



**Minuta de la 59na. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C.  
llevada a cabo el 28 de octubre del año 2023**

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:15 minutos del día **28 de Octubre del año 2023**, se reunieron en el área de la palapa los asociados 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 **59na. Asamblea Ordinaria de Asociados** 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 11 de Octubre del año 2023 vía E-MAIL a sus miembros, así como también mediante un cartel ubicado en la oficina administrativa 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, y 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 12:00 hrs. y la tercer convocatoria a las 12:15 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 fundamento el al artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS INMUEBLES DEL ESTADO DE MORELOS., por lo que se procede a dar inicio a la citada Asamblea.

Una vez certificada la comparecencia de los asociados 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.-Lectura de los temas aprobados en la Sesión de la 58va. Asamblea celebrada el **29 de Julio del 2023**.
- 4.- Informe anual de proyectos y trabajos realizados de Octubre 2022 a Septiembre 2023, y proyectos por realizar en el próximo trimestre.
- 5.- Presentación muestras para andador albercas y cotizaciones.
- 6.- Pozo status.
  - a) Pozo RX2 informe de trámites en CONAGUA y seguimiento.
  - b) Pozo Oasis 1. Trámite con SAMPXO referente a la concesión.
    - b.1. Pago de saneamiento por propiedad.

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

Se tomó 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 12:15 horas estando 22 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 asociados.

Se relacionan a continuación los 23 asistentes registrados al final de la asamblea por MZA. Y LOTE:

1-5	5-10	8-4	11-4	15-6
1-7	6-3	8-8	12-3	16-8
4-1	7-3	9-6	13-5	18-7
4-2	7-6	9-9	13-7	
4-3	8-2	11-3	15-3	

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

<b>Nombramiento</b>	<b>Nombre</b>	<b>Manzana y Lote</b>
Presidente	Miguel Ángel Torre De la Torre	Mz. 8 Lote 8
Secretario	Ana Lorena Valdés Burgos	Mz. 9 Lote 6
Escrutador	Roberto Reyes Correa	Mz. 5 Lote 10

### **3.- Lectura de los temas aprobados en la Sesión de la 58va. Asamblea celebrada el 29 de Julio del 2023.**

Antes de iniciar la Sra. Heydi, esposa del propietario de la casa 2 en Manzana 8, Jorge Maruri, pide la palabra para preguntar la composición de la mesa directiva y comité de vigilancia. Hace lectura de los integrantes para que se les confirmen.

Argumenta que, bajo la Ley, Alfredo Islas no puede formar parte del comité de vigilancia por no ser propietario.

Alfonso pide continuar y dejar el tema al final. Se continúa con este tema.

Intervienen Miguel Ángel Torre de la Torre, Ana Lorena Valdés, Alfredo Islas y Enrique González en la discusión.

Alfredo explica cómo llegó a ser el Presidente del comité, informando que fue por acuerdo de asamblea aun con conocimiento que no aparecía como propietario.

Miguel Ángel propone poner a votación si se cesa y se vota por otra persona. No se lleva a cabo esta votación y se pide continuar con los temas de la orden del día. Se deja el tema para el final.

De la misma forma, Alfonso le recuerda a la Sra. Heydi esposa de Jorge Maruri que no es propietaria y no lleva carta poder simple de su esposo para participar en esta junta, por tanto, su presencia e interrupciones estaba fuera de orden y falta de respeto a la asamblea, por lo que no puede participar en la asamblea.

Se reinicia y se da lectura a los acuerdos anteriores:

1. Cancelar la compra de sombrillas.
2. Se aprobó la compra el decantador, pero hasta no solucionar las fugas de jacuzzi de la palapa no se iniciará con el proyecto del decantador.

**4.- Informe anual de proyectos y trabajos realizados de octubre 2022 a Septiembre 2023, y proyectos por realizar en el próximo trimestre.**

Marco indica que en la oficina se cuenta con un archivo con todos los costos de las cosas compradas. Explica los gastos y trabajos realizados a saber:

1. Cuarto de hidroneumáticos \$24,550.00 en el año.
2. Área de caseta vigilancia \$68,962.00 (circuito cerrado y cámaras nuevas, recarga extintores, resane, pintura), etc.
3. Cuarto de máquinas, bomba de calor, y área de albercas \$20,378.00 en chapoteadero no hubo ningún gasto.
4. Reparaciones de jacuzzis y servicio a equipos \$71,658.00 básicamente en dos reparaciones.

Propietario Mz8 Casa 8, recuerda que habían acordado tener un archivo con el listado de equipos y su vida útil y tener un monto para mantenimiento. Alfonso recuerda que cada 15 días se hacen revisiones a los equipos.

5. Explica el buen funcionamiento del suavizador. Ya que no hay restos de salitre en las albercas. En este año en el equipamiento y salmuera se ha realizado un gasto de \$79,846.55, propietaria de casa M9 L6 solicita que se cuantifique el beneficio del proyecto, Marco y otros vecinos confirman que los beneficios han sido palpables; pero no son cuantificables.
6. Circuitos de vigilancia \$68,962.00 en el año con la compra de dos cámaras nuevas.
7. Del pozo de Oasis 1, les hemos comprado hipoclorito por \$2,320.00 y pagos de la parte proporcional que nos corresponde de los recibos de luz en el año, más mantenimiento a tableros que será cuantificado en el siguiente reporte.
8. Remodelación de Juegos infantiles \$26,367.00 en este año.
9. Área de Cisterna, Medidor y pipas \$21,060.00 en el año,
10. Pastos y jardines. Entre equipos, químicos, abonos, válvulas, fumigadores, etc. \$24,364.00 en el año
11. Mantenimiento y adquisición de equipo de jardinería \$19,903.10 (dos equipos: 1 desbrozadora y 1 cortadora de setos).
12. Otros gastos de administración descritos por Marco fueron \$ 86,461.68

13. Gasto del gran total en el año. \$539,771.50

14. Los ingresos totales en el año son de \$2,744,321.14 incluido en este importe la recuperación de morosidad de \$793,941.54 aproximadamente.

Este archivo se subirá a la página web y correo, para consulta.

La propietaria de la Mz.7 Casa 3, comenta que se revise el aumento anual de la cuota mensual, propone que no se incremente la cuota de mantenimiento para el próximo año porque cree que es suficiente el monto de \$1,200 aunque este acuerdo fue establecido en asamblea por el incremento inflacionario anual se ha acordado aumentar el importe de \$50.-

Propietaria de la M9 L6 sugiere que se analice si es necesario el aumento o no.

Miguel Ángel Torre pide cerrar el tema.

### **5.- Presentación de muestras para andador de albercas y cotizaciones**

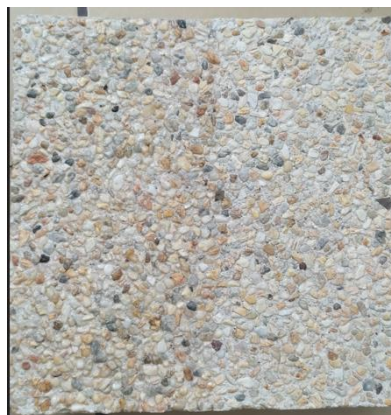
Se entregó cuadro comparativo. Asiste el proveedor Arq. Ángel Isaac Jiménez.

**Por costo y calidad de trabajo, se anexa cuadro comparativo de cotizaciones.**

**Experiencia:** Hogares Unión 11 años Área de Calidad y Servicio al Cliente. Tulipanes, Santa Fe, Dos Ríos.

Realizó calas/pruebas de los andadores de las albercas y realizó 2 propuestas. Encontró grosor muy delgado de 1 cm, color deteriorado, cuarteado.

Presenta 2 propuestas, la más durable es Cerofino con Mármol granulado.



**COSTO DE LA OBRA DE ANDADORES: \$482,911.00**

**ESPECIFICACIONES TECNICAS:** Trabajo artesanal. Cerofino con mármol, se demolerá el último trabajo realizado, un solo grosor estándar uniforme, es fresco, no se calienta, 492 metros de construcción. La malla esta sobre el concreto y no debe ser, debe de estar en medio y la malla debe de ser al centro del cuerpo. Se realizará por bloques. Las planchas son muy largas, se reducirán. Explica el proceso de remodelación, amarrado varillas, mallas, etc. Se consideran juntas de expansión. Se utilizará herramientas, que por sus vibraciones no dañan.

**TIEMPO DE OBRA.** - 3 meses corrido, excepto días festivos y adicionalmente del 17 de diciembre 2023 al 07 de enero 2024, reiniciando el día 8 de enero 2024 las actividades. Se trabajará por etapas, iniciando por el andador de la central, que es Periferia 1, periferia 2 y al final Periferia 3.

Como no se generará polvo excesivo, la alberca podrá ser utilizada por secciones.

**GARANTIA.** -1 año.

**DURABILIDAD Y POSIBILIDAD.** - 15 o más años. A reserva de temblores.

**FIANZA.** - O penalización por incumplimiento de tiempo. Se establece en contrato.

**PRESUPUESTO.** - Hay presupuesto desglosado, Plan de obras. Se publicarán en la página y por correo.

**CONTRATO.** - Se requiere contrato que integre lo importante para lograr proyecto de éxito.

Preguntan que si para el 18 de diciembre se tenga el uso de las 3 albercas. La alberca central se termina en mes y medio. Para enero se continuará con las demás etapas. No hay inconveniente técnico para realizarse por etapas o de manera continua. No hay problema técnico.

**RECURSOS:** El proyecto se pagaría del fondo de recuperación el cuál su importe a este día es de \$860,000.00 aproximadamente. Mínimo se debe dejar en este fondo \$350,000.00 por ley, es decir no se cobraría cuota extraordinaria por dicha obra.

La recuperación de cartera es con lo que se ha sobrevivido con los gastos corrientes.

De aquí se tomará para este proyecto. Les recuerda que todos los gastos que hemos hecho ahorita han sido del gasto regular, no se ha tocado ese fondo, que se va a tratar de recuperar lo más que se pueda para que se siga incrementando el mismo.

Se somete a aprobación el proyecto de los andadores de albercas.

CON 18 VOTOS SE APRUEBA LA REALIZACIÓN. 5 ABSTENCIONES.

SE APRUEBA CON 14 VOTOS iniciar el 6 de noviembre para garantizar buenos precios de materiales. La alberca central estará para mediados de diciembre, máximo el día 20.

Se solicita que la cotización, programa, curriculum y descripción de proyecto se suba a la página web y se envíe por correo.

## **6. Pozo status**

Pozo RX2.

Alfonso informa sobre los documentos enviados a todos respecto a la situación actual: La negativa de CONAGUA y nuestra demanda de nulidad. Estamos tratando de buscar hasta las últimas alternativas. Se repasan las causas por las que nos dieron la negativa. Una es que no entregamos en tiempo la documentación y la segunda que no habíamos acreditado la propiedad del predio. Pero informan que todos los puntos ya se cumplieron.

Propietario Mz8 Casa 8 solicita saber qué sigue. Es esperar la respuesta de la autoridad a finales de Noviembre 2023.

Alfonso explica las acciones en paralelo con SAPMXO. Dice que SAPMXO. Tiene que hacer muchas actividades para regularizar y tomar la posesión del pozo. Y no nos van a incluir en la concesión, nosotros nos ampararemos con el contrato que se haga con ellos.

Se tendrá una reunión con todos los fraccionamientos.

Propietario Mz8 Casa 8, recuerda a la asamblea y Mesa Directiva que Propietario Mz8 Casa 2, solicitó conocer el acta constitutiva de la nueva asociación con los 3 fraccionamientos, así como el contrato de comodato. Se acuerda con 13 votos para que se hagan públicos estos documentos en la página web del fraccionamiento y por correo. Hay 3 votos en contra y 7 abstenciones.

Propietaria Mz 9 casa 6, solicita, que, en temas claves como el pozo, para tener una mejor comprensión, no solo envíen los documentos legales, que son muy largos y técnicos, sino que, envíen por correo una explicación breve del asunto, implicaciones y su seguimiento, para una mejor comprensión del tema de todos los propietarios.

### **7.- Finanzas**

La contadora Elena toma la palabra:

- Los reportes que se entregan se están haciendo más detallados como fue solicitado.
- Si se quiere el recibo fiscal deben enviar documento de situación fiscal actualizada al correo de la administración.
- Respecto al pozo dice que se tiene todo el reporte detallado de quienes y cuánto se ha aportado.

La Sra. Heydi dice que se hacen compra de acciones pyme y Enrique González le aclara su confusión. El Sr. Maruri dice que lo demuestre.

### GENERALES.

Se incorpora al final Jorge Maruri a la asamblea a comentar que lo importante es lo del pozo. Discuten Maruri y Alfonso (inaudible).

Se retoma el caso de la votación de Alfredo Islas como presidente del Comité de Vigilancia. Solo votan propietarios.

SE ACUERDA que de manera interina se queda Miguel Ángel Torre de la Torre como Presidente del Comité de Vigilancia temporalmente para que se decida en la siguiente asamblea lo procedente.

PARA QUIENES ASI LO DESEEN CORROBORAR y/o NO CONFIEN EN LO QUE SE RESUME EN ESTE DOCUMENTO, SE AGREGA COMO PARTE INTEGRAL DE ESTA MINUTA, LA GRABACIÓN COMPLETA DE LA ASAMBLEA COMO SE HA REALIZADO ULTIMAMENTE.

Termina la sesión a las 14:37 horas.

---

Presidente  
Miguel Ángel Torre de la  
Torre  
Mz. 8 Lote 8

---

Secretario  
Ana Lorena Valdés  
Burgos  
Mz. 9 Lote 6

---

Escrutador  
Roberto Correa Reyes  
Mz. 5 Lote 10