



Minuta de la 67ma. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. del 25 de Octubre del año 2025

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 horas del día **25 de Octubre 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** 13 de Octubre del 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, realizó 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.

Derivado de la poca asistencia a esta asamblea se dieron de 5 a 10 minutos más para iniciar la misma y esperar a que hubiese más vecinos presentes. Al no tener el quórum necesario para ejercer votaciones y tomar decisiones, se procede dar los informes de los temas de acuerdo a la orden del día. Fue con la observación de que se trataría solamente de una asamblea informativa.

Antes de iniciar sesión se pide a los vecinos asistentes que promuevan las asambleas ya que hay temas importantes que discutir y votar.

Se comenta que en caso de que no haya quorum suficiente en las asambleas se deberá continuar con los acuerdos tomados con anterioridad.

Un condómino comenta que hasta donde recuerda, en el reglamento de condominio del Estado de Morelos, dice que los acuerdos de asamblea sí son válidos para los presentes y los ausentes. Entonces si los señores que están reclamando cosas y no asisten, es problema de ellos.

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.- Status pozo Oasis 1.
- 5.- Finanzas.

6.- Informe de actividades del Comité de Vigilancia.

7.- Ingreso de taxis al fraccionamiento.

8.- Mascotas en jardines.

9.- Tinacos.

10.-Asuntos generales.

a) Se les comunica que la actual Mesa Directiva concluye sus funciones, por lo que en la asamblea de enero del 2026 se realizará el cambio de los integrantes, los asociados que deseen formar parte a la nueva Mesa Directiva deberán enviar su solicitud al correo de comitevigrinconada2@gmail.com mencionando el puesto al que desea postularse, ya sea como Presidente, Tesorero, Secretario o vocal.

Para poder llevar a cabo la votación correspondiente para elegir a los nuevos integrantes a la Mesa Directiva los postulantes deben cumplir los siguientes requisitos:

- **Estar al corriente en todos los pagos de mantenimiento y cuotas extraordinarias.**
- **No haber sido morosos ni tener faltas al reglamento, multas.**
- **Exclusión absoluta de toda intención de lucro ya que los cargos son honoríficos y no se otorga pago alguno.**
- **Ser una persona de integridad absoluta con intenciones de ver por el beneficio de todos los asociados y tratar con respeto a todos en general.**

1.- Lista de asistencia

Se toma lista de asistencia de acuerdo a orden del día. Asistieron 24 propietarios.

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

Se relaciona a continuación los asistentes por manzana y lote.

1-5	5-6	10-9	12-3	17-2
1-10	5-8	10-10	12-4	18-7
2-8	7-5	11-1	13-5	
4-1	7-6		13-7	
4-2	7-9		14-6	
4-3	10-5	11-5	16-8	

Les recordamos que solo pueden ser partícipes los asociados (propietarios) y personas con carta poder.

2.- Nombramiento de presidente, secretario y escrutador.. Al no haber quorum se realizo solo informativa, se omite este punto de nombramientos.

3.- Trabajos realizados.

Se detallan los mismos y se enviará a todos los asociados un archivo por correo con esta información.

Se comenta adicionalmente que alguien rompió aparentemente de manera intencional la perilla de uno de los jacuzzis.

Cayó un rayo pegando a una palmera y a un reflector ubicado en un poste. Este rayo que cayó aquí en el condominio entre la manzana 15 y 12 provocó daños severos en algunos equipos:

Centro de carga del control de hidroneumáticos
Motor de hidroneumáticos.
5 luminarias
3 reflectores
centro de cargas de iluminación de áreas comunes
cámaras de palapa
El letrero de la entrada de Rinconada II
cámara de caseta de vigilancia.

4.- Status Pozo Oasis 1

Se comunicaron del pozo de oasis 1 con el Sr. Alfonso, avisando que está por salir la sentencia del juzgado, lo que ellos consideran que va a salir a favor de SAPMXO, por lo que asumen que ellos van a tomar posesión del pozo y quieren que los apoyemos. Estamos en espera de que salga la sentencia, se ha estado en sesiones de trabajo con la directora de SAPMXO, con el cabildo y con el comisariado ejidal. Confirmaron que estamos en la concesión del agua. Falta que lo autorice Conagua, pero ya está el trámite. Ya están todos los 7 fraccionamientos. Se negociará en su momento con SAPMXO el monto del contrato y la cuota de agua a pagar.

Es un avance muy importante y positivo el que ya estemos después de todos estos años dentro de la concesión. Es resultado de mucho tiempo de trabajo. Esperemos el dictamen oficial y negociar tarifas. No vamos a seguir apoyando la situación irregular que tiene Oasis con el manejo del pozo.

5.- Finanzas

El contador no pudo asistir debido a un problema personal. Se entrega la información financiera como en todas las asambleas y se enviará por correo.

Al no poder venir el Contador, se va a tocar más a fondo toda la información financiera la próxima asamblea. Enrique González presidente del comité de vigilancia, no firmó el archivo al haberlo recibido con muy poca antelación y no tuvo oportunidad de revisarlo a detalle ya que al revisarlo rápidamente comenta que encontró incongruencias.

6.- Informe de actividades del Comité de Vigilancia.

El Sr. Enrique comentó.

Para que yo un servidor, presidente del comité de vigilancia no tuviera ningún acto de coacción, por no haber obtenido la información contable en forma y tiempo. De esta manera el contador me envió apenas ayer en la noche del viernes, la documentación que le había solicitado de hacía bastante tiempo. Comentando que no había podido tener más rápido la información porque la administración solicitó hacer algunos movimientos de última hora, motivo del retraso, por lo que se informa que no firme los documentos correspondientes al mes de septiembre.

Después de atender a una visita personal, me puse a revisar precisamente la documentación que nos manda.

El rubro de Administración, en el estado de cuenta donde viene reflejado los saldos y movimientos de cobranza al mes de septiembre y dentro de la documentación que le solicité al contador, venía, la cuenta de mayor que se llama cuentas por cobrar esas cuentas por cobrar es el importe de los adeudos que se tiene registrado en contabilidad de cada uno de las propiedades que existen de 174 en el condominio. De esta manera, me puse a revisar y pues desafortunadamente hay incongruencias.

Comenta el Sr. Enrique que hay que darles la debida importancia a estas diferencias y pide que a medida que se vayan realizando los ajustes necesarios, se vea reflejado también precisamente en la contabilidad.

Solicita también confirmar que los contratos con los proveedores, contador, alberquero, etc. estén en orden y subirlos a la página web de forma adecuada e inmediata.

Se habló de la falta de información que las contadoras dejaron pendiente por entregar y que el nuevo contador está trabajando en aclarar en conjunto con Marco.

Marco comentó también la información que se tiene con los convenios celebrados con propietarios morosos. Se prefiere una negociación directa por parte del fraccionamiento que contratar abogados. El caso de la casa "del cubano" se pudo lograr la recuperación en beneficio del fraccionamiento. Al momento se tiene una sola casa con una morosidad alta y se está en trámites de una recuperación.

Se hablo de algunos ejemplos de negociación llevados a cabo con algunos propietarios.

Se informó que se está trabajando con el contador para corregir todo este tipo de situaciones que votan como diferencias en los estados financieros.

Se comenzaron a comentar distintas diferencias de opinión y puntos de vista entre administración y el presidente del comité de vigilancia de cómo ha venido operando la contabilidad, a lo que un vecino intervino diciendo que no empecemos a ver el pasado, porque no vamos a hacer una determinación de un manual de políticas y procedimientos y de funciones. Esta es esa parte hay que ver cómo hacer para que entonces se controle mejor la parte contable.

Se comenta que para darle agilidad a procesos administrativos, podría otorgarse un poder limitado a Marco. Surgieron varias opiniones en contra, además de que el propio Marco no quisiera aceptar ningún tipo de poder legal que lo comprometiera a más cosas dentro del fraccionamiento, ya que no es necesaria ninguna carta poder.

7.- Ingreso de taxis al fraccionamiento.

Tenemos que tener mucho cuidado. En cuanto pidamos el servicio de algún sitio de aquí del fraccionamiento se debe dar aviso a caseta. No se dejará ingresar a nadie que no tenga autorización por parte del propietario a ingresar a sus propiedades. Así será con cualquier persona ya que por protocolo cualquiera que venga a prestar un servicio a alguna de las casas sin previa autorización le será negado el acceso.

8.- Mascotas en jardines.

Cómo se informó en la asamblea anterior el recorrido de las mascotas se llevará a cabo en los 3 horarios establecidos y el recorrido se llevará a cabo por el andador que colinda con la barda de la carretera y así como por Cualquiera de las tres calles principales, pero no podrán pasearse a las mascotas por los andadores internos entre las casas y los jardines.

Se les recuerda, que en la convocatoria a esta asamblea se les informó del cambio de Mesa Directiva para el mes de enero del 2026 y se solicitó que enviaran sus postulaciones, lo que seguirá abierto hasta una semana antes de la próxima asamblea que se celebrará en enero 2026.

Hasta el momento no hemos tenido ninguna postulación. Recuerden que para integrarse tanto a mesa directiva como al comité de vigilancia los postulantes deben ser personas que no hayan tenido adeudos, faltas al reglamento y ser propietarios,

En los estatutos se menciona que para realizar estas funciones de integrantes como se toman decisiones importantes no puede haber alguien que infringió el reglamento. y estar en la mesa directiva o comité de vigilancia. Se les recuerda que los cargos de mesa directiva y comité de vigilancia son honoríficos y no se otorga pago alguno por su tiempo y servicios.

9.-Tinacos

Se invitó al vecino Roberto Correa que viniera a la asamblea porque está el tema de su tinaco. A pesar de que el Sr. Correa tuvo una reunión via zoom con Mesa Directiva nos comentó que procederá con una demanda ya que no acepta lo que se le informó que tenemos por reglamento interno, Ley de condóminos del Estado de Morelos, y en minutas anteriores ya protocolizadas.

Fue invitado también Jorge Yturria y ninguno de los dos se presentó a la asamblea.

Otra condómino propone invitar a una notaría para que de fe de la asistencia y haga válidas las asambleas, aunque haya poca asistencia.

Un condómino propone enviar correo a todos los condóminos y pedir al receptor del correo que conteste que acepta y da su autorización para que, en caso de tomar acuerdos se pueda votar no importando el número de asistentes sumándose a la votación en caso de mayoría.

10.-Asuntos generales.

El estado que guarda algunos de los techos de los estacionamientos es deplorable e incluso en algún caso riesgoso, ya que se han caído las vigas y tejas de estacionamientos en muy mal estado.

Se exhorta a los propietarios a revisar el estado de sus estacionamientos, así como la pintura de las fachadas de sus casas . Estos dos aspectos demeritan mucho la vista y la plusvalía del fraccionamiento.

Al ser parte de la propiedad privada de cada casa, es necesario que cada uno se haga responsable de su mantenimiento. Por parte de la administración y del fraccionamiento, no se puede intervenir, ya que se trata de metros cuadrados correspondientes a la propiedad de cada vecino. Favor de revisar sus propiedades. Como se viene haciendo habitualmente, se anexa a la presente minuta, la grabación completa de la asamblea, la cual forma parte integral de la misma.

Se da por terminada la asamblea informativa a la 1:51 de la tarde.

Presidente

Mesa Directiva

Sr. Alfonso Carranza
Rodríguez
Mz. 18 L-7

Secretario

Mesa Directiva

Sr. Gabriel Vallejo
Pirani
Mz. 5 Lote 6

Tesorera

Mesa Directiva

Sra. G. María del Rayo
Osorio Comparan
Mz. 7 Lote 6