



ASAMBLEA DE CONDOMINOS 2020

ORDEN DEL DÍA

1. Presentación del informe del Comité de Administración del Condominio, incluyendo resultados de encuestas de satisfacción y el Estado Financiero relativo al ejercicio del año 2019, su discusión y aprobación en su caso.
2. Propuesta, discusión y resolución en su caso, sobre el presupuesto de gastos para el año 2020, así como la forma de arbitrase los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.
3. Información de Condóminos con rezago en el pago de sus cuotas de mantenimiento y determinar acciones.
4. Informe de estatus de aportaciones extraordinarias de Condóminos para mejoras al condómino y definir siguientes acciones.
5. Nombramiento de delegado especial para formalizar los acuerdos adoptados en su caso.

CONVOCATORIA

- ▶ La convocatoria oficial de la Junta de Asamblea de Condóminos fue publicada el **15 de Febrero del 2020** en el periódico El Norte.
- ▶ Adicional a esto se estuvo informando de la Junta por otros medios como el correo electrónico y vía telefónica.

CONVOCATORIA

Condominio

Centro Internacional de Negocios
Monterrey A. C.



En cumplimiento de lo dispuesto en el reglamento del condominio y administración del edificio Centro Internacional de Negocios Monterrey A.C., se convoca a los condóminos a la Asamblea General Ordinaria que se celebrará a las 4:00 P.M. del día 25 de febrero de 2020 en las instalaciones de CINTERMEX, salón La Silla, con dirección: Av. Fundidora 501, Col. Obrera, Monterrey, N.L. de acuerdo con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Presentación del informe del Comité de Administración del condominio, incluyendo el Estado Financiero relativo al ejercicio del año 2019, su discusión y aprobación en su caso.
2. Proposición, discusión y resolución en su caso, sobre el presupuesto de gastos para el año 2020, así como la forma de arbitrarse los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.
3. Información de Condóminos con rezago en el pago de sus cuotas de mantenimiento y determinar acciones.
4. Informe de estatus de aportaciones extraordinarias para mejoras al condómino y definir siguientes acciones.
5. Nombramiento de delegado especial para formalizar los acuerdos adoptados en su caso.

En caso de no haber quórum en primera convocatoria, se llevará a cabo la asamblea en segunda convocatoria, con el mismo orden del día, y lugar, a las 16:30 hrs. del día señalado. En caso de no poder asistir, le solicitamos que su representante presente una carta poder simple otorgada ante dos testigos, que lo faculte para que discuta los asuntos del orden del día y emita su voto correspondiente, que deberá ser entregada a la hora de su registro en la asamblea. Solamente tendrán derechos de voz y voto los condóminos que estén al corriente en el pago de sus cuotas.

Monterrey, N.L. a 15 de febrero de 2020

Lic. Gonzalo Escámez Sada

Ing. Carlos Manuel Cantú Moreno

AUDITORÍA

▶ Al igual que todos los años, durante este período, de acuerdo a la opinión del despacho de Auditores externos (**Deloitte**) los estados financieros de **CINTERMEX** se preparan de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.





1. INFORME DE ACTIVIDADES 2019

SEGURIDAD

- ▶ Durante eventos de afluencia de lunes a viernes, se colocó un elemento de **seguridad en la entrada a la torre** para que controle el acceso a esa zona (mediante colguije).
- ▶ Se instaló señalización indicando la **velocidad máxima** de 10 km/h dentro del estacionamiento. De igual manera, se modificaron las motocicletas del personal para que cumplan con el límite establecido.



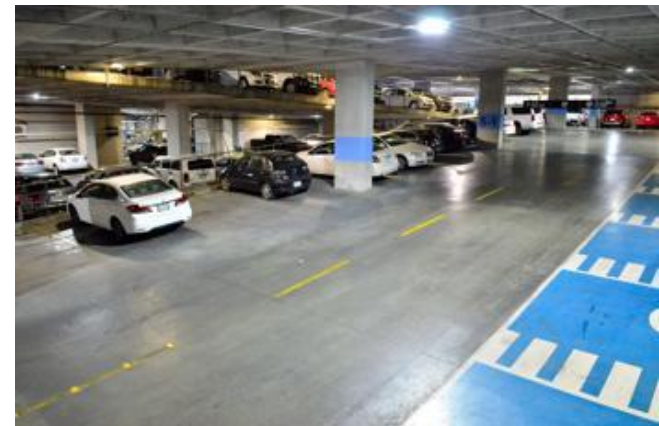
SEGURIDAD

- ▶ Se colocó un **cordón, barandal, y rampa** para **protección peatonal** en el acceso a los elevadores del S1.
- ▶ Se pintaron en la torre de estacionamiento (S1, N1 y N3), 15 cajones para uso **exclusivo de personas con alguna discapacidad y embarazadas**.



MANTENIMIENTO

- ▶ Se repararon las **filtraciones de agua en la torre de estacionamiento sellando** casetas de las escaleras y ductos de extracción de aire acondicionado.
- ▶ Se repararon y **reemplazaron lámparas** en áreas generales de estacionamiento y se **instalaron nuevas** en escaleras que van hacia los diferentes niveles de estacionamiento.



MANTENIMIENTO

- ▶ Se implementó un listado a detalle de verificación de equipos y especificaciones para **mejorar el mantenimiento de escaleras y elevadores**. Adicionalmente se procedió a la reparación de algunos sensores.

- ▶ Se realiza una constante revisión y **reposición de los pisos en pasillos de condóminos**.



MANTENIMIENTO

- ▶ Se realizaron **trabajos de pintura** en los pasillos de áreas comunes sumando un total de 9,500 m²
- ▶ También se cambiaron **las rejillas de difusores** (180 en total incluyendo marco, rejilla y cuello).



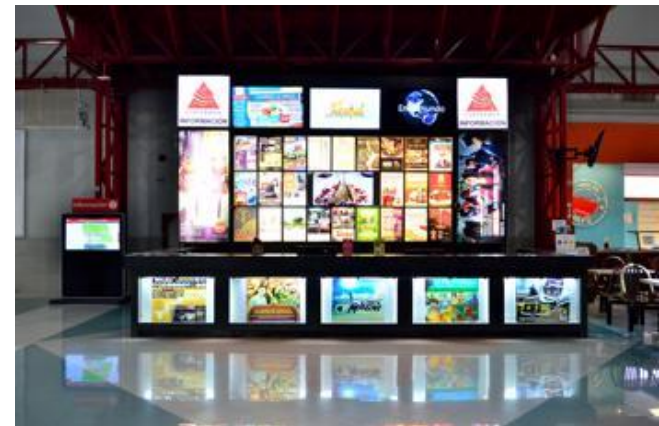
SEÑALIZACIÓN

- ▶ Se realizaron **adecuaciones de señalización en estacionamiento** que consistió en: instalar nuevos letreros, topes, boyas, vialetas, así como el retiro de boyas excedentes, y pintura en pasos peatonales de acceso al edificio.
- ▶ Se colocaron letreros que facilitan la ubicación de los **Condóminos más visitados**.



SEÑALIZACIÓN

- ▶ Se entregaron gafetes y **planos del Condómino** a los guardias para orientar al visitante.
- ▶ Se remodeló el **Módulo de Información de Cintermex** el cual cuenta con información del Condómino para cualquier apoyo al visitante.



TECNOLOGÍA

- ▶ Se actualizó el **Portal de internet de Condóminos:**

(www.cintermex.com/condomino) donde se publican avisos, disponibilidad de locales y documentos relacionados al Condominio.



EL EXITO ESTÁ EN LA EXPERIENCIA

INICIO NOSOTROS CONDOMINIOS INFORMACION CONTACTO

Condominios Disponibilidad

Todos 1 a 30 m² 30 a 50 m² 50 a 100 m² Mayor a 100 m²

Buscar

Local Vacante	Status	Metros cuadrados	Contacto	Teléfono
28-PB	Renta	85.39	Daniel Martinez	8116001121
43-PB	Renta	307.57	Carlos Gerardo De la Garza Elizondo	8863-1600 ext.3171 / 8863-1630
58-PB	Renta	24.56	Sra. Juanita Diaz González	8357-2114 y 83505661
129-PB	Renta	25.11	Oscar Nava	0448112368616
131-PB	Renta	29.6	Elena Vazquez	8128601853
140-PB	Venta	29.6	Blanca Escobedo/ Aurora Escobedo	818 088 56 70 / 811 690 66 95
12-PN	Renta	31.2	Lic. Marco Antonio Treviño Hernandez	8112649657
52-PN	Renta	101.54	Victor Gamboa	8180957406
54-PN	Venta	34.22	Pilar Zepeda	8182522158

RESPONSABILIDAD SOCIAL

- ▶ Se llevó a cabo la conferencia “**Manejo del Estrés**” y el “**Día de la Salud**” en donde se invitó a participar al Condómino.
- ▶ Se invitó al Condómino a participar en el taller **4D Wellness**, el cual se enfoca en el bienestar de la persona.



BUZÓN DE SUGERENCIAS

- ▶ Se instalaron en los baños de Condóminos **Códigos QR** que al ser escaneados con su celular podrán enviar sus sugerencias. Este buzón es revisado de manera periódica. En caso de reportar alguna asunto que requiera atención inmediata, favor de comunicarse directamente a:
 - ▶ Central de Operaciones
Tel. 81 83696955
 - ▶ Lic. Marcela Martínez
Tel. 81 83696952





1. EVALUACION DE SATISFACCION 2019

ENCUESTA CONDÓMINOS 2019

INSTALACIONES

- Limpieza
- Aspecto Visual
- Señalización
- Iluminación

EQUIPOS

- Aire Acondicionado
- Baños
- Elevadores y Escaleras Eléctricas
- Estacionamiento

SERVICIOS

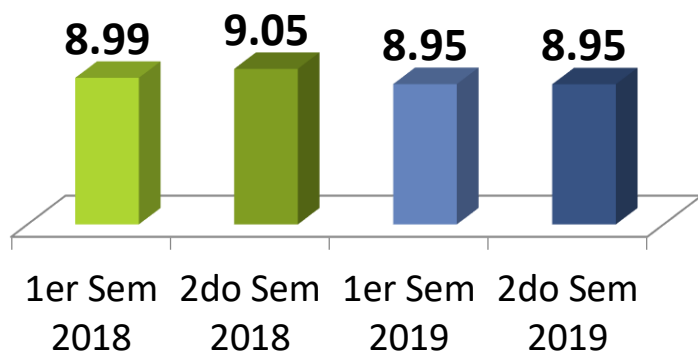
- Atención del personal
- Trámites
- Restaurante

RESULTADOS DE ENCUESTAS

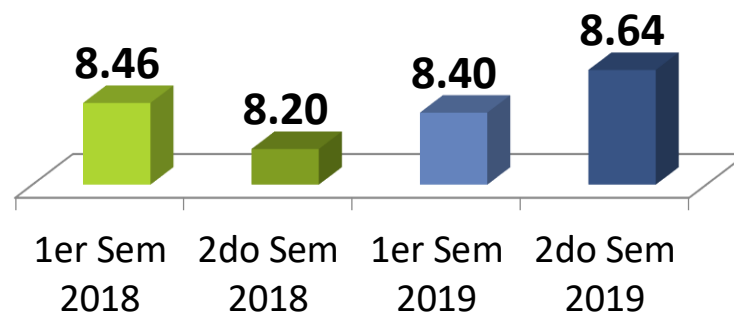
INSTALACIONES (2018-2019)

Escala de Evaluación: (10) Excelente (9) Muy Bueno (8) Bueno (7) Regular (5) Malo

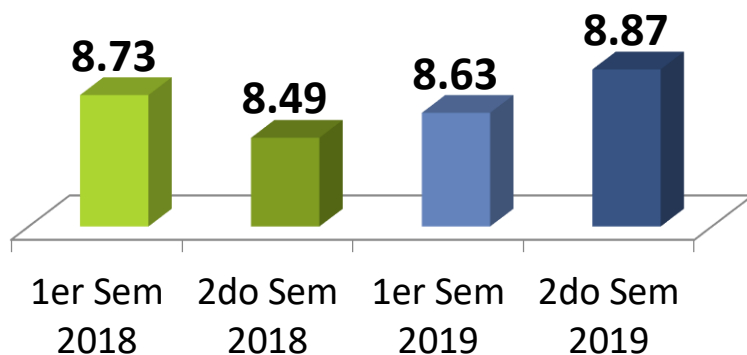
Limpieza



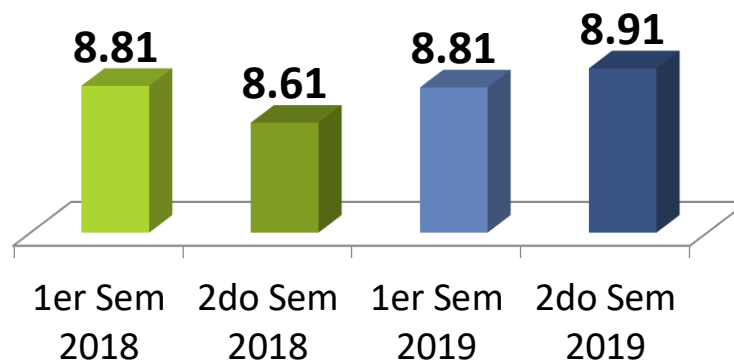
Señalización



Aspecto Visual



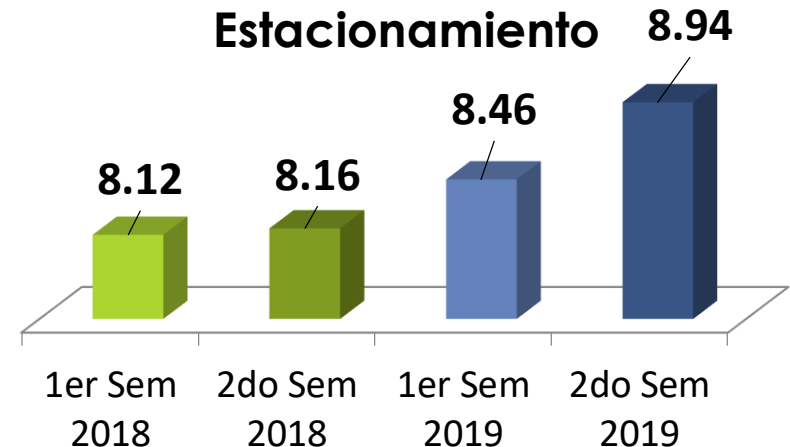
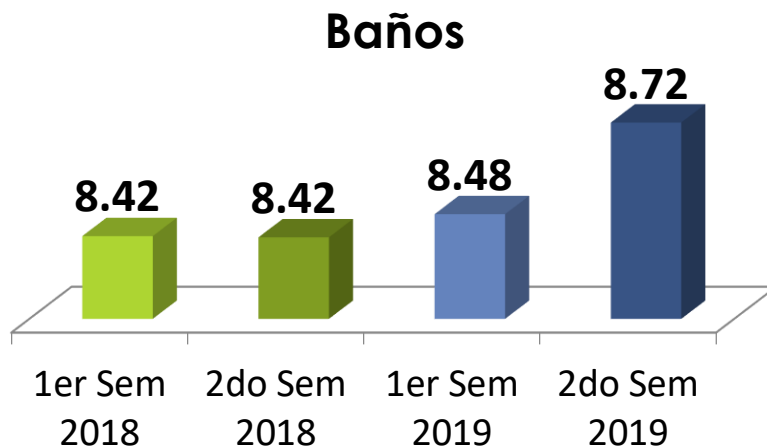
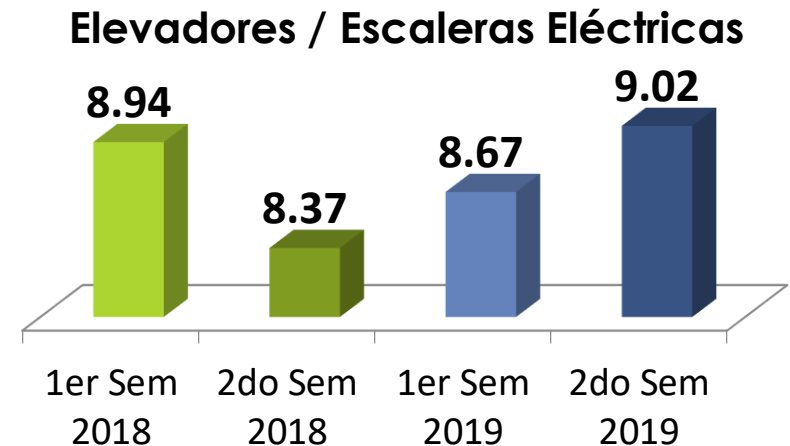
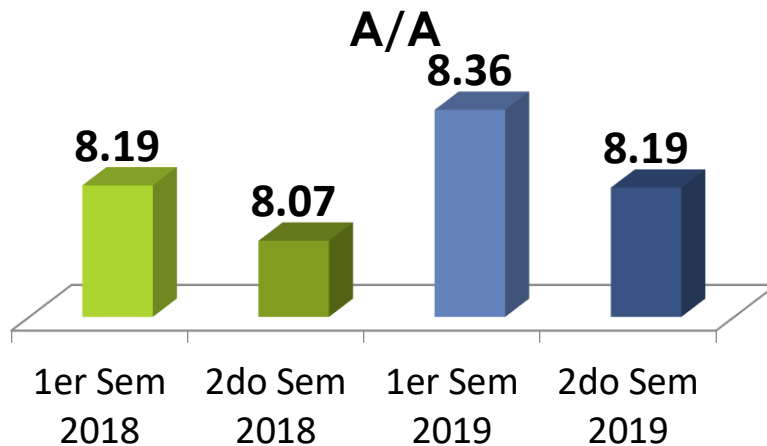
Iluminación



RESULTADOS DE ENCUESTAS

EQUIPOS (2018-2019)

Escala de Evaluación: (10) Excelente (9) Muy Bueno (8) Bueno (7) Regular (5) Malo

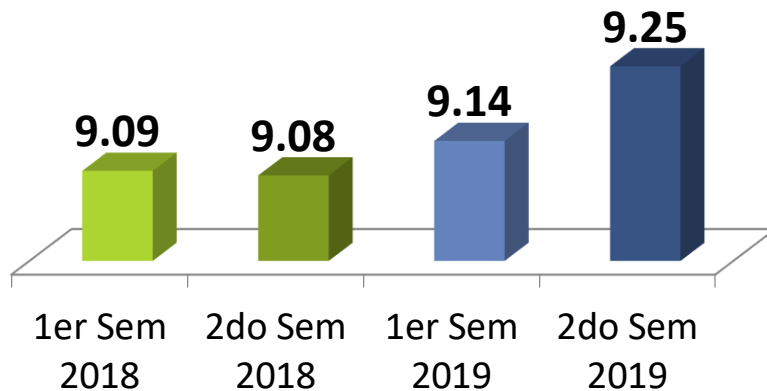


RESULTADOS DE ENCUESTAS

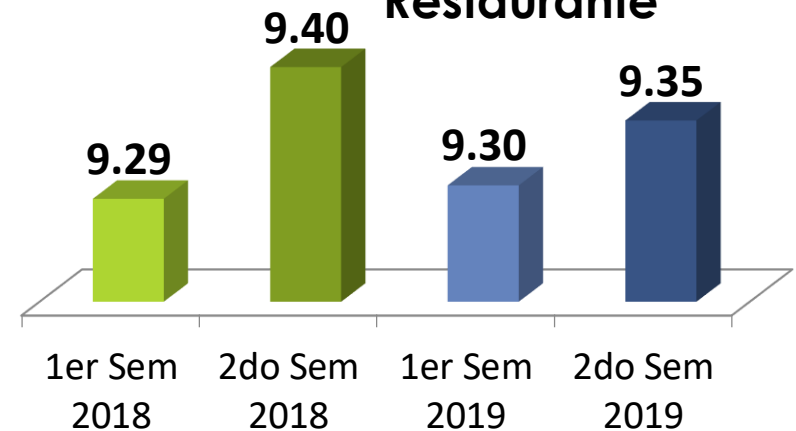
SERVICIOS (2018-2019)

Escala de Evaluación: (10) Excelente (9) Muy Bueno (8) Bueno (7) Regular (5) Malo

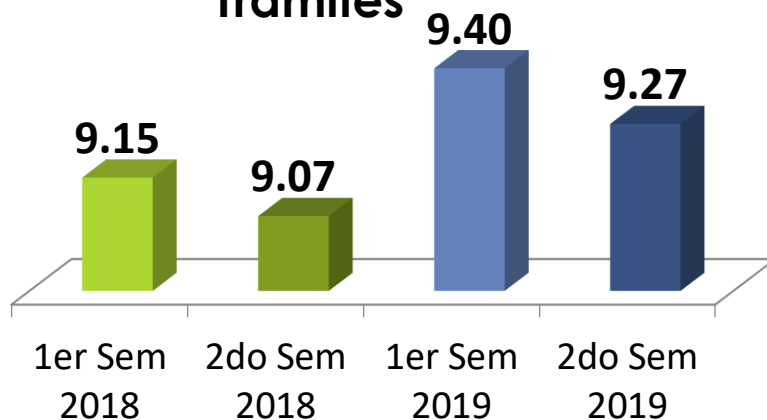
Atención del Personal



Restaurante



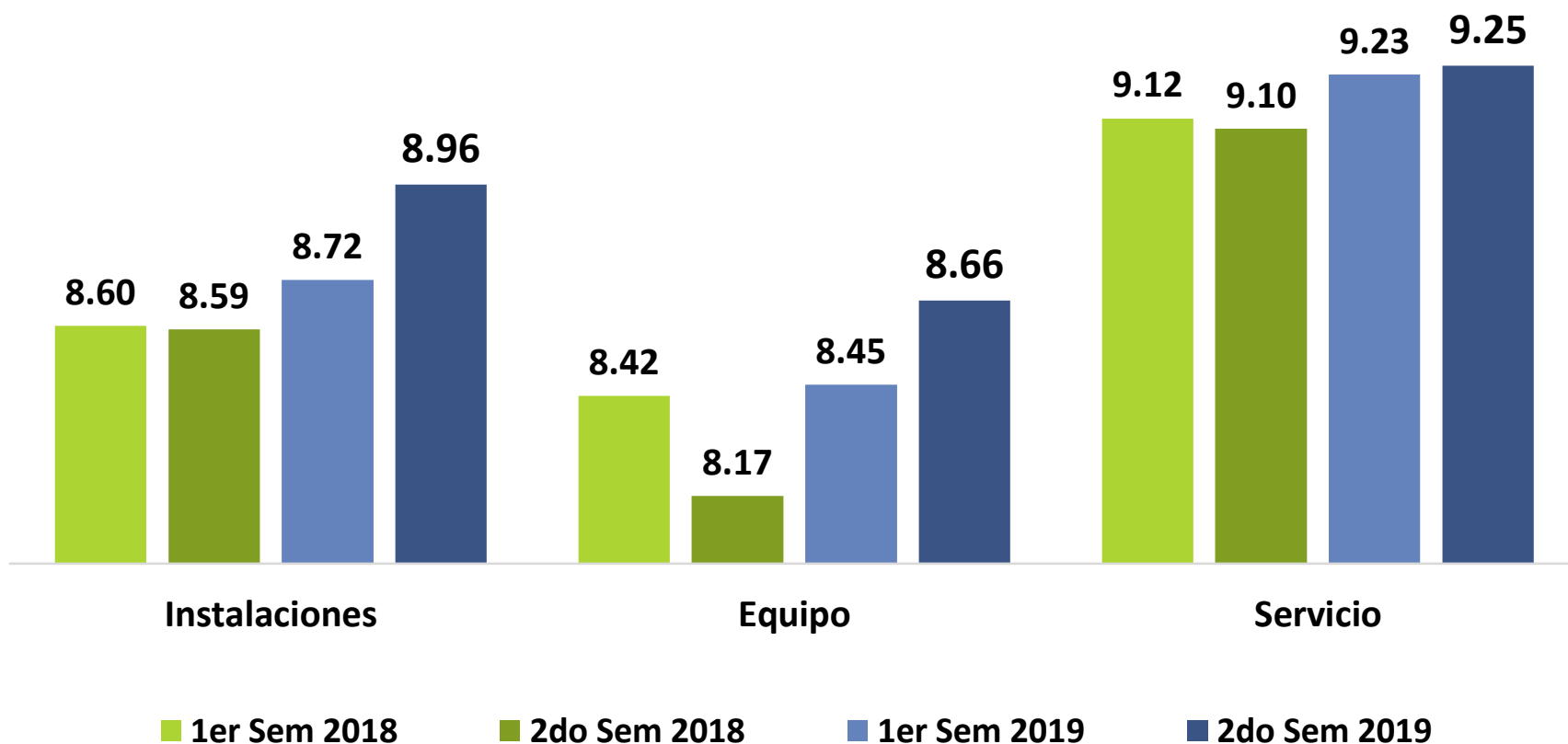
Trámites



RESULTADOS DE ENCUESTAS

2018-2019

Escala de Evaluación: (10) Excelente (9) Muy Bueno (8) Bueno (7) Regular (5) Malo





1. RESULTADOS DEL CONDOMINIO CINTERMEX A DICIEMBRE 2019

DESCRIPCION	REAL 2019	PPTO 2019	VAR REAL-PPTO	
			\$	%
CUOTAS DE MANTENIMIENTO	11,244	11,366	-122	-1.1%
TOTAL INGRESOS	11,244	11,366	-122	-1.1%
PUBLICIDAD	11	12	-1	-6%
SUELDOS, PREST. E IMPTOS.	3,134	3,068	65	2%
SERVICIO DE MENSAJERIA	4	4	0	0%
PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA	14	16	-2	-15%
HONORARIOS	114	100	14	14%
ENFERMERIA	265	196	69	35%
OTROS GASTOS	19	75	-56	-75%
MTTO. EDIFICIO	829	602	227	38%
MTTO. ELEVADORES Y ESCALERAS	236	199	37	19%
MTTO. HIDRO-SANITARIO	149	189	-40	-21%
MTTO. ELECTRICO-LUMINICO	92	91	1	1%
MTTO. AIRE ACONDICIONADO	320	301	19	6%
MTTO. SIST. CONTRA-INCENDIO	100	100	0	0%
ELECTRICIDAD	3,336	3,550	-214	-6%
AGUA	380	382	-2	-1%
SERVICIOS DE LIMPIEZA	482	560	-78	-14%
MATERIALES DE LIMPIEZA	477	470	7	1%
SERVICIOS DE SEGURIDAD	995	981	14	1%
SEGUROS	55	50	5	10%
PROYECTO	0	0	0	
TOTAL EGRESOS	11,012	10,947	65	0.6%
RESULTADO DEL EJERCICIO	232	419	-187	-44.7%

INFORME DE INGRESOS Y EGRESOS

Comparativo
Real 2019 -
Presupuesto 2019

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Comparativo Diciembre 2018 - Diciembre 2019

DIC 18 DIC 19

DIC 18 DIC 19

ACTIVO		
CIRCULANTE		
CAJA Y BANCOS	119	1,537
Cuota mantenimiento	119	94
Reserva proyectos condómino	0	1,443
DEUDORES DIVERSOS	0	0
CLIENTES	1,203	1,880
Cuota mantenimiento	1,203	1,574
Proyectos condómino	0	306
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	1,322	3,417
TOTAL ACTIVO	1,322	3,417

PASIVO		
CIRCULANTE		
PROVEEDORES	0	62
ACREEDORES PROYECTO	0	1,749
ACREEDORES FISCALES	373	509
ACREEDORES DIVERSOS	49	66
INTEREMPRESAS	100	0
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	522	2,385
TOTAL PASIVO	522	2,385

CAPITAL		
RESULTADO DE EJ. ANTERIORES	545	800
RESULTADO DEL EJERCICIO	255	232
TOTAL CAPITAL	800	1,032

TOTAL ACTIVO 1,322 3,417

TOTAL PASIVO + CAPITAL 1,322 3,417





2. PRESUPUESTO DEL CONDOMINIO CINTERMEX AÑO 2020

DESCRIPCION	PPTO 2020	REAL 2019	VAR 2020-2019	
			\$	%
CUOTAS DE MANTENIMIENTO	11,793	11,244	550	4.9%
TOTAL INGRESOS	11,793	11,244	550	4.9%
PUBLICIDAD	11.0	11.2	0	-2.2%
SUELDOS, PREST. E IMPTOS.	3,274.6	3,133.6	141	4.5%
SERVICIO DE MENSAJERIA	4.1	4.0	0	3.0%
PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA	14.1	13.6	0	3.5%
HONORARIOS	123.2	113.8	9	8.2%
ENFERMERIA	265.4	265.4	0	0.0%
OTROS GASTOS	19.0	19.0	0	0.0%
MTTO. EDIFICIO	748.0	829.1	-81	-9.8%
MTTO. ELEVADORES Y ESCALERAS	241.2	236.5	5	2.0%
MTTO. HIDRO-SANITARIO	158.5	148.8	10	6.5%
MTTO. ELECTRICO-LUMINICO	98.8	91.9	7	7.5%
MTTO. AIRE ACONDICIONADO	337.2	320.5	17	5.2%
MTTO. SIST. CONTRA-INCENDIO	104.4	100.0	4	4.4%
ELECTRICIDAD	3,489.5	3,336.1	153	4.6%
AGUA	389.2	379.7	9	2.5%
SERVICIOS DE LIMPIEZA	474.7	482.0	-7	-1.5%
MATERIALES DE LIMPIEZA	467.4	477.0	-10	-2.0%
SERVICIOS DE SEGURIDAD	1,036.7	994.9	42	4.2%
SEGUROS	58.6	54.8	4	7.0%
PROYECTO	0.0	0.0	0	
TOTAL EGRESOS	11,316	11,012	304	2.8%
RESULTADO DEL EJERCICIO	478	232	246	106.0%

INFORME DE INGRESOS Y EGRESOS

Comparativo
Presupuesto 2020 -
Real 2019

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Presupuesto 2020 - Real 2019

DIC 19 DIC 20

DIC 19 DIC 20

ACTIVO		
CIRCULANTE		
CAJA Y BANCOS	1,537	3,244
Cuota mantenimiento	94	261
Reserva proyectos condómino	1,443	2,983
DEUDORES DIVERSOS	0	0
CLIENTES	1,880	1,810
Cuota mantenimiento	1,574	1,810
Proyectos condómino	306	0
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3,417	5,054
TOTAL ACTIVO	3,417	5,054

PASIVO		
CIRCULANTE		
PROVEEDORES	62	63
ACREEDORES PROYECTO	1,749	2,983
ACREEDORES FISCALES	509	441
ACREEDORES DIVERSOS	66	58
INTEREMPRESAS	0	0
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	2,385	3,545
TOTAL PASIVO	2,385	3,545

CAPITAL		
RESULTADO DE EJ. ANTERIORES	800	1,032
RESULTADO DEL EJERCICIO	232	478
TOTAL CAPITAL	1,032	1,510

TOTAL ACTIVO 3,417 5,054

TOTAL PASIVO + CAPITAL 3,417 5,054





3. CONDOMINOS MOROSOS EN EL PAGO DE SUS CUOTAS

CONDÓMINOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES MOROSOS



PROPIETARIO	POSEEDOR	NO.	NIVEL	MTS	MESES	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
GERARDO AGUIRRE QUIROZ	IKARI DE MEXICO SA DE CV y/o LOZA CONSULTORES SA DE CV	150	PB	33.73	65	\$195,372.19	\$31,259.55	\$226,631.74
GERARDO HERNANDEZ CORREA	INOXIDABLES Y PROCESOS, S.A. DE C.V.	117	PN	44.79	77	\$149,215.12	\$23,874.42	\$173,089.54



4. CUOTA DE PROYECTOS

ESTATUS CUOTA DE PROYECTOS 2020

REAL 2019 – PROYECTADO 2020

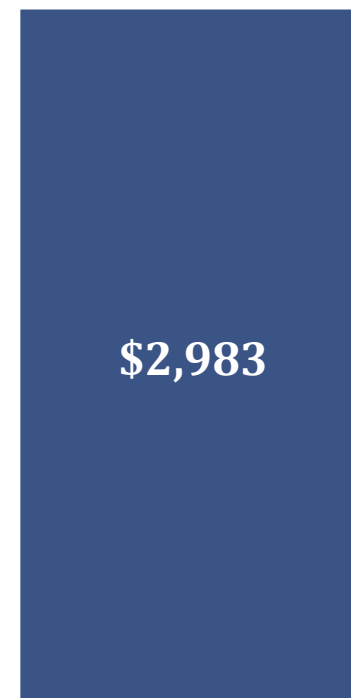
	Jun-Dic '19
Facturado	\$1,749
Cobrado	\$1,443
Por Cobrar	\$ 306



JUN-DIC '19



ENE-MAY '20



ACUMULADO

PROYECTOS 2020

En el Acuerdo de Asamblea del 2018 se aprobó por mayoría una cuota mensual adicional de \$20 pesos + IVA por m² durante un periodo de 12 meses a partir de 1° de Junio de 2019, con dos prioridades de inversión:

Reposición, suministro e instalación de Serpentes Dañados de Manejadoras

CANTIDAD	PRECIO UNIT	IMPORTE
2	\$550,000	\$1,100,000



Reposición, suministro e instalación de piso porcelanato

CANTIDAD	PRECIO UNIT	IMPORTE
4,200 m ²	\$655.00	\$2,751,000



PROYECTOS 2020

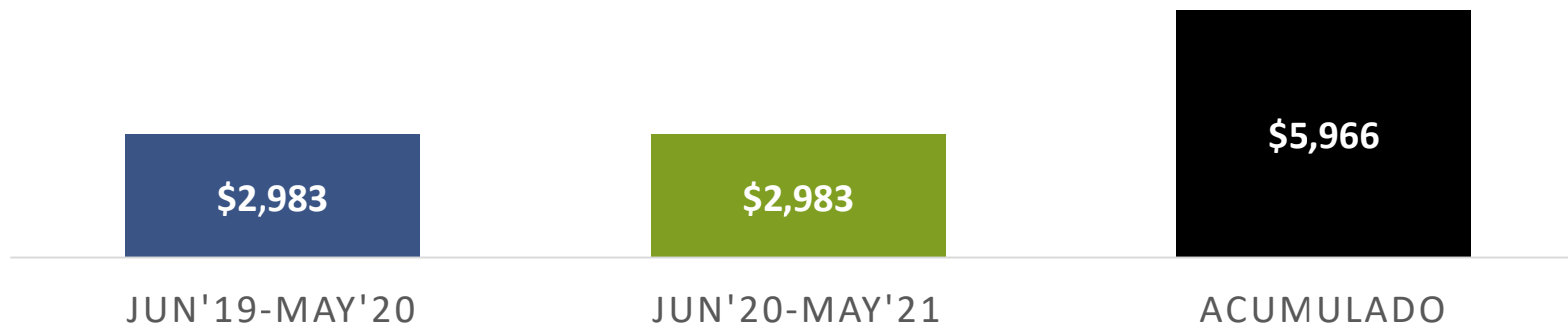
Propuesta:

- Iniciar con la **reposición de serpentines de las manejadoras** para garantizar el servicio de aire acondicionado en el condómino utilizando **\$1.1M pesos** de la reserva de proyectos.
- Luego como **segunda prioridad iniciar con el reemplazo de piso** cuya inversión es de \$2.8M pesos. Sin embargo, la reserva al 31 de Mayo 2020 no contaría con el total del monto requerido para realizar ambos proyectos y tendríamos un faltante de \$0.85M pesos para ejecutar los proyectos.
- Por lo tanto, se **sugiere continuar con 12 meses adicionales de cuota de proyectos de \$20 + IVA por m²** mensuales para inclusive considerar otros proyectos adicionales de mejora como: cambio de plafones de todos los pasillos, cambios de tuberías de drenaje y cambio de tecnología de manuales a sensores en las llaves de los lavabos de baños de condóminos.

PROYECTOS 2020

CUOTA DE PROYECTOS PROYECTADO MAY'21

■ Cobrado ■ Por Cobrar





5. NOMBRAMIENTO DELEGADO

Nombramiento de delegado especial para formalizar los acuerdos adoptados en su caso

Ing. Carlos M. Cantú Moreno



¡GRACIAS!