

## REPORTE DE ACTIVIDADES DE LOS MESES DE MAYO Y JUNIO DE 2019

Iniciamos nuestro reporte de actividades agradeciéndoles a los propietarios por su participación en la pasada Asamblea General, ya que celebramos una reunión muy productiva y con una gran participación de parte de los presentes a la misma.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 25, Fracción XI de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, las resoluciones que se adoptaron en la Asamblea General, fueron enviadas a sus correos por el Secretario de la Asamblea para su conocimiento.

Los meses previos a la Asamblea requirieron gran parte del tiempo del Comité Directivo y la Administradora de Propiedad en la preparación de la misma y adicional a esas actividades, reportamos lo siguiente:

### Limpeza de lotes

A solicitud de muchos propietarios de la comunidad y en cumplimiento a nuestros estatutos, se limpiaron nueve lotes baldíos que presentaban un riesgo para el fraccionamiento ya que se detectó la presencia de fauna nociva, incluso los vecinos nos hicieron llegar fotografías de serpientes por lo que, después de seguir el protocolo que los estatutos señalan y varias comunicaciones con los propietarios se ordenó su limpieza, lo cual resultó en un cargo por cuota extraordinaria de \$3,248.00 por concepto de maquinaria y acarreo a los lotes 20, 23, 38, 69, 71, 95, 97, 103 y 106.

### Descuentos en penalizaciones

Con respecto a la Resolución 090519 que fue aprobada en la Asamblea celebrada en mayo, en donde se autorizaron descuentos por concepto de penalizaciones a razón del 100% de descuento si se liquidaba el saldo durante el mes de junio, reportamos los siguientes resultados:

Propietarios interesados en liquidar su adeudo y que solicitaron su estado de cuenta (# lote)	Monto	Depósitos
4	\$20,816.46	\$20,816.46
20	\$103,409.75	
33	\$13,467.86	\$13,468.00
45	\$19,139.19	\$19,139.19
46	\$25,965.58	\$25,965.58
53	\$29,374.72	\$29,374.72
68	\$7,323.05	\$7,323.05
70	\$34,018.96	
73	\$13,588.32	\$13,588.32
88	\$13,841.82	\$13,841.82
90	\$11,634.92	\$11,634.92
109	\$181,513.78	
110	\$112,513.34	
111	\$26,923.84	
115	\$39,762.52	\$40,000.00
132	\$573,256.27	\$573,270.19
	\$1,226,550.38	\$768,422.25

Nota: Lote 53 solicitó se descontara su liquidación de cuotas del reintegro de depósito de construcción.

Durante el mes de Julio, los propietarios que liquiden sus adeudos podrán obtener un 75% de descuento en penalizaciones y pueden solicitar su estado de cuenta al correo: cobranzacostadelmar2019@gmail.com

### **Reglas para arrendamientos**

En pasada Asamblea general entre otros importantes acuerdos, se aprobaron algunas resoluciones que determinan las reglas que deben atender los propietarios de lotes que rentan sus propiedades y se ha estado trabajando en el cumplimiento de las mismas, sin embargo, nos hemos encontrado con algunas dificultades con algunos propietarios que se rehúsan a cumplir con los mismos y que no solo se niegan a cumplimentar sino que también han estado complicando la administración aludiendo diferentes argumentos que dejan mucho que desear de lo que se espera de un condómino respetuoso y considerado.

Hemos tenido problemas ya que ahora algunos propietarios están rentando su propiedad y reportan a las personas que ingresan como si fueran invitados o familiares, situaciones que hasta los guardias de seguridad han detectado y los propios residentes niegan aunque se les presente la evidencia del engaño. Otros propietarios han estado amenazando de diversas maneras y han continuado rentando sus propiedades pasando por alto las disposiciones de la Asamblea General, máxima autoridad de nuestra Asociación, comportándose de manera irrespetuosa con la administración de nuestra Asociación.

La mayor parte de nuestros esfuerzos durante el mes de Junio, se centraron en la cobranza y atención de los propietarios que se interesaron en aprovechar los descuentos, sin embargo, aprovechamos este comunicado para pedir el apoyo de los propietarios que rentan sus propiedades ya que se harán efectivas las disposiciones aprobadas por la Asamblea General, las cuales incluyen principalmente:

- Estar libre de adeudos para rentar una propiedad
- Un depósito de \$7,500.00 destinado a cubrir multas por violaciones de reglas.
- Contrato de liberación de responsabilidad
- Hoja de datos de información y de contacto
- Depósito por el 10% del importe en el que se rentó la propiedad

Para actualizar su expediente y recibir asesoría al respecto, pueden reportarse con Letty Armenta y ella los orientará.

Por otra parte, se agradece a los propietarios de los siguientes lotes, que ha cumplido con la disposición del depósito en garantía por \$7,500.00

<b>Lote</b>	<b>Fecha</b>	<b>Importe</b>
67	08/05/2015	\$ 7,500.00
51	12/05/2015	\$ 7,500.00
63	22/05/2015	\$ 7,500.00
18	25/05/2015	\$ 7,500.00
45	18/06/2015	\$ 7,500.00
73	19/06/2015	\$ 7,500.00

120	09/07/2015	\$ 7,500.00
44	31/05/2019	\$ 7,500.00
46	27/07/2019	\$ 7,500.00

## Servicios

La Administradora detectó que el pago por servicio de teléfono incluía paquetes que encarecían el servicio por lo que se procedió a dar de baja el paquete y se contrató el servicio básico representando un ahorro \$1,860.00 mensuales.

En otro tema, informamos que en meses pasados la Compañía Pasa Gen, quien nos ofrece el servicio de recolección de basura, nos emitió un aviso de cobranza judicial por facturas pendientes de pago correspondientes a los años 2017 y 2018; ante esta situación el Comité Directivo se dispuso a investigar a fondo la situación y después de mucho trabajo y tiempo dedicado a las negociaciones, debido a la manera tan desordenada en que se disponían los pagos por parte de CDM; la empresa de manera muy responsable ha respondido a nuestros cuestionamientos y se han obtenido como resultado algunos ajustes donde obtuvimos notas de crédito por pagos realizados de más por parte de CDM en años anteriores, ya que nos venían cobrando un contenedor adicional y también la facturación de un contenedor del doble de capacidad que los que siempre hemos tenido. Por nuestra parte también reconocimos facturas de otros años que no habían sido pagadas por CDM y el saldo por pagar resultó finalmente en una factura correspondiente al año 2018 y lo que va desde Enero de 2019 a la fecha, mismo monto que verán reflejado en los egresos del mes de Julio.

La revisión dio como resultado un ahorro de \$30,607.08 y la certeza del monto que debe pagarse mensualmente sin cambios, a menos de que se trate de una solicitud de servicio adicional por nuestra parte.

## Finanzas

Se anexan como siempre, los reportes de ingresos, egresos y ejercicio del presupuesto correspondientes a los meses de Mayo y Junio del presente año.

Durante el mes de Junio, finalmente después de muchos requisitos y trámites, se logró obtener el convenio que se requería firmar con el Banco para acceder a las transferencias que algunos propietarios habían realizado desde el extranjero, algunas ya han sido depositadas en cuenta de CDM y acreditadas en los estados de cuenta de los propietarios y nos falta recuperar otras que están en proceso de detección por parte del Banco.

## Reparaciones mayores

Se repararon 6 conexiones de la tubería de agua potable que se encontraba en muy malas condiciones y algunas de ellas estaban presentando fugas, con oportunidad se envió a los propietarios un correo informando de esta situación.

En los últimos días se presentó un problema ya que se quemaron las dos bombas sumergibles del drenaje, se contrataron los servicios de pipas para el desagüe y la reparación de las dos bombas

que requirieron de bobinado completo de motor, cambio de baleros, capacitor de arranque, capacitor de trabajo y arranque de motor. Ambas bombas ya fueron instaladas y se les construyeron jaulas para prevenir daños.

#### **Otras actividades de mantenimiento programadas y dirigidas por la Administradora de Propiedad y realizadas por Juan y Pedro**

Se repararon y se cambiaron tramos de la línea de drenaje en el cuarto de bombas de la alberca, ya que estaban tapadas con las raíces de los árboles.

Se cambiaron las tapas de metal que cubren líneas de drenaje que estaban en muy mal estado en el acceso a la playa y fuera de la oficina.

Se pintaron los materiales de metal del techo del área común que ya presentaban corrosión.

Se repararon 3 fugas de agua que se presentaron en las cajas de registro que están en las banquetas.

Se hicieron reparaciones de lámparas, cambio de vidrios rotos en el área común y trabajo de soldadura a las puertas de acceso a la playa.

Se reparó el motor de la puerta de acceso al Fraccionamiento.

#### **Actividades diversas**

Se ordenaron calcomanías de residente y tarjetas electrónicas de acceso para mayor facilidad en el ingreso de los propietarios al Fraccionamiento.

Se gestionó la recuperación de depósitos en dólares realizados por propietarios durante los meses de enero y febrero de este año desde el extranjero, aún faltan de recuperar algunos de estos depósitos. El trámite requerido para estas transferencias desde el exterior del país ha sido puntualmente atendido por el Comité Directivo, sin embargo ha llevado mucho tiempo su conclusión por parte del Banco, debido a la nueva legislación en el tema.

Se tiene programada para la semana de entra la limpieza del canal periférico del Fraccionamiento como prevención a la temporada de lluvias.

Seguimos en contacto y reciban un saludo cordial.

Comité Directivo CDM