



## **Minuta de la 56ta. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 28 de Enero del año 2023**

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:05 minutos del día **28 de Enero del año 2023**, 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 **56ta. Asamblea Ordinaria de Asociados** y que en cumplimiento al artículo 31 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIOS INMUEBLES DEL ESTADO DE MORELOS, Comité de Vigilancia y la Asociación convocaron el día 16 de Enero del año 2023 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 del Comité de Vigilancia y la Asociación 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 12:05 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.- Lectura de los temas aprobados en la Sesión de la asamblea celebrada el **29 de octubre del 2022.**
- 4.- Trabajos realizados y por realizar.
- 5.- Mascotas.
- 6.- Medidas a tomar, sanciones por faltas al reglamento.
- 7.- Proyecto de perforación pozo, avances.
- 8.- Morosos
- 9.- 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 15 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.

Se relacionan a continuación los 24 asistentes registrados al final de la asamblea por MZA. Y LOTE:

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

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

<b>Nombramiento</b>	<b>Nombre</b>	<b>Manzana y Lote</b>
Presidente	Sr. Miguel Ángel Torre De la Torre	Mz. 8 Lote 8
Secretario	Sr. Gabriel Vallejo Pirani	Mz. 5 Lote 6
Escrutador	Sr. Enrique González Macías	Mz. 12 Lote 3

A las 12:24 había 19 asociados presentes.

A las 12:38 estaban ya presentes los 24 asociados.

### **3.- Lectura de los temas aprobados en la Sesión del 29 de Octubre del año 2022.**

Marco ratificó las razones y acuerdo en actualizar la cuota de mantenimiento, ajustada a \$1,200 mensuales, agregando su dígito verificador según la propiedad.

Se confirma que aunque se está dando a conocer en los flujos de efectivo que se presentan periódicamente los costos de los proyectos, sin embargo se agregará también en el rubro de Proyectos realizados y por realizar que se comenten en las asambleas, los costos correspondientes.

Se confirma el acuerdo de que para proyectos que excedan \$150,000 tendrán que pasar por la aprobación de la asamblea. Para proyectos de menor cantidad, la Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administración pueden decidir su ejecución y mostrarlo debidamente en los reportes que se presenten.

Respecto al ajuste solicitado que se comentó en la asamblea pasada para el reglamento y decálogos, derivado de que sólo un vecino (11-8) hizo comentarios, en el momento en que se lleve a cabo esta reunión extraordinaria, se tomarán en cuenta sus comentarios. Unos Ejemplos comentados: enmendar el decálogo a los visitantes entre otras cosas. Otro ejemplo : se confirma el número máximo de personas que pueden ocupar una vivienda es de 15. Otro punto: a veces se acapara la totalidad de la palapa con una sola familia, ingresando más vehículos de los permitidos. Otros asuntos: apertura de cajuelas, paseo irregular de mascotas y así varias situaciones que propician el desorden. Las modificaciones al reglamento base quedarán en un adendum al reglamento de convivencia. Los cambios que correspondan se definirán en una junta extraordinaria.

Se acuerda que el reglamento base no se modifica. Se vota con 20 votos. Unánime en ese momento.

También se comenta y queda asentado, que para reforzar todos estos temas de convivencia, el cuerpo de vigilancia debe apoyar en poner el orden correspondiente siendo menos permisivos, sin ser agresivos como el caso de un guardia que se tuvo que cambiar. Reforzar este punto. Apoyados por todos los vecinos que detecten estas anomalías.

#### **4.- Trabajos realizados y por realizar.**

Se explica por parte de la administración la compra del Scanner para la detección de fugas. Entre las casas de las manzanas 11 a 18 se detectaron varias fugas internas (11 casas), así como alguna externa (2 casos) en la red. Se realizaron esas reparaciones y se ha dado aviso a los vecinos para que reparen sus instalaciones. Falta terminar el escaneo en la totalidad fraccionamiento. Esta revisión se realiza en las madrugadas para evitar contaminación por ruido dada la sensibilidad del equipo.

Sin embargo, se confirma que con estos rondines y el proyecto de reparación y cambio de válvulas que se ha venido dando, ya nos se están comprando pipas.

### **5.- Mascotas**

Se están detectando demasiadas heces fecales en zonas verdes y áreas comunes. Se está convirtiendo ya en un problema. La gente camina descalza, los jardineros tienen problemas al cortar el pasto. En las noches hay vecinos que sacan a sus mascotas sueltas. También hay algunos gatos que circulan libremente e incluso logran salir y entrar del fraccionamiento.

Se acuerda por votación con 17 votos a favor, de que los propietarios que rentan sus casas, sea por fin de semana o por períodos largos, así como para visitantes NO SE PERMITE EL ACCESO CON MASCOTAS. Para aquellos propietarios que ya cuentan con mascotas, deberán respetar el reglamento.

Se propone que si se detecta a alguien infringiendo el reglamento, se le avisa, se le pide que vaya por una bolsa y que recoja las heces. La bolsa no se deposita en los botes de basura del fraccionamiento. Si no lo hace, se multará y si no paga cae en moroso y se le suspenden los servicios hasta que su comportamiento cambie.

### **6.- Medidas a tomar, sanciones por faltas al reglamento.**

Para aquellos reincidentes de manera frecuente en faltas a reglamento, se acuerda que teniendo un expediente apropiado, las evidencias adecuadas y el artículo del reglamento que se está violando, se remitirá al juez cívico la demanda para evitar la confrontación con el vecino infractor.

El proceso será:

- 1.- Se le notifica al vecino de la infracción. Si reincide o se niega a corregir:
- 2.. Se le aplica la sanción acordada (multa y suspenderle servicios).  
Si continúa con el incumplimiento de la infracción, sea una obra o faltas al reglamento:
- 3.- Se toma evidencia de la infracción y
- 4.- Se lleva un escrito al juez de paz para su resolución.

Se comenta por dos vecinos el tema de apertura de cajuelas. Sea que les es molesto, sea que los guardias no revisan el contenido de las cajuelas.

La apertura de cajuelas es obligatoria para todos sin excepción. En caso de no respetarse este acuerdo, tendrá que abrir y cerrar el portón el mismo vecino, ya que no se le brindará el servicio por parte del vigilante.

Se propone y acuerda:

Votos para no revisar la cajuela a propietarios: 3 votos. No se aprueba.

Votos para revisar a proveedores entrada y salida de vehículo: unánime. Aprobado.

Votos para revisar cajuela tanto a propietarios como a visitas. 20 votos. Se aprueba.

### **7.- Proyecto de perforación pozo, avances.**

Alfonso indica que en la semana acudirá con la administración a Conagua. La situación permanece sin cambios. Se espera una respuesta favorable. En caso negativo, se comentará en asamblea el acudir a la municipalidad nuevamente para solicitar solución.

### **8.- Morosos.**

Se mejora la cobranza de morosos.

Con la casa 17-4 se está negociando.

Con la casa 18-11 también está por recuperarla el banco. Se buscará negociar.

Hay 2 casas en demanda con el ISSSTE. Y 2 casas en Bancomer. Se buscará negociar cuando se presenten las autoridades bancarias.

Se comentaron otras negociaciones. Pero se va mejorando mucho la cobranza de morosos mayores.

### **9.- Finanzas**

Se le dio la palabra a las contadoras para que explicaran el tema de las finanzas explicando que hay activos fijos que fueron adquiridos y que fueron el tanque de fibra (suavizador), un detector de fugas, una motobomba, y el escanner. Se preguntó por las dudas que existieran. Explicaron el balance. Cuentas por cobrar, inversiones, etc.

### **Asuntos generales.**

Se confirma que las cartas poder que presenten los asociados pueden ser simples (sin notarizarse), pero en original. y una por asamblea. Y con identificaciones en

copia fotostática tanto de otorgante del poder, de quien lo recibe y de los testigos. Todas las firmas en original.

Un vecino propone rehabilitar las instalaciones y áreas comunes. Retomar las instalaciones con las que originalmente contaba el fraccionamiento. Buscar que todo esté funcionando al 100%. Tal y como inició el fraccionamiento. Como ejemplo sombrillas, bases para sombrillas, etc, Se proponen dos cosas: 1. Hacer la inversión correspondiente o 2. Ser autosustentable (aportar una pequeña cuota al momento de utilizar el equipo adicional).

1. Se discute y se acuerda con 22 votos a favor que como proyecto, se recupere al 100% la infraestructura.
2. No se llega al acuerdo de ser autosustentable, por lo que:
3. Se acuerda elaborar una lista de proyectos que se consideren aptos para recuperar y/o mejorar esta infraestructura y para la próxima asamblea se discuta entre todos.
4. Se iniciará con la cotización de las sombrillas y bases sólidas. De ser un presupuesto aceptado para que la Admón, Comté de Vigilancia y Mesa Directiva decidan, se podrán adquirir.

Termina la sesión a las 14:05 horas.

---

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

---

Secretario  
Sr. Gabriel Vallejo  
Pirani  
Mz. 5 Lote 6

---

Escrutador  
Sr. Enrique González  
Macías  
Mz. 12 Lote 3