

## REPORTE DE ACTIVIDADES DE LOS MESES DE JULIO Y AGOSTO DE 2019

Iniciamos haciéndoles una atenta invitación para que nos acompañen y participen en la próxima Asamblea General Ordinaria de Propietarios que se llevará a cabo el próximo 26 de Octubre, esperamos contar con su presencia.

### Cobranza

De acuerdo a Resolución 090519 aprobada en la Asamblea General realizada el mes de Mayo de este año, los propietarios que liquidaran sus adeudos durante el mes de Junio podrían obtener un 100% de descuento en penalizaciones, en Julio un 75% y durante el mes de Agosto un 50% de descuento en penalizaciones; la información fue continuamente dada a conocer a los propietarios por todos los medios posibles, incluso mediante pizarra de avisos en la caseta de entrada y oficina de CDM; terminado este periodo se recuperó la cantidad de \$813,212.60

	DEPÓSITOS		
LOTE	JUNIO 100%	JULIO 75%	AGOSTO 50%
4	\$20,816.46		
33	\$13,468.00		
45	\$19,139.19		
46	\$18,465.58		
53	\$29,374.72		
68	\$7,323.05		
73	\$13,588.32		
88	\$13,841.82		
90	\$11,634.92		
115	\$40,000.00		
132	\$573,256.27		
106		\$25,304.27	
111		\$27,000.00	
	\$760,908.33	52,304.27	\$0.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$813,212.60</b>	

La cantidad recuperada se invirtió en un Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento por un período de 91 días, que vencerá el día 6 de Diciembre de 2019.

Muchas gracias a los propietarios que decidieron liquidar sus adeudos y participar en el mejoramiento y mantenimiento de nuestra comunidad.

### Sistema de cuentas por cobrar

Con la finalidad de que contar con un sistema de administración de cuotas de mantenimiento más transparente, se desarrolló un sistema en línea que estará disponible para que los propietarios puedan acceder en cualquier momento y consulten el saldo y los movimientos de su cuenta.

Los datos ingresados al sistema son los que se obtuvieron mediante la auditoría de cuentas por cobrar que realizó el Despacho Contable de Reyna Mera, cuyo saldo inicial es el 01 de Enero de 2014, en el sistema se capturaron los cargos por concepto de cuotas y los depósitos (2014-2019) verificados contra los estados de cuenta bancarios, también se ingresaron otros cargos que

pudieran existir como limpieza de lotes y otros gastos y se calcularon correctamente las penalizaciones y descuentos por pronto pago.

El sistema ahora ingresará automáticamente los cargos por concepto de cuotas y calculará las penalizaciones, solo será necesario alimentar el sistema al inicio de año con el dato de las cuotas trimestrales y durante todo el año, capturar los depósitos que hacen los propietarios con la información obtenida de los estados de cuenta bancarios.

Se proporcionará una clave de acceso al propietario para que pueda monitorear los movimientos de su cuenta. El sistema se encuentra en proceso de prueba y lo presentaremos en nuestra próxima Asamblea General.

Cuando accedan al sistema es muy importante que si ustedes tienen comprobante de algún depósito que realizaron y no lo encuentran capturado en su estado de cuenta, por favor enviar la evidencia a la Administradora para solicitar su corrección.

### **Limpieza de canal**

Se realizó limpieza al canal periférico del Fraccionamiento para prevenir inundaciones en temporada de lluvias; debido a que esta limpieza no se había realizado durante algunos años, fue necesario contratar maquinaria y acarreo.

### **Reglas para arrendamientos**

En nuestra pasada Asamblea, se confirmaron y aprobaron las resoluciones que reglamentan el proceso de arrendamiento de propiedades en CDM y estas reglas fueron comunicadas oportunamente a los propietarios.

Como se reportó anteriormente, se han presentado complicaciones en la operación de estas reglas debido a la resistencia de algunos propietarios y en ocasiones de parte de las personas que administran estas propiedades.

Debido a que los problemas continúan, el Comité Directivo sostuvo reunión con los administradores de propiedad que se tienen identificados y se les hizo entrega de manera personal de los formatos que los propietarios deben llenar y firmar, así mismo se les explicaron detalladamente las reglas de arrendamientos y se les reiteró la regla que establece depositar un 10% del importe de la renta como tarifa de impacto y \$7,500.00 como depósito por violación de reglas.

Se les reiteró que la Administración debe contar con un formato de información donde el propietario nos informa que su propiedad está siendo rentada y nos hace del conocimiento de quien es la persona que ha empoderado con su administrador, este dato es muy importante para que nuestra Administradora sepa a quien dirigirse en caso necesario y mantenga un contacto estrecho y de cooperación con ellos.

El otro formato que los propietarios deben hacernos llegar firmado es la carta donde liberan de responsabilidad civil, penal o cualquier otra índole a Costa del Mar respecto de cualquier situación que se pueda presentar con los inquilinos de las propiedades en renta.

A la fecha y pese a todo el esfuerzo hecho, ningún propietario ha entregado firmadas la hoja de información y contacto y la carta de liberación de responsabilidades.

En el tema de la tarifa de impacto, informamos que solo dos casas han realizado depósitos a pesar de que muchas propiedades han sido rentadas como usualmente ocurre y especialmente en temporada de verano:

Lote	Fecha	Importe
44	15/08/2019	\$ 1,200.00
14	23/08/2019	\$ 1,400.00
44	27/08/2019	\$ 1,000.00
TOTAL		\$ 3,600.00

Por otra parte, la Administradora Letty Armenta continúa atendiendo 24 horas al día y sobre todo de madrugada los fines de semana, una gran cantidad de reportes de propietarios que se quejan por el comportamiento inadecuado de los inquilinos y la violación constante de las reglas establecidas.

En cuanto a los depósitos en garantía por probable violación de reglas, los propietarios que han cumplido con esta disposición son los siguientes:

Lote	Fecha	Importe
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
47	16/07/2015	\$ 7,500.00
44	31/05/2019	\$ 7,500.00
53	13/06/2019	\$ 7,500.00
46	24/06/2019	\$ 7,500.00
111	11/07/2019	\$ 7,500.00
43	18/07/2019	\$ 7,500.00
75	12/08/2019	\$ 7,500.00
TOTAL		\$ 105,000.00

### Finanzas

Se realizaron diversas reuniones de trabajo con el Despacho Contable en relación a los resultados de la auditoría de cuentas por cobrar, sistema contable y mejoramiento de procedimientos de trabajo, en este sentido se acordó un sistema de comunicación más eficiente entre el Despacho Contable y la Administradora para la realización de pagos a proveedores, la seguimiento a depósitos no identificados y la elaboración de comprobantes de depósitos a los propietarios.

Los pagos a proveedores se realizan los viernes

Los depósitos se reportan los sábados

Los comprobantes de depósitos se elaboran los lunes

Necesitamos todo su apoyo enviando copia de ficha de sus depósitos a la Administradora o bien, si realizan transferencia electrónica por favor anotar los datos de referencia del número de lote para identificar su depósito y acreditarlo correctamente a su cuenta.

### **Reparaciones mayores**

Se han reparado varias fallas en la operación del motor eléctrico de la puerta de acceso al Fraccionamiento.

### **Reporte de actividades de la Administradora Letty Armenta**

- Limpieza de entrada a Costa de Mar, corte de plantas a los costados.
- Sopleteo y barrido de las áreas que se detectan en rondines.
- Soldadura de puerta de acceso a la playa.
- Reparación de puertas y ventanas de caseta de vigilancia y oficina.
- Tornillería nueva a la puerta del área común.
- Limpieza de vidrios, baños de área común y mantenimiento a la alberca diariamente.
- Elaboración e instalación de tapadera de área de bomba para la alberca.
- Reparación de fugas de agua en varias casas en que el CEA realizo corte de servicio y no sellaron correctamente.
- Pedro Medrano reparó 4 fugas de las cajas de varios lotes que presentaron fuga.
- Se repararon lámparas frente a las casas 47 y 48.
- Reuniones con el supervisor de Compañía de Seguridad para hacer revisión de consignas a los guardias, se solicitó el retiro de 2 guardias que no siguen los procedimientos de seguridad. Se solicito al propietario de la Compañía de Seguridad no enviar guardias que doblan turno ya que no tienen buen desempeño.
- Supervisión y comunicación directa con los constructores de las obras de construcción y trabajadores para que no violen las reglas de construcción.
- Seguimiento diario a Comisión Estatal del Agua (CEA) durante estos meses de calor a la falta de agua en el fraccionamiento , se gestionó respetar el tandeo ya que no están enviando agua los días que deben enviar a menos que se les llame o ponga queja.
- Se gestionó la adquisición de póliza del seguro de las áreas comunes.
- Limpieza de canales alrededor de la privada a inicios del mes de Agosto, 2019 para estar preparados para la temporada de huracanes y fuertes lluvias, se utilizaron camiones y retro excavadoras para una limpieza completa. En el lugar fueron desalojadas de los camiones 6 víboras de cascabel gigantes.
- Elaboración y envío de reporte de gastos por pagar e informes de ingresos por cuotas al Despacho Contable semanalmente de acuerdo a lo establecido con el Comité Directivo.
- Se atendieron llamadas de quejas de propietarios por rentistas que no respetan el reglamento con música a alto volumen y se llamó a la policía en varias ocasiones.
- Programación de reuniones con representantes y agencias de bienes raíces que administran propiedades para su renta con la Presidenta y Tesorera del Comité Directivo.
- Reparación de falla del motor en el portón de entrada y salida del fraccionamiento.

Seguimos en contacto y reciban un saludo cordial.

Comité Directivo CDM