



COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
DE REAL DEL SOL

MINUTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Lugar: Arco techo del fraccionamiento Real del Sol, Ubicado en paseo del sol s/n

Fecha: Domingo 8 de abril del 2018

Hora: 11.00 a.m.

Validación de acuerdos del Comité de Administración General. Con fundamento en el Capítulo Cuarto de la Administración de los Condóminos, en sus artículos 28 fracciones I, VI, VII; y 31 fracción VII y X de la Ley que Regula el régimen de propiedad en Condómino del Estado de México, se convoca a todos los propietarios del Conjunto Urbano Real del Sol a la Asamblea General Extraordinaria convocada por el Comité de Administración General y Mesa Directiva de Real del Sol.

Orden día

1. Lista de asistencia
2. Fachada Principal
3. Cierre de asamblea

Información, comentarios y acuerdos de asamblea

Validación de acuerdos considerando participación de Asamblea. Los comentarios y acuerdos expresados en la presente minuta son válidos y deberán ser respetados por Condóminos y Residentes de Real del Sol, considerando se da cumplimiento a lo expresado en el Artículo 31 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y Reglamento Interior del Conjunto Urbano Real del Sol. Los acuerdos entrarán en vigor en la fecha marcada en la presente minuta.

Primera llamada 11:00am, segunda llamada 11:15 am. Tercera llamada 11:30 am.

Inicio de Asamblea: 11:30 am, se declara legal con el quórum presente

- El presidente del comité Jaime Gutiérrez da lectura al orden del día solicitando que la asamblea se lleve a cabo con respeto y ánimo de dar solución al tema de la fachada, de igual manera presenta al sr Alberto Mendoza de la privada hadar para fungir como moderador de la misma.

-Lectura de hechos de parte del presidente del comité Sr Jaime Gutiérrez:

Al 24 de septiembre del 2017 se contaba con la cantidad de \$250,000.00.-.

Ante asamblea se presentaron tres propuestas para la construcción de la fachada:

El ing. Martín Ruíz Baños presentó un proyecto con un costo de \$363,535.00.- para cubrir con aportaciones de \$150.00.-

Ingeniería Arquitectónica Integral (Noelia Hernández Figueroa) presentó dos proyectos, el primero con un costo de \$419,000.00.- para cubrir con aportaciones de \$200.- y el segundo con un costo de \$500,000.00.- para cubrir con aportaciones de \$300.00.-.

Por mayoría de votos gana la propuesta del ingeniero Martín Ruíz Baños la cual tendrá un costo de \$363,535.00

El 23 de octubre del 2017 se realiza la firma de contrato.

El 24 de octubre del 2017 se le entrega un anticipo de \$90,000.00.- para la compra de materiales.

Durante el mes de diciembre del mismo año, un grupo de vecinos revisa el inicio de construcción de la obra solicitando al ingeniero una cotización para realizar un techo con dos aguas. De igual modo se le solicita que realice trabajos extraordinarios como la rampa para discapacitados y una banqueta las cuales suman la cantidad de \$24,164.00.-

En la asamblea del 11 de febrero del 2018 se informa que la construcción de la fachada lleva un 70% de avance y un monto pagado de \$378,850.00.- cubriéndose el monto total de la fachada y un excedente de \$15,315.00.- por los trabajos adicionales. Se hizo la aclaración al ing. Martín que ya se había liquidado el costo de la construcción solicitándole la terminación de la obra por tener un atraso. En la misma asamblea, el ingeniero Armando Pérez se ofreció para apoyar en el área de mantenimiento del fraccionamiento y verificar los avances de la fachada.

El 12 de marzo se lleva a cabo una reunión con el comité donde se cita al ing. Martín Ruíz Baños para tratar el problema de la demora en la entrega de la obra y del mismo modo notificarle a través de un escrito en donde se le conmina a terminar la construcción en un plazo no mayor a quince días naturales. Cabe mencionar que el ingeniero Armando Pérez invitó a los representantes de privada a dicha reunión. Este escrito no fue entregado al ingeniero Martín debido a la polémica que se generó en esta junta y a los diferentes puntos de vista de los presentes; en la misma, de manera informal se votó para suspender las labores de la fachada y determinar mediante un análisis el costo del trabajo realizado para solicitar un reclamo y/o devolución de la obra no realizada.

El 14 de marzo se le indica al trabajador del ingeniero Martín que la obra estaba suspendida a lo que ellos respondieron que ya se les había liquidado su salario y que tenían el material para construir conforme a lo que se les pagó y que no devolverían el dinero que se les dio.

-Ing. Armando Pérez hace su descripción de los hechos por los cuales indica la necesidad de demandar de manera inmediata al arquitecto y que la demanda la haga el Sr Jaime ya que él fue quien autorizo pagos de manera autónoma sin pedir autorización de asamblea ni comité, haciendo uso del dinero de asamblea y pagando más del 100% por una obra que aún no se ha terminado, la misma por los atrasos de entrega presenta situaciones que lo hacen demandable por incumplimiento, indica que esto se vio en la junta anterior y aun se permitió que siguiera trabajando nuevamente decidiendo de manera unilateral, así mismo manifiesta que a pesar de haber pedido toda la información desde su ingreso como apoyo en la junta anterior, no se le entrego toda la información, pese a solicitarla en repetidas ocasiones.

-Vecino sin mencionar nombre y privada solicita se haga auditoría de los hechos mencionados

-El arquitecto Arturo Gaviño de la privada Nereida que revisaría la obra indica que en su revisión interpretativa y a través de un generador de obra, especifica que la obra debió tener un costo de \$394,000.00, a lo cual se le pregunto si una vez terminada la misma y en las condiciones de agregados que se hicieron, a lo cual tuvo respuesta afirmativa.

-Sra Irma Villareal de Aldebaran indica que si se llegan a hacer pagos anticipados del 100 %, hecho que fue negado por asamblea, de igual manera pide que el tema sea tratado de manera objetiva.

-Sra Rocío de Elara I solicita que en los trabajos posteriores y la terminación de este se involucre a profesionales para cada actividad mayor y que los mismos deben reportar a la asamblea.

-Lic Monica, de Stela casa 23 solicita la demanda y cumplir con los requerimientos de la fachada, pidiendo demandar no por el 35%, hacerlo por el 100% ya que se incumplieron las cláusulas de contrato.

-Ing Armando solicita nuevamente la palabra ahora para exigir la demanda por el 100% y solicitar se quite al Sr Jaime como Presidente del comité, argumentando que no desea que el Sr Jaime lo siga representando por el mal uso que hizo del dinero de todos, a lo cual la asamblea le indicó que no era el momento.

-Vecino sin identificar solicita que para obras mayores se solicite de la firma de 1 vecino que represente a la asamblea más 2 personas del comité.

A la pregunta de la asamblea solicitando se indique quien autorizó los pagos el sr Jaime indicó que el solo fue quien lo hizo y que no pidió autorización de nadie, siendo la tesorería quien le asigna los recursos pero en desconocimiento de avances o autorizaciones.

-Sra Lizbeth Ramos de Himalia conmina a la administración a trabajar en conjunto, exige se le dé la información completa a quien está apoyando ya que el Ing Armando no ha recibido todo el expediente del caso hasta el día 8 de Abril, con nueva documentación que presenta el Sr Jaime, por lo anterior la sra. Lizbeth solicitó sea alguien más quien demande debido a la falta de credibilidad del presidente.

-Vecino Luis Estrada de Verano , solicita que los vecinos tomen conciencia de la responsabilidad compartida al no exigir en tiempo como vecinos y no asistir a juntas, así también menciona que el trabajo del arquitecto fue por el que se votó en asamblea, y que en su momento nadie solicitó revisión de la obra, por lo que considera una responsabilidad compartida de asamblea con el comité las irregularidades presentes.

-Vecino Enrique Castillo de Naiad apoya que la demanda se haga por el 100%

-Se solicita la presencia de abogados invitados por el Ing. Armando Pérez para exponer el caso, el Lic Leonardo Fuentes del corporativo Mandela solicita de parte del sr Jaime un pagaré por la cantidad que cubra los gastos de representación para obligar a que se lleve a cabo la demanda, a lo cual el Sr Jaime indica que no lo hará, al cuestionar la asamblea la razón el indica que el no es el responsable y que la asamblea puede hacer lo que desee, pero que el está dispuesto a demandar sin ningún problema pero no va a firmar ningún pagaré.

-Lic Ruby Peláez del mismo corporativo explica las situaciones contractuales y que si es posible demandar al 100%, sin embargo solo la persona que firma es quien puede demandar, en este caso el Sr Jaime, ya que es la única firma que aparece en el contrato, insiste en el pagaré como garantía de ejecución de la demanda, sin embargo la situación es la misma mencionada anteriormente.

-Asamblea pide que con el apoyo que reciben los integrantes de la administración se paguen los gastos del juicio por el error del Sr Presidente, ante no presentarse objeción se da por hecho.

-Se manifiesta que el nuevo tesorero no ha querido tomar la responsabilidad hasta que se aclaren las situaciones financieras que no se han justificado, por lo que la sra. Verónica Meza sigue con la función en tanto no se informe de manera transparente el status financiero.

-Sra. Abigail indica que es responsabilidad de cada vecino la irregularidad presente en la fachada.

- Se presenta un conato de pelea entre ingeniero Armando Pérez y el vecino José Luis Soto con palabras altisonantes, ante esta situación el moderador Alberto Mendoza pide guardar la compostura para dar solución y evitar enfrentamientos entre vecinos.

-Sra. Samantha de Maia conmina a que se arreglen los problemas internos de la administración.

-Sr Julio de Elara, pide que el nuevo tesorero regrese los fondos para apertura de cuenta que le fueron entregados hasta que no se aclare la actual situación financiera.

-Manifiesta la sra Rocío de Elara que le han hecho un presupuesto de \$30,000 por llevar la demanda, por lo que pide a los abogados presentes den su presupuesto, indicando ellos que sería alrededor de \$15,000.- a \$20,000.- pesos, sin embargo piden revisar todo el expediente entregando hace un par de horas a su llegada.

-Se genera una representación de la asamblea formada por dos vecinas, la sra Martha Covarrubias de Stela y Rocío de Elara, ellas serán representantes de asamblea ante actividades mayores como la actual para presentarse como testigos, sin embargo también se indica que de cualquier manera se pedirá el apoyo de expertos en la materia ante cualquier obra mayor para la mayor orientación.

-Sr Jorge Aguilar de sheratan solicita que los pagos de la demanda corran a cuenta del sr Jaime, no desea que la asamblea vuelva a pagar por esta situación.

- Como acuerdos de asamblea se indica que para cualquier obra mayor a los \$10,000.- pesos se solicitara del apoyo de un experto en el tema, así también se solicitará del voto de un vecino al menos para poder dar continuidad.

Se conmina a una segunda junta el viernes 13 a las 7 de la noche para seguimiento de la demanda

Se cierra la asamblea a la 13:03 pm

Cierre de asamblea: 13:00 horas
--

Asistencia

Jaime Gutiérrez	Presidente propietario	si
Verónica Meza	Tesorera propietaria	si
María Chávez	Secretaria propietaria	si
Oscar Torres	Secretario propietario de la mesa directiva	si
Rodrigo Ventura	Presidente propietario de la mesa directiva	si
Jhovann Plasencia	Comisión de seguridad	si