



Minuta de la 62da. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 27 de Julio del año 2024

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 minutos del día **27 de Julio 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 **62da. 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 14 de Julio 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 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:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lista de Asistencia e Instalación de la Asamblea.
- 2.- Nombramiento del Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- 3.- Trabajos realizados del trimestre.
- 4.- Finanzas
- 5.- Mascotas.
- 6.- Cargo Presidente de Comité de Vigilancia.

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

Se toma lista de asistencia y están presentes al momento de iniciar 17 propietarios.

Se relacionan a continuación los 25 asistentes registrados al final de la asamblea por MZA. Y LOTE:

1-7	5-6	8-10	12-3	15-3
3-1	5-8	10-2	12-5	15-7
3-8	6-3	10-4	13-5	16-7
4-1	7-5	10-6	13-7	17-2
4-3	8-2	11-10	13-8	18-7

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

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Sra. Luz María Lefort Botello	Mz. 7 Lote 5
Secretario	Sra. Sara Caballero Chacón	Mz. 17 Lote 2
Escrutador	Sra. María Teresa Pérez Castro	Mz. 15 Lote 7

3.- Trabajos realizados del trimestre.

Marco informa sobre los trabajos realizados a partir del mes de mayo

1. Se cambia cuña de cierre de la válvula principal (galleta) del cuarto de hidroneumáticos.
2. Se le dio servicio al tablero (vecina interrumpe la sesión por solicitar que se presente a los integrantes de la administración, la presidenta solicita que lo dejen para el final.
3. Marco continúa, se dio servicio a la bomba eléctrica con la que trabaja el chapoteadero, en la alberca central se hizo la reparación del cableado que alimenta la bomba de calor que se dañó por las variaciones de voltaje y se quemó.
4. Se le dio servicio al rodillo de la lona de la alberca central ya que tenía una falla en baleros.
5. En el cuarto de máquinas en el área de la alberca lateral, se hizo cambio de arenas tanto al filtro 1 y al 2, y se les dio mantenimiento a los dos motores. Marco explica cómo funcionan los filtros.
6. Registros. En el caso de las albercas ahora que se hizo el proyecto se arregló todo el sistema eléctrico para que no tenga problema con inundaciones a futuro. Anteriormente, el sistema eléctrico que realizó la constructora se inundó. Por seguridad se canceló todo eso, se sacó el cableado y se pusieron los reflectores en las palmeras para que hubiera luz por la noche en lo que se corregía el problema. Ya quedó corregido, solo falta colocar las luminarias si es posible, con LED.

7. Marco explica la función y los beneficios de la salmuera en el suavizador para quitar la salinidad que existía en las albercas y evitar la acumulación de sarro, mejorando la calidad del agua.
8. Se le dio servicio al tablero del sistema de riego y se arregló el sistema hidráulico. Había dos bombas y se hacía con riego con manguera, ahora ya el proyecto lleva más de un 80% de avance y el riego es con aspersores de la mitad de la alberca para abajo. El costo de ese proyecto estaba cotizado en \$98,000.00, pero el equipo del condominio contando a Marco, salió en menos de \$10,000.00. Se va a seguir con el proyecto hasta finalizarlo.
9. Circuito de Video vigilancia, debido a las fallas de los cortes de energía se dañaron los eliminadores de energía, se cambiaron y se le dio servicio a esa área.
10. En el mes de mayo se compraron pipas, debido a la sequía en algunas áreas de pasto se secaron a pesar de los esfuerzos de riego realizados. Ya no se compran pipas. Adicionalmente se detectaron y se corrigieron 2 fugas en áreas comunes por las manzanas 8-6 y 11-10, en ductos principales de alimentación a las casas. Ya no se corta el agua por las noches debido al ahorro ya que la lluvia evita el riego en las áreas comunes y eso ha ayudado a que el gasto de agua sea menor. Aún así se les exhorta a las casas que están ocupadas de fijo, revisar sus tuberías y verifiquen si hay fugas y se les pide se comprometan a repararlas lo antes posible. Vecino recomienda dispositivos de Koblenz antifugas automáticos, que cierran la válvula cuando hay fugas (en Amazon), costo que sería a cargo de cada propietario.
11. Se compraron químicos para fumigar y se compró pasto para áreas que en la sequía quedaron dañadas y se puso pasto nuevo en áreas de sombra. Se compró Alectus para fumigar el área de pastos para evitar el crecimiento de gallina ciega que pone amarillos los pastos. Los aspersores de riego ya están al 80%, y se retomará el proyecto para noviembre.
12. Se compraron equipos de jardinería: una sopladora Steel para que los dos jardineros trabajen a la par, se mandó a servicio la cortadora de setos y se compró una fumigadora y una pulverizadora, se está trabajando con biólogos del municipio para solucionar un problema de plaga en los limones y una vez erradicada la plaga el municipio apoyará con árboles de limón para sembrarlos. Los equipos ayudarán a fumigar las copas de los árboles. Que ya están muy altas y estos equipos tienen un alcance de 15 metros y para aplicar herbicida a la toda la parte de atrás del condominio hacia la pista.
13. En la oficina se le dio mantenimiento a una de las impresoras.

El reporte de lo realizado en este trimestre se enviará junto con la minuta.

Ante la insistencia de la propietaria de Mz. 8 L2 respecto a la remodelación de los andadores, vuelve a preguntar por la cédula profesional del Arquitecto, solicita se le aclare lo de los pagos ya que no le salen las cuentas, se aclara que ya se hizo el pago total al arquitecto y que este tema se había planteado desde la reunión pasada que incluso estuvo presente el Arquitecto. Marco comenta que eso ya está liquidado.

4.- Finanzas

La contadora explica las hojas de finanzas que se presentan a todos los condóminos. Es interrumpida por la misma vecina para explicar lo del fondo de reserva del pozo. Quiere se le aclare cuanto hay en el fondo de reserva y como se está haciendo lo de la devolución del pozo. La señora no pagó y no tiene derecho a cuestionar y lo que hay en la reserva ya se le había explicado desde la asamblea anterior.

La contadora explica que pasa con el monto del pozo, se le aclara que esa cuenta se maneja de manera mancomunada. Ese dinero está en las cuentas de cada propietario como lo dispusieron ya que algunos lo dejaron como pagos de mantenimiento y otros solicitaron se devolviera a sus cuentas.

La condómino de Mz. 8 L2 quiere saber si la tesorera es la que lo hace o como se maneja la cuenta. La Sra. Lefort de Mesa Directiva le aclara que la cuenta es mancomunada y así se maneja y que por lo tanto otros miembros del comité están enterados de los movimientos. Le explica que de la cuenta de inversiones se traspasa a la cuenta corriente y se hace un stock para las devoluciones y traspasos pendientes. Marco comenta que eso se ve en los estados de cuenta de propietarios y que todos pueden verlo ahí.

Por lo que por unanimidad los presentes palmean para evitar que la condómino de Mz. 8 L2 siga interrumpiendo la asamblea además de que ellos no pagaron la cuota del proyecto del pozo.

La Contadora sigue explicando los reportes que se entregan.

5. Mascotas

Marco dice que respecto a las mascotas, se solicita levantar las heces . En los jacuzzis se puso arena para mejorar el área, sin embargo los gatos que hay en el condominio defecaban ahí, por lo mismo se quitaron y se colocó gravilla. Aun así se han detectado gatos sueltos en otras áreas dejando sus heces fecales por lo que se solicita a los propietarios no dejen salir a sus gatos. Y muestran fotos de gatos que andan por todo el condominio. Se exhorta a los propietarios que los tengan en su casa y eviten ser sancionados.

6. Cargo Presidente Comité de Vigilancia

Nadie mandó propuestas por correo electrónico. Se propone que mientras no hay un presidente el Sr. Miguel Ángel De la Torre se quede como interino.

El Sr. Alfredo Islas comenta que Miguel Ángel De la Torre no puede ser el Presidente interino y esto lo mando por correo. El Sr. Islas pide que contesten sus mensajes y propone que Carlos Cundapi del comité de vigilancia sea presidente a lo que el Sr. Cundapi responde que se postule Alfredo Islas, pero no puede porque no está validado un contrato de compraventa del Sr. Islas.

Condómino de Mz 8 L2 menciona que no deben de estar en comité nadie que sea moroso.

Insisten en que se propongan como presidente alguien que viva permanentemente en el condominio.

El Sr. Alfredo insiste en que el Sr. De la Torre jamás cumplió con los requisitos que se pusieron conforme a la ley de condóminos y no puede seguir como interino.

El Sr. Alfonso informa que nadie de los que están en comité quiere pasar a ser Presidente de Comité y que no ha habido quien se postule.

Leticia Costarica reitera que es necesaria la figura de un Presidente de Comité, pero sabe que espiritual y emocionalmente es costoso por cómo se les exige y trata en ocasiones.

Y que puede ser una opción nombrar a un vocero de los inquilinos que viven de fijo aquí en RX2, porque están al tanto de lo que sucede para ser los voceros con la administración y hacia el resto de los condóminos.

El Sr. Alfredo comenta que si todos son propietarios, todos tienen responsabilidad y habla de que debe ser equitativo y propone que vayan dando la responsabilidad a varios cada cierto tiempo pero para que todos en algún momento sean los representantes. La mayoría de los presentes, no aceptan la propuesta.

Se expone que la gente no vota porque siempre hay vecinos que inciden negativamente. Se exhorta a que los vecinos sean propositivos de acuerdo con sus especialidades (ingeniero, etc).

Se propone como Presidente del Comité de Vigilancia al Sr. Enrique González Macías y Leticia Costarica como vocal del Comité.

El Sr. Enrique pide la palabra aceptando el puesto con honor. Dice que hay muchas cosas por hacer y propone que todos debemos aceptar el compromiso y solicita el apoyo de todos.

Se vota al respecto con 21 votos a favor, y se establece como presidente el Sr. Enrique González Macías de Mz. 12 Lote 3 y 20 votos para que la Sra. Leticia Costarica de Mz. 5 Lote 8 quede como integrante del comité, se aprueba la moción.

Termina la sesión a las 12:54 horas.

Presidente
Luz María Lefort Botello
Mz. 7 Lote 5

Secretario
Sara Caballero
Chacón
Mz. 17 Lote 2

Escrutador
María Teresa Pérez
Castro
Mz. 15 Lote. 7