

La Creación del HOA

Esta es un documento explicativo para prepararnos para las asambleas de propietarios 2017.

Responderemos dudas acerca de la asociación HOA, de cómo constituyeron los regímenes y sub-regímenes en condominio y del funcionamiento de la asociación desde su inicio y su inmediato futuro.

Es importante decir esto, una asociación funcional al 100% desde el día 1 no es posible, Tao es una proyecto de 400 unidades que está dividido en

- 1 condominio maestro,
- 3 fases
- 16 sub-condóminos

Los cuales se integran al proyecto en diferentes momentos faltan aproximadamente 2 años para ser concluido en su totalidad, con esto quiero que al día de hoy:

“La asociación de condóminos (HOA) sigue siendo un proyecto en construcción”

El desarrollo Tao se comercializo en su gran mayoría en pre- venta es decir no existían las unidades o edificios todo se hizo a partir del régimen maestro y luego se dividió en las 3 fases que al día de hoy lo conforman de estas fases nacen los sub-condóminos.

Un sub-condómino, por cuestiones técnicas y normativas, es preferible que sea constituido una vez terminada la construcción. Así, una vez terminadas las unidades es el momento idóneo, y se han de cumplir todos los requisitos de ley para que se autorice dicho régimen en condómino, normalmente la constitución legal del régimen toma entre 6 meses a 2 años aquí los tiempos dependen mucho de la carga de trabajo de la oficina gubernamental a cargo de la autorización.

Una vez constituido el régimen de cada sub -condómino se integra a la asociación de condominios (HOA) de acuerdo con la ley de condominios vigente en el estado.

Lo que pasa entre la entrega de unidades y la autorización de los sub-regímenes es un periodo en el cual ya tenemos unidades terminadas entregadas y unidades en construcción sin tener los sub-regímenes en condómino finalizados. Es cuando el desarrollador se hace cargo de la administración amparado del régimen maestro esperando el momento en el cual pueda ser entregada a los propietarios una vez constituidos los sub- regímenes en condómino del total del proyecto.

Los servicios de mantenimiento son necesarios desde que el primer propietario toma posesión de su unidad ya que se tienen que brindar, seguridad, riego, jardinería, mantenimiento de equipos y albercas, limpieza, y en general todo el personal equipos y mantenimiento necesarios para brindar servicios a sus ocupantes y áreas comunes.

Dentro del contrato inicial de promesa de compra venta de todos los propietarios hay una clausula la cual nos dice que desde el momento de la entrega de la unidad el propietario o posesionario es responsable de pagar los costos de mantenimiento de áreas comunes asociados a su unidad de acuerdo al presupuesto anual presentado por el desarrollador y se fija una cuota, esta no es necesariamente sobre indiviso porque como recordaran el sub-régimen todavía está en construcción y los indivisos van cambiando conforme se integran las áreas nuevas y las unidades nuevas.

Aquí es cuando se hace el primer presupuesto de gastos de acuerdo a las necesidades del momento y se determina una cuota inicial que no necesariamente es la cuota final ya que todavía no se cuentan con los indivisos del total de unidades para hacer el cálculo de cuota condominal, por eso la denominamos cuota de mantenimiento y esta puede variar anualmente de acuerdo a las necesidades ya que el condómino está en constante crecimiento de áreas privativas y comunes lo cual implica diferentes costos.

¿Cuál es la estructura del condominio de Tao?

Tao es un condominio mixto es decir tiene propiedades verticales y horizontales, Tao fue planeado por fases y estas fases tienen condominios o sub-condominios independientes. Al mismo tiempo Tao pertenece al régimen maestro de Bahía Príncipe que también es un condómino maestro.

Para organizar un HOA, el primer requisito es el régimen maestro constituido el cual está desde el inicio de la comercialización, después en 2015 se fueron recibiendo las autorizaciones de la constitución del régimen para la fase1, fase2 y los sub-condominios que las forman. Con esto ya tenemos toda la documentación necesaria para convocar asamblea para estas fases que serán en el mes de febrero 2017.

Fase 3 está en proceso se espera tenerlo el primer semestre del 2017.

Al mes de diciembre 2016 ya se cuentan con más de 55 unidades escrituradas y otras en proceso dentro de la fase 1 y fase 2.

Ahora ya estamos en condiciones para integrar a los propietarios de fase 1, fase 2 y sub-condóminos para formar la mesa directiva de la asociación de condominios. (HOA).

Al día de hoy, Tao desarrollador ha proporcionado los servicios de administración así como toda la infraestructura necesaria para la formación-creación de la asociación (contadores, diseñadores, legal, sistemas, etc.)

Así mismo sea ido construyendo la base administrativa del HOA ya que es un proceso complejo contable, administrativo, fiscal, legal y operativo a partir del 2017 la HOA formara su propia infraestructura de acuerdo a las crecientes y cambiantes necesidades del condómino, aun cuando se contará con el soporte externo del desarrollador en varios de estos puntos.

¿Cuál es el propósito de las asambleas 2017?

Estas asambleas son claves ya que al tener los regímenes listos fase 1 y fase 2 los propietarios ya tendrán derecho a voto sobre todas las decisiones de su sub-condominio, y elegirán a su comité de vigilancia y a su representante para la fase a la que pertenecen y sean representados en el condómino maestro.

No es necesario tener las escrituras, siendo que todos los propietarios que tengan la posesión legal de su unidad y estén al día en los pagos del financiamiento y cuotas de mantenimiento podrán votar en las decisiones de su sub-condominio.

Ejemplo.

El edificio Zen

- Zen tendrá que convocar asamblea a sus 24 unidades una vez al año.
- Zen tendrá que revisar el presupuesto anual del condómino maestro.
- Zen tendrá que nombrar a su comité de vigilancia y presidente
- Zen enviara a su presidente en representación de su edificio a la asamblea de la fase 2 en esta asamblea nombraran un presidente para toda la fase y este los representara en la asamblea condómino maestro.

Ejemplo situación

Un propietario del sub-condómino QI No tendría voto sobre cualquier asunto relacionado del sub-condómino Zen, ambos son edificios idénticos y pertenecen al condómino maestro Tao pero independientes de acuerdo al régimen y la ley, ejemplo si se llegara el caso que Zen tuviera una reparación mayor a su elevador, los habitantes de Zen serían los únicos responsables del costo directo de dicha reparación y no todos los propietarios del condómino maestro Tao.

¿Qué es el condómino maestro Tao?

Este es el régimen en condómino inicial era el 100% del proyecto Tao, con el cual fue posible comercializar sus diferentes unidades del proyecto de aquí nacen y se forma las fases y sub-condóminos cada una de estas independientes y con su propio régimen en condominio, al final el condominio maestro Tao solo queda con las áreas comunes generales a todos, acceso, vialidades, camellones, albercas, sistema de agua potable, cuartos de basura, oficina, etc.

El condominio maestro Tao es de facto el administrador general, es el que regula el reglamento y convoca a asamblea. Este a su vez necesita constituirse como persona moral para ello es necesario formar una asociación civil y nombrarla como la administradora del régimen.

La Asociación Civil se debe dar de alta en SHCP y posteriormente puede abrir una cuenta bancaria a nombre de la A.C. para el mejor control, manejo y aplicación de las cuotas de mantenimiento.

La A.C. se encarga cobrar las cuotas de mantenimiento, llevar los fondos de mantenimiento y administración, ejecutar las resoluciones de la asamblea y realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera.

Asociación de condóminos Tao A.C.

Sería muy difícil o virtualmente imposible llevar una comunidad como Tao si cada sub-condómino o edificio tuviera su administrador independiente es por eso que todos los sub-condóminos se fusionan al maestro y se organiza por medio de una mesa directiva la cual tiene un representante electo que representa a cada fase para hacer uso de la voz y voto en el condómino maestro.

El presupuesto del condómino maestro se saca de acuerdo a los gastos de áreas comunes, aquí es donde se presupuesta los servicios de toda la comunidad, como son seguridad, alberca, cuarto de máquinas, sistemas de agua, luz vialidades, administración, mantenimiento y reparaciones, etc.

El presupuesto del sub-condómino, este representa los gastos exclusivos a la propiedad específica es decir, mantenimiento de elevador, limpieza del edificio, luz común del edificio, insumos, materiales necesarios, reparaciones, pintura, impermeabilización, etc., únicamente para ese edificio o sub-condómino.

Presupuesto condómino maestro bahía, este es en base al presupuesto general del complejo bahía príncipe, con nuestra participación o indiviso contribuimos a los gastos del complejo completo, seguridad accesos principales, vialidades, iluminación, jardinería, señalización, administración, recolección de basura.

Áreas comunes y áreas privativas.

De acuerdo al régimen en condómino existen áreas comunes y áreas privativas, en cada sub-condómino al ser un condómino mixto es decir propiedad horizontal y vertical hay que definir muy bien cuáles son estas áreas.

Town Homes y Residencias.

Estas son consideradas áreas privativas en su totalidad, fachadas, techos, patios, estacionamientos por lo que el mantenimiento de estas áreas corresponderá a los propietarios. Tanto en impermeabilización, pintura y otros gastos.

Edificios.

Los techos, fachadas, escaleras, elevadores, cuadros de carga eléctrica, estacionamientos, pasillos vialidades internas, tanques de gas, etc., son áreas comunes por lo cual el costo de mantenimiento dividirse entre sus propietarios.

Las terrazas de cada unidad son áreas privativas el mantenimiento corre a cargo de los propietarios.

Nota: Las tuberías de agua potable, gas son consideradas áreas comunes hasta la llegada al medidor de ahí hacia las unidades son áreas privativas.

Condómino Maestro

Todas las instalaciones del condómino maestro son consideradas áreas comunes, por lo cual el costo deberá ser dividido de acuerdo al tamaño de cada unidad. Aquí tenemos, vialidades, iluminación, riego, cuarto de máquinas, suavizador de agua, cisterna, transformadores eléctricos, sistemas de bombeo, albercas, asadores, oficinas administrativas, casetas de seguridad, sistemas de video vigilancia, mobiliario y equipo, herramientas, etc.

Que es lo que vamos hacer en esta primera asamblea del sub-condómino, fase y maestro.

El objetivo de estas asambleas es darle estructura administrativa y legal a la asociación de condóminos de acuerdo a la ley de condóminos del estado de Quintana Roo.

- Convocar asamblea de acuerdo a la ley
- Ratificar al administrador del condómino maestro
- Aprobar el presupuesto de gastos generales del condómino
- Establecer un fondo de reserva.
- Aprobar las cuotas
- Nombrar un comité de vigilancia por cada sub-condómino, fase y maestro.
- Nombrar al representante de cada fase para participar en la mesa directiva del

Condómino Maestro.

Los asuntos generales y particulares de mantenimiento de áreas comunes no serán vistos en esta asamblea debido a la importancia que tiene la elección de los comités de vigilancia, una vez elegidos le daremos forma a la peticiones e iniciativas de este tipo para que se analicen y se les dé solución y seguimiento ya con los comités instalados en funciones.

Mantenimiento en Tao.

Como bien saben aquellos que llevan más tiempo residiendo en la zona, la climatología de la región hace que se deba hacer un mantenimiento más exhaustivo y constante tanto a los equipos como a las propias unidades residenciales.

Es por ello que, dentro de las funciones de mantenimiento se deben prever la vida útil de los equipos y las condiciones del entorno, generando así un presupuesto de mantenimiento preventivo y correctivo:

Retos que enfrentamos en cuanto a mantenimiento:

Derivado de las condiciones climáticas, es necesario trabajar en la proliferación de hongos en muros, altos costos de pintura, oxidación, humedad en techos y muros, así como dar un continuo mantenimiento a equipos.

- Clima: cálido húmedo
- Humedad relativa anual :84%
- Lluvia: 1,300 mm anuales.
- Temperatura media anual: 26 Grados

Por la tipología de suelo que hay en la región (prácticamente no tenemos capa de suelo y todo está sobre la roca sedimentaria caliza permeable), se requiere tierra y fertilizantes constantemente para conservar las plantas, la tierra se pierde al estar sobre la caliza permeable.

La fauna de la región (Mosquitos, Insectos, Murciélagos, mamíferos) requiere limpieza y pintura constante. Costo de fumigación permanente por insectos

La dureza del agua es alta en la región (dureza total del agua con 932 mg/L (+432 mg/L), sólidos disueltos totales 476.50 mg/L (+76 mg/L) y sulfatos con mil 274 mg/L (274 mg), lo cual amerita un contingente alto en mantenimiento preventivo de tuberías, sistema de riego, presión de red, así como un programa de seguimiento a los equipos de filtrado y bombeo

Nuestro presupuesto anual requiere que se tomen todos estos puntos en consideración ya que mantener el condominio y su propiedad en óptimas condiciones es necesario dar un mantenimiento preventivo y correctivo a toda la maquinaria durante todo el año.

Asociación, Desarrollador y Garantías.

El corazón de nuestra operación son las cuotas de mantenimiento, pagar en tiempo y forma es la única manera de tener una continuidad y una planeación adecuada de los servicios de la asociación, hemos encontrado que algunos propietarios por diversas circunstancias ajenas a la asociación, retienen sus pagos mensuales generando un problema a toda la comunidad.

Es muy importante separar a la asociación de condóminos las situaciones ajenas al mantenimiento de áreas comunes, seguridad y administración de cuotas.

Las situaciones de garantías deben ser dirigidas directamente al departamento de garantías del desarrollador.

La asociación no da ningún tipo de mantenimiento o garantía de áreas privativas y la cuota de mantenimiento es independiente a cualquier proceso de garantía pendiente.

Cuotas y comisiones

El uso del sistema bancario para recibir cuotas de manteniendo por medio de tarjeta de crédito genera una comisión la cual es 100% cobrada por el banco, en HOA se generan transacciones a nivel internacional, en este proceso intervienen varias instancias, banco emisor, empresas crediticias y banco receptor de fondos, esto tiene un costo que deberá ser absorbido por el usuario ya que el mismo no está contemplado en presupuesto.

Solo hay una manera de evitar este costo cuando el pago provenga de un banco Mexicano a nuestra cuenta en banco Mexicano vía transferencia electrónica.

Muchos de los problemas de cobranza que hemos experimentado vienen cuando en el proceso de pago con tarjeta de crédito se levanta un aviso de fraude y no deja que se apruebe la transacción. Esto es normal ya que se trata de pagos en un país extranjero para la gran mayoría, muchas veces es necesario comunicarse a su banco para aprobar dicha transacción debido a los filtros de seguridad de las tarjetas bancarias.

Sistema Casandra

Se está implementado un nuevo sistema Casandra, hemos tenido algunas demoras pero ya estamos casi listos, necesitamos del apoyo de todos ustedes una vez más, ya que será necesario que ustedes dediquen algunos minutos a darse de alta y familiarizarse con el sistema.

Si su primer pago no es autorizado será necesario dar aviso a su banco para avisarle que se harán cargos por medio de este sistema de manera mensual para cubrir sus cuotas de mantenimiento.

Es importante hacer esto y apoyarse en nosotros para no atrasarnos en los pagos mensuales los cuales causaran intereses moratorios.

Nosotros estaremos pendientes para proporcionarles toda la ayuda necesaria.

Ricardo maya hoamanager@hoatao.com

Yuritzia Campillo payments@hoatao.com

Esperando este documento sea de ayuda y aclare dudas me despido de ustedes.

Ricardo Maya.

Hoa Manager.

Este documento no es legal es un análisis del condominio Tao hecho por el autor.