



Minuta de la 55ta. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 29 de Octubre de 2022

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:10 minutos del día **29 de Octubre del año 2022**, 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 55ta. 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 17 de Octubre del año 2022 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, Administrativo, dio en la palapa la primera convocatoria a las 11:45 a.m., la segunda convocatoria a las 11:50 hrs. y la tercer convocatoria a las 12:05 horas iniciando la reunión, 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.

Se procedió a dar inicio a la Asamblea

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 de los temas tratados en la Sesión de la asamblea celebrada el **30 de abril del 2022** debido a que la Asamblea de Agosto no se pudo llevar a cabo.
- 4.- Incremento cuota de mantenimiento para el 2023.
- 5.- Trabajos realizados y por realizar
- 6.- Proyecto de perforación pozo, avances.
- 7.- Revisión del reglamento.
- 8.- Medidas a tomar para propietarios con faltas al reglamento.
- 9.- Morosos
- 10.- Finanzas

A.- Temas tratados de acuerdo al orden del día

1.- Lista de asistencia e instalación de la Asamblea:

Se tomo lista de asistencia de los asociados, se pregunta a la asamblea si dan unos minutos de tolerancia y se acepta.

Se inicia la asamblea a las 12:05 horas estando 11 asociados presentes incluyendo los integrantes de Comité de Vigilancia y Mesa Directiva determinando que existe el quorum para los acuerdos que se adopten y que serán válidos y obligatorios para todos los condóminos.

A las 12:16 ya había 16 asociados presentes.

Se relacionan a continuación por MZA. Y LOTE:

1-8	4-6	7-6	12-3	18-7
1-9	5-6	8-2	14-1	
2-8	5-10	8-8	15-2	
3-1	6-4	9-6	15-3	
3-8	7-5	11-5	17-2	

2.- Nombramiento de Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea,

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Carlos García Cundapi	Mz. 3 Lote 8
Secretario	Sra. Sara Caballero Chacón	Mz. 17 Lote 2
Escrutador	Sra. Mercedes Rodríguez Castro	Mz. 3 Lote 1

Marco solicita el apoyo de los presentes para que permitan llevar a cabo la asamblea con respeto y orden ya que la anterior no se pudo realizar por debate e interrupciones que hacían sin respetar orden del día y no se pudo llevar a cabo. Existe como evidencia una grabación.

Antes de iniciar la agenda se dan las participaciones de:

Jorge Maruri Condómino de Mz. 8-2 // Alfonso Carranza, representante legal y Presidente de Mesa Directiva // Los vecinos Mz. 8-8 y 4-6 // Lorena de la Mz. 9-6 Lic. De la Torre de la Mz. 8-8 // Interviene nuevamente Condómino de Mz. 9-6 //

3.- Aprobación de los temas tratados en la Sesión del 30 de Abril del 2022.

Marco comenta que los puntos que se trataron fue lo de la fuga y lo del proyecto con las empresas que en aquella ocasión presentaron los presupuestos y contando con la asesoría del propietario de la Mz. 1-6 quien nos orientó que fuera el presupuesto mas económico, se trabajó con el proveedor y se vio que nos presentara un proyecto mas específico sobre qué era lo que iba a hacer. Si iba a incluir reparación o solamente era el escaneo, pero el proveedor enferma de covid y ausenta 3 meses y volvemos a contactarlo se le pide el presupuesto y nos manda el mismo pero con un costo mas elevado es por ello que MD y CV , para ir avanzando y no atrasarnos, se toma la decisión de empezar el proyecto del cambio de las tomas de agua que más adelante se explicará.

Se toco el punto de cambio de Tesorero en Mesa Directiva ya seguimos con ese proceso de protocolizar.

Se les presentaron los trabajos realizados y por realizar.

Se les mandó por correo y se les presentó el estatus en el que iba el proyecto del pozo que también viene como punto a tratar en la orden del día.

Medidas a tomar por faltas al reglamento y también se quedó de hacer un análisis del reglamento para aprobar algunas sanciones sobre algunas situaciones que se están presentando de personas que siguen presentando faltas al reglamento constantemente.

Interviene Condómino de Mz 8-2 // Alfonso presidente de asamblea // n Amanda del comité de vigilancia // Lorena de la9-6 // Marco Administrador //

Marco cede la palabra al Sr. Enrique González de Mz. 12-3 para que proceda a dar la información respecto a porqué se considera ya pedir un incremento de la cuota. Aclara que el administrador es nombrado por asamblea y tiene la facultad para tomar decisiones para el bien común y no necesariamente se tiene que votar en juntas o asambleas. Interviene la Señora Heidy vecina 8-2 // el Sr. Cundapi de comité dd vigilancia y presidente de Asamblea,

Resume Enrique González: De acuerdo a informes económicos se ha estado presentando desde hace 3 años y medio o 4 años un incremento de precios de forma extraordinaria, tan es así que en el mes de Junio de este 2022 se llegó a tener una inflación que hace 21 años no se veía, un 6.7 y que en la actualidad ya rebasó el 8 por ciento, de esta forma en los bolsillos de cada uno de nosotros hemos visto deterioro porque tenemos que pagar más dinero por un servicio o por lo que compramos, es innegable de que se han hecho muchas mejoras al fraccionamiento

y a pesar de ello no se han hecho incrementos a cuotas. En cuanto a los proveedores de vigilancia y albercas hacia 4 años que no teníamos incrementos, estábamos viviendo en una posición idónea e ilógica ya que al renovar contratos con otras empresas pues lógico el incremento se iba a dar.

La morosidad afecta el flujo de efectivo del fraccionamiento y ponen en problemas la liquidez y a pesar de que estaba autorizado un incremento de \$50.- en enero de cada año, en los últimos dos años no se incrementó por pandemia, en base a eso hay necesidad de un incremento en enero 2023.

Y de acuerdo a un presupuesto que están preparando en conjunto con las contadoras y comité, se pone a consideración y votación de la asamblea la cantidad de \$100.- más a partir de enero 2023 , **quedando la mensualidad en \$1,200.-**

Comenta que es inminente el aumento en los próximos contratos de los proveedores de alberca y vigilancia así como en pagos de impuestos y demás debido a que ya el personal de jardinería y administración están contratados con las prestaciones de ley. Serian \$100.- de aumento mensual más a partir de enero 2023. Se pone a votación y resulta:

Acuerdo: 16 votos a favor y 2 en contra.

Intervienen El Sr. Alfonso Carranza, // Marco de Administración. //

Estamos trabajando un plan de cobranza en los recuperables a quienes se les ha contactado ya sea por correo o llamada y están conscientes de su adeudo, solo que una vez que se vayan recuperando de la situación económica que les provocó la pandemia se pondrán al corriente, de esos casos tenemos 27 por ejemplo una de las mas difíciles de recuperar era la casa llamada del cubano y ya se pudo lograr sin necesidad de jurídico.

Probablemente para mayo del 2023 podríamos estar con solo 17 altos morosos aproximadamente porque hay casos que estuvieron muy endeudados y sin embargo ahora ya salieron de su morosidad por convenios, rentaron su casa y fueron pagando su adeudo.

Interviene Condómino De la Torre // El presidente de la asamblea Carlos García Cundapi // La Sra. Lorena // El Sr. Alfonso // El Sr. Cundapi // Marco de administración // Amanda del comité de vigilancia

Se le cede la palabra al C.P. Enrique quien habla de lo recabado para el pozo y del fondo con el que se cuenta por cualquier eventualidad, habla de las campañas de cobranza y habla de la tasa de interés por mora que se aplicaba desde cuando estaba la inmobiliaria y le aclaran que fue votada en una asamblea años atrás, para que fueran bien castigados los morosos pero eso ya cambio también por acuerdo de asamblea.

Se informa de las cuentas de cuánto hay del proyecto del pozo y cuánto hay de reserva

Participan el Sr. De la Torre // La Sra. Heidy De la Mz. 8-2 // El Sr. Alfonso // Vecino de Mz. 1-8 // Condómina de Mz. 15-3 // La Sra. Lorena // La Sra. Amanda del comité, y Marco de administración //

5.- Trabajos realizados y por realizar

Albecas.-

Se está cotizando la compra de un suavizador, (en este proyecto) por qué se está solicitando? o por qué se hizo el proyecto del suavizador,? porque la dureza del agua es muy complicada en esta zona, el chico encargado de esta área ha mejorado por mucho el servicio que teníamos anteriormente, pero el gasto en químicos ahí se le estaba elevando exageradamente (el gasto) con tal de controlar esto, había dos situaciones: hay que gastar como 9 mil pesos mas mensuales o hacer nosotros el proyecto del suavizador y comprarlo, esto va a dar un funcionamiento y calidad del agua (exageradamente)absolutamente bueno.

En la alberca central se colocó el pasamanos, proyecto que se tenía y se pegaron los mosaicos venecianos. Interviene la Sra. Lorena. // Marco de administración

Marco continúa informando que se realizó limpieza y cepillado profundo en todas las cenefas.

Se dio mantenimiento y servicio al motor de jacuzzis, cambio de cabezal, reparación de portería, instalación de pasamanos en algunas áreas, la instalación del letrero, etc.

Esto viene detallado en el anexo de realizados del trimestre

Hay varias intervenciones de nuestros dos vecinos 8-2 Heidy y 9-6 Lorena //. El sr. Alfonso,

Toma la palabra Erica Tratando de resumir la situación que conoce bien respecto a la situación del pozo. Explicando claramente lo sucedido desde hace años al día de hoy. Intervienen la Sra. Lorena. //. El sr. De la Torre // Carlos García del comité de vigilancia // Jorge Maruri. // Gabriel Vallejo de la mesa directiva //

Acuerdo: la asamblea comité y administrador están encargados de administrar y solo que haya un Proyecto que sea mayor se toca en asamblea.

Toma la palabra el Sr. Vallejo. Explicó que se dieron a la tarea de preparar una encuesta para saber el porqué ya no están acudiendo a las asambleas los vecinos y queremos solucionarlo. Etalla los resultados de esta encuesta que está disponible en la página web.

Alfonso continúa con el tema del pozo. Infotrma que Conagua sigue con problemas en sus sistema, Se han enviado oficios.

También Alfonso informa que los proyectos grandes como pintar barda o juegos infantiles se analizará su viabilidad.

Se trata el tema de la modificación al reglamento.

Enrique explica las razones para su actualización. Intervienen Lorena // Alfonso. // Enrique González //

Se acuerda que el reglamento debe ser modificado y celebrar una junta extraordinaria únicamente para esto.

Se le dió la palabra a las contadoras para que explicaran el tema de las finanzas y terminar la sesión. En la grabación están los detalles y en la información que se envía a todos.

Termina la sesión a las 15:40 horas.

Presidente
Carlos García Cundapi
Mz. 3 Lote 8

Secretario
Sra. Sara Caballero
Chacón
Mz. 17 Lote 2

Escrutador
Sra. Mercedes
Rodríguez Castro
Mz. 3 Lote 1