



Minuta de la 60ma. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 27 de Enero del año 2024

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 horas del día **27 de Enero del año 2024**, 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 **60ma. 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 15 de Enero del año 2024 vía E-MAIL a sus miembros, así como también mediante un cartel ubicado en la oficina administrativa de 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 11:40 a.m., la segunda convocatoria a las 11:50 horas y la tercer convocatoria a las 12:00 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.- Finanzas
- 4.- Postulaciones para asumir el cargo de Presidente de Comité de Vigilancia y votación.
- 5.- Informe de avance de proyecto obra andadores.
- 6.- Pozo status.
 - a) Pozo RX2. Informe y seguimiento.
 - b) Pozo Oasis 1.
- 7.- Gasto mensual fijo.

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

Se tomó lista de asistencia de los asociados, Miguel Ángel Torre como presidente interino del Comité de Vigilancia, intentó recordar que sólo los propietarios tienen voz y voto y cualquiera que tenga carta poder podrá ejercer la voluntad del propietario ausente. La Sra. Maruri no permitió iniciar la asamblea comentando temas sobre el pozo y que tenía el derecho a hablar. El Sr. Torre pidió respeto y preguntó a la asamblea si podíamos iniciar recordando que los temas adicionales serían tratados al final y que si hay temas importantes que quieran expresar, se envíe con anticipación un correo a la administración para comentarlos en asamblea. Pide el Sr. Miguel Ángel Torre seguir la orden del día.

Marco pide a Carmen confirmar la lista de asistencia. Se inicia la asamblea con 21 asociados presentes, más 5 cartas poder determinando que existe el quorum para los acuerdos que se adopten y que serán válidos y obligatorios para todos los asociados.

El Sr. Torre comenta que para actualizar y tener un padrón confiable de propietarios, hay dos formas de hacerlo: 1.- Con copia del pago de predial o 2.- Con copia simple de la carátula de la escritura donde indique el nombre del propietario. Lo anterior para tener un padrón completo y actualizado. Indica que será enviado por correo un comunicado solicitando esta información y así para asegurar que en las asambleas participen solamente propietarios o en su caso con una carta poder simple.

Se comenta que el Sr. Jorge Maruri es moroso pues no ha pagado la cuota extraordinaria del pozo, por lo cual no podrá participar con voto en la asamblea, argumentando él que no hay pozo. El Sr. Torre comenta que precisamente éste es el orden que se quiere establecer para dar fluidez a las asambleas. Pide al Sr. Maruri respeto a los demás. Pide el presidente interino del Comité de Vigilancia dejar constancia en la minuta que los morosos no pueden participar en las asambleas. La Sra. Maruri hace una pregunta al presidente interino del Comité de Vigilancia diciendo que a favor de quién está. Se le indica que está faltando al respeto. También pide al secretario de la Mesa Directiva Gabriel Vallejo que es su obligación asistir con todas las actas impresas a las asambleas, sin embargo éstos documentos están disponibles en la página web para su consulta inmediata en caso de ser requeridos.

Marco como Administrador les recuerda que en los estatutos del condominio, las convocatorias tienen que enviarse con al menos 5 días antes de la junta, y en el reglamento marca 10 días. Esta convocatoria se envió con 12 días de anticipación. Lo anterior también respondiendo a una queja por escrito del Sr. Maruri respecto al tiempo insuficiente con el que se había enviado la convocatoria. También hace mención de que en estos estatutos se indica que en caso de haber co-propiedad de un inmueble se deberá nombrar a un representante común, lo que se deberá hacer

saber por escrito a la Mesa Directiva, podrá tener voz y voto un solo propietario. Solo se podrán conocer los asuntos contenidos en la respectiva orden del día.

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

1-10	5-8	8-2	13-5	14-10	18-7
2-5	5-10	8-4	13-6	15-6	
2-8	6-6	8-8	13-7	15-7	
3-8	7-5	9-6	14-6	16-5	
5-6	7-6	12-3	14-7	18-6	

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

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	MIGUEL ANGEL TORRE DE LA TORRE	Mz. 8 Lote 8
Secretario	GABRIEL VALLEJO PIRANI	Mz. 5 Lote 6
Escrutador	CARLOS GARCIA CUNDAPI	Mz. 3 Lote 8

3.- Finanzas

La contadora Sandra explica las hojas de finanzas que se presentan a todos los condóminos. Explica la hoja de saldos, cuentas de inversión, retiros, activos, cuentas de banco corriente, y pregunta si hay dudas. La Sra. Maruri pregunta a la contadora que le explique cómo está conformada la Sociedad por Acciones Simplificadas creada para el proyecto del pozo. Dice que ellas (las contadoras del despacho) deben saber la situación contable de esta sociedad. Ya que debe haber declaraciones. La contadora le responde que todo lo que tenga que ver con las declaraciones que se tengan que presentar, están todas en orden. Argumenta la Sra Maruri que el domicilio fiscal con el que está registrada la S.A.S. es diferente. Marco le da respuesta explicando cómo está manejando el INE todas las direcciones de la zona. Incluso mostrándole credenciales de elector. Nuevamente se desordena la conducción de la asamblea y el presidente interino del Comité de Vigilancia y presidente de la Asamblea pide orden y avanzar al cuarto punto en agenda.

4.- Postulaciones para asumir el cargo de Presidente de Comité de Vigilancia y votación.

El Sr. Miguel Àngel Torre recuerda que la vez pasada él quedó propuesto como

interino. Y recordó que se invitó a la gente vía correo electrónico a postularse, no habiéndose recibido ninguna propuesta. Marco hace un recordatorio de cómo el Sr. Alfredo Islas llegó a formar parte del Comité de Vigilancia y que de acuerdo a lo posteriormente establecido de que ciertamente cualquier miembro de la Mesa Directiva o Comité de Vigilancia debe ser propietario. Y ésta había sido la razón por la que tuvo que salir el Sr. Alfredo Islas como presidente del Comité de Vigilancia. Marco pregunta a la asamblea que si se ratifica nuevamente al Sr. Miguel Ángel Torre como presidente interino de Comité de Vigilancia por un nuevo período trimestral hasta la celebración de la siguiente asamblea. Mencionando nuevamente que se queda en esta minuta el acuerdo de que las personas que se propongan tienen que ser propietarios y se acuerda que se enviará el correo solicitando el documento que avale la propiedad de los condóminos. Se vota nuevamente si se ratifica por un nuevo periodo al Sr. Miguel Ángel Torre.

La Sra Maruri interviene diciendo que no puede ponerse a votación ni abrir postulaciones porque no estamos en “el premio de los Óscares”. Argumenta que seguramente la gente no envió sus propuestas porque no estábamos constituidos en asamblea, lo que acaba apenas de suceder el día de hoy. El Sr. Torre comentó que las personas pueden proponerse en el intervalo en que se realiza la próxima asamblea, presentado sus cartas credenciales y se analiza si es candidato viable al no ser deudor, moroso y confirmar ser propietario.

Un vecino de la Mz. 15 lote 6 el Sr. Casimiro, intervino pidiendo respeto a los demás puesto que nada más están oyendo las discusiones. Se pide agilizar la reunión.

El Sr. Enrique González explica que la solicitud y postulación tiene que solicitarse antes precisamente para revisar previamente si es una persona viable, no morosa, capacidad ética, capacidad moral, etc. y llegar a la asamblea de manera ágil solo a votar por la persona que quiera poner la asamblea. Y propone que el Sr. Torre continúe.

El Sr. Alfredo Islas interviene diciendo que lo que comentan los señores Torre y González podrá ser bueno pero está fuera de la ley. Porque ningún artículo de la ley específica lo que ellos acaban de comentar y lo considera una decisión arbitraria. Considera que sí se debe analizar a los candidatos en la asamblea. Leyó el Sr. Islas un artículo de la ley en donde a su juicio él sí podía continuar como presidente del Comité de Vigilancia ya que dice contar con un contrato privado de compra-venta donde adquiere la propiedad a su hijo. Sin embargo, al no estar de acuerdo con estas

acciones, anuncia a la asamblea que se retira de la presidencia del Comité de Vigilancia. El Sr. Torre comenta que respetando lo acordado en asamblea que es nuestro máximo órgano rector, se acordó que sólo pueden ser propietarios los que asistan a la misma y además los que formen parte de la Mesa Directiva o Comité de Vigilancia sean propietarios.

El Sr. Carlos García del Comité de Vigilancia, comenta que estas situaciones que son observadas por algunos, son buenas porque nos permite ir corrigiendo y mejorando la forma de trabajar. **A partir de ahora nos debemos normar sea quien sea.** Hace mención a la Sra. Maruri que hizo un comentario desafortunado y del cual hay testigos, respecto a que ella, su intención de asistir a las asambleas es “reventarlas” esto es, causar desórdenes. El Sr. Torre pide cordialidad y que no haya enfrentamientos personales. Parece no respetarse la asistencia de los demás.

Se pone a votación de que el Sr. Miguel Ángel Torre continúe como Presidente interino. Habiendo 14 votos a favor, por lo que se aprueba.

Nuevamente interviene el Sr. Islas diciendo que la asamblea por más órgano mayor que sea, no puede estar por encima de la Ley. Comenta el ejemplo de las personas que tienen un crédito hipotecario, no son aún propietarios. Pide también que los vecinos que hayan infringido los reglamentos internos y leyes, como por ejemplo quienes se han apropiado del área común frente a sus domicilios, pide que se dé seguimiento para hacer cumplir los reglamentos.

Toma la palabra otra vecina de la Mz. 14 Sra. Vera que se detengan las discusiones y que se lleve una sana convivencia. Si se pierde esto, no va a funcionar. Se le felicita por su moción. Otro vecino pide no monopolizar siempre las asambleas.

Estaba interviniendo nuevamente la Sra. Maruri y le pide Miguel Ángel Torre como presidente interino del Comité de Vigilancia que presente todas las observaciones legales que considere enviando un correo. Ella puso el ejemplo de una inconsistencia en un **recibo de descuento de un préstamo a uno de los jardineros.** Se le comenta que las exponga y se revisarán y en la siguiente asamblea se dará respuesta. No usar la asamblea para esto, hay que respetar el tiempo de los demás. Marco pedía justificar el error y se le dijo que no era necesario. Sin embargo dio brevemente la explicación y que en las carpetas están las correcciones. Comentó Marco también la importancia de ser propietario. Se consultó a la notaría y va en el sentido de que si un día hay que tomar acciones legales por cualquier motivo, deberá ser propietario el

involucrado, de otra manera no procedería legalmente nada. Se le pide a la Sra. Maruri que presente todas las inconformidades.

5.- Informe de avance de proyecto obra andadores

Marco informa que el avance va de acuerdo al programa. Se va haciendo de manera artesanal. El Sr. Maruri pregunta fecha de terminación. Se le responde que a finales de abril. Posiblemente se termine antes. Se han encontrado vicios ocultos. Hay zonas huecas que se están corrigiendo. Se invita a ver el trabajo que se hace. Pregunta el Sr. Maruri si hay contrato y si se tiene acceso. Se le informa que está disponible en la página web del condominio. Así como el contrato de comodato y lo del pozo. Están todos estos documentos en la página. La Srita. Luz Ma. Lefort comenta que quien tenga dudas o problemas para acceder a la página, se acerque a Carmen de Administración para que le brinde las contraseñas y apoyo para acceder.

6. Pozo status

Alfonso indica que se presentaron todos los alegatos en el juzgado administrativo y estamos en espera del cierre de instrucción, que significa la revisión de todo lo presentado ante CONAGUA. Pasado este tiempo o se nos da el permiso o le preguntan a CONAGUA qué otra información requiere. Esta es la situación. La Sra. Maruri pregunta que porqué fue la negativa de parte de CONAGUA en que determinó como no presentada nuestra documentación y el Sr. Alfonso le respondió que argumentó CONAGUA que no éramos los propietarios del predio. Se entraba en discusión nuevamente y concluye el Sr. Miguel Ángel Torre y Sr. Alfonso Carranza que será el juez quien determine la validez o no de nuestros argumentos, no nosotros. Esperamos la decisión del juez. Tienen 45 días para responder. Una vecina de la Mz. 15 casa 6 la Sra. Patricia le pide a la Sra. Maruri que del conocimiento que tiene sobre el tema, aporte ideas positivas y que sume.

Respecto al pozo de Oasis 1. Alfonso comenta que acudió a SAPMXO y le informan que esta institución ha solicitado una reducción de la multa que tienen impuesta. Están esperando las instrucciones del departamemto legal del municipio para ver qué procede y si tomará SAPMXO finalmente ya la posesión del pozo.

7.- Gasto mensual fijo.

El Sr. Alfonso lo explica. Comenta que en la asamblea pasada una vecina dijo que no estaba ya dispuesta a seguir manteniendo con sus cuotas a los morosos . El Sr. Alfonso comenta que esta persona de Mz. 7 lote 3 Sra. Linda, acababa de salir de un convenio de 2 años por morosidad. Pide el Sr. Alfonso que no se vale que se argumenten estas cosas. Finalmente siempre se busca la manera de apoyar a quienes tienen dificultades económicas. Haciendo cuentas para salir con los gastos, si todos los vecinos que son prácticamente 170 casas puesto que hay 4 en litigios, pagando puntualmente se recaudarían \$ 212,500 pesos mensuales. Nuestros gastos fijos mensuales son aproximadamente \$ 190,000 pesos pero si salen descomposturas nos desbalancea. Se está haciendo un estudio para ver cómo lo podemos sacar adelante. No se ha tocado la inversión. Únicamente por el proyecto de los andadores, sí fue necesario intervenirla. Pide que todos paguen puntualmente sus cuotas.

El Sr. Miguel Angel Torre comenta que incrementar fijamente 50 pesos al año puede no ser lo más conveniente. Sugiere que con el histórico que se tiene, se debe sacar un promedio de los ingresos. Y sobre eso se determina si la cuota es adecuada o no. Así podríamos determinar si se debe subir o no una cuota. Puede ser que no sea necesario o puede ser necesario incrementarla más de 50 pesos. Aclara que el fondo de reserva no se ha tocado. Para el próximo año se harán esos ejercicios financieros correspondientes para determinar si hay incremento o no, y si lo hay, de cuánto debe ser. Antes de que termine el año, se pondrá a consideración de todos.

Termina la sesión a las 13:30 horas.

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

Secretario
Gabriel Vallejo Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador
Carlos García Cundapi
Mz. 3 Lote 8