



## **Minuta de la 64ta. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. llevada a cabo el 1° de Febrero del año 2025**

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 minutos del día **1° de Febrero del año 2025**, 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 **64ta. 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 16 de Enero del año 2025** vía E-MAIL a sus asociados, 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.- Proposición y autorización para nuevo vocal del Comité de Vigilancia.
- 4.- Pozo Oasis 1.
- 5.- Trabajos realizados del trimestre.
- 6.- Finanzas.
- 7.-Asuntos generales para considerar multas:
  - a) Contenedor de basura. Uso de bolsas.
  - b) Gatos sueltos en el condominio.

Se da inicio a las 12:05 hrs.

### **1.- Lista de asistencia**

Se inicia con 17 propietarios presentes y finaliza con 30 asistentes.

Presentan **carta poder dos** propietarios Las cuales fueron revisadas por Enrique González, presidente del comité de vigilancia. Otra propietaria tenía preparada también carta poder en caso de ausentarse de la asamblea, la cual no fue necesaria.

Se relacionan a continuación los 30 asistentes registrados al final de la asamblea por MZA. Y LOTE:

1-5	5-6	10-6	<b>13-7</b>	17-7
1-7	5-8	11-3	14-2	18-7
1-10	7-5	11-4	14-6	
2-5	7-6	11-5	15-3	
2-8	8-8	11-10	16-7	
3-1	10-4	12-3	16-8	
3-8	10-5	<b>13-5</b>	17-2	

### **2.- Nombramiento del presidente, secretario y escrutador para esta asamblea**

Se solicitan voluntarios, quedando como sigue:

<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. Carlos García Cundapi	Mz. 3 Lote 8

### **3.- Proposición y aprobación para el nuevo vocal del comité de vigilancia.**

Se propone a Miguel Ángel Torre De La Torre como el nuevo vocal Y confirmando como presidente de este comité a Enrique González. Una propietaria con carta poder y a nombre de otro de los propietarios transmitió la inconformidad de este último en que Miguel Ángel no podía ser vocal del comité por no cumplir con el reglamento al poner setos o plantas en área común frente a su domicilio. Lo anterior ya se ha comentado en asambleas pasadas Y la administración revisó asambleas desde que se encontraba la constructora confirmándose que si podían ponerse setos enfrente de nuestros propios. La administración revisó las actas de las asambleas desde que se encontraba la constructora confirmándose que podían ponerse setos enfrente de nuestros propios domicilios, quedando este argumento sin validez.

Aun así, se pone nuevamente y por última vez a votación el puesto de Miguel Ángel confirmándose con 17 votos a favor de 21 asistentes su posición como vocal.

#### **4- Pozo Oasis 1.**

Alfonso Carranza, presidente de la mesa directiva da un resumen de las reuniones sostenidas con la dirección del **Sistema de Agua Potable del Municipio de Xochitepec, SAPMXO**. Este organismo tomará posesión de la administración del pozo, ubicado en Oasis 1 y quien propone un contrato único por Casa por la cantidad de \$8,034 pesos haciendo un descuento del 50%, quedando por lo tanto en \$ 4,017 pesos. Dado el alto volumen de casas de todos los fraccionamientos a los cuales SAPMXO surtiría, es una cantidad de más de 4 millones de pesos, a lo que Alfonso se negó a aceptar. Sin embargo, finalmente SAPMXO impondrá una cantidad que deberá ser negociada en próximas reuniones con Alfonso más una mensualidad de \$ 130 pesos como cuota de pago de agua. Se reciben las opiniones de varios propietarios y se hacen comparaciones con contratos en los alrededores del fraccionamiento que están en montos similares.

Se acuerda que la posición de RX2 a negociar con SAPMXO oscile entre los \$ 1,000 y \$ 2,000 pesos, considerando como peor escenario \$ 4017 pesos. En cuanto a la cuota mensual por suministro de agua de \$130 pesos, todos estuvimos de acuerdo en aceptarla.

El pago de saneamiento es otro tema distinto, ya que se trata del tratamiento de aguas residuales, por lo que se recuerda en esta asamblea a todos los propietarios que deben de acercarse a las oficinas de SAPMXO, para realizar el pago de saneamiento. De lo contrario, están siendo acreedores a deudas por parte de SAPMXO.

#### **5.- Trabajos realizados durante el año 2024**

La administración da un ejemplo del listado general de los trabajos realizados. El archivo con los detalles será enviado a los correos electrónicos de cada propietario y se hace hincapié en que cualquier duda se dirijan directamente a la administración, no a consultas externas o a terceros. El archivo contiene el tipo de trabajo, fecha, costo, quien lo realizó. Y si son trabajos pendientes fecha estimada o la razón por la cual no se ha podido realizar todavía.

En resumen se realizaron 243 trabajos con un costo anual de \$ 643,971.37 Da Marco un listado como ejemplo de los trabajos más grandes. En Varios de los trabajos se han logrado ahorros considerables, dado que el trabajo lo realiza el mismo personal de administración o en conjunto con alguno de los proveedores, sin contratar servicios externos. Entre ellos, habilitar parte del área de riego desde el área de albercas hasta la covacha. Como ejemplo, el presupuesto era de más de \$130, 000 pesos y se realizó a un costo menor a \$ 20,000 pesos.

En cuanto a los proyectos importantes o principales por realizar este 2025 se da el listado y explicación con la prioridad siguiente:

- 1.- Solución a la pérdida de agua en alberca lateral. Se discutieron varias opiniones de algunos propietarios.
- 2.- Jacuzzi lado sur. Pequeña fuga.
- 3.- Reparación y modificación de cenefas.
- 4.- Sistema para recolección, recuperación y retorno de agua de las albercas a las mismas albercas.
- 5.- Protección, cuidado y mantenimiento de los andadores de las albercas a través de un procedimiento con selladores. Se escuchan también comentarios de algunos propietarios.
- 6.- Cubiertas de las albercas.
- 7.- Mejora de la iluminación de zonas oscuras de las áreas comunes de todo el fraccionamiento. Ya se están haciendo pruebas piloto para observar los resultados y pedir autorización para su realización. Un propietario propone una solución que conoce y ofrece traer sin costo una luminaria de ese tipo para ponerla a prueba. Se queda en espera de su suministro.
- 8.- Mesa de usos múltiples y banca hechas de concreto en el área de juegos infantiles.
- 9.- Reparaciones de grietas en la cancha de usos múltiples.

De todos estos proyectos, hay que considerar naturalmente los trabajos cotidianos de mantenimiento y reparaciones menores que constantemente se dan en el fraccionamiento.

Se comenta que, si algún propietario tiene alguna idea o proyecto que considere importante realizar en este año, se acerque a la administración, lo exponga y lo envíe por correo y se considerará para comentarlo en las próximas asambleas.

Se hace también hincapié que, a pesar de haber llevado a cabo trabajos muy importantes de altos costos, no se han solicitado cuotas extraordinarias debido a la recuperación de cartera y que han disminuido la cantidad de morosos o se han reducido sus deudas a través de los convenios realizados. Esto es importante reconocerlo.

## **6.- Finanzas.**

Las contadoras explican las hojas entregadas impresas a todos los propietarios en esta asamblea. Se pregunta si se tienen dudas al respecto no recibiendo comentarios al respecto. De cualquier manera, esta información es enviada por correo electrónico y/o cargadas a la página web del fraccionamiento.

## **7.- Asuntos generales.**

### **A. Basura.**

El municipio está solicitando que, al depositar la basura en los contenedores, ésta se encuentre dentro de bolsas y cerradas. Hay muchos vecinos que tiran la basura en cajas de cartón abiertas o bien en sus propios botes queriendo recuperar la bolsa de su bote de basura. Esto no es posible, hay que dejar la basura dentro de una bolsa

cerrada en el contenedor. A pesar de haber mandado un comunicado al respecto a todos, hay vecinos que no respetan este requerimiento.

Se explicó por qué se cuenta con un cordón para abrir el contenedor, ya que a veces vigilancia tenía que hacer dos o tres actividades simultáneas, y para que la gente no esperara, se puso un cordón para que cada uno pudiéramos abrir el contenedor directamente. Esto trae como consecuencia el descontrol y abuso por parte de algún vecino en depositar la basura sin los requerimientos solicitados.

Se reciben varias opiniones.

Se acuerda con 19 votos de 29, quitar temporalmente el cordón y que los guardias se aseguren de que la basura viene embolsada adecuadamente. De otra manera, se rechazará y el vecino tendrá que regresar con su basura embolsada adecuadamente.

Se acuerda también que, si se deposita basura distinta a la orgánica e inorgánica común y corriente, hablese de residuos tipo cascajo o materiales metálicos o mobiliario que se desecha, se deje una cuota de \$350 pesos, que es lo que cobra una camioneta por pasar a recoger este tipo de materiales.

Se revisará el decálogo y modificará para que de sorprenderse a alguien tirando la basura en los botes que se encuentran en el área de palapa o en cualquier otro depósito que no sea el contenedor de la entrada, será acreedor directamente a la multa correspondiente.

#### B. Mascotas

Siguen existiendo heces de gatos y perros por todo el fraccionamiento.

Con 24 votos a favor se extienden las multas para cualquier tipo de mascotas, no solamente perros. Se incluyen gatos, hurones, conejos o cualquier otro tipo de mascota que se encuentre suelto en el fraccionamiento.

También se aprueba que, si alguien cuenta con una mascota que se encuentre fuera de su casa en la parte frontal fuera de horario, pero se encuentra amarrada con su correa, no será motivo de una multa. De encontrarse suelta, si será acreedor a la sanción correspondiente.

Un propietario solicitaba recorrer el horario vespertino para sacar a las mascotas. Sin embargo, no se aprobó su solicitud por el tema de que ya no se ve y no se recogen las heces. Quedando el horario vespertino como actualmente está establecido. De 17 a 19 horas. En el horario de verano, nuevamente se regresará al horario vespertino de 18 a 20 horas.

#### C. Tinacos.

Nuevamente un propietario instaló recientemente un nuevo tinaco. Se comentó que ya en asambleas anteriores quedaron prohibidas las instalaciones nuevas. Se recordó además que en cuanto la situación del agua se regularice, aquellos que cuentan con tinacos, deberán retirarlos. La administración comentó que el vecino

habló antes de instalar informando que lo quería poner. Es importante mencionar que a este vecino se le informó que antes de instalar su tinaco, en pocos días se celebraría esta asamblea y que aquí se comentara su solicitud y razones. Sin embargo, el vecino hizo caso omiso e instaló el tinaco. Desafortunadamente, este vecino no se presentó en la asamblea. Hubo varios comentarios de propietarios, particularmente una vecina comentó que solicitó instalar también tinaco y le fue negado el permiso. por lo que exigía de manera personal, negar la autorización para la instalación de este nuevo tinaco, cuyo comentario fue aprobado por la asamblea. El tinaco está colocado. No está conectado.

La asamblea acuerda que una vez enviada esta minuta los vecinos que tengan instalados tinaco sin previa autorización de la asamblea, tendrán un plazo de dos semanas para retirarlos, en caso de hacer caso omiso se tomaran las medidas necesarias para que sean retirados.

Como comentario final y adicional a todo lo tratado. Una propietaria pide que se respete el horario de uso de la alberca. El uso de alberca es a partir de las ocho de la mañana y un día eran 9:40 a.m. y no se permitía todavía el acceso por limpieza. Pide respetarse el horario de uso de albercas por parte de la gente de mantenimiento.

Siendo las 14 horas se da por terminada la asamblea.

**Se anexa como parte integrante de este documento, la grabación de toda la asamblea para quien esté interesado en escuchar los detalles de la misma.**

_____ Presidente	_____ Secretario	_____ Escrutador
Sr. Miguel Ángel Torre de la Torre	Sr. Gabriel Vallejo Pirani	Sr. Carlos García Cundapi
Mz. 8 Lote 8	Mz. 5 Lote 6	Mz. 3 Lote 8