



ACTA DE LA 31ra ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2015.

La C. Érica Fernández, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la pasada 30ra. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 31 de Enero de 2015, convoco vía E-MAIL a sus miembros en Av. Alta Tensión Núm. 4 en el Municipio de Xochitepec, Morelos C.P. 62790, a la celebración de la **31ra. Asamblea de Condóminos** se llevó a cabo el día sábado 25 de Abril de 2015

La primera; segunda y tercer convocatoria fueron realizadas por la C. Érica Fernández, **en los estacionamientos ubicados entre las casa 9 y 10 de la Manzana 18 del condominio Rinconada de Xochitepec II**, el 25 de Abril de 2015, **Primera Convocatoria a las 10:40 horas, la 2da a las 10:50 y la 3era. a las 11:00 horas** respectivamente , 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 , conforme a 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.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior 31 DE ENERO DE 2015.
- 4.-PLAN DE TRABAJO 2015.
 - 4.1.-INFORME DE PRESTADORES DE SERVICIOS
 - 4.1.1. Seguridad
 - 4.1.2. Jardinería
 - 4.1.3. Albercas
 - 4.2.-FINANZAS.
 - 4.2.1. Flujo de Efectivo
 - 4.2.2. Informe Cuota Extraordinaria
 - 4.2.3. Cobranza-Programa de Regularización-Convenios
 - 4.2.5. Software Contable COI V. 7.0 y Factura@ V.3.0 para CFDI.
 - 4.3.-PALAPA.- Remodelación Estatus.
 - 4.4. ALBERCA-Cuarto de Máquinas- Bombas de Calor- Motores- Cambio de Arenas–Tablero- Hidros.
 - 4.5.-ALUMBRADO- Luminarias.
 - 4.6.- REGLAMENTO INTERIOR DE RX2 – Actualización.
 - 4.7.- BARDA PERIMETRAL. Poda
 - 4.8.- PAGINA WEB.
- 5.-CASOS ESPECIALES
 - 5.1. ASOCIACION CON 7 RESIDENCIALES.- STATUS DEL POZO.
 - 1.- PALMAS 2.- OASIS I 3.- OASIS II 4.- RXI 5.- RXII .6.-RXIII 7.- RXIV
 - 5.2. CONTRATOS.
 - 5.3. AHORROS DE RXII. (Teléfono, Servicio Basura,etc)
 - 5.4. CONTROL DE ACCESO, Corbatines de Autos, Brazaletes.- ESTADISTICA SEMANA SANTA.
 - 5.5. INCIDENCIAS de Condóminos Periodo ENERO A MARZO 2015.
- 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 **30 (TREINTA)** Condóminos los que firmaron la lista, se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

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

Siendo las 11:15 horas del día 25 de Abril 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, ESCRUTADOR, es *Temporal* mientras dure la Asamblea:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBAMIENTO
SR. GABRIEL VALLEJO PIRANI	5/6	PRESIDENTE
SRA. GUADALUPE CRUZ MACIAS	18/9	SECRETARIO
SR. JUAN ALFREDO ISLAS DELGADO	13/7	ESCRUTADOR

ACTA SESION ANTERIOR 3er. Punto orden del día, la ASAMBLEA general no presento observaciones.

4.1 INFORME DE PRESTADORES DE SERVICIOS.

4.1.1 SEGURIDAD PRESTADOR DE SERVICIOS.

Empresa **FERCO** Se presentaron los Directores de la empresa, en funciones casi 3 meses, presentaron su 1er informe de actividades. Son una empresa de Prevención, Capacitación y de Protocolos debidamente registrada. Tienen línea directa con Mando Único. Presentaron como puntos álgidos los siguiente:

A.- Revisión de Cajuela.

Se continúa con la medida de seguridad de revisar cajuelas de automóviles al salir del condominio de Propietarios y Visitas, sin excepción (Prestadores de Servicios, siempre se ha hecho).

Lo anterior por:

- 1.- Por Control y es parte de los protocolos Básicos de Seguridad (evita Secuestros y Robos)
- 2.- Ayuda a frenar que alguien interno este coludido en un robo y saque las cosas a cuenta gotas, que una visita extraiga objetos grandes de la casa visitada o de otra casa que tenga objetos afuera
- 3.- FERCO lo solicita por considerar que es una área vulnerable.



B.-Mascotas.-

Las heces de perro, mascotas sueltas fuera de horario, ya es la violación al reglamento más frecuente, por tal motivo entra en vigor que mascota que ande suelta será entregada a la camioneta de la perrera municipal.

C.-Permisos Especiales –

Permisos especiales de manera URGENTE notificar por escrito entregando el formato en la administración a más tardar el 31 Mayo a (comitevigrinconada2@gmail.com) solicitar formato en vigilancia.

a.-Casas a tu custodia o cuidado.- Notificar tanto el Propietario, como el encargado. El encargado en caso de abrir dicha casa, deberá de permanecer en la misma, durante el tiempo que esta permanezca abierta, de lo contrario cualquier robo a la propiedad será responsabilidad de quien la abra (Seguridad no es responsable).

b.-Prestamos o visitas con permiso abierto.-Esposo(a), Hijo(a), Hermano(a) o amistad

c.-Préstamo de Estacionamiento.-A algún vecino, en tu ausencia o cierta fecha determinada.

d.- Permiso a Prestador de Servicio que accese ante ausencia del propietario.

D.Estacionamientos. No dejar objetos de ninguna índole, ya que seguridad no se hará responsable de ellos.

E.-Casos Críticos Faltas al Reglamento

Se mandaran comunicados a los propietarios, cuando ellos, sus invitados, o hijos sean prepotentes y ofensivos con los guardias de seguridad, y al tercer comunicado, de no hacer caso se harán acreedores de sanciones, multas y/o no se les permitirá el ingreso a sus invitados.

NOTA: Se recuerda que RX2 es un fraccionamiento familiar y todos estamos obligados a guardar el orden. No se permitirán más faltas de respeto, léxicos groseros, jóvenes incurriendo en faltas a la moral en áreas comunes.

Cuando se haga préstamo de casa o lleguen invitados, se les dará a su ingreso reglamento interno el cual firmaran de enterados, de faltar al reglamento, repetimos se hará acreedor el propietario a sanciones.

F.-Deudores.-

Todo condómino que tenga adeudos mayores a \$2,250.- (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M.N.), se les seguirá restringiendo servicios y uso de áreas de recreación como:

ALBERCAS (camastros y regaderas), PALAPA, JUEGOS INFANTILESCANCHA (área de usos múltiples)

Los vigilantes no les darán el servicio de abrir y cerrar el portón, los condóminos morosos están obligados a cerrar el portón cada vez que lo abran para entrar o salir.

No tienen derecho a depositar su basura en los contenedores.

No podrán sacar a sus Mascotas, perros a las áreas comunes en ningún horario.

G.-Horario de Albercas

Para poderles realizar el tratamiento químico necesario y tener mejor calidad del agua, queda establecido el horario de albercas de la siguiente manera:

En temporada o días normales será de 9:00 a.m. a 10:00 p.m.

En temporada alta, puentes largos, semana santa, vacaciones de verano etc. será de 9 a.m. a 8:00 p.m. esto con la finalidad de que los químicos aplicados hagan la reacción necesaria en las 12 horas solicitadas por el encargado de albercas.

Es obligatorio enjuagarse en las regaderas antes de entrar a las albercas esto con el fin de retirar el exceso de bloqueadores, cremas y bronceadores ya que estos perjudican las aguas.



ALBERCAS. PRESTADOR DE SERVICIOS

Hace su presentación el Sr. José Manuel Pastor, quien es actual encargado del mantenimiento de albercas, contratado a partir del día 1 de Marzo del 2015.

Da su 1er informe. Enfatiza que su experiencia es en la Zona de Chinconcuac, en fraccionamientos muy grandes de GEO como la Campiña, quienes tienen también agua de pozo, sin embargo, el agua de RX2 es muchísimo más DURA, confirma que requiere 1 mes más, para tener el control y definir el esquema oficial de tratamiento del agua. Presenta plan de trabajo. A todos los proveedores se les solicita dicho plan y se supervisa diario.

Comenta que en Semana Santa no se pudieron tener aguas cristalinas en las albercas, ante el alta afluencia de usuarios (800) y al tener poco de contratado y aún no tenía un estudio completo del tipo de agua que tenemos, pero se hizo lo mejor posible, operador que dormía en RX2 para dar mantenimiento.

Se comenta por parte de mesa directiva, acerca de que a futuro se adquieran filtros ablandadores de agua, para tener una mejor calidad de está en el condominio.

Es necesario hacer el cambio de cableado de luminarias en las albercas, ya está inservible. Un vecino propone alumbrado exterior aéreo, por requerir menor mantenimiento. Se evaluará y cotizará.

Sugiere la Asamblea se realice lista de proveedores que realicen mal su trabajo o no cumpla con lo pactado.

PALAPA STATUS. Se presenta el Arq. Joel Nava de Constructora Lastra. Da informe acerca de la remodelación que está realizando en la palapa del condominio.

Se presenta a la Asamblea, contrato, Plan de Obra y Cotización... que realizó la mesa directiva, administrador y comité de vigilancia con Lastra, el cual contiene costo total, tipo de material, tiempo de entrega, plan de trabajo, penalizaciones etc. **\$ 145,900 no incluye teja**. La Teja se cotizará en varios modelos, se acordó que Administración, Mesa Directiva y Comité de Vigilancia las revise y decida cuál es más viable.

NOTA: Retraso por falta de disponibilidad de revolvedora. La cimbra permanecerá dos semanas puesta.

FINANZAS. El Tesorero de la Mesa Directiva Sr. Alfonso Carranza da el siguiente informe:

Flujo de efectivo, ingresos y egresos, así como un resumen financiero, correspondiente al trimestre de Enero –Marzo del 2015 (Se dio impreso y se anexa a Minuta). Es el 1er reporte financiero del Comité de Vigilancia, ya que apenas el 26 de enero Divisa entregó las Finanzas. Este reporte contiene entradas, salidas por concepto, caja y saldos.

Las cantidades por mes son los gastos efectivamente cobrados, ante cheques en tránsito, que son emitidos como pago de un mes y se cobran por el proveedor hasta el siguiente mes (siempre ha sucedido).

SALDOS A MARZO : 1.-Cuenta Cheques .- \$101,024.08

2.-Cuenta de Inversiones \$345,414.70

CUOTA EXTRAORDINARIA, Al cierre de Abril se ha recaudado \$148,000.-. han pagado 100 propietarios. Pendientes 74 propietarios, favor de pagar lo antes posible ya que a partir de Mayo causará interés por Mora.



AHORROS, Se han logrado por gestión de: Mesa Directiva-Comité , por ser parte de la Asociación de 7 Residenciales, o por la Administración por gestión, cambio de proveedor o por eliminar intermediarios(coyotes).

Concepto	Antes	Ahora	AHORROS
1.-Basura cuota Mensual	\$3,250	\$1,200	\$ 2,050 RX2 Mensual
2.-Poda del Área perimetral	\$14,000	\$4,500	\$ 9,500
3.-Compra de Medidor de Agua	\$14,000	\$8,000	\$ 6,000

COBRANZA – PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN – CONVENIOS.

RECUPERACION DE CARTERA VENCIDA RX2		FEBRERO	MARZO	ABRIL	TOTAL
CONCEPTO	OBSERVACIONES				
PAGO MANTENIMIENTO DEL MES	Depositos de 750 del mes	\$81,153	\$84,750	\$85,500	\$251,403
CUOTA EXT.	1500 o reportados x propietarios como cuota extraordinaria	\$36,072	\$49,025	\$63,522	\$148,620
RECUPERACION	Total de depositos del mes menos los 3 conceptos anteriores	\$36,815	\$79,636	\$66,971	\$183,422
DEPOSITOS TOTAL DE CUOTAS		\$154,041	\$213,411	\$215,993	\$583,445
total depositos Feb a Abril 2014	Depositos totales (no hubo cuotas extraordinarias)	\$104,282	\$123,461	\$146,142	\$373,884
total sin cuota Ext Feb a Abril 2015	Depositos totales menos cuota extraordinaria	\$117,968	\$164,386	\$152,471	\$434,825
Diferencia COBRANZA 2014 VS 2015		\$13,687	\$40,925	\$6,329	\$60,941

CONCLUSION.-De Febrero a Abril 2015 se recuperó de cartera vencida \$ 183,422.... \$60,941 más que el mismo periodo del años pasado 2014.. Lo anterior gracias a la Cobranza Personalizada que realizo la Nueva Administración, así como porque la gente está viendo cambios.

Se acordó por Mayoría contratar un Despacho Jurídico que cobre a morosos, hasta llegar a demandas legales si es necesario. Sobre todo con quien, no pague ó incumpla convenios. Se harán 2 o 3 cotizaciones (Mza. 11 Casa 3 apoyara con 1)

Administrador está investigando el caso del cubano, es quien más debe. Alguien está pagando su predial.

Seguirá el acuerdo de asamblea pasada de retirar todo el servicio a Morosos: Vigilancia, ni abrir portones, ni usar albercas-Palapa, ni sacar mascota, se cierra llave del agua, ni servicio de Basura

SOFT WERE CONTABLE COI V.7.0. Y FACTURA V.3.0 PARA CFDI.

El contador Ricardo Figueroa (Presidente del Comité de Vigilancia) da informe acerca del software contable COI V.7.0. y el envío de facturas electrónicas individuales para cada propietario, vía correo electrónico.

Es necesario se actualicen sus datos con el administrador, de correo electrónico, número verificador para sus depósitos de cuota de mantenimiento, para evitar incidentes de cuotas no identificadas.

Se expone que cada movimiento, cada transacción tiene como respaldo su póliza y su registro contable. Hay reportes consolidados y a detalle a la orden para cualquier duda. Y Fiscalmente no solo se está cubriendo todos los requisitos de SHCP, sino estamos preparados ya para las nuevas disposiciones que entraran en vigor en 2016.



Informe a cargo de la Sra. Erika Fernández, da cotizaciones, y habla acerca de beneficios y facilidades de consulta para los condóminos e información que pudieran obtener a través de la página web.

Es decisión de asamblea, que se podrá llevar a cabo en un futuro, ya que hay otras prioridades.

ALBERCAS INSTALACIONES – CUARTO DE MAQUINAS- BOMBAS DE CALOR-MOTORES-CAMBIO DE ARENAS-TABLERO DE COVACHA Y CUARTO DE MAQUINAS- HIDRONEUMATICOS- LUMINARIAS- PODA BARDA PERIMETRAL.

Informe a cargo del Administrador Marco el cual menciona que todo está funcionando correctamente, a excepción de un motor convertirlo a trifásico y dos válvulas de bomba de filtrado de la alberca lateral, además de resanar y pintar cuarto de máquinas y hacer el cambio de dos hidroneumáticos, cambio de cableado de luminarias en las albercas.

REGLAMENTO INTERNO RINCONADA DE XOCHITEPEC II.

Informe a cargo del Sr. Javier Reynaud, sugiere actualizar y protocolizar el reglamento, una vez que se le hagan los ajustes necesarios.

Primero Mesa Directiva, Comité de vigilancia y Administración lo revisaran y ajustaran y se sugiere una Asamblea extraordinaria, para revisarlo con toda la Asamblea, ya que es controversial y extenso. La Vecina de Mz. 7 Lt.5, amablemente se ofrece a que una vez ajustado el reglamento ella hará un extracto ó resumen, ya que a veces son muchas hojas que se les entregan a los propietarios y no las leen.

FALTAS AL REGLAMENTO ENERO- MARZO 2015. Se entregó impreso el detalle. Se anexa Resumen.

FALTAS MAS FRECUENTES AL REGLAMENTO	
Veces	Falta
16	Heces de Perro y Fuera de Horario
8	Fugas en Área Común
7	Falta de Respeto al Guardia

CASAS CON MAS FALTAS AL REGLAMENTO		
Veces	Casa	Propietario
9	5, 8	Samuel Román Medina
5	14, 2	Cándido Martínez
5	8, 9	María Luisa Guiberra
4	2, 2	Gloria María Hernández
4	11, 5	Héctor Agustín Hdez



ASOCIACIÓN CON 7 RESIDENCIALES – STATUS DEL POZO.

Se comenta que continúa el Proceso de Protocolización ante la Notaria 1 de la Asociación del Pozo.

Por lo anterior continua detenido el Proyecto de la planta potabilizadora.

Se tuvo problema de suministro de agua lo cual afecto la condición de los pastos en los meses de Abril y Mayo.

Se está viendo la posibilidad de comprar una bomba de recirculación para jalar el flujo de agua proporcional.

CONTRATOS CONTROL DE ACCESO, CORBATINES DE AUTOS, BRAZALETES, ESTADISTICA SEMANA SANTA.

Informa Marco el Administrador, que a propietarios que estaban al corriente de sus cuotas de mantenimiento al mes de abril 2015 se les entregaron **corbatines** de acceso al condominio y **brazaletes** para poder controlar el acceso a las albercas, quien no portara brazalete se le pedía abandonar las albercas, ya que era deudor.

Esta entrega de corbatines se está realizando a partir de abril, ya contamos con los corbatines para todo 2015, cada mes varia el color y se estarán entregando a los condóminos NO DEUDORES a cambio de corbatín del mes anterior.

Contratos de Prestadores de Servicio Avance 70%

PINTURA DE CASAS: *Para incrementar la plusvalía de nuestras casas, se tiene contemplado llevar un proceso para evitar se vean diferentes tonos, se hizo una investigación y es porque Comex cambia de pigmentación cada 5 años, hubo cambio de tono (de Paja a Tequila, Durazno a A4N04 y después a Salmon).*

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 se acerque a la oficina de Administración para contemplarlos en el proyecto.

ASUNTOS GENERALES.

Por sugerencia de asamblea se les solicita a los condóminos instalar la llave de paso fuera de su casa, es necesario para evitar fugas de agua dentro y fuera de su domicilio. (Es importante realizarlo a la brevedad posible.)

La asamblea está de acuerdo en que se venda el moto tractor que no se utiliza y se está deteriorando, ya que la empresa de Hifix trae su equipo de trabajo.

Se está cotizando letrero de RX II, para la entrada ,ya que no se distingue que Rinconada es.

Informa Marco que urge el cambio de dos **hidroneumáticos**, aprueban a que se compren.

Un condómino sugiere se siga dando un refrigerio durante las asambleas, se aprueba por mayoría de votos.



Siendo las 15:07 horas, se dio por terminada LA 31ra ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 25 DE ABRIL 2015, la próxima Asamblea Ordinaria (32ra.) se celebrará el 25 de Julio de 2015. Firmando los que en ella participaron.

Presidente
Gabriel Vallejo Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador
Sr. Juan Alfredo Islas Delgado
Mz. 13 Lote 7

Secretario
Sra. Guadalupe Cruz Macías
Mz. 18 Lote 9

Presidente Mesa Directiva
Erica Fernández Landa

Mz. 1 Lote 9

Administrador
Marco Antonio Ramírez Hernández
Unión de Propietarios Dos, A.C.