



ACTA DE LA 37ma ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 2016

La C. Érica Fernández Landa, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la 36ta. 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 37ma. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 29 de Octubre 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 29 de Octubre 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.- Nombreamiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- 3.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior **30 de Julio de 2016**.
- 4.- **POR REALIZAR PROXIMO TRIMESTRE NOVIEMBRE 2016 – ENERO 2017. (Votación importante)**
 - 4.1.- Definir esquema fiscal de Unión de Propietarios Dos, A.C.
 - 4.2.- Elección de nuevo Comité de Vigilancia y Mesa Directiva (registro ante notario).
 - 4.3.- Definir permanencia del Contador.
 - 4.4.- Contratos. Avance 60%
 - 4.5.- Albercas.- Auditoria a plan de trabajo.
- 5.- **EN PROCESO**
 - 5.1.- POZO.- Continúa el proceso, ahora está en manos de la CNDH (Comisión Nacional de Derechos Humanos).
 - 5.1.1.- Cuota SAPXO.
 - 5.2.- TELMEX.- Ya está toda la instalación de ductería y fibra óptica y falta un equipo para conexión, no se tiene fecha de entrega.
 - 5.3.- WEB.- Portal de RX2 para que los condóminos tengan mejor información del estado del fraccionamiento y mayor accesibilidad para enviar dudas, comentarios, etc., Avance 80%.
 - 5.4.- ALBERCAS.-
 - 5.4.1.- Unificación de bomba de calor central con jacuzzis.
 - 5.4.2.- Se necesita nueva instalación de luces de alberca.

- 5.4.3.- Mantenimiento de 3 motores de filtrado de 1 ½ caballo.
- 5.4.4.- Pintado de sillas y camastros.
- 5.4.5.- Resbaladilla.
- 5.5.- ADMINISTRACION.-
 - 5.5.1.-Compra de cajas plásticas para archivo muerto.
 - 5.5.2.-Radiolocalizadores
 - 5.5.3.-Recarga de 4 extinguidores y comprar 3 más que se requieren.
 - 5.5.4.-Puerta y marco de baño de vigilancia.
 - 5.5.5.-Compra de computadora para administrador.
 - 5.5.6.-Botiquin de primeros Auxilios.
- 5.6.-SEGURO SOCIAL.- En proceso.
 - 5.6.1. Proveedores deben de presentar mensualmente la inscripción de sus trabajadores en el IMSS.
- 5.7.-SEGURIDAD.
 - 5.7.1. Pendiente la renta de relojes checadores.
 - 5.7.2. Protocolos

- 5.8.-RECIBO DE LUZ
 - 5.8.1 Cambio de nombre fiscal (de Rinconada a Union de propietarios...)
- 5.9.-DONACION DE PLANTAS.
 - 5.9.1. Se pide su apoyo para continuar con el proyecto de arrayanes iniciado por el Sr. Islas quien hizo donación de plantas.

6.- INFORMATIVO

- 6.1.- MEMORIA DOCUMENTAL- No se avanza este trimestre, se continúa en 40%.
- 6.2.- FINANZAS.- Recaudación de cuota extraordinaria y cobranza.
- 6.3.- REGLAMENTO.- En proceso.

7.- MOROSOS.-

- 7.4.1.- Recuperación de cartera.
- 7.4.2.- Caso Mz. 2 Lote 6 (cubano) en proceso, Mz. 17 Lote 4, Mz. 15 Lote 3.

8.- FINANZAS.- Estado Financiero y Flujo de Efectivo Julio-Septiembre 2016.

- 8.5.1.- Informe del presidente del Comité.

9.- FALTAS AL REGLAMENTO.-Incidencias de Condóminos trimestre Agosto-Octubre 2016.

10.- ASUNTOS GENERALES.

En seguimiento a la ORDEN DEL DIA se tomaron los siguientes

ACUERDOS

1.- LISTA DE ASISTENCIA E INSTALACION DE ASAMBLEA:

Se toma lista de asistencia, siendo al final de la asamblea 27 Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

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

Siendo las 12:16 horas del día 29 de Octubre 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.

2.- NOMBRAMIENTO PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADOR, Nombramiento mientras dure la Asamblea:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBRAMIENTO
Javier Reynaud	18-9	PRESIDENTE
Administración		SECRETARIO
Hilda Ma. Del Carmen Silva Vázquez	11-3	ESCRUTADOR

3.- ACTA SESION ANTERIOR Como 3er punto de la Orden del Día, se dio por aprobada la minuta y los acuerdos de la 36ta Asamblea General del 30 de Julio de 2016.

En el punto 3 de la Orden del Día el Presidente del Comité no estuvo de acuerdo en la aprobación del acta argumentando que fue modificada y que no se respetó la que entrego la secretaria de esa asamblea.

A lo que la Secretaria de Mesa Directiva, Sra. Lorena Valdés, en su carácter de representante legal sometió a votación ante la Asamblea que si se podía continuar con que los miembros de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia complementaran las minutas realizadas por el secretario de asamblea, debido a que ellos tienen toda la información de raíz de los asuntos tratados y así se venía realizando en las minutas anteriores incluyendo las aportaciones del Presidente del Comité de Vigilancia.

Por mayoría de votos, la Asamblea acordó que se siguieran realizando las minutas bajo la supervisión de todos los integrantes de Mesa, Comité y Administración e incluso complementarlas.

12:31 hrs. Se aprueba la minuta del 30 de Julio 2016.

Se acordó paralelamente que de ahora en adelante en las asambleas habrá **un temporizador** que es el que medirá el tiempo de exposición y respuesta dando un margen no mayor a 3 minutos de quien participa.

POZO.

Por margen de prioridad se tomó el punto 5.1 de la Orden del día debido a la importancia, informando todo el problema , los escenarios para actuar, se explican los costos de cuota que quieren cobrar, etc.

1.- No se tiene garantizado el suministro de agua por no estar RX2 en el título de concesión.

2.- Error de DIVISA y Ayuntamiento al permitir la construcción de fraccionamientos sin garantizar el suministro de agua.

Se hizo un recuento de toda la historia del pozo, desde hace 10 años la constructora DIVISA inicio con los desarrollos de Rinconadas no arreglo el título de concesión para incluir a Rinconada 2, Rinconada 3, Rinconada 4 y Palmas en ese título, al querer DIVISA entregar al Municipio el pozo el Municipio no les acepta la entrega ya que aún les faltaba terminar la obra del fraccionamiento Las Palmas, por lo cual al no darse esto y de que DIVISA ya se declara en números rojos para continuar con la construcción decide entregar la operación del pozo a particulares y lo toma la Administración del Fraccionamiento Oasis 1 donde se encuentra físicamente el pozo, hace 3 años invitan a que se integre Mesa Directiva de RX2 a las juntas y asambleas relacionadas al pozo argumentando que era conveniente que los 7 fraccionamientos operaran el pozo ya que era más barato a que lo llevara el Municipio.

Oasis 1 llevaba operando 1 año el pozo cuando se integra RX2, aun no estando en el título de concesión se integró a la operación y a la aportación de los gastos al igual que RX3, RX4 y Las Palmas.

Por lo que la primera solicitud a la administración del pozo (Oasis 1) se le solicito que integraran a los 4 fraccionamientos que no estaban en el título de concesión, hecho que nunca se dio.

Al no incluirnos se acordó en una Asamblea que se fuera al Municipio para gestionar la Administración por parte de ellos (SAPXO).

Llevamos un año con infinidad de juntas celebradas para tratar de resolver esta situación, se cuentan con documentos donde la ley nos avala , pero quien ha detenido el proceso es JURIDICO DEL AYUNTAMIENTO, se presentó personalmente al Presidente Municipal el asunto informándole que JURIDICO lleva más de 5 meses con esto sin dar solución y la respuesta del Presidente Municipal fue que en un lapso de 30 días se sometería a cabildo y se le entregaría al Sistema de Agua Potable del Municipio de Xochitepec la autorización y orden por parte del ayuntamiento de hacerse cargo del pozo ya que la ley así lo determina y no un particular que lo único que ha hecho es limitar de agua a los 4 fraccionamientos que no están incluidos en su concesión.

Se somete a votación los siguientes puntos:

Plan A.- en caso de no contar con el apoyo del Presidente Municipal en el lapso prometido donde SAPXO tomaría la administración del pozo se tendrá que demandar al ayuntamiento de Xochitepec por omisión a cada una de las peticiones que por escrito fueron entregadas y selladas de recibido por el ayuntamiento. Para lo cual se tendría que pagar costos al contratar los servicios de un despacho jurídico que lleve el caso y no seguir exponiendo a la Mesa y Administración y además pagar contrato y mensualidades de agua y saneamiento.

Plan B.- Tomar en protesta la caseta de Xochitepec , cerrar el acceso al ayuntamiento o dirigirnos a una radiodifusora para hacer presión y no pagar predio.

Se han visto y tramitado todos los procesos legales posibles ante SAPXO , CONAGUA, CNDH, AYUNTAMIENTO, y no es solución, como alguien expuso, que se haga un pozo individual ya que se les explico que a partir del 2014 ya no está permitido realizar perforaciones a particulares, solo CONAGUA es la única que puede autorizar después de varios estudios si procede o no hacer uno pero aquí no se puede llevar a cabo ya que primero necesitan ellos saber por medio de un aforo si el actual pozo cuenta con la capacidad de suministrar agua a los 7 fraccionamientos y en caso de no ser así CONAGUA ya se encargaría de realizar el estudio y la perforación en el área, pero esto no se puede llevar a cabo hasta que SAPXO tome el pozo, ya que con la Administración de Oasis 1 no ha podido ingresar al pozo ni CONAGUA, ni a SAPXO , ni a SALUBRIDAD, ni el AYUNTAMIENTO .

Se les da un panorama a los condóminos del pago que se tendrá que realizar mes con mes y de forma independiente (cada casa) a SAPXO ya que tome el pozo. Se está negociando la cantidad del contrato y cuota individual por pago de agua y saneamiento.

En caso de que no salgamos favorecidos por la promesa del presidente municipal en el tiempo prometido, la Asamblea determino que el plan A sea la solución a implementar, llegar a instancias legales.

4.1.- Definir esquema fiscal de Unión de Propietarios Dos, A.C.

El Contador Figueroa, anunció que el dejaba la contabilidad de RX2 cerrando hasta el mes de Octubre 2016; de igual forma su cargo como Presidente del Comité de Vigilancia, esto lo comento en una reunión previa y sin la formalidad que requería el tema ante Mesa Directiva y Comité de Vigilancia.

Se aclaró que no hay desvío de recursos, que no hay tal simulación de gastos porque no se están inventando gastos por algo que no se haya comprado o trabajo que no se haya realizado, se ponen los costos reales pues hay facturas reales y no se están inventando facturas o evadiendo impuestos y nadie actuó con dolo ni se está beneficiando con nada.

Esta situación se suscitó debido a que el contador Figueroa, solicitaba que sin excepción todo gasto fuera facturado e incluso solicito directamente a la Sra. Erica Fernández que Marco facturara con su registro todos los gastos que no teníamos manera de comprobar con factura, situación que nunca se llevó a cabo ya que al paso del tiempo se tuvo el apoyo de un tercero, Sr. Yturria, quien nos facturo algunas cosas y de esta forma de trabajo tenía conocimiento el contador quien en su momento lo autorizo ya que el Sr. Yturria tiene un registro en Hacienda de mantenimiento residencial en general y esto da opción a facturar diversos áreas de mantenimiento dentro de RX2.

Hay una solución, se aclaró que hay un 10% que se puede presentar sin facturar. Nunca hemos rebasado este 10% sin facturar, ha sido un 7% aproximadamente.

Ante la amenaza de una posible auditoría a Rinconada (Unión de Propietarios Dos, A.C.) por parte de Hacienda, hay que regularizarnos presentando solo las facturas de compras y de proveedores que hasta hoy nos las dan y ya no solicitar el apoyo de un tercero para facturar los gastos donde no tenemos forma de comprobar, esos gastos, son los que entraran dentro de ese 10% disponible de no facturación.

ACUERDO: Se continuara sin facturar ese 7% sin rebasar ese 10% que tenemos como máximo.

Hay una opción que da el SAT para facturar.

Ante la inconformidad del contador Figueroa, Mesa Directiva y Comité de Vigilancia entrevistó a varios despachos contables y tomo la decisión que la L.A.E. Elena Pineda y C.P. Sandra Laguna estuvieran presentes en la Asamblea debido a que ya era necesario el cambio por lo que fueron presentadas ante la Asamblea y debido al anuncio del contador Figueroa que dejaba el cargo hasta el 31 de Octubre, a partir de Noviembre 2016 toman ellas el cargo de Contador de Unión de Propietarios Dos, A.C., quedando en el acuerdo de que el Contador Figueroa en fecha posterior les hará la entrega de la contabilidad de RX2 bajo supervisión de Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y un Comité Especial de Propietarios dentro de un periodo razonable.

La L.A.E. Elena Pineda y C.P. Sandra Laguna se presentaron y confirmaron que para todo hay solución.

4.2.- Definir nuevo Comité de Vigilancia y Mesa Directiva.

Mesa Directiva son los representantes legales ante Notario y quienes toman decisiones, su vigencia es de 3 años.

Comité de Vigilancia.-Su labor es operativa, solo vigilan, opina en las decisiones que solo Mesa Directiva puede tomar, su vigencia es de 1 año.

Se aclara que aunque en el acta constitutiva y su modificación ante Notario la Mesa Directiva terminaría sus funciones hasta Noviembre del 2017, la realidad es que ellos iniciaron labores en Enero 2014, por lo que moralmente terminan en Enero 2017.

Continuara en Mesa Directiva el Sr. Alfonso Carranza, quedando como Presidente, se retiran Sra. Erica Fernández, Presidenta Actual, Ana Lorena Valdés, Secretaria y María del Rayo, vocal. Quedan abiertos 3 cargos: Tesorero, Secretario y Vocal.

Se integra a Mesa Directiva el Sr. Erick Esparza quien será representado por su esposa la Sra. Isabel, aún sin definir cargo.

Se integra a Comité de Vigilancia el Sr. Alfredo Islas como Presidente, quedando abiertos dos cargos más.

Se hace un nuevo grupo de apoyo para Proyectos Especiales, aún sin definir, en el que quedan como integrantes la Sra. Carmen Fernández y el Sr. Gabriel Vallejo quienes apoyaran extemporáneamente.

4.4.-Contratos. Avance 60%

Se informó que se contrató un despacho para revisión y que estábamos en espera de que una vecina nos apoyara en su modificación, se solicitó a la Asamblea que defina si continuamos con la fase 2 y que el despacho continúe con este trámite ya que hemos dado oportunidad a que alguien altruista lo realice, sin embargo por sus ocupaciones no se han corregido.

El Sr. Andrés Martínez, Mz. 3 Lote 7, se ofreció para revisarlos, por lo que le serán enviados por correo en breve.

Quedo como líder de proyecto el Sr. Martínez, de la comisión especial de propietarios, se integró el Sr. Erick Esparza, Mz. 11 lote 1 y Sra. Luz María Lefort, Mz. 7 Lote 5 y Sra. Guadalupe Cruz de Mz. 18 lote 9

Se estableció como fecha para que se reúnan el jueves 29 de diciembre 2016.

Se propone que las próximas juntas se inicien a las 11:00 a.m. y que duren máximo 2 horas.

Se da por terminada la asamblea a las 15:38 hrs.

Puntos que quedaron pendientes

5.2.-TELMEX.- Ya está toda la instalación de ductería y fibra óptica y falta un equipo para conexión, no se tiene fecha de entrega.

5.3.- WEB.- Portal de RX2 para que los condóminos tengan mejor información del estado del fraccionamiento y mayor accesibilidad para enviar dudas, comentarios, etc., Avance 80%.

5.4.- ALBERCAS.-

5.4.1.- Unificación de bomba de calor central con jacuzzis.

5.4.2.- Se necesita nueva instalación de luces de alberca.

5.4.3.- Mantenimiento de 3 motores de filtrado de 1 ½ caballo.

5.4.4.- Pintado de sillas y camastros.

5.4.5.- Resbaladilla.

5.5.- ADMINISTRACION.-

5.5.1.-Compra de cajas plásticas para archivo muerto.

5.5.2.-Radiolocalizadores

5.5.3.-Recarga de 4 extinguidores y comprar 3 más que se requieren.

5.5.4.-Puerta y marco de baño de vigilancia.

5.5.5.-Compra de computadora para administrador.

5.5.6.-Botiquin de primeros Auxilios.

5.6.-SEGURO SOCIAL.- En proceso.

5.6.1. Proveedores deben de presentar mensualmente la inscripción de sus trabajadores en el IMSS.

5.7.-SEGURIDAD.

5.7.1. Pendiente la renta de relojes checadores.

5.7.2. Protocolos

5.8.-RECIBO DE LUZ

5.8.1 Cambio de nombre fiscal (de Rinconada a Unión de propietarios...)

5.9.-DONACION DE PLANTAS.

5.9.1. Se pide su apoyo para continuar con el proyecto de arrayanes iniciado por el Sr. Islas quien hizo donación de plantas.

6.- INFORMATIVO

6.1.-MEMORIA DOCUMENTAL- No se avanza este trimestre, se continúa en 40%.

6.2.- FINANZAS.- Recaudación de cuota extraordinaria y cobranza.

6.3.- REGLAMENTO.- En proceso.

7.- MOROSOS.-

7.4.1.- Recuperación de cartera.

7.4.2.- Caso Mz. 2 Lote 6 (cubano) en proceso, Mz. 17 Lote 4, Mz. 15 Lote 3.

8.- FINANZAS.- Estado Financiero y Flujo de Efectivo Julio-Septiembre 2016.

8.5.1.- Informe del presidente del Comité.

9.- FALTAS AL REGLAMENTO.-Incidencias de Condóminos trimestre Agosto-October 2016.

10.- ASUNTOS GENERALES.

Próxima Asamblea Ordinaria (38va.), que se celebrará el **28 de enero del 2017.**

Siendo las 15:38 hrs., se dio por terminada la 37ma. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 29 de Octubre de 2016. Firmando los que en ella participaron.

Presidente

C. Javier Reunaud

Mz. 18 Lote 9

Escrutador

C. Hilda del Carmen Silva

Mz. 11 Lote 3

Secretario

Administración de RX2

Presidente Mesa Directiva

C. Érica Fernández Landa

Mz. 1 Lote 9

Administrador

C. Marco Antonio Ramírez Hernández

Unión de Propietarios Dos, A.C.