



MINUTA DE LA 40ma. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, CELEBRADA EL DIA 26 DE AGOSTO DE 2017.

Integrantes de la Mesa Directiva del Condominio “RINCONADA DE XOCHITEPEC II”, en cumplimiento al acuerdo de la 39na. Asamblea ordinaria, convocó vía E-MAIL a sus miembros en Av. Alta Tensión Núm. 4 en el Municipio de Xochitepec, Morelos C.P. 62790, a la celebración de la 40ma. Asamblea Ordinaria de Condóminos que se llevó a cabo el día sábado 26 de Agosto de 2017.

La primera, segunda y tercera convocatoria fueron realizadas por el C. Marco Antonio Ramírez en la palapa del condominio Rinconada II de Xochitepec, el 26 de Agosto de 2017 la 1er. Convocatoria a las 11:30 horas, la 2da Convocatoria a las 11:45 y la 3er. Convocatoria a las 12:00 horas, conforme a la Orden del Día, dando un tiempo por falta de condóminos e iniciando a las 12:10 p.m. incluyendo el lugar de la celebración, la fecha, hora y Orden del Día y en la tercer convocatoria se hace mención que es de acuerdo con el artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS INMUEBLES DEL ESTADO DE MORELOS, bajo la siguiente :

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de Asistencia.
2. Nombramiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
3. Aprobación del Acta de la Sesión anterior del 29 de Abril de 2017.
4. Casos especiales.

Asistentes a la asamblea 19 Condóminos los que firmaron la lista, mismos que se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

3-8	7-6	8-7	12-3	15-7
4-1	7-7	11-2	13-7	16-7
4-2	8-1	11-3	13-8	18-7
4-3	8-2	11-4	15-5	

Se nombró Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea a:

NOMBRE	MZA LOTE	NOMBRAMIENTO
Sr. Víctor Manuel Molina	4 -1	PRESIDENTE
Sra. Hilda María del Carmen Silva Vázquez	11 – 3	SECRETARIA
Sr. Javier Plascencia García	4 – 3	ESCRUTADOR

Al no haber duda sobre la minuta de la asamblea anterior celebrada el 29 de Abril de 2017, quedó aprobada la minuta.

Se inicia con 12 condóminos . Comentando que es triste ver el poco aforo que hay y más aún por la orden del día que sería la importancia de la aprobación del reglamento del condominio.

Tema HIFIX.

En principio se toca el tema de la jardinería. La empresa que nos proporciona este servicio nos cobra \$29,000.00 (Veintinueve mil pesos 00/100 M.N.) nos avisa de un incremento del 13.79% para quedar en \$33,000.00. Se planteó la opción el contratar directamente a los Jardineros por salarios asimilables, con lo que si habría un ahorro mensual de \$11,000.00 (Once mil pesos 00/100 M.N.). Las contadoras explican el ahorro que tendríamos contratando a los jardineros y la única responsabilidad del fraccionamiento es el de pagar ISR no habiendo ninguna responsabilidad con el trabajador como patrón.

ACUERDO.- Por unanimidad de votos se hará la contratación de los mismos jardineros como asimilados a partir de Octubre 2017 estando ellos de acuerdo.

Se le avisará a la compañía HIFIX con los 30 días de anticipación que a partir del mes de octubre de 2017 dejamos de contar con sus servicios.

Se tiene que comprar el equipo, podadoras y desbrozadoras, insumos y se hará con los ahorros los primeros 4 meses y en adelante se programará un mantenimiento preventivo para que el correctivo sea más barato

Se pasó al punto del Reglamento: El reglamento se ha revisado en varias ocasiones. El reglamento es para la buena convivencia y los condóminos tienen que ser un poco condescendientes.

Un condómino comentó que no le gustaba lo de las multas, pero no tenemos forma de calificar cual falta es más importante. Se comentó el hecho de que es intentar establecer el reglamento y se mencionó que recordaran que a partir de que se acumule en su adeudo la cantidad de \$2,500.00 ya sea por falta de pagos de mantenimiento, cuota extraordinaria o multas que acumulen por faltas al reglamento, se les retiran los servicios en general (servicio de abrirles y cerrar el portón, no tendrán derecho a dejar basura en el contenedor, uso de albercas y áreas comunes)

El reglamento quedó en base al que nos rige actualmente y la Ley sobre el Régimen de Condóminos Inmuebles del Estado de Morelos, los ajustes realizados fueron sugeridos y aprobados por los presentes.

Se hicieron comentarios sobre lo siguiente: El horario para las mascotas, queda de 8 a 9 a.m. y 7 a 9 p.m.. Son 4 condóminos que viven de planta en el fraccionamiento los que tienen mascotas. En semana santa hay mucha gente que trae mascotas, se mencionó que sería bueno una hoja con el reglamento para mascotas pero se indicó que viene en el decálogo del condómino si queda aprobado el reglamento está prohibido pasear al perro en las andadores de la alberca. Se puede sacar hacia la calle con correa se toman medidas contra las mascotas para evitar problemas entre condóminos, hay que recoger las heces fecales de nuestras mascotas, no se permite el comentario de que el perro no ataca si no lo provocan. –Se pide a vigilancia anote las incidencias de faltas al reglamento.

ACUERDO.- Se tiene razón en lo de las mascotas, **se ha ido revisando el reglamento** y se aprobó el nuevo, se adiciona un decálogo con los puntos más relevantes, este se imprimirá y se entregará

a los visitantes y propietarios de RX2, solicitándoles firmen de recibido para que también al firmar se entere de las sanciones. Es necesario autorizar y protocolizar el reglamento.

Alberca.-

De igual forma se comentó que hay que tener una cámara en las albercas para ver como se llama la atención a los condóminos y como ellos se burlan de los guardias y les faltan al respeto.

ACUERDO.- La alberca se va a tapar por las noches para evitar que se metan en horarios no establecidos.

Lo anterior debido a que hay algunos condóminos que hacen uso de ella en horarios no permitidos y algunos en estado etílico.

También se comentó que hay personas que se quieren meterse a la alberca a las seis de la mañana pero se les explicó lo de los químicos y sería responsabilidad del condómino, pero como administración no queremos arriesgarnos a que alguien sea alérgico a los químicos.

Áreas comunes

ACUERDO.- Las luces navideñas en áreas comunes se permite que estén encendidas hasta las doce de la noche.

Se prohíben las casas de campaña en las áreas verdes. Lo de permitir 15 personas por casa sigue vigente ya que de permitir más invitados por condómino no se podría convivir en orden sobre todo en el área de albercas.

Se hizo mención al Artículo 1 del reglamento y se dijo que el comportamiento debe de ser adecuado y con respeto a los demás, se pone cierto horario y respetar a las personas que estén en el condominio. La música sería de forma moderada cuando vienen grupos grandes es cuando se ocasionan los problemas, sabemos que venimos a disfrutar las áreas verdes y hay personas que no respetan, como en una ocasión se rompieron botellas de cerveza en la alberca y nos costó \$5,000.00 (Cinco mil Pesos 00/100 M.N.) el mantenimiento de la alberca, costo que se le cobro al propietario que tuvo la falta al reglamento.

Se pide que los niños no entren con juguetes chiquitos porque nos dañan los filtros.

Debemos tener una convivencia vecinal controlada y evitar abusar, respetando la tranquilidad de los demás, no podemos dar rienda suelta a nuestra euforia y pasar por alto el reglamento.

Ocasionalmente cuando algún condómino necesite ocupar más lugares de estacionamiento deberá avisar en la Administración, ahí de ser posible se autorizara y se les asignaran los lugares en las islas, nunca en estacionamientos propiedad de los condóminos.

Para evitar situaciones que ponen en riesgo a los condóminos se debe tener un control. Si se quiere combatir un problema tenemos que tener la honestidad para dar la cara. Hay casos en los que se debe tener un reglamento normativo, si se están viendo afectaciones graves, tienen que respetar el reglamento.

Uso debido respetuoso y sana convivencia. El dueño es el responsable de las personas que están aquí. La idea no es sancionar sino prevenir los problemas.

El decálogo son 10 puntos, los más importantes de cómo comportarse.

17 asistentes votan por unanimidad para que se quede el reglamento y éste queda autorizado para su protocolización.

Las Incidencias importantes a vecinos agresivos no se pueden hacer electrónicamente. En caso de problemas con ellos, se procederá a levantar un acta civil.

Los vecinos de la Mz. 8 –2 ofrecieron su apoyo para platicar con el propietario del perro, Mz. 9-5, para que sea más condescendiente y que acate el punto del reglamento de sacar con correa a los perros. Cabe mencionar que quienes representan el fraccionamiento legalmente e incluso cualquier vecino puede demandar a nivel cívico en caso de algún incidente. Para evitar enfrentamientos entre vecinos es que se platicara pacíficamente con el propietario para arreglar esta situación y evitar riesgos y que se sienta inseguridad dentro del fraccionamiento por perros sueltos que pueden ser agresivos. Lo único que se pide es que todos respeten y acaten el reglamento.

Se acuerda que como primer punto a seguir es protocolizar el reglamento para poder proceder si se llegara a levantar una demanda civil.

Se pide el apoyo para **evitar** tirar en los botes y contenedor de basura el cascajo, membrana del impermeabilizante, madera, muebles inservibles, en el contenedor de basura, es responsabilidad de cada condómino que cuando hagan reparaciones les retiren el cascajo y todo desecho que ocasionen su remodelación, esto debido a que el servicio de retiro de basura no se lo lleva y generaría un gasto extra.

Se comentó que para ahorrarnos la compra de pipas de agua se deberían de poner las llaves de paso y que eso lo podría hacer la administración, se aclaró que no se puede absorber tal gasto y que ya se había solicitado y autorizado por Asamblea el poner llaves de paso ya que es necesario para evitar fugas internas y que verifiquen el registro de la zotehuela para que fluya el agua y evitar se transmine y dañen sus pertenencias.

Para evitar comprar pipas de agua y evitar la falta de esta se tomó la decisión de aprovechar el agua que siempre hay en la cisterna ubicada por la covacha, se compró e instaló una bomba que en conjunto con la bomba que ya contábamos suministra mayor cantidad de agua a la cisterna de arriba. Esto nos ha permitido ya no tener cortes de agua por la noche.

Revisar y reparar sus estacionamientos ya que es un peligro latente para quien pase o deje su auto cerca debido a que las tejas se están cayendo.

La pintura de casas es un tema tratado desde hace mucho tiempo, por plusvalía y conservación de las mismas, se deben de pintar únicamente con los colores autorizados que son la marca



CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
I3-07	VINIMEX TEQUILA
F2-09	VINIMEX CANGREJO

Las **fugas** se dan porque el material utilizado es muy malo, se está estudiando poner más válvulas para poder cerrar las áreas donde hay fuga. Y se repara, y no afecta a tantos condóminos.

Seguridad.- Un condómino no quiere que se siga revisando la cajuela. Indicando que quién vigila a vigilancia, pero se votó y por mayoría se seguirá haciendo la revisión, ya que desde que se lleva a cabo no ha habido robos. Marco el supervisor administrativo vigila a los guardias, así como el supervisor de la compañía de vigilancia.

Por parte del despacho, las contadoras entregaron los Estados Financieros del trimestre (Abril-Mayo-junio 2017).

La página web.- Está pendiente por subir los estados de cuenta, esto debido a detalles de hacerlo personalizado.

Telmex.- Se tiene el cableado en todas las casas, únicamente falta que vengan a colocar el concentrador para poder ya contratar el servicio, como aún no ha quedado se buscará hablar con Izzy y ver si ellos pueden hacerlo.

POZO.- Estamos en contra de seguir con Oasis, por eso estamos con el gobierno para que nos surtan el agua del municipio. Se habló con un abogado de una estación de radio llamada línea caliente quien nos cobraba \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) solo por averiguar si esta demandado el ayuntamiento por parte de Oasis 1. Se tiene la sospecha de que están arreglados, se habló con otro abogado que cobraba de entrada \$ 200,000.00 y CONAGUA dice que el municipio debe administrar el pozo, se ha detectado que el problema es el jurídico del municipio y se verán otras alternativas para solucionar el problema.

En cuanto al suministro de agua por parte de Oasis 1 a Rinconada 2, se acordó pagar en la parte proporcional que nos corresponde por las 174 casas de Rinconada 2, el mantenimiento y compra de hipoclorito, así como el pago del medidor de luz que bombea el agua del pozo.

Se le darán los datos del pozo a la condómina que es abogada, para que ver si puede ver que está pasando con lo del pozo. La cuota que ellos querían el beneficio de tener la bomba ahí es evitar quedarnos sin agua. Lo que se hizo fue para ahorrar agua y dinero.

Se están bajando los costos y se están viendo proyectos

Siendo las 14:20 horas, se dio por terminada la 40ma. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS DE RINCONADA DE XOCHITEPEC II, DE FECHA 26 de Agosto de 2017. Firmando los que en ella participaron.

Próxima Asamblea Ordinaria de RX2 se celebrará el **28 de Octubre del 2017, a las 12:00 horas.**

Presidente
Sr. Víctor Manuel Molina

Mz. 4 -1

Secretaria
Sra. Hilda María del Carmen
Silva Vázquez

Mz. 11-3

Escrutador
Sr. Javier Plascencia García

Mz. 13-7