



**ACTA DE LA 42da. ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINIOS DE  
"RINCONADA DE XOCHITEPEC II", DE FECHA 27 DE ENERO DE 2018.**

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:12 minutos del día 27 de Enero del año 2018, se reunieron en el área de la palapa los condóminos del Condominio denominado "**Rinconada de Xochitepec II**", ubicado en Av. Alta Tensión Núm. 4 en el Municipio de Xochitepec, Morelos, Colonia San Pedro de los Pinos, C.P. 62790, con el objeto de celebrar la 42da. Asamblea Ordinaria de Condóminos y que en cumplimiento al artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS INMUEBLES DEL ESTADO DE MORELOS, Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administración convocaron el día 13 de Enero 2018 vía E-MAIL a sus miembros y un cartel con la convocatoria puesto en la oficina administrativa a la vista de acceso y salida del condominio, incluyendo el lugar de la celebración, la fecha, hora.

Estando presentes los representantes de Mesa Directiva y Comité de Vigilancia del Condominio "**Rinconada de Xochitepec II**", el C. Marco Antonio Ramírez Hernández, Supervisor Operativo del Condominio dio en la palapa la primera convocatoria a las 11:30 a.m., la segunda convocatoria a las 11:45 a.m. y la tercer convocatoria a las 12:00 horas, dando un tiempo de 10 minutos y comenzando a las 12:10 horas, 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.

A las 12:12 horas, se contaba con la presencia de 11 Condóminos de los 16 que asistieron a la Asamblea, éstos procedieron a firmar la lista de asistencia correspondiente, se procede a llevar a cabo la Asamblea con los condóminos presentes en la tercera convocatoria.

Por votación unánime de la Asamblea se designó como Presidente de esta al Sr. Igor Sánchez Peón de la Mz. 4 lote 6, como Secretario de la Asamblea a la Sra. Hilda María del Carmen Silva Vázquez, de la Mz. 11 lote 3 y como escrutador el Sr. Juan Carlos Ocampo Somorrostro, de la Mz. 11 Lote 2 quienes estando presentes aceptaron los cargos.

El Presidente de la Asamblea y la Secretaria certifican que la Asamblea se celebra con la asistencia de 16 condóminos, por unanimidad se determina que existe el quórum legal y por lo tanto los acuerdos que se adopten serán válidos y obligatorios para todos los condóminos, dejando constancia y certificación de la asistencia de los condóminos.

Una vez certificada la comparecencia de los condóminos se dio lectura a la siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- 1.- Lista de Asistencia e Instalación de la Asamblea.
- 2.- Nombramiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- 3.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior **28 de Octubre de 2017**.

### **1.- Asistentes por Manzana y Lote-:**

1-9	8-4	11-3	13-8
4-6	9-5	11-4	14-6
5-6	10-9	11-10	17-1
7-6	11-2	12-8	18-7

### **2.- Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea:**

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	C. Sr. Igor Sánchez Peon	Mz. 4 Lote 6
Secretario	Sra. Hilda María del Carmen Silva Vázquez	Mz. 11 Lote 3
Escrutador	Sr. Juan Carlos Ocampo Somorrostro	Mz. 11 Lote 2

El Sr. Marco Antonio Ramírez Hernández, supervisor Operativo de RX2, da la bienvenida a la nueva propietaria de la casa 8 de Manzana 12, Sra. Cecilia Cristina.

### **3.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior del 28 de Octubre de 2017.:**

El Sr. Marco Antonio Ramírez Hernández pregunta a los condóminos que si se autoriza el Acta de la sesión anterior de fecha 28 de Octubre del 2017 o necesitan aclarar alguna duda.

**Acuerdo:** Por votación unánime queda aprobada sin dejar asunto pendiente.

### **Presentación del Proyecto para el 2018:**

Se dio resumen informativo general de los proyectos a elaborar, sistema de calentamiento de albercas e iluminación y fugas.

### **Asuntos Generales:**

#### **BOMAS DE CALOR:**

Las Bombas de calor duraron 11 años, ya cumplieron su vida útil, de dos bombas se hizo una y ya no alcanza a subir el nivel de temperatura optimo, se trató de dar solución cuando de dos bombas se hizo una, eso sirvió pues bajo el consumo de luz que incluso ya vino CFE a checar la instalación.

El área de alberca es un área que debe estar al 100%, se está viendo la posibilidad de serpentines de cobre y/o serpentines de plástico mismos que no son muy convenientes porque con el calor se revientan. También se están viendo lo de un panel solar de led.

Para el panel solar genera electricidad y necesitamos un transformador que ya nos negó la CFE, nos referimos a celdas solares, para el calentamiento de la alberca, con la ayuda de la bomba reciclable. Con el panel solar no es que caliente. Produce electricidad. Es una lona negra se debe decir celda solar. Necesitamos ver cuál es el que más nos conviene hay que estudiar el sistema para ver qué proyecto nos sale más económico y a la larga la caldera tampoco nos conviene.

#### **POZO:**

Con el suministro de agua del pozo seguimos igual, nos bombean agua en horarios, en caso de reparación a cualquier cosa relacionada con la bomba del pozo, el costo se divide entre los siete fraccionamientos, también se paga la parte proporcional del recibo de luz que da servicio a la bomba del pozo.

En Noviembre se entregó al Municipio un escrito de solicitud de suministro de agua en forma permanente y definitiva, se cuenta con el documento con sellos de recibido; lo que nos conviene es seguir trabajando lo del agua, se comenta que sería bueno hacer otro escrito.

**Acuerdo:** Para dar seguimiento al anterior, se presentara otro escrito al Municipio.

Se comentó que por el temblor varios suministros de agua cambiaron de cauce y de que no estamos libres de estos sucesos en algún otro evento.

**FUGAS:** Poco a poco se han ido corrigiendo fallas cambiando la tubería en las partes donde se van presentando las fugas.

Se ha tenido un poco más controlado lo de las fugas con el apoyo de la revisión de los sapos, sin embargo hay casas que no han visitado en mucho tiempo por lo que seguiremos insistiendo en colocar la llave de paso en la parte exterior de todas las casas, para evitar las fugas internas de agua, esto ha venido exponiendo en Asambleas anteriores y quedo escrito en la minuta de la Asamblea del 26 de Agosto de 2017.

#### **INCIDENCIAS Y FALTAS AL REGLAMENTO:**

Las incidencias más frecuentes siguen siendo el de las mascotas, todo condómino se hace acreedor a una multa cuando incurra en faltas al reglamento por sus mascotas fuera de horario, sueltas o amarradas en áreas no permitidas, etc. Las incidencias se dan mucho por las visitas, por lo que se pide a los condóminos que por favor les den información a sus visitas del reglamento, a la persona que incurra en la falta al reglamento se le darán dos avisos y en caso de reincidir, en el tercer aviso se le indica que es acreedor a la multa. Las sanciones ya se están aplicando.

**Acuerdo:** Por votación se decidió que se aplicarían las multas y el adendum de lo que se va a notariar sigue en proceso estamos a un 80%

## **PROYECTOS REALIZADOS:**

Se informa que han concluido los trabajos de reparación a los daños ocasionados por el sismo de septiembre 2017, estos fueron la palapa, restauración del muro frontal y copetes de ingreso a los baños de palapa, la pared de la covacha, se corrigió el muro que se recorrió del registro de la tubería en la válvula de la cisterna 2.

De la palapa, se reforzaron desde los cimientos las varillas para soporte de carga, las columnas redondas que se tenían originalmente, se ensancharon debido a esta restauración.

## **JARDINES:**

**EQUIPO DE JARDINERIA:** Se adquirió equipo para jardinería.

Se informa que los dos tractores se repararon, y se había quedado en venderlos y con eso comprar equipo de jardinería, se probaron y uno se va a quedar para uso del fraccionamiento, el otro se está anunciando en mercado libre.

Por temporada de mosquitos jején se está fumigando constantemente, esta labor la están llevando dentro de sus actividades los jardineros y esto nos ha ahorrado un gasto que se tenía fijo cada 3 meses con una empresa de fumigación, solo se compran los productos.

Las bombas de filtrado del cuarto de máquinas, llevamos realizado un 50% de mantenimiento, se cambiaron dos válvulas de alta presión con un tiempo de vida útil del doble de las que contábamos.

Aun haciendo mantenimiento preventivo, los equipos que han presentado daños, se han cambiado por equipo nuevo, ya no reparar por el tiempo de vida nos saldría más caro invertir en reparaciones.

El tubo del dren de fondo del chapoteadero trono, este fue reparado sin ocasionar daños al equipo que está en cuarto de máquinas y ya está funcionando al 100%.

## **LUMINARIAS:**

Para mejor iluminación en el área de albercas, se cambiaron de lugar cuatro postes, por ejemplo uno que estaba en la esquina de la Mz. 14, se instaló centrando la iluminación hacia el área del chapoteadero, dos postes que estaban a la entrada del fraccionamiento se bajaron e instalaron uno de cada lado cerca de los andadores de acceso al área de albercas y el ultimo se ubicaba de lado del andador de la barda perimetral que colinda con el autopista y se colocó en el área donde están las bombas de calor con iluminación hacia las albercas.

Para tener un poco más de iluminación en el área común las luminarias que se han fundido y que eran de 280 watts se han ido cambiando por unas de LED de 45 watts que dan una iluminación de 5,000 Lm comparativo a 80 watts, ahorrando consumo de luz pero teniendo el mismo flujo luminoso que se tenía y conforme se vayan dañando las luminarias se iran cambiando por estas de LED.

## **FLUJO DE EFECTIVO:**

Se va a separar del flujo de efectivo los ingresos por recargos en cuotas de mantenimiento, de esta forma se podrán ver los ingresos reales por pagos de mantenimiento.

Los ingresos por recargos moratorios y las multas irán al rubro de otros ingresos.

Haciendo esta separación de rubros podremos ver más claramente las cuentas por cobrar reales y las incobrables que deben los condóminos por morosidad alta, cantidades que no se recuperan al 100% ya que se cobran con convenios.

Se está trabajando en esta separación desde que nos fue entregada la administración y el proceso está llevando tiempo porque se está revisando casa por casa los pagos desde la administración de DIVISA.

En los gastos de administración se está incluyendo el pago de asimilables a salarios de Carmen, Marco, Eduardo, Humberto y Juan que son empleados de UNION DE PROPIETARIOS DOS, A.C., haciendo un total de 31,830.- de sueldos y 3,500 de ISR mensual, anteriormente se pagaba solo a la empresa de jardinería \$29,000.- mensual más los sueldos de Marco y Carmen, generando un ahorro de \$10,700.- mensual.

Saldo de bancos al 31 de diciembre del 2017 es de \$106,557.

La Contadora informo que en la nueva facturación los recibos se verán diferentes y estos han tardado por la complejidad de verificar el RFC, hay algunos RFC que no acepta la Secretaría de Hacienda porque falta la homoclave, se solicita actualizar su RFC con homoclave para agilizar el proceso de la entrega de los recibos.

Los gastos fijos de 2017 ascendían a \$145,000.- y en el 2018 a \$128,000.-.

Actualmente el promedio de pagos de mantenimiento son de \$123,000.-

Se acordó de hacer el ejercicio de evaluar las 7 propiedades con mayor morosidad en el fraccionamiento para analizar cuál de estas propiedades se pueden mandar a un despacho de cobranza y recuperar el adeudo o la adjudicación de la propiedad para UNION DE PROPIETARIOS DOS, A.C. y posteriormente venderla.

Se tocó el tema de que la comisión del abogado fuera del 30% sobre el monto recuperable, no pagos mensuales.

Se informa que el saldo con el que se cuenta del Fondo de inversión no nos alcanza para cubrir cuatro meses de gastos fijos de mantenimiento.

**Acuerdo:** Se les va a hablar a los localizables para ver si de esa forma podemos recaudar más dinero. Por unanimidad fue aprobado contratar un Abogado para los ilocalizables y realizar el análisis de ver que propiedad es la más viable para recuperar.

## **TELMEX**

Telmex ya tiene un transformador para hacer un concentrador. No se ve avance por lo que se verán otras posibilidades con Total Play o IZZI ya que Axtel deja de funcionar a mediados de Febrero 2018.

Con Telmex los contratos se tienen que hacer en Temixco, si es que a finales de Marzo no se ve lo de los contratos con quien está haciendo el proyecto.

Para llevar a cabo el proyecto de la instalación de cámaras se tiene que contar con el servicio de internet.

## **OTROS:**

Se informó que por seguridad queda cancelada la instalación eléctrica de la luz interna de las albercas, ya que se han hecho reparaciones sin lograr solucionar totalmente el problema de inundación de los registros.

Para mejor ubicación de los estacionamientos de visitas se propuso pintar las líneas para no obstruir lugares.

**Acuerdo:** Se pintaran las líneas en las áreas de estacionamiento de invitados.

## **PORTON:**

Se cotizaran costos para el pintado que requiere el portón de acceso y salida ya que esta deteriorándose.

## **LETRERO:**

Para el letrero de Rinconada de Xochitepec II se propone quitar las enredaderas y poner un letrero de vinyl o hacer una de acrílico o una de letras de lámina como en Rinconada IV.

**Acuerdo:** Por mayoría se vota por el letrero parecido a rinconada 4.

## **SEGURIDAD:**

El motivo de la revisión de cajuelas es por seguridad de los mismos propietarios, esto evita que se retiren cosas sin autorización, para evitar robos, secuestros, o cualquier incidente en general.

**Acuerdo:** Por mayoría de votos se seguirá revisando las cajuelas de los autos y se anotara todo lo que saquen del condominio los condóminos o visitantes para cualquier aclaración posterior.

El cambio de guardia se seguirá haciendo, la empresa que nos da el servicio rota al personal para evitar que los guardias sean más condescendientes con algunos condóminos y evitar la camaradería que se da por el trato diario.

No habiendo otro asunto que tratar de la orden del día, se da por concluida la 42da. Asamblea Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado ***"Rinconada de Xochitepec II"***, siendo las 14:00 horas del día 27 de Enero de 2018

Se procederá a elaborar el acta correspondiente que será enviada a todos los miembros del Condominio.

La próxima Asamblea de RX2 será convocada para celebrarse el **28 de Abril 2018, a las 12:00 hrs.**

---

**Presidente**  
**C. Sr. Igor Sánchez Peón**

**Mz. 4 Lote 6**

---

**Secretario**  
**Sra. Hilda María del**  
**Carmen Silva Vázquez**

**Mz. 11 Lote 3**

---

**Escrutador**  
**Sr. Juan Carlos**  
**Ocampo Somorrostro**

**Mz. 11 Lote 2**