



## **VIGÉSIMA NOVENA ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDÓMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2014.**

La C Érica Fernández , Presidente del Comité de Vigilancia del Fraccionamiento Rinconada de Xochitepec II, en cumplimiento al acuerdo de la pasada Vigésima Octava Asamblea Extraordinaria, convoca vía E-MAIL a sus miembros en Av. Alta Tensión Núm. 4 en el Municipio de Xochitepec , Morelos C.P. 92790, a la celebración de la 1ra. Asamblea Extraordinaria que se llevó a cabo el día sábado 06 de septiembre de 2014.

La primera; segunda y tercer convocatoria fueron realizadas por la C Érica Fernández, en la Palapa del Fraccionamiento de Xochitepec II, el 06 de septiembre de 2014, 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 DIA**

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA E INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.
- 2.- NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADOR DE LA ASAMBLEA.
- 3.- PRESENTACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2014
- 4.- **ADMINISTRACION**
  - 4.1 **INFORME GENERAL DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN.**
    - 4.1.1 INGRESOS Y EGRESOS, ESTADOS DE CUENTA GENERAL, COBRANZA.
  - 4.2 **ACLARACIONES VARIAS.**
    - 4.2.1 ACLARACION ADEUDO DE AGUA (\$213,000)
    - 4.2.2 CUARTO DE MAQUINAS (CONSTRUCTORA PAGAR 50% ANOMALIAS)
    - 4.2.3 STATUS FISCAL (PENDIENTE ASAMBLEA JULIO 2014)
- 5.- **COMITÉ DE VIGILANCIA.**
  - 5.1 **MESA DIRECTIVA.-PROTOCOLIZACION**
  - 5.2 **ADMINISTRACION**
    - 5.2.1. CAMBIO DE ADMINISTRACION
    - 5.2.2 PROCESO DE ENTREGA
    - 5.2.3 NUEVA ADMINISTRACION.- COTIZACIONES Y VOTACION
  - 5.3 **.-PALAPA.- COTIZACIONES Y VOTACION DE PROVEEDOR**
  - 5.4 **.-ANDADORES ALBERCAS.-COTIZACIONES Y VOTACION DE PROVEEDOR**
  - 5.5 **ARREGLO DE ESTACIONAMIENTOS Y PINTURA DE CASAS**
  - 5.6 **-DEFINICION DE PRIORIDADES ARREGLO DE INSTALACIONES**
  - 5.7. **REGLAMENTO (VIOLACIONES CRÍTICAS)**
- 6.- **SUPERVISIÓN OPERATIVA.**
7. **OTROS.**



**En seguimiento a la ORDEN DEL DIA se tomaron los siguientes  
ACUERDOS**

Se toma **Lista de Asistencia**, siendo al final de la asamblea **34 (TREINTA Y CUATRO)** Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

Siendo las 12:00 horas del día 25 de Octubre de 2014, 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. SE DA NOMBRAMIENTO TEMPORAL Y MIENTRAS DURA LA ASAMBLEA AL **PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADOR**, QUEDANDO COMO SIGUE

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBAMIENTO
RICARDO FIGUEROA MARTINEZ	16 / 5	PRESIDENTE
ANA LORENA VALDES BURGOS	9 /10	SECRETARIO
GABRIEL VALLEJO	5/6	ESCRUTADOR

**NOTA IMPORTANTE En ROJO lo realizado después de la Asamblea (Oct-Nov)**

Ante de iniciar la Asamblea se aclaró, que en la minuta de la pasada Asamblea 6 Sept , no fue posible incluir todos los temas vistos, ya que la minuta se registró ante notario y ante ciertos protocolos y términos legales , no procedía incluir temas Administrativos, ni operativos, solo relacionados a la Asociación Civil... Sin embargo todos los temas se retomaran en esta Asamblea.

## **ADMINISTRACION**

### **ADMINISTRACION GENERAL**

**C.P.Rafael Romero (RR)** , viene acompañado de 2 colaboradores que apoyan con los pagos y contabilidad, Carina Castela y Juan Carlos Padilla

**Ingresos y Egresos.-** RR informa que el saldo en el banco al 30 de septiembre de 2014 es: en Inversiones \$ 623,000 y pagadora \$ 70,000 **RR** Entrega al Comité de Vigilancia la copia de Ingresos vs Egresos del último Trimestre (Jul-Sept). No proporcionó copia a todos los condóminos como es de costumbre. Tampoco entrego registros contables ni Conciliaciones Bancarias ni estados de cuenta bancarios mensuales de agosto; septiembre y octubre de 2014. Para su revisión

**Deudores.- RR Entrego listado**

**Movimiento Bancarios.-**Comenta CP Rafael Romero que darán el servicio hasta finales de Octubre. Se le informa que no es posible, sino hasta que haya una entrega y el cambio de las firmas en el banco.

### **ENTREGA DE ADMINISTRACION.-**

En Asamblea Extraordinaria del 6 Sept se votó de manera unánime por cambio de Administración. 1er quincena de Noviembre se definirá logística (Check List) y se entregara información para analizar 2da quincena.-se procede a aclarar duda y entregar archivos, históricos, planos, documentación etc.

**RR** enviara un check List (como propuesta) de entrega **(No se realizó)**.

Mesa y Comité harán otro y se complementaran **Se hizo Check List y se envió a Abreu y a RR 12 Nov.**

**Vía telefónica RR informa que, iniciarán la entrega hasta que se haya firmado ante notario protocolización de la Mesa.**

Se realizara Acta formal de Entrega.

**RR** informo que efectuará **el traspaso de recursos** de la cuenta de inversiones a la cuenta pagadora para que comité, pueda contratar los servicios de arreglo de palapa, pisos de la alberca ,etc. **Se realizó 18 Nov**

**STATUS FISCAL.** **RR** aclarara como se solvento el requerimiento del SAT respecto a la declaración anual de 2013, así como los requerimientos de las declaraciones mensuales del Impuesto sobre nominas. También proporcionara la clave CIEC y los archivos de la Firma Electrónica y el correspondiente password. Para consultar la situación fiscal de **UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C.**

**RR** proporcionara los planos hidráulicos del fraccionamiento que se utilizaran en coordinación con la Asociación del POZO



## Aclaración de Adeudo de Agua \$213,000

Abogada Lozoya Asesor Legal de RX2concluye que:

Al no estar en Título de Concesión, no haber ningún contrato o documento que avale el adeudo, ni recibos de Luz o carta de EVI, NO SE LOGRO AVALAR O RESPALADAR EL ADEUDO, Por lo tanto NO PROCEDE PAGO ALGUNO.

Fontanero.- Constructora está cobrando 7 años \$ 87,000. Nunca se acordó en Asamblea, ni con nadie que se tendría que pagar, lo confirma Leticia Costa rica (Presidenta del Comité Anterior), NO SE RECONOCE ADEUDO.

Rafael propone reunión con Gerardo Abreu para finiquitar el Tema Miércoles 29 oct 6:00 en la Constructora, Abogada y Comité asistirán. **El lunes 27 Oct Rafael envía correo confirmando que no se realizara tal reunión, sin dar motivo o fecha propuesta. 2 semanas después informa que se hablara del tema terminando la entrega.**

## Cuarto de Maquinas (RIESGO SEGURIDAD DE USUARIOS Y QUE CFE CORTARA EL SUMINISTRO DE LUZ)

\*Comité Confirma que las Anomalías han sido corregidas, después de un Proyecto de 5 meses (Abril-Agosto)

\*Ya contamos con la Certificación de la Unidad de verificación (Estamos bajo Norma).Se pagó por la Verificación \$7,500

\*Se detectó las Anomalías son desde el Origen de la Instalación.

\*Se pidió a Constructora pagar 50 % de los gastos \$60,000, más gastos para incluir a RX2 en título de Concesión 10,000 y tuberías inadecuadas detectado en el \$40,000. Total \$110,000

DIVISA Se les dio las gracias por su labor de estos 7 años en la Administración.

## MESA DIRECTIVA.- Cambio y Protocolización ante Notario.

### PORQUE ES NECESARIO.-

Actividad Pendiente del 2011 (Minuta Oct), ya que de 3 Integrantes, 2 ya no están.

\*ISMAEL ABREU/Presidente.-Director inicial de Constructora. Ya no labora en Cia.

\*ROSARIO PASTORA/Secretario. Ex propietaria, vendió su casa hace casi 2 años.

\*ANA OLVERA/Tesorero.- Continúa M11/C10

### QUIENES QUEDARAN.-

En Asamblea 6 Sept se votó por unanimidad que ciertos integrantes del Comité quedaran como Mesa Directiva. El resto de los integrantes se propone continúen como Comité, se integran 3 voluntarios, quedando de la siguiente manera:

MESA DIRECTIVA 2014-2017			
NOMBRE	Mza. / LOTE	Frecuencia en Condominio	NOMBRAMIENTO
ERICA FERNANDEZ	1/9	Vive Fijo	PRESIDENTE
ANA LORENA VALDES	9/10	Considerando regresar	SECRETARIA
ALFONSO CARRANZA	18 / 7	vivirá fijo 2015	TESORERO
GERARDA MA. DEL RAYO	7/	6 Vive Fijo	VOCAL
COMITÉ DE VIGILANCIA			
NOMBRE	Mza. / LOTE	Frecuencia en Condominio	NOMBRAMIENTO
RICARDO FIGUEROA	1/9	2 Veces x mes Apoyo Contable/ Fiscal	PRESIDENTE
JAVIER REYNAUD	9/10	2 Veces x mes	SECRETARIA
ERICK ESPARZA	18 / 7	Apoyo Sistemas	TESORERO
MAGDALENA	11 /1	1 Vez mes	VOCAL
SALVADOR OSANTE	7/6	Asesor Obras	VOCAL

### AVANCE PROTOCOLIZACION ANTE NOTARIO.-

\*Se inició 10 Sept, se buscó asesor experto, no ha sido fácil, ha implicado mucho tiempo.

\*Solo falta firma de Abreu y R.Pastora, se tendrán Jueves 30 Oct. **20 Nov se firmó ante Notario protocolización, falta docto final 3 semanas**

\*Las cuentas Bancarias continuaran a nombre de la Asociacion y solo cambiaran los nombres de quienes firman cheques (Mesa Directiva Presidente y Tesorero, en ausencia de este último firma Secretario o vocal)

\* Firmas de Cheques (Mesa Directiva) será con rutas de aprobación por montos. Reconociendo que montos representativos, solo la Asamblea como Máxima autoridad puede autorizar.

Para mayor claridad de porque la necesidad de una Mesa Directiva, de un Comité de Vigilancia y de una Administración se explicó el siguiente organigrama, que muestra a RX2 como Asociación Civil y como Fraccionamiento



## NUEVA ADMINISTRACIÓN

Se vieron varias empresas, las más completas y quienes se presentaron de una manera general fueron 2 Buen Vivir y Saico. Se considero prudente los propietarios pudiesen analizar con más tiempo las cotizaciones por lo que se hará una Asamblea Extraordinaria próxima 29 nov 12:00 hr, la mesa- comité enviara a propietarios antes las cotizaciones para que las analicen.

## PISOS ALBERCAS (Prioridad para que se termine antes de Navidad)

Se presentaron 6 cotizaciones, Asamblea votó por 2. Los costos varían desde 120,000 hasta 230,000

Se nombró un asesor experto Perito en Obras Ing. Osante M4-10, para **garantizar, economía, seguridad, calidad y estética.**

Durante Nov se reforzaron las especificaciones, se recotizo y por opinión del experto gana la licitación **LASTRA ARQUITECTOS** 20 años de experiencia.

INCLUYE:

- 1.- Andadores 530 m Cemento Blanco, Cero grueso Cero Fino, pigmento Industrial en polvo amarillo arena, juntas piedra mar
- 2.- Rampa para discapacitados, 2 Agarradera para personas de la 3ra edad,
- 3.- Arreglo de 4 jardineras, actualmente rotas
- 4.- Lavado con ácido y Lechereada de 3 Albercas.

**Costo \$168,000 Se ahorró 30,000, ante arduas negociaciones e interés del proveedor de construir palapa. Obra Inicia 18 Noviembre, finaliza 5 Diciembre**



**GANA LICITACION\_ : Obra Inicia 18 Noviembre, finaliza 5 Diciembre**



**PALAPA.-** Se presentaron 12 cotizaciones de diferentes materiales y diferentes empresas

- 1.-Palma 55,000 Promedio
- 2.-Plastiteja 90,000 Promedio
- 3.- Lámina Onduline 95,000 y con estructura PTR \$157,000 (Restaurant las asadas por Tec)
- 4.- Concreto como la hará RINCONADA 1 tipo valenciano con teja exterior 110,000 precio especial (Aproximado)

La PALMA se descarta, ya que dura solo 6 años y se tendría que estar cambiando de manera periódica.

Las otras Opciones tienen mayor durabilidad Promedio 30 años. Dado que cada vez se incrementan los morosos y hay falta de liquidez, por mayoría se **votó por la de concreto**: Rinconada 1, sólo que se pedirán especificaciones técnicas (que checaran los asesores) y se esperará para ver cómo les queda, no corriendo riesgos. Se definirá en Próxima Asamblea 29 Nov



## ESTACIONAMIENTOS

Se hace una Cordial exhortación a **LOS PROPIETARIOS** para que arreglen sus estacionamientos, al estar ya muy deteriorados. Da un aspecto de abandono-descuido y genera baja considerablemente la PLUSVALÍA. Hay casas que han rematado en 550,000. Ni el precio inicial de las casas.



Se había acordado 2013, que para estandarizar se debía de usar Plastiteja ó San Miguel como M14-C6, sin embargo se han estado utilizando otros materiales. Hay una opción de Lamina Onduline (M5-Casa 6-10) a 4,500 es económica, sin embargo, es necesario validar resistencia y que vaya acorde al estilo de la nueva palapa

## **PINTURA CASAS**

Al igual que Estacionamientos es clave cada propietario pinte la fachada de su casa. Hay casas que no se han pintado desde que se compraron (7años) y por ende demerita por mucho el aspecto del Condominio.

Para Estacionamientos y pintura de casas, se están buscando proveedores económicos y con calidad para negociar en Mayoreo, se sugiere hagan un guardadito (Aguinaldo), elaborándose las propuestas.

## **FUMIGACION**

Es un **Tema Critico y urgente. Fumigación** Contra Plagas, Áreas Verdes, **Se realizó en Noviembre**. Y fumigación contra TERMITAS lo cubrirá cada propietario Estacionamiento \$580 (método gasificación) Casa \$284 por metro lineal.(KLEENER) Quien desee el servicio , favor reservar con Supervisor Operativo [eleazarpelayoquintana@yahoo.com.mx](mailto:eleazarpelayoquintana@yahoo.com.mx) 01777-230 20 68

## **REGLAMENTO DEL CONDOMINIO**

Se acordó se revisara el reglamento para posteriormente poder protocolizarlo ante notario para que tenga alcance jurídico.

También se acordó, que de haber violaciones fuertes se procederá a lo siguiente:

1ra. Visita. Que no cumplan con el reglamento se enviara un reporte a la propietaria. 2da. Visita. Que no respeten el reglamento se le hablara ala propietaria vía telefónica. 3ra. Visita. Si persiste no se dejara entrar a la persona a menos que venga el propietario.

**AVISO IMPORTANTE:** Se les informa que el día 6 Nov se presentó un ROBO en RX2 de 7 casas y la covacha de Jardinería. Ante ello y varias prioridades claves, Mesa Directiva y Comité de Vigilancia, tomaron la DECISION EXTRAOFICIAL y más que necesaria de contratar un APOYO ADMINISTRATIVA. LIC. Marco Antonio Ramírez. En la Asamblea de este 29 Noviembre se tocan ambos casos para la toma de DECISIONES CLAVES.

Siendo las 17:05 horas del día 25 de Octubre de 2014, se da por terminada VIGESIMA NOVENA ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, firmando el acta los que en ella intervinieron

Próxima Asamblea 29 Noviembre 12:00 hrs.

**PRESIIDENTE**

**RICARDO FIGUEROA MARTINEZ MZA 16 CASA 5**

**ESCRUTADOR**

**GABRIEL VALLEJO MZA 5 CASA 6**

**SECRETARIO**

**ANA LORENA VALDES BURGOS MZA 9 CASA 10**

**COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ERICA FERNANDEZ MZA 1 CASA 9**