

SOCIEDAD DE COLONOS DE LAGUNAS DE MIRALTA, A. C.
INFORME GENERAL DE ACTIVIDADES 2007-08
Junio 07, 2009

Para dar cumplimiento al Segundo Punto del Orden del Día daremos lectura al Informe de Actividades realizadas, así como sobre la situación que guardan los asuntos de nuestro fraccionamiento:

1. Desde el inicio de nuestra administración pusimos especial interés en revisar y mejorar la situación financiera de la Sociedad. Encontramos que los Colonos que pagaban sus cuotas las pagaban al Fraccionamiento. Poco a poco fuimos atrayendo a los Colonos para que hicieran sus pagos directamente a la Sociedad de Colonos. Tras varias negociaciones con los Fraccionadores logramos que la Sra. Andrea Guerrero pasara a trabajar a tiempo completo con la Sociedad como Coordinador Administrativo y a partir de marzo de 2008 asumimos a través de ella, la cobranza de las cuotas de mantenimiento. El patrón de la Sra. Andrea sigue siendo el Fraccionamiento, ellos facturan mensualmente su sueldo y prestaciones a la Sociedad de Colonos. No hay relación laboral con ella, pero se reporta y recibe instrucciones únicamente de la Sociedad de Colonos. Sigue habiendo muchos Colonos que no pagan cuotas, pero se han ido recuperando adeudos e integrando mas Colonos a la lista de Propietarios cumplidos.
2. Gracias a la contratación de la Sra. Andrea Guerrero y con su apoyo mejoramos la atención a la limpieza de áreas verdes y chapoleo de terrenos baldíos, el que actualmente realizamos con personal del fraccionador, consumibles y el mantenimiento de equipos son a cargo nuestro. Como referencia informamos a Uds. que el área chapoleada es en promedio de 53 HS de Parques, 229 HS de lotes y 30 HS de Camellones para un total promedio de 312 HS mensuales. En épocas de lluvia se llega a chapolear hasta 460HS y en época de sequía baja hasta 165 HS al mes.
En el año 2008 se adquirió un remolque nuevo para apoyo a recolección de basura producto de árboles de áreas verdes y lotes baldíos, además se invirtió en conservación y mantenimiento del tractor que había estado muy abandonado.
3. Desde el 1 de julio de 2008 establecimos la plaza de administrador de tiempo completo a cargo del lic. Amando Mascareño Guzmán
4. Una de las labores mas importantes del Lic. Mascareño fue la de encargarse directamente de supervisar y poner en servicio la Nueva Caseta de Vigilancia, cuya construcción fue posible gracias al apoyo de muchos de ustedes así como también con la colaboración de los Fraccionadores y que inició operaciones el 1 de septiembre de 2008. En ese asunto, como es ya de todos conocido, tuvimos muchos contratiempos debido a defectos del Sistema de Automatización adquirido. La Caseta que habíamos programado terminar al 100% el 1 de Diciembre del 2008, quedó en servicio al 100% hasta el 1 de Marzo del 2009, los retrasos fueron debidos a que fue necesario remplazar el Sistema de Automatización original por otro totalmente nuevo que ahora por fin esta en operación correctamente. El Sistema y las calcomanías originales fueron reemplazados sin costo por el proveedor y ya fueron cambiadas a todos los Colonos que tenían calcomanías anteriores.
También el Lic. Mascareño tiene entre sus funciones en coordinación con Andrea Guerrero, la atención a quejas de Colonos, el mantenimiento del alumbrado, supervisión del chapoleo, supervisión de vigilantes y del sistema de acceso, y otras muchas.
La Caseta ha sido de mucha utilidad para convencer a algunos Colonos deudores de regularizarse y disfrutar de los beneficios de la entrada automatizada, está cumpliendo así una de sus funciones, además de controlar el acceso.
También aunque aún falta mucho por hacer, hemos notado una disminución de incidentes por robos o por vehículos no identificados transitando dentro del fraccionamiento, parece respirarse un ambiente de un poco mas de seguridad, aunque, repito aún nos faltó hacer mucho mas.
El logro mas importante en lo que respecta a la Caseta de Acceso, es que está plenamente aceptado por el Fraccionador, el Club de Golf y el Deportivo que el control de acceso depende únicamente de la Sociedad de Colonos y así está funcionando.
5. El 1 de Julio tras la contratación del Lic. Mascareño celebramos contrato con una empresa privada de servicios de vigilancia, mismo que se encuentra vigente. La vigilancia se lleva a cabo durante las 24 horas del día en la caseta con un supervisor interno y 2 vigilantes externos, uno para la entrada y otro

para la salida, así como un turno de 24 horas de patrullaje. Casi en la misma fecha adquirimos una patrulla nueva para la vigilancia del Fraccionamiento y que se utiliza además para servicios administrativos. Con ella y una motoneta suministrada por la Empresa de Vigilancia se realiza el patrullaje de 24 hs con personal de la Empresa contratada. Últimamente el Servicio de Vigilancia Contratado esta suministrando sin costo extra, una patrulla similar a la nuestra para sus rondines en sustitución y/o apoyo a la motoneta.

La vigilancia de la vieja puerta de entrada esta pagada y controlada por el fraccionador.

6. Tuvimos reuniones frecuentes con los Fraccionadores en las que tratamos, en varias ocasiones, de presionar para la terminación de obras incumplidas como:

- a.-La terminación de la instalación subterránea de la Red Eléctrica. Aquí aunque desde el 2007 nos presentaron un programa para la terminación de la obra, no se cumplió nada.

- b.- En la conexión a la red de drenaje de COMAPA, y la mejoría de conexión a la Red de Agua. Realmente no se avanzó absolutamente nada en ninguna de estas obras. La razón, a decir de los Fraccionadores, es la mala situación financiera de su Empresa que solo ha empeorado en los últimos años, por lo que no vemos cercana la atención a estos compromisos.

- c.- Otro problema que prometieron resolver fue el de las inundaciones. En el mes de Julio 2008, varios Colonos fueron afectados por la elevación del nivel de agua de las lagunas y el problema fue tardíamente resuelto por el Fraccionador mediante la renta de equipo de bombeo. En ese tiempo nos presentaron un Proyecto que incluía la instalación definitiva de equipo de bombeo y construcción de esclusas con compuertas adecuadas para desfogar el exceso de agua de lagunas interiores a la Laguna de Champayan.

El proyecto tenía un costo aproximado de 1.5 millones y la obra se iniciaría en la época de estiaje del 2009 cuando el nivel de las lagunas fuera mínimo. Sin embargo, si no hay recursos para las obras comprometidas desde el inicio del fraccionamiento, no creemos que los haya para esta obra. Habrá que presionar oportunamente para que se instale equipo de bombeo portátil y se revise el estado de las esclusas antes de que se tenga nuevamente el mismo problema.

7. Tuvimos a mediados de marzo la última reunión con el Fraccionador en la que se obtuvieron logros importantes. Aceptó que ya no recibiría ningún pago de cuotas de la Sociedad de Colonos y que los pagos que le hubieran hecho después del 1 de Enero 2009 serían regresados a los Colonos notificándoles que los hicieran directamente a la Sociedad de Colonos. Se nos entregó también una lista de propietarios cuyas cuotas serán cubiertas por el Fraccionamiento y una lista de gastos que hacen a favor de nuestra Sociedad. Mayor información de este asunto será presentada por nuestro Tesorero en el informe Financiero.

8. Como un asunto adicional queremos informarles que, principalmente por iniciativa de nuestro Vocal, Daniel Heredia, y con la aceptación unánime de la Junta Directiva, se contrató a un especialista para la elaboración de un Manual de Administración que servirá de base para la evolución de nuestra Sociedad. En él se contempla el Organigrama actual y para un futuro cercano, la Administración Funcional, Filosofía del Trabajo, Política de Trabajo, Principios y Valores, Interacción de Procesos, Actividades Prioritarias, se definen Perfiles y Funciones de cada uno de los Puestos, y muchas cosas más.

Creemos que será de mucha utilidad para administraciones futuras.

Finalmente debemos mencionar que en todo momento los fraccionadores nos han ofrecido explicaciones en todos los temas que se les han tratado y nos proporcionaron reportes satisfactorios de los gastos que cubrieron hasta 2008 con nuestras cuotas.

Actualmente, los fraccionadores cubren gastos por aproximadamente 100 mil pesos mensuales en los que no participamos:

- Parte del sueldo de un supervisor de mantenimiento
- Sueldos de 6 plazas de personal de mantenimiento
- sueldos de 2 plazas de personal de operación del cárcamo
- consumo de energía eléctrica del cárcamo
- mantenimiento de calles

Nuestro tesorero les presentara mayor información al terminar mi intervención, en el informe financiero de la sociedad.

Desde enero de 2007 esta en funcionamiento la pagina web de la sociedad de colonos www.colonosmiralta.com, en la que estamos poniendo a su disposición y sin restricciones, toda la información de interés con la que cuenta esta Junta Directiva. De esta forma, a partir de esa fecha ya contamos con un medio de comunicación para mantener contacto con nuestra comunidad.

Debemos reconocer que uno de los defectos de nuestra administración fue la falta de comunicación oportuna hacia los Colonos, las decisiones, tomadas siempre con la aprobación de la Junta Directiva, en ocasiones no fueron informadas con rapidez a los Colonos lo que a veces causó inquietud en la comunidad. Nuestra página Web es un magnífico medio de comunicación que desgraciadamente ha sido subutilizada por los Colonos.

Les damos las gracias por el apoyo decidido que hemos recibido de muchos de Uds. que ha sido de gran ayuda para el desarrollo de nuestras actividades que confiamos hayan sido merecedoras de su aprobación.

Con esto damos por terminado el segundo punto del orden del día confiando en que este informe de actividades merezca su aprobación y cedo la palabra a nuestro tesorero el C.P. Fred Acosta para que les informe sobre el estado que guardan las finanzas de la sociedad.