



Minuta de la 61ra. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 27 de Abril del año 2024

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 minutos del día **27 de Abril 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 12 de Abril 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

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lista de Asistencia e Instalación de la Asamblea.
- 2.- Nombramiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- 3.- Medidas a seguir en asambleas.
- 4.- Finanzas
- 5.- Informe de avance de proyecto obra andadores.
- 6.- Cargo por morosidad.
- 7.- Forma de devolución de la cuota del pozo.
- 8.- Confirmación del cargo de Presidente de Comité de Vigilancia.
- 9.- Reporte de Incidencia.

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 hrs. 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:

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

Antes de iniciar La Sra. Maruri comentó algo relacionado a los morosos y deudores. Pedía aclaración sobre la lista de morosos. Marco le aclara que al tener retraso de dos meses ya se considera morosidad y aquellos que estén en este caso, pueden asistir a la asamblea y escuchar, pero no pueden votar. También se confirma que son los primeros 15 días los que se tienen para realizar el pago de mantenimiento y no los 30 días como comentaba el Sr. Alfredo Islas.

El Sr. Enrique González comenta que si al día de llevarse a cabo la asamblea se está en morosidad o no se está al corriente de pago, no se podrá votar.

El Sr. Maruri, paga en efectivo un mes de la Mz. 8 Lote 4 del Sr. Miguel Magaña para solicitar la paleta de votación.

Se toma lista de asistencia y están presentes al momento de iniciar 25 propietarios.

Se relacionan a continuación los 32 asistentes registrados al final de la asamblea por MZA. Y LOTE:

1-5	5-6	7-5	8-10	11-10	14-6	16-8
2-8	5-7	7-6	9-4	12-3	15-5	18-7
3-8	5-8	7-7	9-7	13-4	15-7	
4-1	7-3	8-2	10-4	13-5	15-10	
4-3	7-4	8-4	10-7	13-7	16-2	

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

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Carlos García Cundapi	Mz. 3 Lote 8
Secretario	Gabriel Vallejo Pirani	Mz. 5 Lote 6
Escrutador	Enrique González Macías	Mz. 12 Lote 3

3.- Medidas a seguir en las asambleas.

Marco comenta que derivado de que a todas las asambleas a las que han acudido después de que salieron de su morosidad, los propietarios de la Mz. 8 Lote 2 siempre han tratado de llevar las asambleas a nada, llevar mucho tiempo discutiendo. Sabemos que las asambleas son informativas, pero siempre ha habido interrupciones y desgraciadamente con el desconocimiento de la Administración y Mesa Directiva, se llegan a hacer muchas especulaciones, sin acudir a la administración a pedir alguna aclaración.

Derivado de que les ha llegado un comentario varios han subido a la administración y se les han hecho las aclaraciones correspondientes con documentación y todo por la postura en la que la solicitan, desgraciadamente esta información, el mal asesorar y mal informar a la

gente ha llevado que ya haya existido un intento de agresión física y eso no lo podemos seguir permitiendo, **ya basta**.

El fungir en un condominio en un puesto de Mesa Directiva o Comité de Vigilancia no están lucrando con ningún peso, no tienen un sueldo mas que el apoyo autorizado hace mucho tiempo cuando se estipularon las reglas de como se iba a manejar el condominio.

Entonces yo quisiera pedir que ya a partir de esta asamblea, automáticamente cualquier conato que se vea de interrupción, conato de agresión y de querer interrumpir o no apegarse a la orden del día, será cancelada la asamblea en el mismo momento.

Dice en los estatutos del condominio que la asamblea se va a llevar de acuerdo a la orden del día, no nos podemos desviar de los temas que están en la orden del día, sin embargo, derivado a los gritos y todo lo que se suscita perdemos mas tiempo en eso que en informar. Entonces la ley marca que podemos hacer solo una asamblea por año y si sigue esto de interrumpir y agredir, por seguridad y respeto a todos se va a tener que hacer eso, **solo una asamblea al año**, cuando lo ideal l debería de hacerse como lo hemos venido haciendo cada 3 meses para que ustedes estén informados.

Se pide poner un alto a estas personas o definitivamente se cancelan las asambleas.

Nuevamente la Sra. Maruri hace comentarios, la forma en cómo se dirige y exige se le aclaren dudas que ya se han informado y aparecen en minutas anteriores. Ella se queja de como se le contesta, pero no dice como habla, insulta y se dirige a los demás, llegando al extremo de insultar a la esposa de un miembro del comité dirigiéndose a ella como "palero" pero se ofende porque se le dijo que porque la hace de "pedo".

Una vecina pide orden. Otra vecina dice que ella viene a escuchar a la Mesa, Comité y Administración. Lo que se quiere es evitar son las constantes interrupciones. Se le aclara que como ha sido acordado es necesario enviar las dudas y aclaraciones necesarias.

Carlos García toma la palabra como presidente de esta asamblea y comenta que no todos los propietarios pueden venir a las juntas cada 3 meses pero que desafortunadamente cuando pueden venir presencian una junta en donde discuten cosas que no vienen en la orden del día, que ven como se pelean (parecen perros y gatos) y por eso han dejado de acudir.

El Sr. Alfonso Carranza, interrumpe y pide que sigamos con la asamblea.

El informa que como todos saben sus puestos son honoríficos, no reciben un sueldo y que no tienen porque estar recibiendo faltas de respeto y agresiones, informa que a el trataron de agredirlo en la pasada asamblea si no hubiera intervenido el Sr. Torre De la Torre lo hubieran agredido.

Informa también que tenemos poca asistencia a las asambleas ya que no quieren escuchar a las personas que constantemente están interrumpiendo, hemos recibido correos de esto de varios propietarios manifestando que se ausentan porque no vienen a escuchar temas ya tratados ni mucho menos peleas verbales en las asambleas.

Entonces el Sr. Alfonso menciona que derivado a esta situación vamos a apegarnos a las reglas que marcan los estatutos del condominio, por lo que en las asambleas sólo se van a tratar los temas que están en la orden del día, no vamos a contestar nada mas y se respeta al que va a hablar en ese momento, si no como lo marca la ley se hará una asamblea al año.

Una propietaria pregunta si va a tratar asuntos generales. Se le contesta que si al final.

Se pasa al punto 4. Finanzas.

4.- Finanzas

La contadora explica las hojas de finanzas que se presetan a todos los condóminos. Explica la hoja de saldos, cuentas de inversión, caja chica, retiros, activos, cuentas de banco corriente, y pregunta si hay dudas.

La Sra. Maruri pregunta a la contadora que le explique porqué cambia a activo fijo el monto de los andadores. Argumentó que debía haberse contratado a una empresa y no a una persona física. Pregunta cómo se llevaron a cabo los gastos de materiales y honorarios de las personas que trabajaron. Enrique González interviene para explicar a la asamblea que el contrato se llevó a cabo como contrato de administración de obra lo que no obliga a contratarse a una empresa. Puede ser a personas físicas. Se presentaron las cotizaciones y se firmó con quien estuvo más bajo y presentaba las mejores condiciones. Se tienen pagarés firmados como garantía. Sin embargo, la Sra. Maruri pedía que debía haberse firmado un fianza a través de una afianzadora. Se aclara que todos los insumos fueron facturados a nombre del fraccionamiento y nos estamos ahorrando una buena parte del gasto, otorgando un contrato a una opersona física a la que se le hizo firmar pagarés como garantía de su trabajo. Y se le va pagando por avance de obra. Por lo que no existe la posibilidad de que nos deje la obra parada y se le hubiese ya pagado. La obra además está por concluirse. Estamos a punto de recibirle los trabajos.

Pide la Sra. Maruri explicaciones sobre diferencias entre las inversiones y las cuentas de gasto corriente. La contadora lo explica, también solicita la Sra. Maruri desglose de gastos y ganancias de las maquinitas de refrescos y galletas en la palapa. Se le indica que la ganancia de tener las maquinitas es aprox de 2,000 pesos anuales y cuestiona entonces los costos que genera tenerlas. Entonces se informa que esas máquinas fueron colocadas para dar un servicio y brindar seguridad a los condóminos para que no se expusieran a salir del condominio y tuvieran acceso a estos productos, se pregunta a la asamblea si quieren que se retiren las máquinas y de manera unánime responden que no.

La contadora recuerda a todos actualizar los datos fiscales para poder hacerles llegar sus recibos fiscales de mantenimiento.,

Carlos García Cundapí pasa al siguiente tema:

5. Andadores.

El Arquitecto Isaac Jiménez, estuvo presente. Explicó los detalles de los trabajos. Se le hicieron dos o tres preguntas las cuales respondió. Comenta que se está en la fase de limpieza final.

Se pregunta si alguien tiene dudas.

La Sra. Maruri se queja de la cenefa. En el área central se reparó bien pero en las laterales no están parejas. Se le explica que los venecianos no son iguales. Y se le dice a la Sra. que no es situación del arquitecto. Son los propietarios mismos, normalmente los menores de edad, rompen intencionalmente los cuadritos. Se tiene el proyecto de reponer al 100% los venecianos.

También se preguntó si al arrastrar los camastros no se dañarán las piedras. Tampoco se dañarán al limpiar los andadores con agua a presión.

La Sra. Maruri se queja que los jacuzzis no tienen piedra en los bordes. El arquitecto le explica que es para que al apoyarse la espalda no lastime. Eso se hace así normalmente. Nunca se pone textura en la espalda.

6.Cargos por morosidad.

El Sr. Alfonso explica que los cargos actuales de \$50 pesos por morosidad no son suficientes y los condóminos se están acostumbrando a retrasar sus pagos mensuales por lo que afecta los gastos fijos mensuales. Propone subirlo a \$200 pesos. Se pide opinión de la asamblea.

Un vecino comenta que no le parece práctico y justo considerar como mes vencido los primeros 15 días de cada mes cuando éste aún no finaliza y pregunta si las inversiones a plazo no están ocasionando que al final del mes no se cuente con los recursos para el pago de los gastos fijos. Se le aclara que no se puede mezclar inversiones con el gasto corriente, siendo estas independientes.

El Sr. Alfredo Islas también comenta que un retraso en la cuota debe considerarse hasta el último día del mes. Otro vecino también dice que a él le pagan los días 28 de cada mes.

El Sr. Enrique González comenta las reservas y la manera en que se manejan las inversiones. Se escuchan comentarios de toda la asamblea y comentan varios que, en cualquier institución, escuelas, bancos, pagos de renta, etc se considera ya un retraso cuando han transcurrido los primeros días de cada mes. Otra vecina comenta que se reúnan los especialistas y determinar entre todos los intereses a cobrar por los retrasos. Intervienen EL Sr. Javier Plasencia y Sra. Carmen Fernández explicando la mezcla de fondos entre inversión y cuota por pozo. Hay que considerar que el dinero del pozo se va a regresar, por lo que las inversiones disminuirán. Por lo que después de ponerse a consideración se queda que el retraso en pago de mantenimiento se considerará como hasta ahora, transcurridos los primeros 15 días de cada mes.

El Sr. Enrique explica que los pagos y por lo tanto los fondos, hay que tenerlos disponibles los primeros días de cada mes. Es cuestión de conciencia considerar que los pagos son hechos a principios de mes.

Otro vecino pregunta si se obtienen beneficios si se paga anualmente. Se le explica y confirma que no hay beneficios por pagar anualmente todo junto. Después de varias propuestas, se votan las opciones y con 22 votos se acuerda que la nueva cuota a aplicarse por retraso en pago mantenimiento es del 10% de la cuota de mantenimiento y queda aplicada partir del día 16 de cada mes a partir de mayo de 2024.

Para quienes por razones de sus ingresos no pueden los primeros 15 días, se deberán acercar a la administración para acordar las fechas de pago.

7. Devolución de cuota del pozo.

Marco explica que un vecino propuso que conforme fueran llegando los correos con la solicitud de devolución, se fueran formando por orden. Las opciones son:

- 1) devolución a sus cuentas bancarias por lo que deberán dar los datos correspondientes.
- 2) Como abono a sus cuotas de mantenimiento. Para esto casos se aclara que no podrán emitirse los recibos fiscales para no duplicar los ingresos al condominio, por lo que se emitirá un recibo por parte de la administración.

El Sr. Islas pregunta si ya no hay la más mínima posibilidad de construir el pozo dada la dificultad que representará volver a juntar el dinero, el Sr. Alfonso explica nuevamente la situación de Oasis 1., El presidente municipal dará cita a Alfonso para comentar y ver cuál es la situación y después de hacer nuevamente un aforo al pozo existente, el municipio tomará las riendas de la administración del mismo. Pasando las elecciones se verá con más claridad que hará el municipio.

El Sr. Islas proponía esperar un poco más a devolver el dinero. Otro vecino también pensaba que no se habían agotado todas las posibilidades. Se explicó nuevamente todo lo que se había hecho y se decidió devolver el dinero.

8. Ratificación del presidente del comité de vigilancia

El Sr. Alfredo Islas comenta que Miguel Angel Torre no puede ser el presidente del Comité de Vigilancia por haber violado el reglamento interno en alguna ocasión. Y nuestros estatutos dicen que no puede postularse un propietario que haya violado el reglamento. La razón es que tiene arbustos en áreas comunes cercanas a su domicilio. Se desordena la asamblea. Después de algunas participaciones se acuerda que se deje nuevamente como interino y se envíe nuevamente una convocatoria para quienes deseen postularse como Presidente del Comité, para evaluar su comportamiento, proceder y disponibilidad. Se votará en la siguiente asamblea.

El Sr. Plascencia comenta que se discutan problemas de importancia como la falta de agua y estado de los jardines y dejemos estos temas sin relevancia.

La Sra. Leticia Costarica comentó que dejará en administración una propuesta para el manejo de agua y jardín sustentable.

Proponen hacer un plan de emergencia para jardines.

9. Incidencias y avisos.

Marco explica que se recuerde a nuestras visitas recoger las identificaciones dejadas en caseta.

Hay que avisar a la administración del préstamo de estacionamiento a otro vecino. Ha

habido algunos problemas por este tema. Una persona pide que si no hay gente se permita entrar un coche adicional estacionándolo en al área de visitas.

Exceso de invitados. Los coches que pueden entrar son 2 máximo: el asignado mas uno de visitas. Se pide que los coches no invadan los espacios de las rampas.

Se recuerda que las mascotas para invitados no están permitidas. Propietarios si pueden traerlas.

Es importante continuar con la revisión de cajuelas. Es necesaria.

Música con alto volumen. Hay que hablar con los invitados sobre todo para mejorar este comportamiento. Se permite en la palapa poner música a volumen bajo.

Mascotas fuera de horario y que no accedan a andadores y jardines. Que circulen por los andadores.

Evitar palabras antisonantes.

Se recuerda No envases de vidrio en la palapa.

No clavados en albercas. Ni inflables cuando haya saturación en albercas.

Alguien hechó una colilla encendida al bote de basura y se quemó el bote. Hay un acuerdo de asamblea que deben traer sus ceniceros.

Incidente con automóvil que se subió a las áreas comunes. El conductor (amigo del hijo de un propietario) se encontraba en estado inconveniente, los guardias hicieron los señalamientos y lo acompañaron a la salida, pero dañó una jardinera y aspersores. El propietario asumió la responsabilidad, pagó la multa y los daños de la jardinera y aspersores. La jardinera fue reparada al día siguiente sustituidos los aspersores. No se llamó a la patrulla por no haber daños graves. Se consideró hubiese sido peor para los muchachos y el resultado era el mismo: pagar la multa. La Sra. Maruri se quejó y sí quería que se hubiera llamado a la patrulla. Se le reitera que no fue necesario. Quería saber qué manzana y lote fue, sin embargo no tiene porqué evidenciarse públicamente al infractor por confidencialidad de acuerdo al aviso de privacidad. El incidente quedó anotado en bitácora y del conocimiento del Presidente de Mesa Directiva quien estuvo presente en los hechos e informó a los demás integrantes del Comité de Vigilancia y Mesa Directiva.

Termina la sesión a las 14:41 horas.

Presidente
Carlos García Cundapi
Mz. 3 Lote 8

Secretario
Gabriel Vallejo Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador
Enrique González Macías
Mz. 12 Lote. 3