



ACTA DE LA 38va. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 28 DE ENERO DE 2017

La C. Érica Fernández Landa, Presidente de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la 37ma. 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 38VA. Asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día sábado 28 de Enero de 2017.

La primera; segunda y tercer convocatoria fueron realizadas por la Érica Fernández Landa, Presidente de la Mesa Directiva, en la Palapa del Condominio Rinconada de Xochitepec II, el 28 de Enero de 2017, 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 **29 de Octubre de 2016.**
- 4.- **POR REALIZAR PROXIMO TRIMESTRE ENERO – MARZO 2017. (Votación importante)**
 - 4.1.- Entrega de Mesa Directiva de Enero 2014 a Enero 2017.
 - 4.1.1. Último informe
 - 4.1.2. Entrega (Legal, Financiera, Documental, Capacitación).
 - 4.2.- Nombramiento de Nueva Mesa Directiva.
 - 4.2.1. Completar los 3 voluntarios faltantes y definir cargos.
 - 4.3.- POZO
 - 4.3.1. Status y contratos de SAPXO.
 - 4.4.- ASUNTOS GENERALES (anexos).

ANEXOS

- 5.- ASUNTOS GENERALES.
 - 5.1.- Fallo final por la Comisión Especial de Propietarios sobre el Informe presentado por el Presidente de Comité de Vigilancia.
 - 5.2.- Estatus del cambio de Despacho Contable.
 - 5.3.- Contratos.- Perfiles/Planes de trabajo.
 - 5.4.- TELMEX
 - 5.5.- WEB
 - 5.6.- CAMBIO DE NOMBRE FISCAL EN RECIBO DE LUZ.
 - 5.7.- SISTEMA HEREDABLE
 - 5.8.- COMPUTADORA Y RADIOS. Fallo o donación.
 - 5.9.- RESBALADILLA
 - 5.10.- RELOJ CHECADOR (chuponeras).

- 5.11.- SEGURO SOCIAL
 5.12.- ESTATUS Y PROTOCOLOS DE SEGURIDAD PRIVADA FERCO.
 5.13.- CUOTA EXTRAORDINARIA.
 5.14.- MOROSOS. Caso cubano.
 5.15.- FINANZAS.- Estado Financiero y Flujo de Efectivo **Octubre–Diciembre 2016.**
 5.16.- REGLAMENTO.- Estatus.

6.- EN PROCESO

- 6.1.- ALBERCAS.-
 6.1.1.- Unificación de bomba de calor central con jacuzzis.
 6.1.2.- Se necesita nueva instalación de luces de alberca.
 6.1.3.- Reparación de los motores dañados por calentamiento en línea de suministro.
 6.1.4.- Pintado de sillas y camastros.
 6.2.- ADMINISTRACION.-
 6.2.1.-Compra de cajas plásticas para archivo muerto.
 6.2.2.-Compra de 3 extinguidores más que se requieren.
 6.2.3.-Puerta y marco de baño de vigilancia.
 6.3.-SEGURO SOCIAL.- En proceso.
 6.3.1. Proveedores deben de presentar mensualmente la inscripción de sus trabajadores en el IMSS.
 6.4.-DONACION DE PLANTAS.
 6.4.1. Se pide su apoyo para continuar con el proyecto de arrayanes iniciado por el Sr. Islas quien hizo donación de plantas.

7.- INFORMATIVO

- 7.1.-FALTAS AL REGLAMENTO.-Incidencias de Condóminos trimestre **Nov - Dic 2016.**

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 35 Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

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

Siendo las 12:16 horas del día 28 de Enero de 2017, 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, Mientras dure la Asamblea:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBRAMIENTO
Sr. Gabriel Vallejo Pirani	5-6	PRESIDENTE
Administración		SECRETARIO
Sr. B. Alfredo Islas Yañez	13-7	ESCRUTADOR

3.- ACTA SESION ANTERIOR.- Aprobación de la misma.

Propietario de la casa 5 de Mz. 16 estuvo inconforme en aprobar la minuta pasada del 29 de Octubre 2016; C. Figueroa argumentando que en la Orden del Día, se menciona la entrega de la Mesa Directiva que es una irregularidad hacerlo en una asamblea de condóminos, que debió de haberse hecho una convocatoria de la Asociación Civil como lo establece la Ley. Mesa Directiva aclara que lo anterior es correcto, sin embargo la Asesoría legal para revisar la Orden del día y la Minuta que se registraran ante notario será precisamente ya que se tengan ambas... Fue el procedimiento que se realizó en la Protocolización anterior y no hubo problemas.

NOTA.- Los argumentos que presenta el C. Figueroa hacen referencia a la Orden del Día de Enero y no a la minuta de Octubre 2016. Por tanto se procede a seguir con la Asamblea.

Presidente de Asamblea (C.Vallejo) menciona que las réplicas se dejen al final para continuar con la Orden del Día.

4.1.- Entrega Mesa Directiva Enero 2014 a Enero 2017.

4.1.1. Último informe

La C. Erica Fernández (M1-C9) aclara que se han concluido los **3 años oficiales de Trabajo (Gratuito)** que toda Mesa Directiva debe de Cumplir (De Enero 2014 a Enero 2017). Aunque, ante la Ley solo se llevan 2 años 2 meses, ya que el Registro ante Notario se concretó, 10 meses después de iniciar como voluntarios; en Nov 2014.

Agradece a la Asamblea y todo el equipo la Confianza y el Apoyo brindado en estos 3 años y se inicia con el Resumen de logros que fueron ACEPTADOS Y AGRADECIDOS por la misma Asamblea. También se presentan los Riesgos y Pendientes.

LOGROS.- C. Lorena Valdés (M9-C10), Secretaria de la Mesa Directiva, presento los 6 pilares que componen RX2, concluyendo que se logró avanzar de un 10% a un 80% de Estabilización (**Ver Anexo 1**), Sobresaliendo:

***INSTALACIONES.-** Se Reconstruyo al 80% las instalaciones, logrando seguridad, Funcionalidad y Estética.

Pasando de lo Correctivo a lo Preventivo. Se tiene RX2 para 15 años.

***PROPIETARIOS.-** Más Responsables que pagan sus cuotas, y poco a poco arreglan sus estacionamientos y pintura de sus casas. Más Respetuosos y Propositivos en las Asambleas, llegando a Unidad y acuerdos.

***FINANZAS.-** Se logró rescatar de la Constructora \$213,000, Se pasa de la Administración de la Constructora a una Administración Propia (con Administración pagada) basada en Resultado. Orden Contable y Fiscal.

Recuperación de cartera histórica 2015-2016 \$715,134.96 Con ello se autopago la Administración y se cubrió el déficit mensual de pago de proveedores fijos y variables (\$20,000)

***DOCUMENTACION.-** Planos, Perfiles del Puesto, Planes de Trabajo, Controles, Contratos, WEB etc 70%

RIESGOS Y PENDIENTES.- MD Saliente sugiere 7 puntos claves para no perder CONTINUIDAD Y CONTROL logrados estos 3 años; sobre todo, porque la nueva Mesa Directiva y Comité de Vigilancia no viven de fijo, como el Equipo saliente. Se sometió a Votación. **ACUERDO:** Por unanimidad de Votos se aprueba.

GARANTIZAR CONTINUIDAD :Autoriza Asamblea

Hasta hoy Mesa Directiva vive fijo y dedicada 50%. Planea, Documenta etc
Nueva MD vive CDMX y labora: Ante ello riesgo de perder control y Continuidad.

1.-PROPIETARIOS.-

- *Continúen asistiendo a las Asambleas, con actitud Constructiva y Propositiva.
- *Paguen sus cuotas de Mantenimiento
- *Pinten sus casas y arreglen sus estacionamientos.

2.-ASAMBLEA:DECISIONES CLAVES

- *Continúe tomando por consenso Asamblea. Ejemplo cambio de Administrador

3.-MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACION:

- * Se deben de regir por los lineamientos de trabajo en equipo ya establecidos.
- * Debe de haber una participación por lo menos, mínima. Muchos desertan.
- *No procede participen en MD, ni CV; Los propietarios que hayan incurrido en faltas al reglamento criticas en RX2.

4.-PLANEACION, DOCUMENTACION

- *Llevar el control de los Pendientes, de lo hecho y en proceso.
- *Continuar dando impreso en Asamblea, lo que se hizo (Trimestre terminó-Informativo) y lo Por hacer (Sig Trim - Acuerdos) ;ya cotizado y con una prioridad sugerida para que la Asamblea decida, si se hace o no.
- *Continuar con Planes de Trabajo Semanales (Todos Proveedores) será la manera en que MD y CV se informen de los avances al no vivir de fijo.
- *Convocatorias y Minutas Completas en tiempo y forma.

5.-SEGUIMIENTO Y CONTROL A TODOS LOS PROVEEDORES:

- * En Morelos la gente es muy irregular, trabaja bien y luego baja rendimiento.

6.-DINEROS:

- *Manejo Mesa Directiva: Control puntual en Transferencias, Cheques y caja chica

7.-RESPETAR LINEAMIENTOS

- *Cotizaciones (3 Cotizaciones , por Transparencia y para tomar buenas decisiones) , Convenios, Pagos en Administración, Gastos emisión y control.

PENDIENTES

Instalaciones

- FUGAS.-Constantes ante Instalacion baja calidad y 10 años
- CAMARAS
- *TELMEX
- *POZO Termine proceso legal de Municipalizacion,Contratos
- AGUA ELIMINAR DUREZA
- AGUA REGAR C/AGUA TRATADA
- LUMINARIAS Mas Intensas,Segmentar 4 zonas,poner 2 Z.Alberca
- CASAS PINTARLAS
- ESTACIONAMIENTOS ARREGLO
- CAMELLON-RETORNO
- ACCESO: Letrero de RX2 la Entrada, Pintar Portor solo x fuera
- Instalar marco y puerta de baño de la Caseta de Vigilancia.
- BARDA /CERCA E.: Cambio de 2 Bocinas, Malla C. Barda RX1
- ALBERCAS: Luces, unificar Jacuzzi -Central, Fijar Resbaladilla
- Arreglo de Camastros. 3 Motores quemados x descarga 20 Dic
- BODEGA GRAL: Compra de Cajas Herméticas p/Archivo 5 años
- JARDINERIA: Venta del Tractor
- HIDROS: Falta adquirir 1. 2 Extinguidores (Hidros y Oficina)
- CANCHAS.-Arreglo y Pintura

Propietarios

- EDO CUENTA AUTOMATIZACION
- REDEFINICION DE INTERESES POR MORA
- ACTUALIZACION AL REGLAMENTO(Sanciones), ante Notario
- *WEB

Proveedores

- SEGURIDAD: Protocolos y Chupones
- ALBERCAS: Necesarios Mantos Profundos
- *CONTRATOS(Terminar)

Finanzas/Administracion

- NUEVA MESA DIRECTIVA REGISTRAR ANTE NOTARIO.
- ADMINISTRACION: ESTRATEGICA(Plan/Doctos)
- PLAN DE GASTOS (REDUCCIÓN, Contratación Directa)
- ALZA CUOTA DE MANTENIMIENTO
- Compra Radios (Reponer a Administrador eran suyos)

Documentación

- DEFINICION DE PROCESOS
- *PLANES DE TRABAJO SEMANALES(Terminar)
- *PERFILES DEL PUESTO (Terminar)

Todos los **Pendientes** son importantes, de manera especial:

- *Nueva mesa directiva se registre ante notario y activarse en el Banco.
- *Administración Estratégica (planeación y documentación).
- *Nuevo Plan de gastos (Reducción)
- *Alza cuota de mantenimiento (Evaluar la cantidad, ya que no se incrementado de acuerdo a las necesidades y tenemos un déficit mensual de \$40,000)

4.1.2. Entrega (Legal, Financiera, Documental, Capacitación).

La Nueva Mesa deberá ser Registrada ante Notario, el trámite tarda aprox. 3 meses, hasta que se concrete, será posible realizar los cambios de firmas en el Banco. Lo que se entregara paulatinamente en este proceso será documentación, inventarios y estatus para que el nuevo equipo se vaya involucrando de las funciones a seguir en periodo de transición que se llevara aproximadamente tres o cuatro meses, sin embargo ya tiene que tomar decisiones.

C. Figueroa, propone observar el aspecto legal ya que la escritura dice que terminan en noviembre y si es una renuncia anticipada nos va a generar gastos como de 10 a 12 mil pesos el costo del notario.

Presidenta (Erica) y Secretaria (Lorena) de la Mesa Directiva, confirman que ya se cumplieron con los 3 años de Servicio y que no es posible continuar hasta Nov ante compromisos Personales y Laborales... Hace 3 años costo aproximadamente \$5,000 y el hacer el cambio ya, no incrementa el costo, solo implicaría pagar ahora y no en Noviembre. Se investigarán costos en las notarías y que estos sean los más bajos, esto incluye asesoría legal.

4.2.- Nombramiento de Nueva Mesa Directiva.

4.2.1. Completar los 3 voluntarios faltantes y definir cargos.

En la Asamblea de Octubre solo se postularon 3 Voluntarios... por lo que se volvió a lanzar la convocatoria.

ACUERDO.- Siendo las 13:12 hrs. y habiendo votado la Asamblea queda la Estructura de la siguiente forma:

Mesa Directiva (5 integrantes)

Cargo	Nombre	Mz.	Lote	
Presidente	Sr. Alfonso Carranza	18	7	Tesorero de la Mesa Anterior
Tesorerera	Sra. Carmen Fernández	11	4	Integrante del Comité Anterior
Secretario	Sr. Erick Esparza (Sra. Isabel)	11	1	Nuevo
Vocal 1	Sr. Gabriel Vallejo	5	6	Integrante del Comité Anterior
Vocal 2	Sr. Juan Carlos Ocampo	11	2	Nuevo

Comité de Vigilancia (3 integrantes)

Cargo	Nombre	Mz.	Lote	
Presidente	Sr. Alfredo Islas	13	7	Nuevo
	Sra. Hilda Silva	11	3	Ya había apoyado en Comité años anteriores
	Sr. Jorge Yturria	9	5	Integrante del Comité Anterior

Se aclara que 2 de los integrantes no son propietarios, pero cuentan con cartas poder para representar a sus hijos y pueden participar en el Comité de Vigilancia.

Propietaria de Mz. 11 Lote 3 ya como integrante de Comité de Vigilancia, comenta que debe de haber respeto a los integrantes de Mesa Directiva y Comité de Vigilancia y que los integrantes deben de respetar a todos y no tienen derecho a romper el reglamento.

Se agradece a los nuevos integrantes su apoyo y solicitan respeto y cooperación para con la nueva Mesa Directiva y Comité de Vigilancia.

POZO.- Presenta Administrador Marco Ramirez

- En anterior Asamblea 29 Oct se informó que el 17 Oct MD,CV y Admon nos reunimos con **Presidente Municipal** y **exigimos una solución urgente** después de 10 meses de gestión y muchas trabas de su Jurídico ; y se comprometió a en 1 mes solucionarlo (Municipalizando el Pozo, SAPXMO lo tome y lo opere).
- **Municipalización (Toma del Pozo por Sapxo).**-El 24 Nov (Al mes y 13 días de la reunión con Presidente) Sapxo toma posesión del Pozo. Ese mismo día recorren todos los Fraccionamiento mapeando todas las válvulas y tomas de agua, sin embargo; al día siguiente, Oasis 1 no los dejan pasar y demandan al Ayuntamiento por Despojo (por los derechos que obtuvieron por haberlo operado 5 años), aun cuando el Título de Concesión del Pozo está a nombre del ayuntamiento hasta 2024. La copia del Título nos la proporciono CONAGUA, se cuenta y se exhibe el Expediente del Caso para quien guste checarlo y oficios del proceso tanto de SAPXO y la CNDH.
- **Consecuencias de la Demanda:** Oasis sigue operando el Pozo pero no nos surte agua hasta que le paguemos \$40 por casa al mes, cuota que nunca acepto RX2, RX3, RX4, ni palmas; porque no cumplieron con incluirnos en el Título de concesión, por no protocolizar la Asociación, por actitudes autoritarias, por no justificar puestos de fontanero ni gerente operativo, por no contar con documentación administrativa clara, etc. Oasis no nos surtió agua del 25 Nov al 9 de Enero 2017. En el mes de diciembre 2016 se compraron pipas y pedimos pipas al Ayuntamiento. Se investigó con abogados y todos coincidieron que la demanda llevara aprox 8 meses, pero nos recomiendan continuemos fi Permanecemos

Se informa las consecuencias de las acciones tomadas por parte de Oasis 1, que fue ya no surtirnos agua derivado a que nosotros fuimos los que empezamos a presionar para que el ayuntamiento tomara el pozo y que siempre estuvimos firmes en la misma postura sin embargo otros fraccionamientos debido a la fuerte presión que con varias visitas les hicieron acabaron cediendo y otro motivo, según nos enteramos, también fue que los que estaban a cargo de las Mesas Directivas nunca expusieron este tema con la Asamblea, sino hasta que los mismos propietarios se dieron cuenta de la situación del agua, esto se les vino abajo y luego hubo cambio de Mesas Directivas (RX3, RX4, Palmas) y quienes entraron no tenían conocimiento del contexto total de la situación de lo del agua.

Se vinieron las fiestas decembrinas, las vacaciones, y desde que regresaron en Enero estuvimos presionando para ver si había información.

En la Asamblea pasada les comentamos que ellos habían propuesto el empezar a aplicar algunos contratos, hablando con el Director de SAPXO, el Lic. Arturo Loza, nos comentó que no se quería aventurar en este año a un proyecto, porque un ejemplo: supongamos que de este fraccionamiento cuantos podrían generar un contrato, 100, 120, no lo sé, el proyecto de jalar agua de otra zona o de otro pozo tiene un costo de \$850,000.- , ya el proyecto ya estaba cuando dos fraccionamientos más terminaron cediendo a la presión que se les hizo y los únicos que tendríamos la postura de a lo mejor de aportar para que ese proyecto se llevara a cabo íbamos a ser nosotros pero aun con los contratos no alcanza el dinero para realizar el proyecto, desafortunadamente Gobierno Federal en este año recorto todos los presupuestos y ya no hay forma de donde jalar el dinero para realizarlo, esta información nos la dieron en la junta que se tuvo con el Director el 26 de enero 2017 y dijo que no nos quiere quedar mal que con el contrato de agua el ya se hace responsable aunque no tengo apoyo de nivel federal para poder concluir el proyecto, la única solución es seguir presionando al Jurídico del Ayuntamiento para que ya ellos puedan tener la aprobación sobre la toma del pozo y en lugar de invertir en un

proyecto pues mejor se le harían las modificaciones a las líneas de red hidráulica, ya están y ya no tiramos dinero bueno al malo.

Una de las soluciones del Jurídico fue decirnos has los contratos yo te mando pipas, pero no es la solución.

Tuvieron una junta el Director de SAPXO, el Jurídico y el Presidente Municipal y ya dieron un plazo de 6 meses para poder concretar esto, ante esta situación lo que se pudo obtener es que SAPXO nos respete el costo que habíamos acordado de \$90.- de agua mensuales por propietario incluido el saneamiento y un contrato por \$2,500.- por casa, la hoja o convenio que nos entregaron firmado por el Presidente para respetarnos el costo todo este año.

Esperaremos el acuerdo que presento el Jurídico de en seis meses tener resuelto el problema, por lo cual dirección de SAPXO entrego documento a Rinconada II donde se comprometía a respetarnos el costo del contrato y el costo mensual de \$90.- por agua y saneamiento. Aquí lo que importa es que tengamos agua siempre.

Respecto a la pérdida constante de agua se han realizado varias estrategias para cuidarla , en las noches se cierran válvulas ya que se ha detectado una pérdida de aproximadamente 40 mil litros; creíamos que se estaban perdiendo porque la cisterna estaba agrietada por lo que se cerró la válvula de salida para verificar si bajaba el nivel por ese motivo, sin embargo se revisó al día siguiente y el nivel era el mismo por lo que se descartó esa idea, entonces el problema lo tenemos en la red hidráulica, hay fugas que se detectan cuando el agua hace camino hacia arriba, sin embargo puede haber con caminos hacia abajo y esas no las detectamos en donde están, además hemos notado cuando arreglamos alguna fuga que los tubos ya están muy frágiles pues con solo apoyarles fuerte el pie se truenan. Por eso, ese es el motivo por el cual se está quitando el agua en las noches.

Propone condómino de Mz. 3 Lote 8 si la Asamblea autoriza que se ponga llave de paso obligatoria para todos, esto se formalizara en la próxima Asamblea, quien no ponga su llave de paso se le cerraran la válvula. Se va a hacer un inventario de cuantas casas ya tienen la llave de paso.

Condómino de Mz. 9 Lote 10 propone ir cerrado válvulas por Manzana y quizá aproximadamente en 2 o 3 semanas se localice y/o detecte más rápidamente por donde está dañada la red hidráulica.

Veredicto de la Comisión Especial (se anexa al final de la minuta)

La C. Luz María Lefort aclaro que saben que ninguna Mesa y Comité **no** tienen la obligación de ser todólogos y que se les reconoce el trabajo realizado.

Tomando la palabra la Presidenta de Mesa Directiva aclaro la confusión que se dio respecto a la entrega de las copias del veredicto con sus anexos y comento que le hubiera gustado que simplemente le hubieran informado que las iban a dar, ya que ese punto lo comentaron Mesa y Comité y dijeron que era importante que se

entregarán las conclusiones de la Comisión Especial y se aclarará el punto de los convenios (ver NOTA de aclaración).

La Sra. Lorena pide a la Asamblea que se le otorguen 5 minutos para comentar, y se le otorgan.

La Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administración coincidimos y comunicamos a la Asamblea lo siguiente en respuesta al comunicado que envió el C. Figueroa indebidamente y bajo abuso de autoridad. Después de escuchar el veredicto dado por la Comisión Especial es importante comentarles 4 puntos:

1.- No hay malos manejos ni desvió de recursos. Se tiene pruebas contundentes que no solo se ha trabajado con honestidad, sino se han generado grandes ahorros, recuperación de la constructora y de cartera vencida.

2.- EL C. Figueroa no respeto ni cuidó las formas. Somos un equipo abierto, NO nos molesta que opinen diferente o que tengan quejas, la molestia es que se haya tomado el atrevimiento de mandar un correo a todos los propietarios sin previo aviso y visto bueno de Mesa y Comité.

3.- Contenido del escrito enviado es indebido por lo siguiente:

* Tomó datos que no le corresponde. Los correos los tiene como contador (para enviar facturas) no para enviar correos como Presidente del Comité y mucho menos sin considerar a su equipo

* A reportado cosas no ciertas o cosas que él ya había avalado (Se tiene pruebas)

* Propone medidas idealistas, con buena intención de evitar riesgos, pero nada realistas.

*No considera que no se paga y nuestro expertiz no es en todas las áreas

4.- Dar el aviso oportunamente

El C. Figueroa estuvo 2 años de Presidente del Comité de Vigilancia y porque hace una auditoria después de retirarse cuando debió haberlo hecho al año y comunicarlo a Mesa, Comité y Administración en su momento, no hasta ahora y no en la forma como lo está presentando ahora.

Después de mencionar estos cuatro puntos y sin más, hago una pregunta a Comisión Especial

¿Hay o no desvió de recursos?

A lo que aclaran Sra. Lefort que no lo hay y que desde el punto de vista de la Comisión Especial se reconoce la simulación pero que no hay mala fe ni dolo en esta, simplemente se quiso cumplir con los requerimientos que las autoridades (SAT) requieren.

La Comisión también cree que ambas partes (C. Figueroa, MD, CV Y ADMON.) obraron de buena fe y sin dolo.

El Sr. Gabriel Vallejo, Presidente de la Asamblea, pidiendo orden y evitando dar la palabra a más personas, indica que continuemos con la Orden del Día sigue el punto del POZO.

RELOJES CHECADORES

Se retoma el asunto de los relojes checadores (con vigilancia) y con las nuevas cotizaciones que se hicieron se llegó a la conclusión que es más barato comprarlos que rentarlos **pidiendo autorización a la Asamblea para la compra y esta lo autoriza.**

Respecto al punto de Finanzas las contadoras dan el estado financiero y flujo de efectivo de Octubre-Dic 2016.

A esto el C. Figueroa, comenta que no se ha realizado la declaración correspondiente a lo cual las contadoras contestan que hubo un atraso debido a la base de datos entregada por el C. Figueroa, que se tuvo que actualizar.

Comentan algunos condóminos que no les ha llegado su recibo-factura a lo que las contadoras comentan que lo han enviado que quizá sus correos no reconocen el remitente pero que ya están impresos en administración y pueden solicitarlos en el momento que lo requieran.

Se solicita a todos ponerse al corriente con cuotas extraordinarias y mantenimiento.

CONTRATOS

La Sra. Carmen Fernández, habla acerca de los contratos de los proveedores comentando que ella personalmente reviso los contratos con un despacho y ya se están haciendo las modificaciones correspondientes ya que todos tenían algunos puntos para mejorar incluyendo el contrato que tenía el C. Figueroa.

Anexo del veredicto de la Comisión Especial:

Una vez analizados el reporte pruebas y justificaciones de ambas partes el Comité concluye lo siguiente:

- 1) Que esta Comisión dará sus sugerencias y comentarios pero será la Asamblea quien decida sobre ellas, por lo que algunas personas pueden tener opiniones diferentes a las que nosotros expresamos.
- 2) Que el Contador Figueroa cometió una falta al no hacer del conocimiento de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia su reporte y la intención de exponer su reporte debido a su deseo de renunciar y de enunciar irregularidades u omisiones que la Mesa Directiva efectuó, hay formalidades que se deben de respetar pues dicha Mesa Directiva nos representa a los condóminos del fraccionamiento.
- 3) Que el enfoque que el Contador Figueroa establece es desde el punto de vista de un auditor marcando los puntos de mejora y cuidado del funcionamiento operativo y financiero del condominio. Eso no significa que se lleve cabalmente todas las sugerencias expresadas.
- 4) Que la toma de decisiones en cuanto a algunos puntos que más adelante comentamos depende tanto de la Mesa Directiva como de la Asamblea de Condóminos una vez evaluados los riesgos a correr y el costo financiero de los mismos.
- 5) Que tanto una y otra parte obran en beneficio del condominio y dado que la Mesa Directiva es una labor honoraria consideramos que no se obra la mala fe. Sin embargo, existen omisiones o falta de información que es urgente que la Mesa Directiva exponga las razones, puesto que ha renunciado a su aclaración por motivos que se desconocen ~~no muy~~ ~~claros~~, sugerimos de considerarse necesario una auditoría EXTERNA para evitar cualquier desviación.
- 6) Que la Mesa Directiva debe comprobar mediante la exposición del Libro de Asambleas de Unión de Propietarios Dos A.C., que efectivamente están asentadas las actas de las asambleas de la Asociación, y el libro de registro de Asociados este actualizado, de no ser así URGENTE que se formalice.

Que la aplicación de estatutos y reglamento debe ser de carácter general y sin privilegios por desempeñar alguna función en Mesa Directiva o Comité de Vigilancia o por el carácter o amenazas de los condóminos. Debido a ello, sugerimos la contratación de un administrador externo que reporte a la Mesa Directiva. En este caso puede ser el mismo Marco, si se cuenta con un adecuado contrato Legal de servicios profesionales y no el actual que se tiene porque se comprenden mayores obligaciones de tipo laboral, que el de una prestación de servicios.

- 7) Que es URGENTE la Mesa Directiva aclare y muestre con documentos los no adeudos a Oasis por el agua que nos han estado surtiendo y la documentación que avala los acuerdos con SAPXO y el Gobierno Municipal y Federal.

Del punto 7, se mostraron en esta Asamblea los documentos legales.

RESERVA PARA CONTIGENCIAS

NUESTRO COMENTARIO SUGERENCIA: Efectivamente esa reserva garantiza el funcionamiento del fraccionamiento en caso de un acontecimiento fortuito de gran magnitud (como puede ser el caso del agua), se disminuyó debido a que se usó para la remodelación de la zona de albercas y Palapa.

El fraccionamiento tiene que reponer este faltante ya que se acordó en la Asamblea dicha remodelación. Se debe considerar en los incrementos de mantenimiento y gastos extraordinarios para mantener la salud del fraccionamiento. Por cuota extraordinaria.

CUENTAS POR COBRAR

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA: Si bien se ha comentado que es importante ya el contratar un despacho de cobranzas, por decisión de la mesa o de la presidenta se decidió hacer negociaciones individuales con ayuda del administrador, esos acuerdos (montos porcentajes nunca fueron expuestos en las asambleas, ni las bases financieras para aceptar los pagos), efectivamente puede perjudicar nuestro patrimonio ya que no contaríamos con lo suficiente para mantener el condominio.

Los impagables deben de irse a un despacho y si bien se cobra un porcentaje por la recuperación es una EMPRESA IMPARCIAL evitándose cualquier represalia a los miembros de mesa directiva y comité de vigilancia.

NOTA: Mesa Directiva, Comité y Administración aclaran este punto con la Comisión Especial, dando el siguiente informe:

1.- Dentro del comunicado que se envió por el C. Figueroa no se menciona ninguna anomalía con respecto a los convenios.

2.-Ni la Mesa, ni la Presidenta ni la Administración han realizado ninguna negociación individual que no haya sido de conocimiento de todos los integrantes del equipo, así como evaluado y autorizado tomando en consideración lo que cobraría un despacho y el descuento autorizado por Asamblea.

En cuanto a la depuración de cuentas por depósitos que no tiene dígito verificador es responsabilidad del condómino demostrar mediante comprobante de transferencia bancaria o depósito que si lo efectuó. Marco y Carmen llevan un seguimiento cuidadoso del mismo.

La recuperación de dichas cuentas, debido a que es por mantenimientos no pagados deberán usarse para mejora del condominio y, los interés y el excedente podrá irse a la reserva de contingencia.

LA ASOCIACION "UNION DE PROPIETARIOS DOS, A.C." fue constituida en octubre de 2007, el acta inicial fue modificada en noviembre de 2014, sin embargo, no existe libro de registro de asociados, no ha habido convocatorias ni asamblea de asociados y por consecuencia no hay actas de asamblea ni libro de las mismas, como lo disponen los estatutos sociales y el Código Civil del Estado de Morelos. Es importante aclarar que Las Asambleas de asociados son independientes de las asambleas de Condóminos que regula la Ley de Condominios del Estado de Morelos.

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA: La Mesa Directiva debe comprobar mediante la exposición del libro de asambleas que efectivamente está protocolizado. De no ser así es **URGENTE** que se formalice.

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA: La mesa directiva debe comprobar mediante la exposición del libro de asambleas que efectivamente está protocolizado. De no ser así es **URGENTE** que se formalice.

Contratos de Proveedores

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA:

Consideramos que esta es la parte de mayor riesgo que se tiene, por falta de regulación legal de todos los contratos de servicios, tanto en la contratación de la administración como de otros prestadores de servicios que deben ser formalizados urgentemente, ya que estamos generando

una responsabilidad patronal a la que debemos responder. Independientemente de la responsabilidad civil que no podemos eliminar por estar los trabajadores en las instalaciones.

Debido a ello, la asamblea deberá establecer la conveniencia de contratar un despacho externo, que sería la manera más práctica y conveniente para evitar toda responsabilidad laboral .

La Administración debe tener a la señora Carmen como su trabajadora.

Es muy importante analizar y conocer el Contrato del Nuevo Despacho Contable que se contrató en el mes de Noviembre, ya que no sabemos en qué términos estén trabajando.

En el caso del despacho externo o prestador independiente estos deberán contar con su propio equipo (computadores, teléfono celular, localizadores etc.) implemento o herramienta to incluye los gastos de gasolina y teléfono celular lo cual deberá de considerar el costo del servicio.

Aun con las justificaciones de la Mesa Directiva es muy importante que se formalice de inmediato tal situación.

No debe haber acuerdos fuera de lo estipulado en el contrato original cualquier modificación debe ser expuesto a la asamblea estableciéndose las consecuencias y riesgos que corramos.

TODOS los prestadores de servicios regulares deberán tener un contrato con nosotros.

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA:

Este documento se sustenta en los lineamientos del IFAI .Sin embargo, se sugiere incluir sólo los datos mínimos indispensables, se efectúen las modificaciones pertinentes, y darlo a conocer a todos los Condóminos.

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA:

Efectivamente existe la simulación y la responsabilidad es de TODOS: el contador, la Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia por aceptarlos como una práctica por siempre, el prestador del servicio, la persona que expidió la factura e indirectamente todo el fraccionamiento. Es un riesgo que se corre pero consideramos que los montos no son representativos para una auditoria del SAT, salvo que alguien dé la queja por algún interés personal.

Por ello, es muy importante no volver a caer en esta práctica.

Por otra parte existen gastos de los cuales no existirán comprobantes y esto es aceptado en cualquier empresa, sociedad civil o asociación.

NUESTRO COMENTARIO Y SUGERENCIA:

Se sugiere la venta inmediata, ya que la empresa que mantiene los jardines cuenta con equipo propio. Ese tractor se está depreciando.

Siendo las 15:13 hrs., se dio por terminada la 38va. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 28 de Enero de 2017. Firmando los que en ella participaron.

Próxima Asamblea Ordinaria (39na.), que se celebrará el **29 de Abril del 2017**.

Presidente

C. Gabriel Vallejo Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador

C. B. Alfredo Islas Yañez
Mz. 13 Lote 7

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.

6 Pilares



1	2	3	4	5	6
OPERACION	INSTALACIONES	PROPIETARIOS	PROVEDORES	FINANZAS/PLAN	DOCUMENTACION
1.-Fugas	1.-Barda-Cerca Electricada	1.-Cobranza.Recuperacion	1.-Vigilancia	1.-Asamblea	1.-Planos
2.-Contingencias	2.-Acceso/Caseta	2.-Cobranza.Esq.legal-reglas	2.-Jardineros	2.-Mesa Directiva	2.-Inventarios
3.-Semana Santa	3.-Sistema de Cámaras Seg	3.-Cobranza.Edo Cuenta	3.-Alberqueros	3.-Comité Vigilancia	3.-Directorios
	4.-Oficina Administrativa	4.-Reglamento.- Respeto	4.-Basura	4.-Admon. Estratégica	4.-Plan de Mantenimiento
	5.-Telmex Fibra Óptica	5.-Reglamento.Act y Legal	5.-Sup. Operativo	5.-Plan de Gastos	5.-Definición de Procesos
	6.-Casas (Esq. Arreglo)	6.-Casas,Arreglo Prop.	6.-Administración	6.-Cuotas Mantenimie	6.-Contratos
	7.-Estac. (Esq. Arreglo)	7.-Estacionamientos,Arreglo	7.-Asistente Admon	7.-Finanzas	7.-Perfiles del Puesto
	8.-Jardines	8.-Web	8.-Desp. Contable	8.-Contabilidad	8.-Planes Trabajo
	9.-Modelo Fumigación		9.-Fiscal	9.-Históricos	9.-Históricos
	10.-Bodega General			10.-Controles	10.-Controles
	11.-Albercas/Camastros				
	12.-Cuarto de Maquinas				
	13.-Sistema Calentamiento Albercas				
	14.-Palapa/Baños				
	15.-Agua/Cisternas/Hidroneumáticos				
	16.-Agua/Dureza Agua x Pozo				
	17.-Agua/Aguas tratadas p/riego				
	18.-Asociación Pozo				
	19.-Luz/Luminarias				
	20.-Drenaje				
	21.-Basura/Contenedores				
	22.-Juegos/Canchas				

	Antes	Hizo	Hoy
Estabilizado	2	40	46
Trabajando	8	5	10
Por Planear	50	-47	4
TOTAL	60		60

Logros 2014 a 2016
Estabilización de un 10% a un 80%

9 Proyectos 80%, a punto de terminar