



**Minuta de la 53ra. Asamblea Ordinaria de Asociados de  
UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 30 de Abril de 2022**

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:10 minutos del día **30 de Abril 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 53ra. 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 **15 de Abril 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 12:10 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 del **29 de Enero del 2022**.
- 4.- Fugas de agua. (Realizado y por realizar)
- 4.- fugas de agua. (Realizado y por realizar)
- 5.- Cambio de Tesorero.
- 6.- Trabajos realizados y por realizar.
- 7.- Proyecto de perforación pozo.
- 8.- Medidas a tomar para propietarios con faltas al reglamento.
- 9.- Morosos
- 10.- Finanzas
- 11.- Asuntos Generales

Debido a lo compleja, indisciplinada y caótica que fue esta reunión, la presente minuta se divide en tres secciones

- A. temas tratados
- B. acuerdos tomados y
- C. relatoría de la discusión

Esto con el propósito de que cada Condómino decida lo que más le interese leer. Sin embargo, aquí están incluidos todos los detalles de la reunión. Si algún Condómino tiene alguna duda o inquietudes adicionales, se cuenta con la grabación de la misma para su consulta en caseta. Cabe aclarar, no para su facilitación o préstamo.

Cómo comentario inicial y a nombre de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia, queremos reiterar que somos vecinos del condominio igual que todos y que estamos trabajando en forma altruista tratando de mantener las instalaciones lo mejor posible de acuerdo con nuestras propias visiones y capacidades. No es válido que se nos falte al respeto, se nos insulte y se nos exija como si fuéramos profesionales contratados en todas las disciplinas a la vez, abogados, contadores, financieros, ingenieros hidráulicos, plomeros, etc. Y responder al instante sus inquietudes. Por eso se cuenta con el buzón de sugerencias y correo electrónico para enviar con anticipación sus necesidades y no manifestarlas el día de la asamblea, que ocasiona lo sucedido. Todos tenemos derecho a manifestar nuestros puntos de vista y de opinión, pero de ninguna manera sin faltar al respeto y menos aún con gritos, sin dejar hablar, con palabras altisonantes, amenazas y gestos agresivos. Ojalá que esto no vuelva a suceder. Pedimos respeto hacia todos los miembros de la mesa y comité quienes laboramos de manera altruista para mantener este condominio en las mejores condiciones posibles, y que dicho sea de paso, somos de los mejores fraccionamientos de la zona.

## **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 empezamos debido a que había presentes 15 vecinos incluyendo los integrantes de Comité de Vigilancia y Mesa Directiva. Se inicia con la asamblea a las 12:05 horas 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 por MZA. Y LOTE:

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

Los marcados en azul presentaron carta poder debidamente autorizados por propietarios que decidieron hacer uso de su derecho de voto.

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

Aceptando los cargos estando presentes el tiempo que dure la Asamblea:

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Miguel Ángel de la Torre	Mz. 8 Lote 8
Secretario	Enrique González Macías	Mz. 12 Lote 3
Escrutador	B. Alfredo Islas Yáñez	Mz. 13 Lote 7

## **3.- Aprobación de los temas tratados en la Sesión del 29 de Enero del 2022,**

Al respecto, en este punto y en virtud de haber sido solamente informativa la misma, Marco refirió que no habría comentarios sobre la misma y que lo que hubiese surgido de esta, se trataría en esta asamblea. La Sra. Heysdy, esposa de Jorge Maruri de Mz. 8-2 solicita y pide qué la minuta que se deba aprobar, comenta sea la Minuta de la Asamblea anterior a la virtual, esto es la del mes de octubre, es decir la presencial, por la razón, qué, porque no todo el mundo asistió a la virtual.

Carlos García Cundapi vocal del Comité de Vigilancia, dijo que la Asamblea de octubre presencial había sido de las de mayor asistencia que se había tenido y Marco confirma que en dicha Asamblea de octubre, fue cuando se realizó la votación y ratificación de la nueva Mesa Directiva y también del Comité de Vigilancia, la señora Carmen Fernández actual Tesorera Mz. 11-4 , pregunta que cuál es la razón de tratar temas de la Asamblea de octubre cuando ya se trataron y no tenemos que regresar a volver a discutir temas de dicha Asamblea de octubre. La señora Heysdy de Maruri, dice que ella quiere tratar temas de esa Asamblea de octubre, Marco solicita a la señora Heysdy de Maruri, que indique cuáles temas son, pidiéndole que ella fuera la que expusiera los temas, pero a su vez, ella insiste en que sea Marco quien los comente, porque tiene cuestionamientos en la

conformación de la nueva Mesa Directiva y Comité de Vigilancia. Fue a realizar la verificación de documentos. Miguel Ángel de la Torre, presidente actuante de esta Asamblea, le propone que esos temas se traten en el punto de la Orden del Día, "Asuntos Generales" y continuemos con la agenda de la Asamblea, pero la señora no lo acepta, Miguel Ángel, le comentó si había recibido la minuta de octubre y dijo que sí y le preguntó si había asistido a la Asamblea de octubre respondiéndole que no, Miguel Ángel le comentó que las decisiones que fueron tomadas en la Asamblea de octubre se tienen que respetar, argumenta la validez legal de las cartas poder presentadas por algunos de los propietarios. La señora Heysdy de Maruri indica que las cartas poder, tienen que ser en original, insistiendo que no son válidas copias fotostáticas, adicionalmente refiere que las cartas poder existentes y otorgadas en favor de Marco y Carmen su asistente, presentan conflicto de interés por lo que no deberían ser válidas para tomarse en votación, adicionalmente que estas carecían de la información de los testigos.

La señora Amanda Bautista de Mz. 4-6 dice, que tenemos muchos pendientes y comenta, que en la actual Mesa Directiva y Comité de Vigilancia de la cual es vocal, se le está marginando su actividad y representación, refiere que es la piedrita en el zapato del grupo de la Mesa y Comité. Comentando que ella viene a defender los derechos de todos y que el hecho de que no se presenten a una reunión no les quita el derecho de opinar, dice que para llegar a cosas buenas lo importante es discutir y discurrir los asuntos, y que es como se llegan a cosas positivas, solicitando que se tienen que obviar cosas.

El vecino de la Mz. 11-5, insulta con palabras soeces a Alfredo Islas, por cuestionarlo que no era propietario, (esto debido a la solicitud de la carta poder que lo acredite como representante del propietario) el vecino de la Mz. 11-5 le dice idiota y otras groserías más fuertes y con amenazas de qué si se lo encuentra lo va a golpear retirándose en ese momento de la Asamblea.

Enrique González Mz 12-3 dice, que cuando solicita cambios o modificaciones a las Minutas u Ordenes del día de las Asambleas de Condóminos a la Mesa Directiva o Comité de Vigilancia, se le responde que hay cosas más importantes que tratar que los asuntos que él propone. El mismo lee la respuesta recibida por correo electrónico que se le dio por parte de Mesa Directiva y Comité de Vigilancia en donde se le responde, que se le respeta su valiosa opinión que es importante el tema del agua pero que además se tratarán otros asuntos pendientes, no únicamente ese. Miguel Ángel explica que está de acuerdo pero que respetemos la mecánica de la junta, que el tema del agua si se va a tratar de acuerdo a la agenda. Bromea con ellas para suavizar.

Íbamos a pasar al punto de fuga de agua, finalmente y vuelve a levantar la señora Heysdy de Maruri que quiere regresar al punto tres, aprobación de la minuta anterior.

La señora Luz María Lefort dice, que ya no interrumpen y que se propone que se pase al final el punto de ella. Van por las minutas a la caseta, mientras la señora Erica dice que se va a tratar agua, pozo, dinero, etc., que no está de acuerdo con nada. La señora Lorena dice que no sea aprobada la Minuta de octubre. Que expresen sus inquietudes. La señora Luz María dice que avancemos sin aprobarla. El vecino de Mz 12-2 Antonio E. Ortiz se levanta y dice que se retira por no llegar a nada. La vecina de Mz 3-4 señora Nadia Álvarez dice que respetemos sus tiempos. Se le dice que la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia no son los que iniciaron esto.

#### **4.- Fugas de agua (realizado y por realizar)**

Alfonso explica que se tapan fugas y aparecen más, se presenta al Ing. Rosiles de la Mz 1-6 para que comente. El ingeniero Rosiles se presenta con un currículum amplio en el sector hidráulico.

Marco explica que el vecino se acercó a apoyar para ver cómo podemos resolver las áreas que podrían tener fugas. Se le enseñó al señor Rosiles todo lo que hemos hecho al respecto. Se comenta que contamos con 3 cotizaciones, una de TESCO por \$77,256 iva incluido, con reparación de las fugas, otra de TECNO TERRA por \$67,500 más iva con reparación y la del vecino de Mz. 8-2 Jorge Maruri de GEP INGENIERIA por \$258,735.68 iva incluido sin reparación e incluye trabajos que no serían necesarios realizar, sin embargo se cuenta con una cotización del mismo vecino Maruri por \$110,000.- mas iva que es la que más se acerca a los trabajos que necesitamos realizar, esto lo comenta en otro momento la Sra. Carmen Fernández.

Otra de las posibilidades que se plantea es que nosotros pudiéramos adquirir el equipo de detección con la ventaja de que ya sería de nuestra propiedad, más la capacitación para su utilización. Esto porque las fugas constantemente se van a estar dando y por siempre. El Ingeniero Rosiles nos daría la capacitación y documentación necesarias para su uso.

Miguel Ángel De La Torre le pregunta al Ingeniero Rosiles qué conviene más, si tener tres propuestas y contratar a las empresas para detectar las fugas o ser autosuficientes comprando el equipo con el manual y la capacitación para su uso.

Rosiles dice que aunque tengamos años con el problema de las fugas, los vamos a seguir teniendo siempre porque siempre van a existir fugas. Y nadie sabe exactamente el costo de su reparación. Habla el Ing. Rosiles que la propuesta que no repara la fuga tiene trabajos que no son necesarios. Habla un poco de su experiencia y que conoce bien el sistema de aguas de Morelos.

Se le van a mandar las propuestas al Ing. Rosiles para su análisis.

El Ingeniero Rosiles dice que no se deben de colocar tinacos cuando uno tiene un sistema hidroneumático, que esto va a acabar con la unidad, no se deben de poner, dicho por el Ingeniero Rosiles.

Jorge Ortiz dice que hace cuatro años se puso el primer tinaco, que se iba a quitar y hoy en día hay seis instalados.

El Ingeniero Rosiles dice que seguramente más del 50% de las fugas están en los tanques bajos de las casas es decir los sapos de los baños.

Con un aparato se pueden tomar mediciones en todas las casas y asegurar de qué casa está tirándose el agua. Que él se va más por comprar un aparato que estar contratando empresas para detectar fugas.

Comenta que si saben los condóminos que hay una derivación de la tubería por la barda de la carretera hacia la autopista.

Una propuesta del Ingeniero Rosiles es que si la administración ya tiene ubicada la zona donde puede haber más fugas que levantemos ese tramo.

Gabriel Vallejo pregunta si el aparato detecta también en las tuberías principales. Dice que sí.

Alfredo Islas pregunta si conviene estar siempre trayendo empresas para detectar. En opinión de Alfredo, lo mejor es comprar el aparato y contratar las reparaciones.

El Ing. Gustavo Rosiles se compromete en fin de semana a ayudarnos. Y pregunta si están los proveedores. Maruri se presenta y le pregunta si conoce el diámetro en pulgadas.

Miguel Ángel de La Torre dice que si con el aparato se encuentra fugas en una casa y el Condómino debe de comprometerse a repararla. Porque no podemos entrar. Si no la repara, se le cierra la llave de entrada.

Maruri pregunta quién va a manejar el aparato.

Maruri duda que el aparato funcione, pero si sí, es una maravilla. Pero sugiere que lo manejen 2 o 3 personas.

El Ing. Rosiles dice que se necesita una persona constantemente que esté haciendo los recorridos para detectar las fugas. Incluso en las madrugadas.

Maruri dice que Marco no puede ser el que realice las mediciones. No es su trabajo y tiene que hacer otras cosas.

Se acordará después con qué frecuencia se harán los recorridos.

Maruri sugiere hacer medición una medición al mes, también se sugiere poner un medidor en la cisterna para la entrada de agua para saber cuánto nos están entregando. Vale la pena tener un medidor en la entrada de la cisterna.

El Ing. Rosiles dice que el medidor debe ser del tipo propela no de turbina. Se conseguirá el tipo de medidor y diámetro para cotizarlo, la señora Lyssette Lefort averigua en internet y hay de varios precios.

Alfonso explica que el Sr. Copka, administrador del pozo de Oasis 1, le dijo que abríamos la válvula cuando no nos toca, lo cual el Sr. Alfonso le desmintió dicha acusación. También el Sr. Copka le solicitó al Sr. Alfonso que la gente de RX2 que constantemente están en contacto con él lo dejen de molestar. Aun cuando el Sr. Maruri informo a la asamblea que el Sr. Copka ya no estaba como administrador del pozo, que había alguien nuevo ocupando ese cargo.

#### **5.- Cambio de Tesorero,**

La señora Carmen Fernández actual tesorera, dice que ella ya no va a pertenecer a la Mesa Directiva porque cedió los derechos de su casa a sus hijas. Ya no es propietaria. Se anuncia que la señora Mary del Rayo toma el puesto de tesorera. Hay protestas que se mencionan más adelante en la relatoría de la discusión.

Se vota, no quieren que se quede la señora Mary del Rayo 5 votos.

Dicen que se desconfía de ella.

La señora Lorena propone a Enrique González y dice que no se puso su propuesta en la minuta de octubre 2021, ya que presento la propuesta después de la votación de la reelección de la Mesa Directiva. El Sr. Enrique González de Mz. 12-2 queda en el comité de vigilancia a partir de mayo 2022.

La señora Amanda Bautista propone al Ing. Gustavo Rosiles pero no quiere.

Se pone a votación: La señora Carmen Fernández dice que sin tomar las cartas poder se vota por la señora Mary del Rayo: 10 votos.

Cabe aclarar que aun no se ha protocolizado a la señora Mary del Rayo como Tesorera, existía la duda en la asamblea de que si estaba protocolizada, esto se comprobara en la siguiente asamblea.

La señora Carmen Fernández dice que el tema de las cartas poder al parecer está causando demasiados problemas y propone que se quiten las cartas poder. Miguel Ángel de La Torre sólo cuestiona que se tenga en cuenta que todos tienen derecho a votar lo que se diga en las asambleas.

La señora Amanda Bautista dice que somos 20 presentes solamente. Y pide una lluvia de ideas para que esto sea más democrático y venga más gente a las juntas. Y dice que a las asambleas no se asiste porque la gente le dice que es puro pleito siempre y no vienen por eso.

El Sr. Enrique González dice que va a entrar para enseñarnos muchas cosas.

Se le dice a Enrique González que no sólo tiene que asistir a las asambleas sino las juntas internas periódicas del comité y la mesa. Es un compromiso.

Se reitera que los miembros de la mesa de comité no reciben sueldo.

La señora Mary del Rayo dice que ella se compromete a cuidar las cosas aunque no tenga la profesión de financiera.

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

Se pregunta si quieren brincar los trabajos realizados y por realizar no hay respuesta. Se pasa al siguiente punto.

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

Antes de empezar, La señora Heysdy de Maruri cuestiona porque se creó una SAS para el pozo. Y dice que quiénes la integran y se le dijo que los representantes legales de cada fraccionamiento rinconada 2,3 y 4 y ella cuestiona nuevamente que quién dijo que queríamos que fuera Alfonso y se le dijo que tiene que ser el representante legal de cada fraccionamiento. Dice que tenemos multas en hacienda por incumplimientos fiscales. Se le dice fue debido a que otro vecino fue a hacienda para avisar de esto.

Alfonso explica los contratiempos que se han tenido en Conagua. Una de las soluciones irnos a juicio y ahí vamos a salir perdiendo se va a buscar una reunión con la directora. Marco informa que también las oficinas no han venido trabajando al 100%. Marco dice que ya tenemos la documentación dentro de Conagua.

La señora Amanda Bautista pide que cuánto tiempo más se considera prudente esperar y se le dice que no está bajo nuestro control.

La señora Amanda Bautista dice que ya no hay autorizaciones. que ha salido una publicación del gobierno.

Pide la señora Amanda Bautista que se rinda un informe exacto por escrito y subirse a la página o por correo de la situación real que prevalece. A la señora Amanda Bautista le hace mucho ruido que exista una asociación que va a administrar el pozo pero el pozo no existe. Pide que se dé la información exacta y fidedigna de la situación. Dice que no están dando concesiones en ninguna parte del país por lo que le ve nulas posibilidades.

Maruri dice que tiene la duda de que por qué es necesario hacer un pozo.

Dice que por qué mejor no negociamos con Oasis la entrega del agua. Preguntó quién ha visitado Oasis. Se le dijo quienes, él también fue y le dijeron lo que si nos entregan agua. Dice que tiene que ser una sociedad civil. No una SAS.

Miguel Ángel pide que solo uno le conteste a Maruri. Se le explica que la constructora también creo una sociedad para operar. Dice que nos dejan de surtir porque les hemos dejado de pagar lo justo. Cuando se fue la constructora ahí decidimos hacer el pozo. Nos pide si conocemos los costos de explotación del agua. Se le pregunta a él si conoce la concesión de Oasis 1, dice que no. Si sabe cuántos fraccionamientos están bajo la concesión, y la señora Heysdy de Maruri dice que 7, se le corrige porque son solo 3. Que sin embargo le surte agua a 7 fraccionamientos. Estamos fuera de la concesión. Se le pregunta cuando termina la concesión, la señora Lorena responde, en 2024.

Se le preguntó si sabe qué dijo el municipio cuando termine la concesión si se la van a renovar o no. Se le informó que no. Ellos le deben al municipio.

El municipio no va a poner dinero para construir un pozo. Dice Maruri que el agua la tienen que surtir.

Propone Maruri, una comisión en la que se incluye el para ir a negociar con Oasis. Para saber cuál es la versión.

La señora Amanda Bautista dice que no nos pueden dejar sin agua. Maruri pregunta que cuándo se va a perforar el pozo y Alfonso le dice que no tenemos control sobre esta decisión, si pudiéramos decir una fecha ya la habríamos dado.

Carlos Cundapi dijo que si sabían todos que cuando el presidente municipal y su comitiva fueron a Oasis no los dejaron entrar y los corrieron.

Marco dice que hay que hacer memoria. Solo 3 están en la concesión. Oasis 1, Oasis 2 y Rinconada de Xochitepec 1. La señora Lorena dice que 4, incluyendo a Palmas. Marco dice que no se diga que no sabemos negociar ya que no nos permiten estar en las juntas y cuando acudimos nos han corrido de las pláticas.

La señora Lorena dice que la gente que no nos incluyó ya no está, refiriéndose a Copka.

Quiere que se haga una comitiva porque ella ha ido a preguntar y no recibe esos comentarios. Quiere continuar con el pozo y al mismo tiempo negociar.

Maruri dice que ha ido pero no ha investigado nada. Pero que si le dijeron que Marco y Alfonso no les hacen caso. Dice que Copka vino a la última asamblea y no se le hizo caso. Se le dijo que el tema si estaba contemplado pero se iba a seguir con el orden de la asamblea. Cundapi le pidió que él hablara y Maruri dice que no lo dejaron.

De la Torre dice que el pozo se va a hacer. Y que se haga el comité para hablar con ellos. Al llegar 2024 a ver qué pasa. Hagamos la comisión en lo que llega 2024.

Marco dice que se debe ir a negociar siempre y cuando nos metan a la concesión, porque va a entrar otra administración y volvemos a empezar nuevas negociaciones.

La señora Lorena dice que no nos conviene tratar de que nos metan a la concesión por el tiempo que queda. Que si no nos dan agua, cerramos las calles y nos manifestamos ante el municipio.

La señora Lorena dice que hay 2 opciones. Negociar y seguir el proyecto del pozo con fecha límite. Que le preocupa que el proyecto del pozo funcione técnicamente. Que para garantizar el proveedor debe dar una fianza. Dice la señora Lorena Que no hay nada de información, qué, cuando donde y porqué. Que se traiga un líder de proyecto.

El tanteo es otra de las alternativas dice De la Torre.

Se les explica a la señora Lorena que se le pidió al proveedor una fianza. Y que la va a dar obviamente.

De la Torre aclara que si una vez que empieza la obra no se puede detener.

Maruri dice que hay que actualizar la cotización y se le dice que primero hay que tener el permiso y se acordó que se va a esperar lo que sea necesario para recibir respuesta de CONAGUA o el Municipio para la construcción del pozo.

El Ing. Rosiles dice: Todo servicio de agua tiene. 5 c's, Cantidad, continuidad, calidad, cobertura y cuanto pagamos de agua (que no pagamos casi nada). Que debemos tener todos los datos, se le pide que nos acompañe a la comitiva, pero lo rechaza.

### **8.- Medidas a tomar para propietarios con faltas al reglamento**

La señora Lorena interrumpe y quiere tratar albercas. Se le dice que ellos mismos no quisieron que se tratara estos temas. Que fuéramos por lo importante.

Marco trata varios temas:

mascotas que es grave. Se encuentran heces fecales por todos lados.

Apertura de cajuelas. Hay quien no las abre,

Violación al aviso de privacidad, ya se ha violado dos veces.

Pregunta Marco que se va a hacer. Seguimos multando? O no se hace nada.

Se hace referencia a lo que Maruri hizo con enviar correo a todos los vecinos. La señora Carmen Fernández dice que tenemos correos de vecinos que no están de acuerdo con haber recibido ese comunicado.

Maruri dice que alguien de la mesa dio en algún correo la base de datos.

De la Torre pide que algún informático ayude a ver que no vuelva a pasar. Si alguien lo vuelve a hacer (violar la privacidad) hay acción penal.

Para quienes no quieren abrir la cajuela, por seguridad se debe hacer. Las cajuelas se tienen que abrir. Se han cometido robos. La medida de que se abra la cajuela debe mantenerse,

Alfonso pregunta que va a pasar a quienes lo siguen violando, no hay una respuesta.

La señora Carmen Fernández propone que no se le abra la puerta.

La señora Heysdy de Maruri dice que se debe explicar la razón de porque abrir. Se le dice que ya se trató hace mucho.

Se saca el ejemplo de la señora Leticia Costarica de Mz 5-8 y Jorge Ortiz de Mz 9-10, la señora Lorena dice que ellos siempre han abierto la cajuela. La señora Lorena dice que el vigilante no quiere abrirles la cajuela pero que ellos nunca se han negado, Dice Ortiz que los vigilantes tienen la orden de no abrirle la cajuela. Y que

le robaron 10 sillas. No lo reportó porque no les hacemos caso. Que para qué lo reporta. Que mejor se queda callado. Que no se revisa el asiento de atrás. Que jamás se han negado, Marco argumentaba algo pero es inaudible. No se entiende qué dijo.

De la Torre dice que él la abre sin que se la tengan que abrir los vigilantes.

La señora Lorena dice que la seguirá abriendo.

De la Torre vuelve a pregunta que se hace, la señora Heysdy de Maruri dice que todo está mal. Dice que se tipifica la conducta. Que la primera vez se habla y si hay incidencia se sanciona. Se le dice que así se hace desde siempre. No es nuevo.

Ortiz dice que se haga una asamblea para revisión del reglamento. Que le pidió al supervisor de seguridad estar presente para hablarlo.

La propuesta es que se vuelva a revisar el reglamento.

La señora Amanda Bautista dice que está notariado.

La señora Luz María Lefort dice que se tienen que hacer adendums, porque ya está notariado.

La señora Heysdy de Maruri dice que tomamos acuerdos por encima del reglamento, dice que las cosas que no estén en el reglamento no tiene validez, que se debe respetar la jerarquía. Pero la señora Amanda Bautista le dice que así de ha acordado.

La señora Amanda Bautista dice que cuando se empiezan hacer excepciones se rompe todo.

Dice Ortiz que se debe revisar "su" reglamento. Se le aclara que el reglamento es de todos. No de la mesa exclusivamente.

De la Torre dice que todos revisemos el reglamento y que cada uno diga donde encuentra las inconsistencias, se le dice que eso ya se hizo hace 3 años.

La señora Carmen Fernández le informa que se hizo y tardamos mucho!. Y que la notaria dijo que se hiciera solo adendums.

La señora Lorena pregunta que cuántos de los que violan reglamento son gente que rentan. Cerca del 80%

Ortiz dice que en el reglamento del 2018 se prohíben los tinacos por votación unánime. Que no se pueden los que estén a la vista. Dice que su tinaco no se ve. La señora Amanda Bautista dice que no por que no se vea, se podían instalar y ellos dicen que así dice literalmente el texto y que respetaron el que no se viera, que sólo si se suben a una azotea entonces el tinaco si se ve. Gabriel Vallejo le muestra a

la señora Lorena una fotografía donde desde la recámara, no desde la azotea, el tinaco se ve y de hecho tira agua. Ortiz defiende que no está a la vista y que checo con un ingeniero que la losa si lo aguanta. La señora Mary del Rayo dice que ella vive ahí y no necesita tinaco.

La señora Amanda Bautista dice que no puede haber privilegios y Maruri dice que él está tentado a poner un tinaco porque le desespera no tener agua en la noche.

La señora Mary del Rayo le dice que cuando se va a dormir a la una de la mañana tiene agua y si se despierta a las 5:30 de la mañana hay agua no es un problema.

Que ya no se pongan más tinacos mientras se arregla el agua,

Ortiz dice que cuando instaló el tinaco le mando un watts a Marco avisándole que había instalado un tinaco.

### **9.- Morosos**

Marco informa que Hay 4 morosos solamente.

Del Cubano, la 10-8 en litigio con ISSSTE., la 10-3 está en litigio también estamos esperando que alguien reclame la propiedad para negociar la morosidad, 18-5 tenemos ubicado al propietario y estamos intentando negociar con él el adeudo.

En dinero son aproximadamente 250,000 pesos de adeudo.

Hay cuentas que deben más de recargos que de capital, por eso no puede contarse totalmente como adeudo porque si no nos vamos cerca de 700,000 pesos.

Hay varios condóminos en convenio y se ha ido resolviendo sin problema esos convenios.

### **10.- Finanzas**

Este tema lo iban a dar las contadoras pero no vinieron por la preparación de la declaración anual.

La señora Lorena pregunta si la cuota de \$1,100.00 pesos alcanza para cubrir los gastos. Quiere que se presente un plan de gastos lo cual se le dice que no es necesario. Qué la información de gastos e ingresos se presenta desglosada con detalle en los reportes que se entregan a los condóminos periódicamente.

La señora Carmen Fernández explica el fondo de inversión, Y dice que el fondo de inversión y los estados de cuenta se les envía todos por correo electrónico. Se indica que nuestra inversión era de 373,000 pesos en octubre 2017 y próximamente

se va a incrementar con otros 100,000. Este fondo es para los gastos extras que vayan ocurriendo.

La señora Carmen Fernández explica la hoja de entradas y salidas. Y dice que con lo que estamos recibiendo actualmente de cuotas podemos salir adelante. En la hoja de ingresos viene el desglose de los ingresos también. Quien quiera revisar cualquier cosa, la información está a disposición.

La señora Lorena pregunta que si la recuperación de la morosidad nos ayudará a recuperar la baja de ingresos de los últimos dos o tres meses y se le confirma que es correcto.

La señora Carmen Fernández sigue explicando inaudiblemente porque ya todo el mundo está hablando de lo que cada uno quiere. Gabriel Vallejo pide silencio varias veces ya que cada quien está hablando de sus temas en formas personales.

la señora Heysdy de Maruri pide si Marco no está creando antigüedad en el condominio, se le responde que no y cuestiona las condiciones de contratación de Marco.

Maruri dice que ya como punto aparte quisiera que se analizara si la cuota de mantenimiento es la correcta porque no conoce los gastos del fraccionamiento.

Revisar cuánto es lo que se gasta y hacer una división equitativamente del costo de los gastos para poner realmente lo que se tendría que cobrar de mantenimiento, que él no sabe si los \$1,100.00 pesos están bien o están bajos o están altos. El piensa honestamente que están altos. Gabriel Vallejo le indica que no es válido lo que dice ya que los costos si se conocen, en los reportes enviados periódicamente hay un desglose de hasta 40 renglones en donde puede conocer todos los gastos detallados por mes.

La señora Lorena dice que los gastos presentados son consolidados lo cual es una falsedad. indica que no está el gasto de la bomba de calor y se le indica que ahí viene desglosado. son costos detallados, no consolidados.

Miguel Ángel de La Torre pide moción de orden porque ya hay cinco o seis vecinos levantados hablando cada uno en parejas de los temas que les interesa particularmente.

Miguel de La Torre solicita que si alguien tiene alguna duda en particular sobre la cuestión de estados financieros o estados de cuenta se acerque a las contadoras o a la administración para aclarar sus dudas.

La señora Lorena dice que su inquietud no es sobre los estados financieros, sino sobre los trabajos que se realizan día a día y se le indica que también vienen

desglosados mes por mes. Gabriel Vallejo le dice a la señora Lorena que revise que hasta el gasto de medicinas por poner un ejemplo viene desglosado en los gastos detallados de mes por mes.

La señora Lorena quiere que se haga otro reporte que comenta se venía haciendo, sobre el gasto real de los trabajos realizados. La señora Luz María Lefort le sugiere que si lo que quiere es una auditoría, la solicite sin problema. La señora Lorena dice que si está ahí la información porque no se hace este trabajo adicional. La señora Lorena dice que no quiere auditoria, que lo que pide es que se siga reportando como venía reportando ella. Esa es su inquietud. Qué ella lo anexaba a la minuta cuando ella tenía la administración.

Como cada quien ya está hablando por su cuenta en pequeños grupos, el presidente da por terminada la asamblea a las 4:14 de la tarde.

## **B.- Acuerdos**

**En concreto el aparato para detectar fugas se tiene que comprar.**

Miguel Ángel de La Torre concluye:

1. Evaluar las tres propuestas por parte de Rosiles.
2. Buscar la herramienta que nos va a servir para el futuro.

Enrique González propone a Rosiles evaluar las propuestas y que de su opinión sobre qué es lo que debemos de hacer.

**Se aprueba por unanimidad la compra del aparato.**

De la Torre pone a **votación para que se elija la empresa que cotizaron la detección y reparación de fugas** y que se empiece a contratarlas para realizar estos trabajos votación unánime. **Con 13 votos a favor se aprueba.**

**Se vota a favor con 22 votos por medidores de entrada y salida de la cisterna.**

**Miguel Ángel de La Torre pide que quede en minuta que nadie que no tenga la representación legal del condominio pueda hablar sin autorización.**

**Se pone a votación: La señora Carmen Fernández dice que sin tomar las cartas poder se vota por la señora Mary del Rayo que quede como tesorera: 10 votos.**

**La señora Lorena propone entonces que Enrique González entre al comité de vigilancia, se aprueba. Se vota que Enrique González entre al comité de vigilancia a partir de mayo 2022. Se aprueba con 12.**

**Cartas poder: Se vota porque no haya cartas poder para temas de votaciones en asambleas con 14 votos. No hubo votos para cartas notariadas y 6 votos a favor de carta simple. Se queda que vote solo el que esté presente.**

La señora Carmen Fernández pide que se vote por el letrero de afuera. Pero se acuerda brincarnos estos asuntos. Hay más urgentes. Queda Pendiente.

Maruri dice que hay que actualizar la cotización y se le dice que primero hay que tener el permiso y se acordó que se va a esperar lo que sea necesario para recibir respuesta de CONAGUA o el Municipio para la construcción del pozo.

**La comisión para ir a hablar con Oasis sobre el agua la forman Maruri, la señora Lorena, Marco, Alfonso.**

Maruri pidió que vaya Yturria y ellos acordarían el día en que los reciba Oasis. De la Torre propone que se llegue a un acuerdo para una buena convivencia en lo que termina la concesión. La asamblea no aprobó la propuesta de Maruri de que Jorge Yturria quedara en la comisión para el pozo ya que se había retirado de la asamblea y no estaba presente.

Se está de acuerdo que la mesa conteste en cuanto le sea posible los temas que se envíen por correo o se deposite en el buzón por parte de los condóminos

Maruri propone y se vota, que en cuanto se arregle el problema del agua, la gente que puso tinaco tendrá que retirarlo obligatoriamente. Se vota Ortiz acepta que cuando se arregle el agua retira el suyo.

**Se acuerda que mientras no esté arreglado el tema del agua a partir de hoy tampoco está autorizado instalar más tinacos. Y que en el momento en que se resuelva el tema del agua se desinstalaran los tinacos existentes. Se pone a votación y se acuerda por unanimidad. La señora Amanda Bautista insiste nuevamente que hay privilegios y eso no se vale. Marco informa que desde la caseta cualquier material relacionado a poner un tinaco no va a ser autorizado su acceso.**

### **C.- Relatoría de la discusión**

En el punto 1 de la orden del día “Aprobación de la minuta anterior”, La señora Heysdy de Maruri quiere que la minuta que se apruebe y comente sea la asamblea anterior a la virtual, esto es la de octubre. Es decir la presencial. Que porque no todo el mundo asistió a la virtual.

Carlos García Cundapi del comité de vigilancia dijo que la de octubre presencial había sido de las de mayor aforo que habíamos tenido y Marco confirma que en esa asamblea de octubre fue cuando se realizó la votación y ratificación de la nueva mesa directiva y comité de vigilancia. La señora Carmen Fernández pregunta que cuál es la razón de tratar temas de la asamblea de octubre cuando ya se trataron y no tenemos que regresar a volver a discutir temas de asamblea de octubre. La señora Heysdy esposa del señor Maruri dice que ella quiere tratar temas de la asamblea de octubre y que Marco indique cuáles son, se le pidió que ella fuera la que expusiera los temas pero insiste en que sea Marco quien los comente, porque tiene cuestionamientos en la conformación de la nueva mesa directiva. Se acerco a realizar la verificación de documentos. Miguel Ángel De La Torre como presidente de la asamblea le propone que esos temas se traten en asuntos generales y continuemos con la agenda de la asamblea pero la señora no lo acepta. Miguel Ángel le comentó si había recibido la minuta de octubre y dijo que sí y le preguntó si había asistido a la asamblea de octubre y dijo que no y Miguel Ángel le comentó que las decisiones que fueron tomadas en la asamblea de octubre se tienen que respetar. Argumenta la validez legal de las cartas poder presentadas por algunos de los propietarios. Dice que las cartas poder tienen que ser en original y no son válidas copias fotostáticas. Dice que las cartas poder en favor de Marco y Carmen la asistente de Marco presentan conflicto de interés y no deberían de ser válidas. Que no tenían testigos.

La señora Amanda Bautista dice que tenemos muchos pendientes y dice que en la mesa directiva y comité de vigilancia se le está marginando y es la piedrita en el zapato del grupo de mesa y comité. Dice que ella viene a defender los derechos de todos y que el hecho de que no se presenten a una reunión no les quita el derecho

de opinar. Dice que para llegar a cosas buenas lo importante es discutir y discurrir los asuntos, es como se llegan a cosas positivas. Se tienen que obviar cosas.

El vecino familiar de la propietaria de la casa 5 en manzana 11 insulta con palabras soeces a Alfredo islas diciéndole idiota y otras groserías más fuertes y con amenazas de qué si se lo encuentra lo va a golpear y se retira de la asamblea.

Enrique González dice que cuando solicita cambios o modificaciones a las minutas o órdenes del día se le responde que hay cosas más importantes que tratar los asuntos que él propone. El mismo lee la respuesta que se le dio por parte de mesa directiva y comité en donde se le dice que se le respeta su valiosa opinión que es importante el tema del agua pero que además se tratarán otros asuntos pendientes, no únicamente ese. Miguel Ángel explica que está de acuerdo pero que respetemos la mecánica de la junta, que el tema del agua si se va a tratar de acuerdo a la agenda. Bromea con ellas para suavizar.

Íbamos a pasar al punto de fuga de agua finalmente y vuelve a levantar la señora Heysdy de Maruri que quiere regresar al punto tres, aprobación de la minuta anterior.

La señora Luz María Lefort dice que ya no interrumpan y que se pase al final el punto de ella. Van por las minutas a la caseta. Mientras Erica dice que se va a tratar agua, pozo, dinero, etc. Que no está de acuerdo con nada. La señora Lorena dice que no sea aprobada la minuta de octubre. Que expresen sus inquietudes. La señora Luz María dice que avancemos sin aprobarla. Otro vecino se levanta y dice que se retira por no llegar a nada. Otra vecina dice que respetemos sus tiempos. Se le dice que la mesa y comité no son los que iniciaron esto.

A los 25 minutos pasamos al punto de fugas de agua.

La señora Heysdy de Maruri pregunta que si el señor Rosiles conoce la cantidad de fuga de agua que se tiene en el condominio, se le informaba y dice que ella quiere la respuesta directa del ingeniero Rósiles. El ingeniero Maruri dice que si se pierde casi 1 l por segundo, 86,000 l al día no es correcto el cálculo, le dice al ingeniero Rosiles que está equivocado, sin embargo la operación es correcta: 1 l por segundo son 86,000 l al día. Nos estábamos tardando mucho en saber cuánto era la cantidad y la señora Amanda Bautista finalmente dijo que sea cual sea la cantidad es demasiada pérdida al día.

La señora Heysdy de Maruri argumenta nuevamente que además por cuantos años se está teniendo esta pérdida. Maruri solicita que la selección de la propuesta sea la más justa, ni la más barata por ser más barata ni la máscara por ser la más cara, sino el precio justo.

Enrique González dice que no se están comparando peras con peras ya que las propuestas tienen demasiadas diferencia, sin embargo se le confirma que el

requerimiento fue exactamente el mismo para todos aclarándole que sí se comparan las propuestas justamente y la diferencia en precios es por parte de las empresas.

La señora Carmen Fernández aclara que de la propuesta de Maruri si quitamos los trabajos que no son necesarios y nos enfocamos solamente en la localización de fugas la oferta de Maruri, está en \$110,000 pesos mas iva sin reparación.

Carlos García Cundapí agradece al ingeniero Rosiles el apoyo para resolver este problema.

La señora Heysdy de Maruri nuevamente hace comentarios que si las fugas nunca van a resolverse para que hacemos un pozo, se le indica que ese comentario no tiene nada que ver con las fugas.

Nuevamente la esposa de Maruri dice que ya se ha invertido algo en lo del pozo.

Al anunciar que Mari del Rayo es la tesorera protestan la esposa de Maruri y Jorge Ortiz que tiene que ser por votación. Que no es heredado.

Maruri nos cuestiona qué hace el comité de vigilancia, le responde Islas y la señora Carmen Fernández.

Miguel Ángel de La Torre propone votar que a partir de ahora las votaciones sean por carta poder simple o notariada. Maruri cuestiona qué así es como hacer una carta poder a modo y se le dice que se está votando por que sea notariada o simple no a modo personal.

La señora Lorena insiste nuevamente a Enrique González para tesorero y se le dice que ya se votó. Le preocupa que el proceso está viciado. Se les cuestiona en qué tienen duda. Y que encontraron cosas. Se les pide que digan y la señora Heysdy de Maruri reclama el rubro de impuesto sobre nómina del mes de diciembre. Cuanto fue el impuesto. Quiere que se tenga a la mano ese dato y Miguel Ángel de La Torre le dice que con mucho gusto se puede checar después porque no se tiene en este momento ese dato y que es una distracción a la junta dicho por Miguel Ángel de La Torre.

Quiere la revisión del cierre anual.

La señora Carmen Fernández le explica a la señora Heysdy de Maruri que no se había pagado impuesto sobre nómina porque desde la administración anterior y en muchas asambleas se acordó así por convenirle al empleado y a nosotros bajo sueldos por asimilados. El que esté interesado que vaya a revisarlo a la caseta.

La señora Heysdy de Maruri cuestiona que porque ha pasado tanto tiempo sin protocolizar la mesa directiva. Cuestiona nuevamente la personalidad jurídica de Alfonso con las cartas poder. Cuestiona que porque no otorgó fianza para administrar y Alfonso le dice que no necesita. Qué por qué Marco tiene un horario

reducido para trabajar con nosotros y también trabaja en otra rinconada, se le dice que eso fue aprobado hace años por todos.

La señora Heysdy de Maruri y cuestiona que desde agosto no se ha avanzado.

Se le explica a Maruri que en varias ocasiones Oasis ha dicho que nunca nos van a incluir en la concesión del pozo. Él dice que no sabemos negociar.

Se le dice que con corruptos no tratamos y dice que corrupción es la que quiere hacer Gabriel Vallejo.

Y que hemos hecho mal las gestiones los del comité y mesa directiva. Cuestiona Maruri que solo buscamos el pleito, Alfonso dice que cuando le llama por teléfono no llegan a nada.

La señora Lorena dice que si vamos a preguntar porqué no damos información. Y que antes cuando ellos llevaban la administración no había problemas. Se le responde que es también porque nunca nos habían demandado.

La señora Heysdy de Maruri dice que todo el mundo tiene pleito con la mesa. Oasis, municipio, etc. Que es un sueño guajiro pensar en el pozo. Que el gobierno está cerrado.

De la Torre dice que si hubo información, la señora Lorena dice que no hay nada, La señora Heysdy de Maruri y Ortiz dicen que no hay costos en ninguna minuta. De la Torre les dice que estuvo cuando el proveedor estuvo explicando todo.

Se le pregunta a Enrique González si está tomando nota de todo esto ya que se ofreció como secretario, La respuesta es que no.

La señora Amanda Bautista pide que se tenga grabadora. No particular porque luego no se ponen todas las cosas. Marco le enseña la de la administración.

Dice Maruri y su esposa que lo hicieron porque no se les contesta los correos. Dice que el tema de lo del agua se sacó gracias a él. Lo cual se le dice que está equivocado. Esto se viene comentando en muchas asambleas a las que no asiste.

De la Torre dice que de manera informática se puede ver y que se haga una plataforma y se le dice a Maruri que porque no se le responde (en su caso) no tiene porqué violar la ley, el dice que si lo hace porque no había solución al desabasto de agua.

Se le dice que el problema de agua es muy viejo.

Maruri dice que si la mesa no escucha se van a seguir causando problemas.

Se le dice a Maruri hay un procedimiento. Que hay un buzón, pero argumentan que el problema es que no escucha la mesa ni comité,

De la Torre dice que si el asunto es de interés general, la mesa y administración lo comuniquen por correo a todos los vecinos. Pero se necesita el compromiso de la mesa comité y administración que dé una respuesta.

Maruri dice que cuando se trató el tema del agua le dijo la mesa administración y comité que había cosas más importantes. Le molesta que a la media noche se le corte el agua.

Se le dice que las pipas se necesitan de todos modos.

La señora Heysdy de Maruri dice que hizo una propuesta y que por cuestiones que no tiene que explicar no habló porque es morosa. Ahora que ya está al corriente quiere quejarse porque tiene derecho.

Una vez agotados los puntos de la Orden del Día consignados para ser tratados en esta Asamblea de Condóminos de UNIÓN DE PROPIETARIOS DOS A.C. se declara finalizada la misma dándose por terminada por el actuante Presidente a las 16:14 hrs.

---

Presidente  
Miguel Ángel de la Torre  
Mz. 8 Lote 8

---

Secretario  
Sr. Enrique González  
Macías  
Mz. 12 Lote 3

---

Escrutador  
Sr. B. Alfredo Islas Yáñez  
Mz. 13 Lote 7