



ACTA DE LA 34ta. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 30 DE ENERO DE 2016.

La C. Érica Fernández Landa, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la 33ta. 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 34ta. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 30 de Enero de 2016.

La primera; segunda y tercer convocatoria fueron realizadas por la C. Érica Fernández, en la Palapa del Condominio Rinconada de Xochitepec II, el 30 de Enero de 2016, 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 31 de Octubre de 2015.

4.- REALIZADO - 2DO. INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES Y REALIZADO EN OCT-DIC. 2015.

4.1. OFICINA ADMINISTRATIVA – Ampliación de 2 a 6 mts.

4.2. PALAPA.- Colocación de teja y colocación de loseta en pisos y pintado de columnas

4.3. AREA DE JUEGOS – Arreglo de piso

4.4. CANCHAS – Porterías de fut-bol

4.5. BODEGA DE USOS MULTIPLES- Construcción junto a la covacha de jardinería.

4.6. ENTRADA PEATONAL.- Construcción de escalones (por seguridad)

4.7. BARDA Y JARDINERIA DE ENTRADA – Resane y pintura.

4.8. HIDRONEUMATICOS -Cambio de pichancha

5.- POR REALIZAR para el próximo trimestre Enero- Marzo 2016.

5.1. EN PROCESO

5.1.1. TELEFONIA/INTERNET –Proyecto TELMEX.

5.1.2. FINANZAS.- Declaración electrónica. Licitación Despacho Contable

5.1.3. PROPIETARIOS.- Pintura y arreglo de estacionamientos

5.1.4. MEMORIA DOCUMENTAL – Plan anual de mantenimiento, Históricos y documentar los procesos

5.2. POR DEFINIR PRIORIDAD

5.2.1. ENTRADA – Letrero de Rinconada II –arreglo de baños caseta de vigilancia.

5.2.2. REGLAMENTO – Actualizar y protocolizar.

5.2.3. SEGURIDAD - Cámaras y podado de barda perimetral.

5.2.4. ALBERCAS- Camastros, Proyecto Bomba y Filtro en A. central y Jacuzzi

5.2.5. WEB- Comunicación con propietarios.

5.2.6. LUMINARIAS FASE II - Mejor alumbramiento y ahorrativas, 2 luminarias de la zona de la alberca

5.2.7. Cambio contratación de jardineros- Automatización de estados de cuenta

6.- MOROSOS

6.1. Estatus convenios y contratación Despacho de Cobranza a Morosos.

7.- FINANZAS

7.1. Estado Financiero –Flujo de efectivo.

7.2. Contratación servicios contabilidad electrónica fiscal, administrativa y financiera emisión de CFDI

8.- COMITÉ DE VIGILANCIA

8.1 Nombramiento del nuevo Comité de Vigilancia

9.- FALTAS AL REGLAMENTO

9.1. Incidencias de Condóminos trimestre Octubre – Diciembre 2015

10- ASUNTOS GENERALES.

10.1. Campaña “CUIDA TU SALUD Y LA DE TU FAMILIA”

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 **31 (TREINTA Y UN)** Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

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

Siendo las 12:00 horas del día 30 de Enero de 2016, 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
GABRIEL VALLEJO PIRANI	5-6	PRESIDENTE
RICARDO FIGUEROA MARTINEZ	16-5	SECRETARIO
ALFREDO ISLAS DELGADO	13-5	ESCRUTADOR

ACTA SESION ANTERIOR Como 3er punto de la Orden del Día, se dio por aprobada la minuta y los acuerdos de la 33ta. Asamblea General del 31 de octubre de 2015.

4.- REALIZADO - 2DO. INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES Y REALIZADO EN OCT-DIC. 2015.

Se entregó a la Asamblea General un cuadro resumen (**anexo "A"**) y se dio explicación detallada de los trabajos realizados durante 2014 y 2015, durante este periodo se avanzó de un 15% a un 85%.

En resumen rescatamos \$ 213,000.00 Que la Constructora argumentaba que RX2 se los debía, Se contrató una nueva Administración la cual ha sido autosustentable ya que **no hubo incremento por este concepto** esto gracias a una recuperación de cartera vencida significativa que rompió record. Tenemos un sistema contable que cumple con los requisitos fiscales vigentes, por el pago de las cuotas de mantenimiento se entregan Comprobantes Fiscales Digitales (CFDI). Se Reconstruyo 80 % las instalaciones comunes, ahora son instalaciones Seguras, Estéticas y Durables, pasando de un aspecto correctivo a uno preventivo, falta la colaboración de los propietarios para pintar casas y arreglar estacionamientos para continuar con el aumento en la plusvalía de nuestras viviendas.

Las incidencias de los condóminos disminuyeron significativamente gracias a la colaboración de propietarios, familiares e invitados, se elaboraron contratos de prestación de servicios con todos los proveedores de servicios disminuyendo el riesgo laboral y de seguridad social, se ahorró aproximadamente 100 mil pesos en una auditoría practicada a la información financiera que entrego DIVISA, recopilamos la evidencia de cargos indebidos por DIVISA por \$ 25,000.00 los cuales hemos tramitado su recuperación.

5.- POR REALIZAR para el próximo trimestre Febrero- Abril 2016.

Para el próximo Trimestre 2016, tenemos el proyecto de instalación TELMEX con telefonía e Internet, representantes de la empresa aseguran no dañar casas, otorgando carta responsiva para reparar en caso de que causen algún desperfecto. Este proyecto, no representa algún costo para el fraccionamiento. Vamos a actualizar los reglamentos, nuevas disposiciones de Privacidad de Datos, así como analizar como disminuir gasto en los renglones de JARDINERIA, SEGURIDAD.

Acuerdo: Analizar la contratación directa de los jardineros para ahorro o ver alguna negociación de reducción de costos de la empresa HI-FIX con la que se cuenta actualmente.

Para el resto del año, se planea desarrollar la Pagina WEB, Cámaras de Seguridad, Mejorar iluminación y Desarrollar SISTEMA HEREDABLE (Documentar: Procedimientos, Históricos y Planes de Mantenimiento) **Ver Anexo "A"**.

Se comentaron algunos problemas que se han presentado en las Asambleas anteriores, por tal motivo en enero se envió a todos los propietarios, los lineamientos que debemos observar, por esta razón la Asamblea tomo el siguiente:

Acuerdo: Para que las próximas reuniones se lleven a cabo con el respeto que todos merecemos y que la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia termine de presentar su informe, la Asamblea General aprobó los lineamientos a observar en las reuniones y que las intervenciones de los condóminos sean propositivas y cualquier duda y/o queja se deberán dirigir fuera de la Asamblea a la Administración, Mesa Directiva y Comité de Vigilancia para darle la información y/o aclaraciones correspondientes. Se aprobó fuera un Objetivo Oficial en el PLAN 2016.

6.- MOROSOS.- Estatus Casos, Convenios, Despacho de Cobranza a Morosos.

Gracias a que varios propietarios aprovecharon el "Programa de Regularización de Adeudos 2015" se logró una importante recuperación de cartera vencida, con la cual se pagó la Administración y todas las mejoras de instalaciones.

Existen cinco casos críticos de propietarios que tienen saldos vencidos entre \$213 mil pesos a \$70 mil pesos que incluyen intereses por el monto de los adeudos. Por la Antigüedad de los saldos, más de la mitad son intereses y se requiere de acciones legales para recuperar esos importes.

Para los casos críticos de condóminos que rechazan pagar las cuotas de mantenimiento vencidas, contactamos dos despachos el primero fue **RVR SOLUCIONES DE RECUPERACION** con domicilio en la Ciudad de México, el plan de trabajo de este despacho fue comentado en la Asamblea General de Julio 2015, el segundo despacho con domicilio en Cuernavaca, Morelos denominado **CORPORATIVO JURIDICO MERCANTIL ROMA S.C.** quienes ofrecen llevar a cabo la investigación previa al juicio y efectuar la cobranza extrajudicial, en caso de no tener respuesta, iniciaran el trámite legal, demandando por la vía ejecutiva civil, fincando embargo a la propiedad y continuarían con el juicio hasta la ejecución de sentencia, remate y adjudicación. El cobro inicial del despacho de cobranza cobra por investigación y localización \$ 2,400.00 y el 20% de lo recuperado vía extrajudicial y 20% por recuperación judicial.

Acuerdo: Por unanimidad de votos, La Asamblea General aprobó que los casos de Condóminos Morosos con casos críticos sean enviados al Despacho de Cobranza para iniciar las acciones legales correspondientes y que los gastos de cobranza sean recuperados a través de lo recuperado. La Asamblea comisionó a la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia para analizar las mejores condiciones de contratación con el Despacho de cobranza que ofrezca la mayor certeza jurídica para recuperar los adeudos.

7.- FINANZAS

7.1. ESTADOS FINANCIEROS – FLUJO DE EFECTIVO

Se presentó el flujo de efectivo (**Anexo "B"**) comentando los conceptos de los ingresos, destacando de manera particular la confianza que han demostrado algunos propietarios en el manejo de las finanzas del fraccionamiento pagando anticipadamente todo el año 2016 y otros más que han anticipado pagos de 6,5 y 4 meses de cuotas de mantenimiento.

Adicionalmente se exhibió para su aprobación el Estado Financiero con fecha de corte al 31 de diciembre de 2015

Los saldos de las cuentas bancarias al 31 de diciembre de 2015 conciliados con Estados de cuenta bancarios son :

1.- Cuenta pagadora \$ 109,249.91

2.- Cuenta de Inversiones \$ 300,567.05

En términos generales podemos afirmar que a la fecha tenemos finanzas sanas. Sin embargo, en el mes de enero de 2016 algunos condóminos continúan pagando \$750.00 de cuota de mantenimiento a pesar de que en la Asamblea General acordó en su sesión del 31 de octubre de 2015, que la cuota de mantenimiento sería de \$ 850.00 por lo que se exhorta a que paguen la cuota acordada para evitar intereses y molestias innecesarias.

Respecto al Presupuesto de ingresos y egresos para 2016, (anexo "C") se observa un incremento en los gastos mensuales de aproximadamente de 20 mil pesos, originado principalmente por la observación a las disposiciones fiscales de recabar CFDI de todos los gastos provocando el pago del 16% del Impuesto al Valor Agregado, así como el incremento a los gastos por la inflación y por la falta de actualización de las cuotas de mantenimiento que quedaron congeladas en varios años. Es preocupante que el promedio de propietarios que pagan

oportunamente las cuotas de mantenimiento tenemos una captación mensual de 120 mil y los gastos son de 140 mil. Déficit mensual 20 mil pesos.

Acuerdos: Por unanimidad de votos la Asamblea General acordó el estudio de todos los gastos con la finalidad de entrar en periodo de austeridad en tanto se observan los resultados de la cobranza extrajudicial y judicial y determinar en la próxima asamblea del mes de abril la necesidad de una cuota extraordinaria y/o ajustar la cuota de mantenimiento actual, en tanto se observa la recuperación de la cartera vencida.

7.2. CONTRATACION DE LOS SERVICIOS DE CONTABILIDAD ELECTRONICA FISCAL ADMINISTRATIVA FINANCIERA Y EMISION DE COMPROBANTES FISCALES DIGITALES (CFDI).

Con la finalidad de transparentar la contratación de un despacho Contable –Fiscal se envió a todos los condóminos la convocatoria para su licitación, presentándose tres propuestas:

1.- DESPACHO CONTABLE DCAF – C.P. NESTOR MARTINEZ CAUCHI

2.- SAHS CONSULTORIA ADMINISTRACION Y FISCAL S.C. DEL C.P. MAURICIO ALVAREZ CERVANTES y

3.- CONSULTORIA F.A.S.C. C.P.C. RICARDO FIGUEROA MARTINEZ

Acuerdo: La Asamblea General acordó por unanimidad de votos la contratación de los servicios de CONSULTORIA F.A. S.C. con pago mensual de \$ 6,000.00 (+ IVA)

8.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

Conforme a los estatutos, el Comité de Vigilancia (C.V.) informa la terminación de su gestión convocando a la Asamblea General para nombrar a los nuevos integrantes del Comité de Vigilancia.

La Asamblea propuso al Presidente del C.V. ratificar su nombramiento por un periodo más reforzando este órgano de vigilancia con nuevos participantes, quedando integrado de la siguiente manera:

Nombre	Manzana	Lote	Cargo
Ricardo Figueroa Martínez	16	5	Presidente Ratifica
Javier Reynaud Estrada	18	9	Vocal Ratifica
Gabriel Vallejo Pirani	5	6	Nuevo integrante
Amanda Bautista Grundell	4	6	Nuevo integrante
Ma. Del Carmen Fernández Negrete	11	4	Nuevo integrante
Jorge Yturria	9	5	Nuevo integrante

Acuerdo: Por unanimidad de votos la Asamblea aprobó el nuevo Comité de Vigilancia.

9.- FALTAS AL REGLAMENTO

Incidencias de Condóminos Octubre a Diciembre de 2015.- Se entregó el reporte de incidencias, el cual ha disminuido considerablemente.

10.- ASUNTOS GENERALES

Se entregó a los participantes el boletín informativo “**CUIDA TU SALUD Y LA DE TU FAMILIA**” con la finalidad de evitar riesgos que afecten la salud por no observar los requisitos mínimos establecidos en el reglamento a los usuarios de la alberca. **(Anexo “D”)**

Solicitamos su apoyo para que los depósitos por el pago de cuotas de mantenimiento **utilicen el dígito verificador** que les corresponde para que sean registrados correctamente.

Solicitamos apoyo para actualizar los **Reglamentos internos** del fraccionamiento, envía propuestas e intégrate a la comisión revisora.

Queda estrictamente prohibido traer juguetes pequeños que dañen los ductos y motores de las albercas.

Se convocara la próxima Asamblea Ordinaria (35ta.), que se celebrará el **30 de Abril de 2016**. a las 12: 00 horas.

Siendo las 15:50 horas, se dio por terminada La 34ta. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 30 enero DE 2016. Firmando los que en ella participaron.

Presidente

C. Gabriel Vallejo Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador

C. Juan Alfredo Islas Delgado
Mz. 13 Lote 7

Secretario

C. Ricardo Figueroa Martínez
Mz. 18 Lote 9

Presidente Mesa Directiva

C. Érica Fernández Landa
Mz. 1 Lote 9

Administrador

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