

*Proponen beneficios para los propietarios que paguen las cuotas de mantenimiento por adelantado. Se evaluara

@ ESTRATEGIA a IMPLEMENTAR

*De conformidad con las facultades que le confiere la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS, la Asamblea General, aprobó por única vez, establecer el “PROGRAMA DE REGULARIZACION DE ADEUDOS DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO” otorgando un beneficio de descuento del 50 % en los intereses por mora a los condóminos que paguen la totalidad de su adeudo durante el mes de febrero de 2015, o un descuento del 25% en los intereses por mora a los condóminos que paguen en su totalidad su adeudo durante el mes de marzo de 2015.:

@ Se tendrá contacto (correo, telefónico y personal cuando vengan RX2) con todos los morosos para gestionar.

@De no pagar, **se tomarán decisiones cada vez más álgidas como demandas legales...** Ya que en la Escritura de cada casa , así como en la Ley de Condóminos de Morelos, se establece como obligación legal del Propietario pagar las cuotas establecidas

@ Los Morosos con saldo mayor a \$2250 (incluye intereses) no tiene derecho a servicios (el mismo tendrá que abrirse el portón de acceso, no puede usar albercas, ni palapa, se le cierra la toma de agua exterior y en Asamblea NO TIENE VOZ , NI VOTO)

@A partir de esta 30va. Asamblea, solo se les da derecho para votar a los NO morosos con una **paleta verde**.

@**Semana Santa** se Implementara nuevamente **PROYECTO BRAZALETES**.- Deudores a partir de 3 meses de atraso de pago de mantenimiento (\$2,250.-) o más no usaran albercas ni se les brindara ninguno de los servicios de portón y áreas comunes.

CONTROL DE ACCESO al condominio.- se proporcionaran “**CORBATINES**” para poner en los automóviles para que la empresa de seguridad identifique a los propietarios que se encuentran al corriente en sus cuotas, visitas y morosos.

SISTEMA FINANCIERO, CONTABLE, FISCAL-WEB

@ Se llevara el Software contable ASPEL-COI-V 7.0, los reporte financieros estándares que le den formalidad y claridad. @ FISCAL.-Se realizaran las declaraciones conforme a Ley y se cubrirán todos los requerimientos oficiales.

@ Se manejará un Software de Facturación, para emitir recibos por pago de mantenimiento. El sistema de facturación electrónica que se va a rentar para generar los Comprobantes Fiscales Digitales es ASPEL-FACTURE-V 3.0

@Se desarrollará un Portal donde puedan checar sus saldos, validar gastos, actividades, fotos, reglamento e inclusive actualizar sus datos. También proponen se publiquen Tip`s y/o una lista de proveedores (Efectivos y Honestos (Plomeros, Electricistas, Herreros, etc).

@ Se analizara la posibilidad de contratar el desarrollo de un *programa para calcular el saldo por propietario* al cierre de cada mes, con una interfaz con los movimientos del Banco.



@ Reporte de Flujo de Efectivo (Entradas y Salidas al igual como lo reportaba Divisa en Asambleas), se desarrollara un programa para elaborarlo.



1er Informe Anual de Resultados 2014

Mesa Directiva y Comité de Vigilancia



En Enero del 2014, se recibió RX2 en un 20% de estabilización, durante este año se logró avanzar a un 70%, lo anterior en base al diagnóstico de los 36 rubros que componen la operación de RX2.

Critico Regular Estabilizado. Se explicó 1 a 1, los argumentos que respaldan cada estatus.

Avances por Pilar:

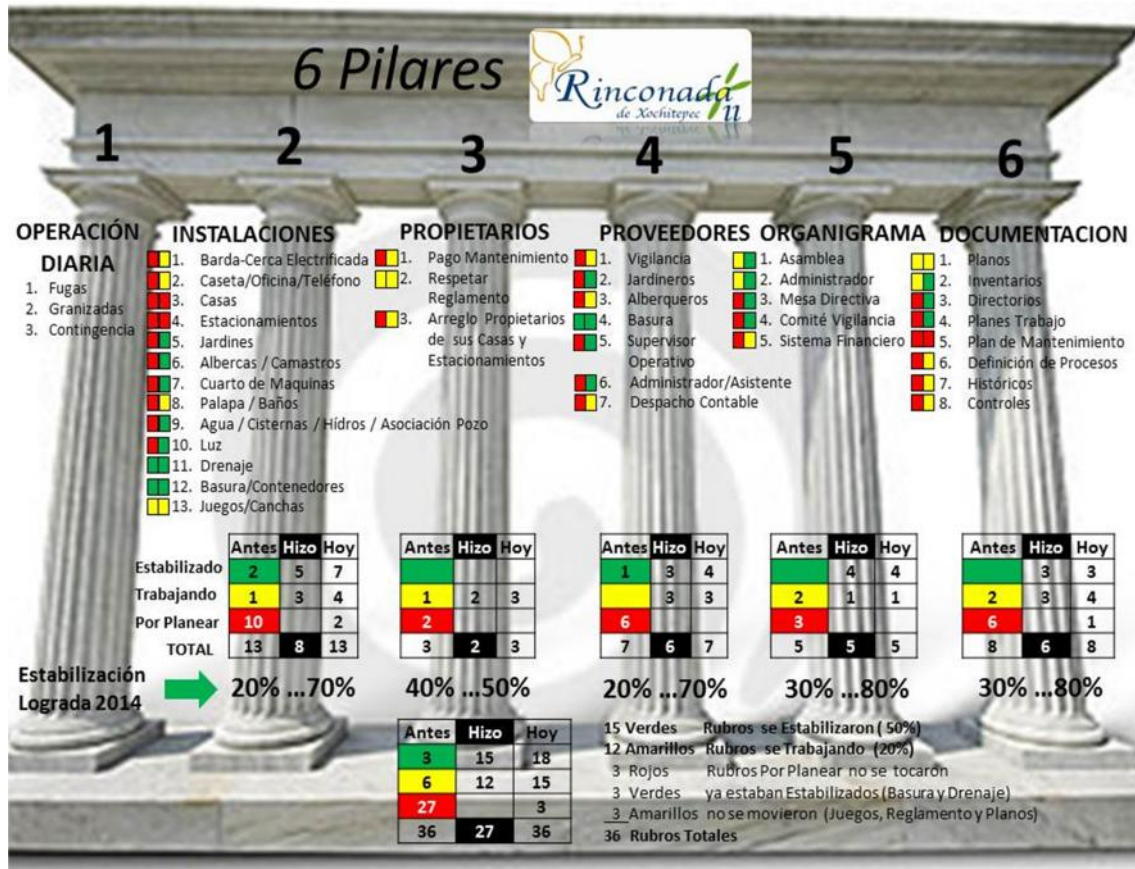
INTALACIONES del 20% se avanzó al 70%

PROPIETARIOS del 40 % al 50%

PROVEEDORES del 20% al 70%

ORGANIGRAMA del 30% a 80%

DOCUMENTACION del 30% al 80%



ADMINISTRACIÓN (Proyecto 5 eses)

* 7 años nos administró la Constructora, al ser sin costo, su alcance era manejar solo los dineros, no había responsabilidades Operativas, rubro descuidado. Diciembre se contrató a Nueva Administración que se paga y bajo resultados.

*Entrega-Revisión de 7 años de gestión (10 cajas de documentación).

RECURSOS (Proyecto 8 Meses)

*Administración retenía recursos, \$500,000 no se pudieron utilizar durante 7 años, con 8 meses de investigaciones se logró liberar (\$213,000 de un adeudo de agua y \$287,000 de Reserva), se contrató asesoría Legal.

MESA DIRECTIVA.- Protocolización ante Notario, ahora integrada por propietarios y con personalidad Jurídica (Posible proceder Legalmente ante Morosos y Violaciones Graves al Reglamento) (Proyecto 2 Meses).

COMITÉ DE VIGILANCIA.

@ Investigación de todo el funcionamiento/estatus de RX2, al no entregar el Comité anterior. (Proyecto 1 año)

OPERACIÓN Semana Santa Histórica 850 personas, Gestión 15 Violaciones Criticas al Reglamento. Robo (Investigo/dimensiono/gestiono).



ALBERCAS.-Se arreglaron por fuera y dentro.- Andadores nuevos, lavado profundo quito salitre incrustado, Lechereado poner mosaicos faltantes y rellenar de yeso las juntas desgastadas, luminarias internas. (7 Meses, \$174,710.00)

CUARTO MAQUINAS

@ Anomalías Eléctricas.-Fuera de norma, riesgo seguridad de usuarios y posibilidad que CFE bajara SWITCH, se arregló y se Certificó Instalación por Unidad Verificadora. Agosto (Proyecto 6 Meses \$ 130,000).

@ Investigación del origen de las Anomalías y Negociación con Constructora, ya que anomalías provenían de origen

PALAPA.

Se hicieron 10 Cotizaciones, por decidir, y se dio un anticipo a la empresa Lastra para compra de material para que no incrementara por cambio de año, \$59,900.00

JARDINERÍA.

Recuperación Pastos.- Todo el Fraccionamiento se Aéreo, puso tierra, abonó y fumigo. (Proyecto 5 Meses).

SEGURIDAD-BARDA TRASERA

@Cerca Eléctrica.-Se Instaló Serpentín de Navajas con 2 líneas adicionales electrificadas 300 mts, se cambiaron líneas de la cerca eléctrica con la que se contaba, se colocaron dos bocinas más y para obtener una mejor carga se colocó un energetizador \$37, 190.00

@ Barda.- Poda Exterior, reforzar iluminación e instalar Cámaras. 50% Avance 9 cotizaciones. Esperando Recursos

ENTRADA.- Instalo Interfon, Se Pintaron los Portones y se Impermeabilizo la Caseta.

AGUA : Aclaración de adeudo Agua \$213,000 (Proyecto 8 meses).

@ Compra e Instalación de 2 Hidroneumático, ya que de 4 solo servían 2. (Proyecto 1.5 meses).

@En Tramite. Incluir RX2 al título de concesión del pozo, Constructora lo debió de haber tramitado antes de vender casas Legalmente no tenemos derecho al agua, aunque siempre nos la han suministrado. (Proyecto 1.5 meses)

@ En Tramite. Registro ante notario Asociación de Residenciales Av. Alta tensión (7), para tener personalidad jurídica. Gestión Apoyos Ayuntamiento. Comparten experiencia, proveedores, proyectos. Juntas mensual (2.5 meses).

PROPIETARIOS

@Pago Mantenimiento.-Proyecto de Brazaletes. Semana Santa se recuperó \$70,000. (Proyecto 1.5 meses)

@Actualización de Datos.- 80 Actualizaciones de datos de Propietarios



PROVEEDORES (Proyecto 4 meses)

@ Licitaciones ante renuncia de Jardineros, Alberqueros y Supervisor Operativo 10,10 y 15 entrevistas respectivamente @ Licitación Contratación Nuevo Administrador.-3 Cotizaciones. Se Definió Perfil del Puesto.

@ Empresa Seguridad.- 3 Cotizaciones por decidir Asamblea este 31 enero e implementar cambio

DOCUMENTACIÓN (Proyecto 6 meses)

@ Inventarios.- 30 % al 90%

@ Plan de Trabajo RX2.- 0% a 100%.- 228 actividades (Pendientes, Cotizadas, En desarrollo, Terminadas)

@ Plan Modelo Semanal Jardinería y Albercas.- 0% a 90% . Actividades a realizar por día, se supervisa y actualiza avance. @Procesos.- 0% al 50%.- Enlistaron todos los proceso del Fraccionamiento, Por documentarlos a detalle **“Unidos Hacemos Más” ...¡¡ Gracias por tu Confianza!!!**

2015 Vamos por : INSTALACIONES.- Criticas, Palapa, Manto. Bombas y Motores, Cámaras, Iluminación PROPIETARIOS.-Cobranza, Reglamento y arreglen casas y Estacionamientos PROVEEDORES.- Cambio Vigilancia, Contratos ORGANIGRAMA.- Cuota Extraordinaria , Estabilizar Nuevo Sistema Contable-Fiscal, WEB RX2 DOCUMENTACION.-Terminar

ANDADORES DE ALBERCA

@ Se mencionan los 4 factores que ocasionaron el retraso en los trabajos 1 mes 20 días:

1- Cheques Rebotados (error divisa)

2.- Muchos Desniveles en el firme viejo (no se podía ver hasta quitar el acabado viejo) el lo absorbió \$15,000.- para garantizar firme comprometido de 8 cm

3.- SARRO nivel crítico de incrustamiento de sarro (no se pudo prever hasta que se vació la lateral) impacto en tiempo (2.5 semanas) y recursos (10 personas trabajando) y costos (mas acido fue necesario 3,000)

4.-Grieta en lateral , al quitar el sarro, se detectó grieta de orilla a orilla se reparó 3,000

NOTA.- Los retrasos que ocasionaron estos factores ocasiono que la gente que trabajo la alberca tuviera que contratarse en otra obra , las afinaciones se realizaron poco a poco.



PALAPA

Se nombró como líder del proyecto al Ing. Salvador Osante Mz. 4 Lote 10 quien definirá las situaciones técnicas, tambien se comento se supervisara las zapatas de la palapa para ver si resiste la loza de acuerdo a esto se definirá cotización final para la construcción de la misma.

La altura de la palapa actualmente es de 6 metros, lo último acordado pedido por asamblea fue que la altura



estuviera de 2 a 2 ½ metros de altura después de la trabe. Monto aproximado para su realización \$130,000

SEGURIDAD:

BARDA ELECTRIFICADA

@ Diagnóstico.- Periodo de vida (3 a 4 años) de la líneas electrificadas ya habían vencido aparte la intensidad de voltaje era mínimo, ello ayudo a poder entrar a los asaltantes del robo del 6 Nov.

@ Que se hizo.- Se renovaron las líneas (ya estaban quemadas) y se incrementó voltaje

@ Adicional.- Se instaló 300 mts. de SERPENTIN de navajas con una línea electrificada en medio

@ luminarias y cámaras ya cotizadas en espera de recursos.

@ Queda pendiente las bardas laterales, es muy costoso y el riesgo es bajo que ingresen ladrones por allí.

EMPRESA DE SEGURIDAD

Se cotizaron 3 empresas, se entrevistaron, y partiendo de perfil, capacitación y protocolos operativos a partir del **Domingo 1ro Feb la nueva empresa de seguridad de RX2 es FERCO.**

@ En tema de costos, se gestionó para mantener el costo mensual de la empresa anterior, logrando solo una variación de \$943.- de diferencia: FERCO \$30,000.- anterior \$29,057.02.

@ Incluye 2 guardias 24x 24 y 1 de apoyo viernes a domingo 8-8 mujer. Siempre ha sido así, no hubo cambios.

CUOTA EXTRAORDINARIA

@Hace 7 años no se pide cuota extraordinaria.

@En la cuenta de inversiones hay 250,000 que se mantendrán como Reserva y quedan solo 45,000 para mejoras,

esta cantidad se utilizará para mejoras extra urgentes: mantenimiento a bombas y motores en cuarto de máquinas, medidor de agua, deshierbe barda perimetral (se pidió a ayuntamiento desde Nov y no han respondido),etc

@La cuota de mantenimiento es solo para mantener la operación de RX2, pero las composturas y arreglos a casi 8 años de funcionamiento solo se pueden cubrir con cuotas extraordinarias.

@ Con fundamento en el art. 31 del Reglamento del Condominio de "Rinconada de Xochitepec II" la Asamblea General acordó por Mayoría establecer una **Cuota Extraordinaria de \$1,500.-** (Un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) **a pagar feb- Mzo. y Abril.** En Mayo ya pasara como saldo vencido. Procede depositar en la misma cuenta y con los centavos respectivos (**dígito verificador**), en Referencia CUOTA EXTRAORDINARIA, mza. y lote.

@ Lo recaudado se utilizará para: PALAPA, SEGURIDAD (Barda Perimetral: Cámaras y Reforzar alumbrado), POZO (de ser posible iniciar a formar una reserva para una planta Potabilizadora ante la bajísima calidad del agua por ser de pozo, es un proyecto que se está planeando por la Asociación de 7 residenciales de Av. Alta tensión). Lo anterior es dependiendo del Nivel de Recaudación y el tiempo en que paguen.

ASUNTOS VARIOS.

PINTURA DE CASAS: La razón de que haya casas pintadas con diferentes tonos, se aclara que se hizo una investigación y es porque:

1.-Hubo cambio de tono (De Paja a Tequila Durazno a A4N04 y después a Salmon), 2.-Hay gente que utiliza tonos anteriores al tener pintura de años, 3.-Porque compran el tono pero marcas diferentes 4.-Porque



Comex cambia de pigmentación cada año 5.-Adicional a que es clave si utilizan sellador, cuantas pasadas pintan, etc.

* Está por concluir el proceso oficial, tonos, sucursal, marcas, etc , se compartirá presupuestos con descuentos por Mayoreo , para realizar pintar manzanas por bloques, ya que ello incrementa plusvalía de nuestras casas.

*** Se exhorta a todos los vecinos y en especial a los vecinos que no han pintado sus casas en estos casi 8 años, a que lo hagan, ya que incrementa la Plusvalía de nuestras casas de una manera muy representativa.**

* Se reconfirma que es obligatorio que cuando un propietario vaya a pintar lo informe a la Administración.

*Se analizara las posibles sanciones a quien pinte de color diferente al establecido para el fraccionamiento.

*Propone colocar en **zona de Juegos** (caída resbaladillas) un material tipo Fummy para evitar se lastimen los niños. ***FUMIGACION** Una vecina recomendó un producto muy efectivo para termitas, es en polvo: "Tyson 4E". Se compra en "Casa Garza"; en calles Anillo de Circunvalación y avenida San pablo en la Ciudad de México. Costo aproximado \$400.00 m.n. Es toxico, se aplica y no debe de habitarse la casa en 15 días.

*Se acordó que en las próximas sesiones se comentaran LAS INCIDENCIAS que comentan los condóminos.

*También se acordó que por higiene y para evitar un foco de infección, todos los usuarios que ingresen a las albercas después de aplicarse bronceadores y bloqueadores solares deberán enjuagarse en la regadera, asimismo para evitar un accidente evitar llevar envases de cristal y artículos punzocortantes.

Siendo las 15:50 horas, se dio por terminada LA 30va ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 31 DE ENERO 2015, la próxima Asamblea Ordinaria (31ra.) se celebrará el 25 de abril 2015. Firmando los que en ella participaron.

Presidente

Ricardo Figueroa Martínez
Mz. 16 Lote 5

Escrutador

Javier Reynaud Estrada
Mz. 18 Lote 9

Secretario

Srita. Circe Noriega
Mz. 1 Lote 7

Presidente Mesa Directiva

Erica Fernández Landa
Mz. 1 Lote 9

Administrador

Unión de Propietarios Dos, A.C.