

# Junta 17 de Enero 2015 (11 a 13 hrs)

Integrar el Consejo de Administración.  
Asesoría del Despacho del Lic. Othón Terrazas.  
Beneficios de formar el Consejo de Administración.  
Problemas varios en la privada.

## Acuerdos y solicitudes Junta 17 Enero 2015

Duración de la Junta (Dos Horas) empezamos 18 minutos tarde la constructora no abría la Casa Club.  
Asistencia 20 casas.

101,103,105,107,108,121,123,124,126,131,134,136,145,146,149,151,200,201,215,230

Se hizo una introducción de las funciones del Administrador dentro de la privada así como de la necesidad de integrar la Asociación Civil y formar el Consejo de Administración, para lo cual es necesario nombrar un Presidente, un Secretario, un Tesorero, Vocales, así como los Asesores Vecinales. Además de poder abrir una cuenta bancaria. Se explicó cada una de las funciones del Consejo de Administración.

Posteriormente se hizo ver que ya hay **problemas vecinales graves** para los cuales es necesario organizarse entre los condóminos y elegir quien los represente para poder dar soluciones a los mismos. El administrador no está facultado legalmente para tomar decisiones. Es por ello que invité al despacho del Lic. Othón Terrazas de gran prestigio en San Luis Potosí a dar una plática al respecto con el afán de hacer conciencia en cada condómino, y convenserlos de agilizar los trámites ante la Notaría 26 que están detenidos por falta de miembros del Consejo de Administración.

Solicité la intervención de la Lic. Miriam Terrazas Orozco y el Lic. Mauricio Rocha Rodríguez para que ellos en base a su experiencia explicaran a todos los colonos del fraccionamiento la importancia de formar la Asociación de Condóminos. (Desde el punto de vista legal) se vieron varios casos como:

- si se tienen condóminos morosos, ahí no puedes entablar una demanda legal y no puedes obligarlo a pagar al condómino por no tener representante legal
- otro caso fue el de problemas entre condóminos, explicaron cuando es un problema personal entre vecinos, y se deben de arreglar entre ellos y cuando el problema que el condómino ocasiona atañe a toda la privada y debe intervenir el administrador quien requiere representación legal,
- otro punto importante es si se requiere hacer alguna solicitud de mejora o propuesta con alguna dependencia oficial como INTERAPAS O SEDUVOP, solo se atienden si tienes representación legal, etc., **(esto no se vio en la junta pero lo informo).**

*Aprovecho para agradecer la amable intervención como moderador del Sr. José Javier Medina Ramos de la casa 124 tratando de concluir y redondear la intervención de los abogados y posteriormente lograr los objetivos de la junta= Consejo de Administración.*

Finalmente se acordó lo siguiente: un **Consejo de Administración TEMPORAL:**

**Tres Meses del (17 de Enero del 2015 al 17 de Abril del 2015)** por lo tanto, no se va a registrar como Asociación Civil, después de este período se convocará a otra asamblea para elegir al Consejo de Administración definitivo y ahora este si estará en el cargo un año.

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Consejo de Administración Temporal por Tres Meses está formado por las siguientes personas: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

**Presidente: Sra. Miriam Rojas Ramírez casa 124**

**Secretario: Sra. Sandra Muñoz Méndez casa 146**

**Tesorero: Sr. Mario Alberto Martínez Torres casa 136**

**Vocales:**

**Teresa de Jesús González Muñiz casa 101.**

**Ulises Hernández Alvarado casa 113,**

**Jesús Isaac Ríos Lugo casa 123,**

**Rafael Flores Guerrero casa 145,**

**José Guadalupe Bárcenas Ríos casa 200.**

**Posteriormente se dio lectura a los siguientes problemas y se detalla la solución votada y acordada.**

1. **POLICIA.** Se solicita la presencia en la próxima asamblea del representante de la corporación de policía para conocerlo y solicitar una vez más estricto apego a las órdenes giradas por la administración de no dejar ingresar a nadie ajeno a la privada, pedir identificación a cuanta persona ingrese a la privada así como apegarse a los reglamentos entregados a la corporación, la administración ha solicitado en reiteradas ocasiones no rolar elementos deben ser 4 elementos fijos(2 en el día) y (2 en la noche) uno debe estar en la caseta no puede salir de ahí y el otro debe de estar de base en la Casa Club, dando rondines, además habrá un solo elemento que cubrirá todos los descansos. El Comandante (diurno) Angel Montoya, ya está enterado y está en la mejor disposición de venir a la próxima junta sólo espera instrucciones de nuestra parte.
2. **POLICIA. NOMBRES DE LOS POLICIAS.** Estos son los 5 elementos asignados por la corporación de policía que trabajaran dentro de la privada: Caseta de Vigilancia: Gabriel Rivera Moreno (Jueves descansa, turno diurno), Casa Club y rondines: Gustavo Vargas Ruiz (viernes descansa, turno diurno), Caseta de Vigilancia: Arturo Vera Vargas (Sábado descansa, turno nocturno), Luis Ronaldo Isidoro Navarro (Domingo descansa, turno nocturno). Cubre descansos: Angel Ramírez Hernández. Administración solicita cartas de antecedentes no penales de los elementos nuevos. Muy importante es que todos estemos consientes que los oficiales tienen órdenes de llamar la atención "amablemente" a toda aquella persona que infrinja el reglamento, abajo se detallan los problemas en donde pueden intervenir. **(esto no se vio en la junta, aprovecho para avisar).**
3. **IDENTIFICACION.** La administración externó en la junta el procedimiento que la vigilancia está solicitando a toda persona que ingrese a la privada a pie (y no conozca) o en vehículo (y no se le levante la pluma por no traer TAG) su IDENTIFICACION, de no traer documento no puede ingresar.
4. **FAMILIARES UTILIZAN INSTALACIONES SIN EL PROPIETARIO.** El oficial identifica a personas que no viven aquí familiares (sobrinos, amigos) utilizan Casa Club, se les pide a los condóminos hacer conciencia sobre este punto y estar en el entendido que no pueden ingresar (sobrinos, amigos) solos, si no son acompañados por el propietario de la vivienda a las áreas comunes como la Alberca, Casa Club, Asadores, debe estar en ese momento el condómino con ellos. El policía no permitirá el ingreso.
5. **FIESTAS EN LAS COCHERAS.** El condómino no puede invadir la banqueta con toldos, sillas, mesas, rocolas, vehículos, de hacerlo el oficial le solicitará no invadir el área común, por otra parte queda estipulado dentro del reglamento y nuevamente se reitera en el presente escrito que el horario de la música es hasta las 11 p.m. posterior a este horario el oficial en turno amablemente solicitará ingresar a sus casas a continuar en el interior con el volumen moderado, de lo contrario tiene orden de llamar a su patrulla de apoyo y de no tener éxito ésta se le llamará a la policía municipal.
6. **BEBIDAS ALCOHOLICAS Y MALAS CONDUCTAS GENERADAS POR EL ALCOHOL.** Se ha suscitado problemas con jóvenes y adultos, no está permitido ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes, ya estando ahí platicando, riendo en voz alta, se orinan en la Alberca y Pasillos posteriores de la Casa Club, así como en las Áreas de Asadores, Banquetas y Calles. Se sancionará al condómino que incurra en éstas faltas y no respete a los demás. Se tiene plenamente identificado los condóminos que lo hicieron. El oficial en turno amablemente solicitará ingresar a sus casas, de lo contrario tiene orden de llamar a su patrulla de apoyo y de no tener éxito ésta se le llamará a la policía municipal.
7. **ESTACIONAMIENTO EN BANQUETAS.** Está prohibido subir los automóviles sobre banquetas. Se sancionará al condómino que no lo respete.
8. **BOTES DE BASURA VERDES.** Son para uso solamente del área en donde están colocados, no es para el uso de las viviendas. Al condómino que se sorprenda depositando su basura personal en los botes comunes se le sancionará.
9. **JUEGO DE MADERA.** Destruído día a día. Debido a la gran cantidad de destrozos en los juegos infantiles, resbaladilla rota, tornillos sacados, quemaron los respaldos y parte del juego, la puerta del juego le arrancaron la bisagra, rompieron la puerta, papeles pegados dentro del juego, malas palabras en el interior, arena en el piso, arena que lanzan a la alberca, vasos tirados, basura, calcetines, ropa, muñecas, se tiene plenamente identificados los niños que causan los destrozos, se pasará a las casas a dar **aviso a los padres para solicitar su apoyo y el pago de los daños.**
10. **PADRES DE FAMILIA AQUÍ LES PEDIMOS TOTAL APOYO CUIDANDO A SUS HIJOS.** Los reglamentos de las áreas comunes especifican que todos los menores deben de estar acompañados de un adulto para su supervisión lo cual no ocurre y es imposible controlar a los niños que arrojan basura, arena, piedras decorativas rojas y blancas, las cuales ya no se van a recolocar, por razones obvias. En muchos de los casos son sus hijos junto con sus pequeños invitados (primos y amigos) los que ocasionan los daños, medidas a seguir: se le solicita apoyo al oficial en turno quien "amablemente" les indicará que dejen de hacer el destrozo y les solicitará irse a sus casas si están solos, el va a checar de qué casa son y dará aviso a la administración, quien a su vez solicitará apoyo de los padres y el pago de los daños. **Si no queremos que les llamen la atención a nuestros pequeños y no molestarnos con los policías, la administración, el consejo de administración y los otros vecinos, enseñémosles a seguir los reglamentos.**
11. **NIÑOS EN PATINES, BICICLETAS, CARRITOS A TODA VELOCIDAD Y POR TODOS LADOS.** Estimados padres de familia hay una gran intranquilidad entre todos los condóminos en lo que se refiere a este punto pues no tenemos una cultura vial en el fraccionamiento para nuestros pequeños, es necesario evitar cualquier tipo de accidente. Se les solicita crear conciencia en sus niños y enseñarles por donde deben de conducir sus vehículos, no pasar por atrás de los vehículos estacionados, siempre ir por la derecha, etc. **(esto no se vio en la junta, aprovecho para avisar).**
12. **ALBERCA NIÑOS CON ROPA.** Con frecuencia los niños se meten a la alberca solos, con ropa, el policía llama la atención, pero no lo obedecen, o en ocasiones los padres desde lejos ven y se molestan, claro está

que no puede llamar a la patrulla, son menores de edad, se tiene identificados quienes son se pasará a dar aviso a los padres para solicitar su apoyo.

13. **ALBERCA FILTRO ROTO A PEDRADAS.** Rompieron el filtro donde van los químicos y le pusieron piedras blancas, se pasará a las casas a dar aviso a **los padres para solicitar su apoyo y el pago de los daños.**
14. **ALBERCA INTRODUCEN MOBILIARIO.** Introducen sillas, la resbaladilla la desatornillan y la ponen en la alberca poniendo en riesgo su seguridad. Se tiene identificado quien lo hizo se pasará a las casas a dar aviso a **los padres para solicitar su apoyo y el pago de los daños.**
15. **CASA CLUB SILLAS DESAPARECIDAS.** Un condómino adulto tomó las sillas exteriores de la alberca para fiesta personal. **No se pueden tomar.** Se tiene plenamente identificado quien fue a él por ser mayor de edad se le pide acercarse a la Administración y **pagar la renta por haberla utilizado.**
16. **ESTACIONAMIENTO FRENTE CASA CLUB.** No es zona de estacionamiento. Favor de no estacionar su vehículo sólo en la zona con adopasto. Y respetar el estacionamiento para personas con alguna discapacidad.
17. **RECOLECCION DE BASURA.** Martes-jueves-sábado. Es necesario dejar la basura enfrente del número de cada casa, el camión recolector no se llevará nada que no esté en ese lugar. Tampoco recogerá escombros, ramas o material de construcción.
18. **LUZ CASA CLUB.** Tiene un horario de apagado a las 12 p.m.
19. **RIEGO.** El horario de inicio es a las 12 p.m. Salvo que no haya agua no se activa a esa hora. En este caso se compran pipas de agua para rellenar el aljibe.
20. **CONSTRUCTORA.** Se solicitó por parte de los condóminos la presencia de la constructora en la entrega física del fraccionamiento. Ya se dio aviso y en la próxima junta habrá un representante.
21. **UNIFORME PERSONAL DE MANTENIMIENTO.** Aviso personal de Limpieza y Jardinería llevarán cachuchas y chalecos rojos con logo para que los puedan identificar fácilmente.
22. **BUZON CENTRAL.** La Administración hizo la observación que no hay buzones en la privada se cotizará un buzón central. Ya lo mandé cotizar y estoy en espera del presupuesto.
23. **RECEPCION DEL FRACCIONAMIENTO.** La Administración informa que el día que reciba al 100% las instalaciones por parte de la constructora invitará a recorrerlas para que los condóminos conozcan el estado de las mismas.
24. **MATERIAL DE CONSTRUCCION.** El condómino no puede invadir la banqueta o la calle enfrente de su propiedad con material de construcción. Se sancionará a la persona que no lo respete **(esto no se vio en la junta, aprovecho para avisar).**
25. **TRABAJADORES PERSONALES.** El condómino que tenga trabajadores haciéndole alguna remodelación o ampliación o algún proveedor instalando algún servicio, o bien los empleados de planta como lo son la empleada doméstica, mozo de servicio, jardinero, señora de la plancha, o cualquier persona que labore para ustedes, debe dejar con el policía una lista con el nombre de los trabajadores que ingresarán a su propiedad para que el policía pueda verificar quien va a venir a trabajar a su propiedad. **(esto no se vio en la junta, aprovecho para avisar).**
26. **VEHICULOS PERSONALES DE TRABAJADORES.** Se les solicita pedirles a sus trabajadores respetar el límite de velocidad 10 km/hr o de lo contrario no podrán ingresar al fraccionamiento caso específico maestros de obra en camionetas pick-up que entran a toda velocidad a llevar su material y únicamente estacionarse frente a la casa donde están trabajando, si no tienen lugar para estacionarse deberán estacionar su vehículo fuera de la privada. **(esto no se vio en la junta, aprovecho para avisar).**

27. **CUOTAS DE MANTENIMIENTO.** Se les pide respetar los horarios de pagos de las cuotas de mantenimiento: **martes, jueves y sábados de 11 a 13 horas, los 10 primeros días del mes,** para poder pagar la policía, luz, agua, de lo contrario se suspenderán los servicios.

28. **MULTAS: A PARTIR DE FEBRERO: SE APLICARA LAS MULTAS MARCADAS EN REGLAMENTO REGISTRADO EN EL FRACCIONAMIENTO VALPARAISO, QUE SON DE \$50 PESOS POR MES DESPUES DEL 10 DE CADA MES, Y SON ACUMULABLES.** Ejemplo: **Debo: Noviembre** \$650 pago en febrero este mes entonces voy a pagar \$650+\$50 (no pagué en Noviembre 10)+ \$50 (no pagué en Diciembre 10)+\$50 (no pagué en Enero 10)= **\$650+\$150=\$800.**

**La administración solicita para las próximas juntas:**

- respetar en todo momento al moderador puede ser algún voluntario
- apegarse en todo momento a la orden del día de la junta para no alargarla y volverla improductiva
- buena disposición por parte de todos los asistentes a las juntas para tratar de solucionar los cuellos de botella ya identificados
- escuchar las propuestas de todos los presentes tan válidas como las propias, no cerrarse
- siempre conducirse de manera cordial incluso en el problema que externamos, aún cuando estemos muy molestos, facilitará las soluciones de los mismos
- registrarse y checar el correo electrónico

Atentamente

Administración

Consejo de Administración