



Minuta de la 66ta. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. del 26 de Julio del año 2025

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 horas del día **26 de Julio 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 **66ta. 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 Julio 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.- Trabajos realizados del trimestre.
- 4.- Finanzas.
- 5.- Cambio de Presidente de Comité de Vigilancia porque vence el periodo. Personas que se postulan deben ser propietarios y no tener violaciones al reglamento o haber sido morosos.
- 6.- Tinacos y otras instalaciones.
- 7.- Análisis de acuerdos para protocolizar.
- 8.- Asuntos generales para considerar multas:
 - a) Recordar el reglamento de no usar baños de palapa como vestidores.
 - b) Se pone a votación si se aplicará multa a los que instalaron tinacos y no los han quitado.
 - c) Mascotas fuera de horario, sin correa, sin vigilancia en áreas comunes.

1.- Lista de asistencia

Se inicia con 24 propietarios presentes asistiendo en total 27 propietarios.

Tres personas presentan **carta poder**, las cuales fueron revisadas.

Se relacionan a continuación por manzana y lote los -27 asistentes registrados en la lista de asamblea:

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

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

Se solicitan voluntarios, quedando como sigue:

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Sr. Enrique González Macías	Mz. 12 Lote 3
Secretario	Sr. Gabriel Vallejo Pirani	Mz. 5 Lote 6
Escrutador	Sra. María Teresa Pérez Castro	Mz. 15 Lote 7

3.- Trabajos realizados.

Se enviará por correo a todos los asociados la información de los trabajos realizados en el trimestre y se informa de cómo se han ido realizando las etapas del procedimiento de reparación en la alberca lateral, que de manera resumida es: en la 1ra. etapa quedo corregida la fuga en los retornos y dren de fondo, en la 2da. etapa quedo corregida la fuga en el sistema de aspirado quedando pendiente la 3ra. etapa que consiste en reparación de fuga en desnatadores y la reparación de jacuzzi del lado palapa. Anexo A.

4.- Finanzas

Se presenta al nuevo Contador Joao Mendoza, explicando por parte de Enrique González los motivos por lo que se realizó el cambio. Explica el C.P. Mendoza cómo llevará a cabo la contabilidad, así como que efectuará la revisión de los últimos meses anteriores. Se pone a disposición de los asociados para expresar las dudas que se tengan. Se informa de la nueva plataforma FACTURALO que es la que enviará sus recibos por pagos de mantenimiento, se

solucionará el problema de que no pueden abrir el documento y se estará enviando a PDF la información.

Al C.P. Ricardo Figueroa propietario de la casa 5 en Mz. 16 le surgió duda respecto al adeudo de la cuenta contable de acreedores que aparece en el estado de posición financiera con \$155,785.15 por lo que solicitó al nuevo Contador Joao Mendoza se le informara al respecto ya que el Sr. Alfonso y Marco han informado que el fraccionamiento no tiene adeudo alguno con nadie, así también solicita que se vean reflejados en el documento contable otros conceptos como el impuesto retenido de las inversiones PYMES que tiene la asociación en BBVA.

En este punto el vecino Enrique González miembro del Comité de Vigilancia, solicita poder tener revisión directa con el Contador y pide votación. Se aprueba de manera unánime. La información financiera se enviará por correo como siempre junto con la minuta.

5.- Cambio de Presidente de Comité de Vigilancia porque vence el período.

La Sra. Leticia Costa Rica del Comité de Vigilancia expone que no ha sido requerida en las juntas y que ella quiere seguir expresando libremente su opinión respecto a varios puntos del condominio, al no poder hacerlo libremente solicita retirarse del Comité de vigilancia.

En seguida el Sr. Carlos García Cundapi del Comité de Vigilancia da las gracias por haber participado en el comité de vigilancia y también se retira.

El C. Enrique González quien funge como presidente del Comité de vigilancia menciona que el traía el propósito de retirarse debido a que situaciones personales de salud en su familia le tienen ocupado.

Un vecino comenta a los miembros del Comité de Vigilancia que quieren retirarse, que han hecho un buen trabajo, viven en el fraccionamiento lo que es importante y que, si el motivo principal por el que desean retirarse es la falta de comunicación, exhorta al Comité de Vigilancia, Mesa Directiva y Administración a que se trabaje más en este aspecto y solicita a éstos a continuar con la buena labor. Al final Leticia Costa Rica y Enrique González aceptan continuar con sus cargos, como vocal y como presidente del Comité de Vigilancia respectivamente.

Se integra como vocal la Sra. Beatriz Rojas Flores de Mz. 16 Lote 8 y al final de la reunión también se integra al Comité de vigilancia la Sra. María Teresa Pérez Castro de Mz. 15 L-7

Se conforma el Comité de Vigilancia para el periodo del mes de Agosto del 2025 al mes de Agosto del 2026 con los siguientes nombramientos:

Nombramiento	Nombre	Manzana y Lote
Presidente	Sr. Enrique González Macías	Mz. 12 Lote 3
Vocal	Sra. Irma Leticia Costa Rica Navarro	Mz. 5 Lote 8
Vocal	Sra. Beatriz Rojas Flores	Mz. 16 Lote 8
Vocal	Sra. María Teresa Pérez Castro	Mz. 15 Lote 7

Vocal	Sr. Miguel Ángel Torre de la Torre	Mz. 8 Lote 8
-------	------------------------------------	--------------

Cabe mencionar que el Sr. Torre no renunció y continúa dentro del Comité de Vigilancia. El vencimiento era el del cargo de Presidente.

6.- Tinacos y otras instalaciones.

La copropietaria de la Mz. 5 casa 10, Yessica Ramírez Castro, informó que seguirá con la instalación del tinaco que recientemente ha instalado en la azotea de su propiedad pese a que la Asamblea por mayoría de votos volvió a indicarle que está prohibido la colocación de tinacos ya que afectan a la instalación general del sistema hidroneumático del fraccionamiento, se le informo como alternativa que existen calentadores solares que no requieren de la instalación de tinacos.

Después de debatirlo, comentar alternativas y discutirse que esto puede crear antecedentes, la Asamblea aprueba **por mayoría de votos, aprobado por 24 votos a favor y en contra 3**, que se pueden instalar calentadores solares SIN tinacos (Calentador solar de alta presión), este sistema es adecuado para el sistema de suministro de agua por medio de hidroneumáticos en el condominio, siempre y cuando no se dañe la losa y pueda afectar a sus vecinos que colindan a su propiedad.

7.- Análisis de acuerdos para protocolizar.

Se comenta que para evitar discutir asuntos viejos y volverlos a sacar a la luz cada vez que hay incumplimiento a éstos, los acuerdos se protocolizarán por mayoría de votos de los asistentes, **votos a favor 27 en contra 0.**

ASAMBLEA	FECHA	ACUERDOS
48va.	27 de Julio del 2019	<p><u>5.- Asuntos Generales</u></p> <p>5.4. <i>También se acordó en la Asamblea que las multas por faltas al reglamento pasara de \$500.- a \$2,000.- , esto aplica para todos en general (propietarios, renta, visitas de familiares y amigos) ya que con las multas de \$500.- no se ha logrado que se sujeten al reglamento, estas se empezaran a aplicar directamente con cargo a su estado de cuenta a partir de la fecha en que se mande la minuta de esta Asamblea.</i></p> <p>Modificaciones a los artículos 6, 7, 8, 11, 14, 15 y 16 del reglamento de convivencia referente al monto de multas.</p>
50ma.	25 de Enero del 2020	<p>MASCOTAS: Se votó que se aplicará la sanción de 2,000 pesos desde la primera vez a los propietarios de las mascotas que anden sueltos sin correa en las áreas comunes y a deshoras, el horario se amplio con un tercer tiempo, ahora ya son 3 horarios al día para mascotas y son los siguientes:</p> <p>Matutino: 07:00 hrs. a 09:00 hrs. , Mediodía: 12:00 hrs. a 14:00 hrs. Vespertino: 17:00 hrs. a 19:00 hrs..</p> <p>Invariablemente los perros sólo podrán andar con correa en las áreas comunes.</p>
56ta.	28 de Enero del año 2023	<p>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</p>

		de Vigilancia y Administración pueden decidir su ejecución y mostrarlo debidamente en los reportes que se presenten. <u>Mascotas</u> Se acuerda 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.
61ra.	27 de Abril del año 2024	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. Por seguridad y respeto a todos se va a tener que hacer eso, solo una asamblea al año,
64ta.	1° de Febrero del año 2025	7.- <u>Asuntos generales.</u> B. <u>Mascotas</u> 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. La multa será de \$2, mil pesos por ocasión.

8.- Asuntos generales para considerar multas.

En el reglamento está especificado que no se deben usar los baños de palapa como vestidores. Los invitados deben cambiarse en la propiedad de quien los invitó, **votos a favor 26 para aplicar multa y uno en contra.**

Se pregunta a la asamblea si se aplica multa a los propietarios que han instalado tinacos en desacato aun sabiendo de su prohibición y que aún no los han retirado a pesar de que se les ha solicitado, acuerdo confirmado nuevamente en asamblea.

La administración enviará un nuevo correo a los propietarios que tienen instalados tinacos solicitando nuevamente que sean retirados y informándoles que a partir de esa fecha se les otorgará un mes para retirarlos y si no lo retiran se aplicará la multa de \$2,000. –(DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada mes que transcurra sin quitarlo, **votos a favor 25 y 2 en contra.**

Las mascotas no deberán sacarse a pasear fuera de los horarios establecidos. Se acuerda que pueden estar enfrente de la propiedad de su dueño fuera de horario, pero CON CORREA siempre y cuando no perturbe la tranquilidad de los vecinos.

Si se encuentran fuera del domicilio SIN correa y supervisión, se aplicará multa inmediatamente. **Aprobado el acuerdo con 26 votos 1 en contra.**

Se solicita por una vecina poner un escalón adicional en uno de los andadores internos ya que tienen una altura demasiado grande.

Se da una propuesta para poder pintar todas las casas, este punto se tratará en la próxima asamblea.

Se propone también que la Mesa Directiva o Comité de Vigilancia se vayan turnando de forma periódica por manzana. Se descarta de forma unánime esta propuesta.

Cabe señalar que los votos detallados en cada punto del día corresponden a aquellas personas que se encontraban presentes en el momento de la votación y el de los

representantes que con carta poder debidamente autorizados por propietarios que decidieron hacer uso de su derecho de voto.

El C. Alfonso Carranza Rodríguez, como representante legal de UNIÓN DE PROPIETARIOS DOS A.C. es el delegado para la protocolización de la presente acta y dan por concluida la 66ta. Asamblea Ordinaria de Asociados siendo las 14:19 horas.

COMO SE HA VENIDO HACIENDO EN LAS ULTIMAS ASAMBLEAS, SE ANEXA A LA PRESENTE MINUTA Y COMO PARTE INTEGRAL DE LA MISMA, LA GRABACIÓN COMPLETA DE LA MISMA PARA QUE QUIEN ASÍ LO DESEE PUEDA CONSULTARLA.

Presidente

Sr. Enrique González
Macías
Mz. 12 Lote 3

Secretario

Sr. Gabriel Vallejo
Pirani
Mz. 5 Lote 6

Escrutador

Sra. María Teresa Pérez
Castro
Mz. 15 Lote 7