



## **ACTA DE LA 33va ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2015.**

La C. Érica Fernández, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la 32da. Asamblea ordinaria, 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 33ra. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 31 de Octubre 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 Octubre 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.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior de fecha 25 Julio 2015.**

**4.- TRABAJOS REALIZADOS durante el trimestre Agosto-Octubre 2015**

- 4.1 Luminarias Albercas y Barda Perimetral
- 4.2 Interfon en la entrada
- 4.3 Teja palapa
- 4.4 Pintura y resane.-Cuarto de Hidros,Cisterna, Covacha de Jardinería, Caseta
- 4.5 Nuevo servicio telefónico
- 4.6 Servicio Masajes Remedios La Abuelita

**5.- TRABAJOS POR REALIZAR para el próximo trimestre Noviembre-Enero**

- 5.-1 Oficina Administrativa
- 5.2 Pintura Barda entrada, Muro de Piedra y Letrero de Rinconada II
- 5.3 Pintura de Casas
- 5.4 Área de Juegos Piso
- 5.5 Fumigación termita
- 5.6 Actualización de Reglamento

**6.-MOROSOS**

- 6.1.Despacho de Cobranza a Morosos y Convenios

**7.- FINANZAS**

- 7.1 Estado Financiero.- Flujo de Efectivo y Proyección de Recursos Financieros 2015-2016
- 7.2 Análisis de Incremento de Mantenimiento en Enero 2016

**8.-FALTAS AL REGLAMENTO**

- 8.1 Estatus Casos Críticos: 3 casas
- 8.2 Incidencias de Condóminos Agosto – Octubre 2015

**9.- 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 **32 (TREINTA Y DOS)** Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

Mz	Casa	Mz	Casa	Mz	Casa	Mz	Casa	Mz	Casa	Mz	Casa	Mz	Casa
1	5	5	2	7	3	9	6	11	5	13	7	18	7
1	7	5	4	7	5	9	9	11	10	13	8	18	9
1	9	5	6	7	6	9	10	12	7	15	7		
3	1	5	10	8	1	11	3	13	5	16	5		
4	6	6	2	8	2	11	4	13	6	17	4		

Siendo las 12:00 horas del día 31 de octubre 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 Asamblea:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBAMIENTO
ANA LORENA VALDES BURGOS	9/10	PRESIDENTE
RICARDO FIGUEROA MARTINEZ	16/5	SECRETARIO
JUAN ALFREDO DELGADO	13/5	ESCRUTADOR

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

**Punto 4. TRABAJOS REALIZADOS durante el trimestre Agosto-Octubre 2015**

**Luminarias Albercas y Barda Perimetral**

Albercas.-Se resolvió un problema crítico de Seguridad, con participación de un especialista, quedo corregido al 100%.

Barda Perimetral.- como fase I, se cambiaron 8 luminarias con mayor espectro, quedando muy bien iluminada por seguridad. Para la fase II, se atenderán las zonas de atrás y enfrente de la palapa. **Por ahorro de energía** se desconectaron 2 luminarias, del área de calle, los postes se colocaran en las zonas más oscuras.

**Interfon en la entrada.**- Se efectuaron varias cotizaciones las cuales representaban un costo de \$ 9,500.00 y se consiguió un precio total de \$ 4,500.00,(incluyendo instalación). Era necesario por **seguridad**, con este nadie podrá acceder hasta no ser validado por el vigilante.. Tiene las características de que es un video portero, el cual servirá a futuro para incorporar tarjeta de lectura para los condóminos que se encuentren al corriente de sus cuotas puedan tener acceso directo al fraccionamiento. Favor de utilizarlo.

**Teja palapa.-**

Se realizaron 16 cotizaciones atendiendo el tema de seguridad y menores costos

Se evaluaron 6 factores: 1.-Modelo y Tono, 2.-Durabilidad 3.-Peso 4.-Merma 5.-Mantenimiento 6.-Costo

Se trajo sin costo a un Ingeniero Civil experto en Cimentaciones, el cual efectuó un diagnóstico de la capacidad de soporte del peso de la estructura de la palapa. La durabilidad de la teja es de aproximadamente 50 años y la

pigmentación de 30 años.

Costo Total 54,500. Se elaboró un contrato con el proveedor de la teja para asegurar cumplimiento en la entrega del material y terminación de obra. Avance del 20%, fecha compromiso de terminación 14 de noviembre 2015.

### **Pintura y resane.- Cisterna, Cuarto de Hidros, Covacha de Jardinería, baños y Caseta de vigilancia**

Estas zonas presentaban un deterioro bastante considerable y se consiguió un precio económico para su acondicionamiento, estos trabajos quedaron terminados el jueves 29 de noviembre de 2015.

### **Nuevo servicio telefónico**

Para contar con este servicio en **RX2**, se investigó las empresas que prestan este servicio en la zona, concluyendo que **AXTEL** ya no lo proporciona por falta de capacidad, si quisiéramos contratar con el servicio de **IZZI**, tendríamos que pagar el 60% del costo de la instalación y la acción más viable fue **TELMEX**, quien tiene un proyecto para **RX2**, en caso de aprobación de los condóminos, de hacerlo a través de ductos que pasarían por las azoteas, bajando y subiendo por las paredes para continuar con la instalación subterráneas entre manzana y manzana. Entre los beneficios que se obtendrían con **TELMEX** sería el de contar con **servicio telefónico e internet**, no habría obligación para nadie de contratar este servicio. Asimismo estaríamos sujetos a que el área financiera de **TELMEX** lo autorizara.

**Acuerdo.-** Con 27 votos a favor y uno en contra la asamblea aprobó continuar con la factibilidad de que se llevara a cabo la instalación de **TELMEX**, siempre y cuando los propietarios no manifiesten inconformidad, para lo cual se enviara un correo a todos los condóminos con fotografías y especificaciones técnicas de las instalaciones, solicitando la retroalimentación de los condóminos que no estuvieran de acuerdo para analizar cada caso.

### **Servicio Masajes "Remedios La Abuelita**

El Municipio de Xochitepec implemento la campaña de la salud, la cual consistió en varias clínicas, en ese evento se contactó el servicio de masaje certificado **REMEDIOS LA ABUELITA**, quienes proporcionaron sus servicios en **RX2**, atendiendo a 45 condóminos. Sin embargo, hubo dos quejas por lo que se somete a consideración de la Asamblea si se autoriza que continúen viniendo.

**Acuerdo.-** Por unanimidad de votos, la asamblea acordó la aprobación de que continúen viniendo en "puentes". Se informaran la fecha por correo a todos los propietarios para que se programen. En caso de que algún propietario quisiera contratar sus servicios para acudir a su domicilio se les proporcionara el teléfono para que hagan su cita.

### **DIAGNOSTICO CONSUMO DE LUZ**

Se trajo sin costo, un Ingeniero de CFE quien realizó un análisis, diagnóstico y dio Tips para reducción de consumo de Luz. Se realizaron mediciones de consumo y factor de potencia en Subestación: Cuarto de Máquinas, Hidroneumáticos alumbrado de áreas comunes, verificando en estado los conductores, sin corrosión en el recubrimiento que pueda generar una fuga de energía parasita, saliendo todo en buen estado.

Se verificaron mediciones de consumo, obteniendo que el mayor consumo en potencia es a la hora de poner en función varios equipos a la vez, registrando y tomando CFE estos picos que son los más altos.

Se recomendó para luminarias dividir esta sección en 4 áreas, con sus respectivos controladores de tiempo de encendido, para que el factor de potencia no dispare y el costo del Kilo Watt sea menor.

### **Punto 5. TRABAJOS POR REALIZAR para el próximo trimestre Noviembre-Enero**

**Oficina Administrativa.-** Dado que la Oficina actual es muy reducida para que trabajen 2 personas y atiendan a los propietarios, en Asamblea de Julio se autorizó la ampliación, sin embargo era necesario que la asamblea aprobara que la nueva oficina se hiciera bajo las siguientes alternativas:

1.- **Ampliación de la actual oficina-** Actualmente mide 1.75 mts .X 1.85 mts. Se ampliaría a 1.75mts x 6 mts. Con

una bodega para usos múltiples junto a la covacha de jardinería. Costo aproximado 75,000

2.- **La Nueva Oficina**- quedaría ubicada frente a la oficina actual con una área de 2 mts X 8 mts. Costo \$100,000

**Acuerdo:** Con 28 votos a favor la asamblea aprobó la ampliación de la oficina con la ampliación en la covacha

**Pintura Barda entrada, Muro de Piedra y Letrero de Rinconada II.-** Con la finalidad de ahorrar, el Sr Alfredo Islas ofreció mandar hacer un letrero que identifique la ubicación del fraccionamiento, posteriormente se analizarán el flujo de efectivo para ver la factibilidad de que se realice un letrero mas formal.

**Pintura de Casas.** Se comentó el acuerdo de la asamblea anterior de Julio, que dado que ya la mayoría de las áreas comunes (albercas, palapa, etc.) fueron arregladas, a 9 años de vida de RX2 **tenemos los PROPIETARIOS el compromiso de arreglar nuestros estacionamiento y pintar nuestras casas a más tardar para el mes de Enero 2016, para incrementar la Plusvalía de RX2. En la próxima Asamblea, se retomara este tema, de no haber el compromiso, se evaluará la opción de establecer una sanción.** (Pedir informes a Administración de Especificaciones Técnicas)

**Área de Juegos Piso.** Por cuidado de los niños se dará prioridad a dar mantenimiento a esta zona

**Fumigación termita.** Se realizó un estudio de la problemática, el resultado fue existe la necesidad de fumigar todos los estacionamiento con costo individual por propietario. Pedir informes a administración.

**Actualización de Reglamento.** Los reglamentos actuales los heredamos de la constructora que vendió el fraccionamiento, el cual ha quedado obsoleto. Para estos efectos, se envió hace 2 meses por correo electrónico a todos los propietarios, tanto los reglamentos, como la Ley de condóminos del Estado de Morelos, para que enviaran sus propuesta de cambio. De 174 propietarios, solamente 3 han enviados algunos comentarios. Cabe mencionar que varias veces algunos propietarios han comentado que no están de acuerdo con la normatividad vigente, por lo tanto es momento de efectuar los cambios para que la asamblea general de su aprobación y se protocolice para darle el soporte legal correspondiente.

## **6.- MOROSOS.- Despacho de Cobranza a Morosos y Convenios**

**Despacho.-**El contrato con el Despacho de Cobranza se encuentra en revisión con un avance del 80%.

**Convenios.-** Fuerte Gestión de Cobranza con los 13 casos más críticos, logrando concretar 5 convenios, 2 por concretar, 6 se mandarán a jurídico (5 llocalizables y 1 Traspasando su casa). 1 convenio ,se encuentra incumplido el cual ha perdido los beneficios de reducción de recargos que autorizo la asamblea, adicionalmente varios vecinos han acudido a la Administración a regularizar sus adeudos de manera voluntaria.

Se logró **\$130, 806 de cobranza Julio- Sept 2015**, que ha permitido cubrir los gastos de operación de cada mes, pero la cobranza normal no alcanza a cubrir los gastos mensuales.

## **7.- FINANZAS**

Estado Financiero.- Flujo de Efectivo y Proyección de Recursos Financieros 2015-2016

El tesorero informó los ingresos y gastos del trimestre JULIO a SEPTIEMBRE 2015, con fecha de corte al 30 de septiembre de 2015 quedaron los saldos de las cuentas bancarias con los importes siguientes:

**1.- Cuenta pagadora \$ 52,883.84**

**2.- Cuenta de Inversiones \$ 421,210.01** 250,000 Reserva, no se toca, por acuerdo de Asamblea.

Como resultado de la auditoria a las cifras entregadas por DIVISA, detectamos un cargo erróneo a RX2 por \$ 12,255.32 ya fue recuperado. Otro cargo indebido fue el de la reparación del pozo, se gestionó con la Asociación del Pozo , logrando devolvernos la cantidad de \$11,362.50 con una parcialidad en septiembre 2015 con un importe de \$ 2,272.50 hasta recuperar lo acordado.

Respecto a la **proyección de recursos financieros para 2016**, se comentaron los indicadores económicos más significativos de la economía nacional que afectan la operación del fraccionamiento como: la inflación, la

depreciación del peso ante el dólar, la baja en el precio del barril del petróleo, así como el incremento de los salarios mínimos que en el estado de Morelos en 2015 presentan un incremento de tres veces.

Se comentó un punto clave, el impacto económico que representara la regularización del aspecto fiscal del fraccionamiento, ya que a partir de 2016, tenemos que cumplir con la obligación del envío de la contabilidad al SAT, a través del buzón tributario, por tal motivo a partir de 2016, tenemos que efectuar los pagos recopilando los Comprobantes Fiscales Digitales, **ocasionando el incremento del 16% de Impuesto al Valor Agregado en todos los gastos. Nuevamente se confirma que los ingresos (90,000) son insuficientes para cubrir los gastos fijos (120,000), se ha sobrevivido gracias a la cobranza.**

**Ahorros.-** \$34,500

1	Asesoría reducción de Consumo Luz	\$6,500
2	Interfon	\$5,000
3	Teja Palapa	\$15,000
4	Resane y Pintura Áreas Comunes	\$8,000

Total \$34,500

**Análisis de Incremento de Mantenimiento en Enero 2016.**

**Razones del incremento**

- 1.- **Inflación .-** Solo mantiene el valor del dinero de un año a otro.....De 8 años solo se incrementaron 2.
- 2.- **Por Desgaste de activos del fraccionamiento ( 9 años).....** ... No hubo incremento.
- 3.- **Nva Administración.** Buenos resultados (decidió Asamblea Ene 2015,Se pagó de Cobranza) **No hubo incremento**
- 3.- **2016 Inicios Incremento del 16% del IVA (costos fijo 120 mil más 16% igual a 139.2 mil) Nuevo**
- 4.- **2016 Aspecto general de la economía del país.....Nuevo**
- 5.- **2016 Incremento del costo del agua .....Nuevo**

Los gastos fijos hoy 2015 son de 120,000 mensuales y para 2016 se incrementarían 150,000.(Razones 3-5) Los costos de Servicios son los mismos de hace 3 años, están muy castigados, no hay manera de reducirlos. Cabe resaltar que el incremento, **NO ES POR LOS MOROSOS, ES PORQUE NO SE HA INCREMENTADO EN LOS ULTIMOS AÑOS** conforme a las Razones arriba descritas. RX4 paga \$900 al mes, siendo un fraccionamiento nuevo sin grandes inversiones a diferencia de RX2 que ha realizado GRANDES PROYECTOS DE MEJORA en todos los rubros. .... \$850 pagando 120 se recaudaría \$102,000, INSUFICIENTE, cuando la proyección para 2016 de gastos fijos es de 150,000.

**Acuerto.-**Se puso a votación incrementarlo a \$850 o \$900. Con 23 votos a favor la asamblea autorizo que la cuota de mantenimiento fuera de \$ 850. con 3 votos a favor para \$900, hubo 6 abstenciones.

**A partir de enero 2016, la cuota de mantenimiento será de \$ 850.00 incrementándose \$100**

**COSTOS FIJOS MENSUALES**

1	Jardines y Limpieza	\$28,500
2	Albercas	\$9,000
3	Seguridad	\$30,000
4	Saneamiento	\$3,480
5	Agua	\$4,545
6	Luz (Promedio Anual)	\$19,000
7	Basura	\$1,000
8	Administración, Contabilidad y Facturación	\$20,000
9	Caja Chica	\$4,000

\$119,525

## **8.- FALTAS AL REGLAMENTO**

**Estatus Casos Críticos: 3 casas.- M8-L5, M8-L6, M9-L8.** Mesa Directiva y Comité enviaron 4 escritos, Se trajo 3 ocasiones a seguridad Publica ... Al parecer ya quedo solucionado, de reincidir en las faltas se llegara con el Juez de Paz.. Con quien el Administrador ya tuvo entrevista y Asesoría, sobre los 3 casos.

**Incidencias de Condóminos Agosto – Octubre 2015.-**Se entregó el reporte de incidencias, el cual ha disminuido considerablemente.

## **9.- ASUNTOS GENERALES**

**Comité de Vigilancia** informa que conforme al Reglamento ha concluido su gestión, por tal motivo, en la próxima convocatoria, se enviara punto de acuerdo para nombrar al nuevo comité.

**Respecto al contrato de honorarios por los servicios de la contabilidad y la facturación** termina el próximo mes de diciembre por lo que se convoca a presentar sus propuestas para una nueva contratación de despacho, se enviara por correo el perfil que se necesita para cubrir estos trabajos.

Se convocara la próxima Asamblea Ordinaria (34ta.), que se celebrará el 25 de Enero de 2016. a las 12: 00 horas.

Siendo las 15:18 horas, se dio por terminada LA 33ra ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 31 OCTUBRE DE 2015. Firmando los que en ella participaron.

---

**Presidente**

**Sra. Ana Lorena Valdés**  
Mz. 9 Lote 10

---

**Escrutador**

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

---

**Secretario**

**Sr. Ricardo Figueroa**  
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.