



Minuta de la 68va. Asamblea Ordinaria de Asociados de UNION DE PROPIETARIOS DOS A.C. del 31 de Enero del 2026

En el municipio de Xochitepec Morelos, siendo las 12:00 horas del día **21 de enero del 2026**, 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 **68v. 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 19 de Enero del 2026** 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 11:45 a.m., la segunda convocatoria a las 12:55 hrs. y la tercer convocatoria a las 12:06 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 comenta que es necesario contar con quórum para ejercer votaciones y tomar decisiones, por lo que se toma la decisión de que ésta asamblea sea con la observación de que se trataría solamente de una asamblea informativa.

Como no ha sido la primera vez en celebrar una asamblea solo informativa por la falta de quorum se comenta que es importante que entre vecinos se inviten mutuamente para acudir y participar acudiendo a las asambleas, ver por el bienestar común y la plusvalía que al final de cuentas beneficia a su patrimonio.

Algunos vecinos redactarán unas cartas invitación promoviendo las asambleas y para que se haga conciencia de lo importante que es que participan mas propietarios y evitar estas juntas sin votación.

Se comenta que en caso de que no haya quorum suficiente en las asambleas se verá la posibilidad de celebrar solo una al año.

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.- Informe de trabajos realizados en el trimestre (Oct-Dic del 2025).
- 4.- Informe de gastos mensuales de administración.
- 5.- Finanzas.
- 6.- Tinacos.
- 7.- Asuntos generales.

1.- Lista de asistencia

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

Una persona presenta **dos cartas poder**, las cuales fueron revisadas.

Se relaciona a continuación los asistentes por manzana y lote.

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

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

2.- No se realizaron nombramientos de presidente, secretario y escrutador debido al poco quorum de asistencia por lo que esta asamblea quedó sólo como informativa y se omite este punto de nombramientos.

Se llevó un extenso cambio de opiniones antes de la asamblea informativa.

El Sr. Alfonso Carranza toma la palabra mencionando que no se recibieron postulaciones aun sabiendo que en este día se pretendía hacer las votaciones para la nueva Mesa Directiva, al ver tan poco quorum les pregunta a los presentes si creen conveniente que se posponga hasta dentro de tres meses las postulaciones y nombramientos. Es la misma situación de asambleas pasadas, no hay quorum, se ve el poco interés de los condóminos.

Comenta una propietaria que sabe de la propuesta en otro condominio que han tomado la decisión de permitir a los condóminos un máximo tres faltas o ausencias a las asambleas y si reinciden pues se les multa, porque multas tenemos entonces son permitidas, entonces no podemos estar esperando a ver cuando, a ver si si vienen, a ver si nos dan chance, problemas todos tenemos así que derecho a tres faltas creo que es correcto, no se digo es una sugerencia de algo que se puede hacer.

El Sr. Enrique comenta que independientemente de que se pueda sancionar el hecho de que no se asista, es procedente, porque la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio y si lo autoriza a que se manejen esas multas pues será necesario pero no como una infracción o violación porque a mí nadie me obliga por ley a lo que yo no pueda hacer o quiera hacer, si nos toca el hecho de que sigamos siendo pocos los que nos reunimos, pues veremos la toma de decisiones de alguna forma que la ley nos este precisamente avalando los hechos de que no hay quorum necesario para poder tomar decisiones que son muy importantes y de esa manera como lo propusiste en una ocasión, Lety, traer a un notario para que de fe publica y de esa manera independientemente de que tengamos los registros de asistencia y todo eso él le da legalidad al hecho. De esa forma por lo menos tenemos los elementos de tener multas y multas y multas y pues que el fraccionamiento se aproveche de esa posibilidad, pero nadie es obligado para estos efectos.

Pues si tenemos multa para perros, para otras cosas pues que sea para algo que valga la pena, por eso la multa que sea pues una multa atractiva.

Leticia comenta que hay sus excepciones como el caso de los italianos que no viven aquí y pues se entiende, están presentes cuando están aquí.

El Sr. Alfonso comenta que aquí tenemos un problemita, por diversas circunstancias en su vida, ocupaciones o lo que ustedes quieran el Secretario, Gabriel Vallejo, ya no puede continuar, Luz María también por sus ocupaciones ya no puede participar entonces el cambio lo están esperando desde Octubre del 2025, entonces lo que podemos hacer es mandar el ultimátum en la próxima convocatoria de que se va a disolver esta situación si no hay quorum y que pase lo que pase con el fraccionamiento, a ver si así entienden, hacer una forma de presión para que acudan.

Por lo menos vamos a ver de poner lo de la multa, por lo menos para que tomen en cuenta y quizá espantarlos con la multa, comenta Leticia Costarica.

La Sra. Luz María le dice a la Sra. Leticia, si tu propones esto para espantar va a llegar el momento que nadie va a pagar nada y nadie va a hacer nada, nunca pasa a mayores y pueden vender y no pasa nada, entonces debemos tener cuidado.

Marco comenta que muchos propietarios han comentado que porque las decisiones las toman nada mas pocos, pero bueno automáticamente la ley marca que todas las decisiones que se tomen aquí en asamblea son obligatorias para los presentes y los ausentes, muchos propietarios quieren justificar su acto de no hacer presencia con cartas poder inclusive de manejar una carta poder que sea abierta pero con eso seguimos fomentando el que no asistan a las asambleas, es bien complicado, hay un punto en el que yo quisiera ser insistente, hace unas asambleas atrás nos hicieron notar de una situación complicada que se tienen que apegar para la tomar de decisiones o para nombramientos de propietarios que quieran tomar cargos de la Mesa Directiva o Comité de Vigilancia sean apegados a los estatutos y a la Ley de condóminos del estado de Morelos y a los acuerdos que han fomentado y se han estipulado en las asambleas, correcto, y se envió una convocatoria para cambio de Mesa Directiva y desafortunadamente nadie mandó nada, es complicado ver esta situación porque los mismos propietarios se han quejado comentando es que porque ya duró mucho (refiriéndose a alguien con un cargo) es que porque esto, porque lo otro, pero vean esta es la realidad y no podemos tomar la decisión literal,

yo se los digo como área de administración no se puede tomar la decisión aquí de a ver quién quiere y saben por qué, porque no hemos checado si son propietarios, yo me he topado con situaciones que viven aquí pero no son los propietarios, pertenece la propiedad a los hijos, pertenece la casa a un familiar, la casa es prestada, pero cuando son las asambleas se presentan como propietarios y nosotros tenemos que checar todo eso, cuando manden las propuestas se tiene que checar, verificar que los que mandaron su propuesta primera lo que marcan los estatutos, que no tenga faltas al reglamento, que no haya sido moroso y que sea propietario, aquí no lo podemos checar además tenemos que informarles a los demás propietarios a ver estas son las propuestas, ya está depurada la información.

El Sr. Torre De la Torre pregunta y actualmente se cumple con todo eso, a lo que Marco comenta de la Mesa Directiva sí, pero hay detalles en Comité de Vigilancia y la vez pasada cuando se hizo la votación para el Comité yo intervine y no me dejaron hablar, perdón que se los diga pero pasa por falta de personas que quieran apoyar, tenemos aquí al Sr. Islas que estuvo apoyando durante mucho tiempo y desgraciadamente por no ser propietario se le tuvo que retirar del cargo, entonces ese es el punto o hacemos las cosas tal y como marcan los estatutos y como lo marca todo porque así se está solicitando o somos tolerantes y a la falta de compromiso de los demás propietarios pues con los que tenemos trabajamos, entonces no nos quejemos y arreglamos los estatutos para que eso no sea un impedimento y vaya a ver alguna situación donde algún propietario queda en la Mesa Directiva y porque no nos caiga bien nos boicotea y literal conforme a los estatutos es una persona que no puede estar en un cargo porque tiene faltas al reglamento, porque fue moroso porque esto o lo otro y nos puede echar abajo una asamblea si lo quieren hacer de una forma así, entonces por favor arreglen eso.

Es como también me comentaban de las multas, necesitan aplicar las multas desde el momento en que se tome la decisión estas vayan aplicadas directamente a morosidad, simplemente si se levanta la multa ¿y?, la multa debe ser aplicada a nivel de morosidad porque si no, no existe la presión para que éstas se puedan pagar a la brevedad, digo son detalles que se nos han ido, se nos han escapado de las manos pero si es importante que cuando se tome una decisión se realice bien la decisión que se va a tomar, porque literal, la situación es esta y es lo que tenemos y con lo que contamos entonces por favor arreglen los estatutos para que esto no sea complicado y no se convierta en un problema a futuro, es lo que yo quería aportar.

El Sr. Torre De la Torre como muestra ahorita, y lo hemos dicho en algunas otras juntas a falta de quorum era que al menos debería de haber el 15 por ciento de los propietarios, hoy no cumplimos el 15 por ciento, nos tendríamos que ir a que sea informativa y a mandar un comunicado reiterando la participación porque no hay manera de que la llevemos a que se tome una decisión, era lo que habíamos acordado el 15 por ciento mínimo para que la hagamos válida.

El Sr. Alfredo Islas toma la palabra diciendo que en alguna ocasión ya había comentado que como dicen otros condóminos en la mayoría de los condominios es la misma situación de que son muy pocos los asistentes, los metiches, los involucrados o los responsables los que venimos a las asambleas, las demás personas únicamente quieren venir a disfrutar sin ninguna responsabilidad pero eso si vienen y se quejan de todo sin ninguna responsabilidad, entonces yo quisiera proponerles nuevamente como lo he hecho en otra ocasión que no les preguntemos,

que simple y sencillamente así como todo mundo tenemos derecho a disfrutar tenemos la obligación de pagar el mantenimiento, de la misma forma tenemos la obligación de dedicarle un poquito de nuestro tiempo a que esto mejore, y como dicen si no lo hacemos esto se va a venir abajo, si no entienden por la buena pues van a entender por la mala, yo ya les había propuesto repito, irles informando por manzana que cargos van a ir teniendo y vamos a fijar un tabulador, si las personas de esa manzana no lo quieren hacer entonces esas personas van a tener que pagar una multa para que alguien que si quiera o sea un poco mas comprometido y le interesa hacer un trabajo extra, van a pagar esa cantidad y así nos va a tocar una vez cada veinte años, ahora como le vamos a hacer, muy fácil la ley de condóminos dice que las asambleas se tienen que respetar como bien dijo Marco hace un momento, por los presentes y los ausentes, les guste o no les guste, si no están de acuerdo pues ahora sí que es a fuerza, en una ocasión Gabriel Vallejo me dijo que no los podemos obligar, si los podemos obligar porque el acuerdo de asamblea lo tienen que respetar presentes y ausentes, entonces no pueden decir es que yo no estuve presente y no estoy de acuerdo, pues con la pena, no viniste, si, esa es mi propuesta.

El Sr. Vallejo comenta, si estoy de acuerdo que si venimos cuatro y se decide algo ya se decide, lo que no estoy de acuerdo es en lo de que pongamos por manzana y si nadie se propuso en la manzana se le multe porque ahí los estás obligando a tener un cargo y a eso no podemos obligarlos, tienes que ser el presidente si no te multo, pues no se puede, de lo de las decisiones si, si venimos tres y se decide ya, pero de los cargos por manzana y que si nadie se propone se les multe eso no se puede porque los obligas a tener un cargo que no les es posible.

El Sr. Alfonso comenta, si tiene ocupaciones y vienen nada más una vez al mes pues no les es posible.

El Sr. Islas comenta si tiene obligaciones y no puede que paguen a otra persona para que los represente.

El Sr. Enrique comenta que quisiera que nos centráramos en forma adecuada que precisamente estos cargos que dan satisfacción cuando se lleva a cabo bien la función que ha sido encargada tanto a la Mesa Directiva como al Comité de Vigilancia y la administración, debemos tener ese gusto de poder hacer las cosas por el fraccionamiento, no es obligación pero si es un elemento que resalta y resulta ser precisamente empático con toda la gente que vive en el condominio adicionalmente ser solidarios, que quiere decir esto, que si me han elegido para algo debo hacer lo mejor que pueda hacer en ese puesto y si no tengo la capacidad pues lo único que voy a hacer es no permitir que otra persona que tenga el gusto, el agrado y el compromiso de hacer las cosas lo haga, eso es muy importante, solidaridad, compromiso y empatía porque no nada más es, ya estoy aquí y ahora a ver que pasa ¿no?. Esto es una inversión que afortunadamente hemos hecho en algún momento de nuestra vida y que tenemos que mejorar y que esto no decaiga, porque es un patrimonio que al momento que lo tenga o quiera vender tenga una plusvalía y una ganancia y además lo más importante, haber estado conviviendo y viviendo en un paraíso, eso es lo más importante, no es de obligación, no es de esto, no es de aquello y ahorita desafortunadamente hay dos personas de la Mesa Directiva que ya por sus ocupaciones es precisamente retirarse de éstas funciones que han venido llevando, pues yo sugeriría que pudiéramos hacer una votación extraordinaria en la que haya una suplencia porque en un momento dado si se van

quedan acéfalos esas posiciones y de esta manera creo que podemos elegir de alguna forma cuales son las personas que pueden ocupar esos cargos para que estas personas que están pidiendo su retiro lo puedan hacer y no estaríamos violentando nada porque es una necesidad de ocupar una vacancia.

Toma la palabra la Sra. Luz María Lefort y dice, platicando con Gabriel, independientemente que él tiene su voz, decíamos que porque no las suplencias en un momento dado fueran del Comité de Vigilancia a la Mesa Directiva y que el Comité de Vigilancia tuviera a otras personas, votando, creo que podría ser una buena propuesta ¿porque?, porque el Comité de Vigilancia junto con la Mesa Directiva se trabaja en equipo entonces están enterados de las cosas, ya no habría tanto movimiento en cuanto a funciones porque las conocen, entonces de esa manera poder seguir haciendo los cambios y no sufrir digamos mientras se ponen al corriente los nuevos participantes, entonces creo que pudiera ser una propuesta interesante y ver la posibilidad de hacer esos cambios.

El Sr. Alfonso Carranza dice, viendo así la situación y para no violentar los reglamentos, interno y del estado de Morelos, vamos a mandar un comunicado que la próxima asamblea este quien esté se van a tomar las decisiones irrevocables, voy a tratar de convencer a algunas personas de que se integren con nosotros a trabajar, que manden su solicitud, igualmente para contestar su pregunta, vamos a hacer un análisis de todos los que estamos en la Mesa y lo vamos a publicar y ya toman las decisiones, ¿están de acuerdo de que se mande eso? ¿lo hacemos?, así ya la próxima asamblea este quien esté las decisiones las tomemos y que no se quejen después, ahora, ¿quieren que se les informe de lo que se iba a tratar la junta?

El Sr. Torre de la Torre comenta que oficialmente por falta de quorum queda como informativa, necesitábamos el 15 por ciento como mínimo eso nos llevaba cerca de 26, si logramos en la próxima asamblea tener esos 25, es un poquito el tema de mandarles un comunicado diciéndoles que requerimos su participación porque hay cambios de Mesa Directiva y necesitamos que haya quorum. No creo que obligándolos sea la forma correcta, pero si hay que incentivar la participación y decir en esta que es muy importante no puedes faltar, tu participación es importante, lo que quieran redactar pero que sea motivante.

La Sra. Costarica menciona que lo que dijo la Sra. Liz no es mala idea, mandarlo a votación en vivo, estás en el WhatsApp, ya diste de alta un día antes tu línea, tu número de teléfono que es ese mismo y se va a mandar la votación, no puedes opinar, nada más vas a votar y se manda el WhatsApp, comprobado de que ya se pueden hacer estas prácticas y que se haga.

Marco comenta que desafortunadamente no es válido, comenta que en la ciudad de México existe la PROSOF, durante la temporada de pandemia ellos gestionaron para que las asambleas se pudieran hacer así durante la temporada de pandemia, las juntas virtuales por seguridad de todos, actualmente en el estado de Morelos no contamos con eso y es lo que les digo, se nos pueden ocurrir infinidad de cosas y son muy buenas propuestas pero si no van apegadas a lo que marcan los estatutos éstas se pueden venir abajo y con una mano en la cintura.

Pero tenemos la otra, comenta la Sra. Leticia, lo que nosotros decidamos si se hace con una votación estando los que estemos el notario no nos puede decir que

ponemos o que no, porque eso es la otra, o sea nosotros llegamos y le decimos esto es lo que hicimos y tu das fe de lo que dijimos, y se acabó y lo das y lo pones y se acabó.

No es tan fácil, comenta Marco.

Y si nosotros dijimos que todos deben venir con el ombligo amarrado pues ni modo no veniste, así se puso, lo siento mucho.

Marco, eso de solicitar de hacer la invitación para que puedan venir así si, si se puede sin mayor problema lo podemos hacer a lo que yo me refiero es que no podemos hacer asambleas virtuales no se pueden hacer, no son válidas. No se pueden poner multas, tenemos primero que asesorarnos bien por la notaría porque ahí lo que nos ponen es un abogado y el abogado que conoce del tema revisa bien y, cuántas veces van que nos dicen, esto no va así, y ustedes se pueden dar cuenta es la primera asamblea en la cual se mandan dos convocatorias, una para la asamblea de condóminos y la otra para asociados, para el cambio de Mesa Directiva tienen que estar los asociados, todos los que son dueños de propiedades, son términos legales pero así lo marca y lo están solicitando así las notarías, entonces nos tenemos que apegar a ello, muchas veces cuando ha habido algún cambio en algunas palabras, o algunos términos en las asambleas nos mandan los borradores y es cuando se hacen los adendum a las asambleas, entonces son esos detalles, ahorita se están poniendo por parte de las notarías muy quisquillosos están revisando todo con lupa, nos hemos tardado para que nos entreguen una acta protocolizada nos hemos tardado hasta cinco meses, entonces reitero, las decisiones que tomemos las tomemos apegadas a los estatutos, a lo que marca la ley para evitar que éstas se vengán abajo, por favor; y en cuanto a mandar las propuestas pues mandar una cada semana, estar insistiendo cada semana para insistir en que tienen que asistir a la próxima asamblea y es que también hay otro punto y es lo que ha pasado en algunas de las juntas que pasa que hay mayoría de asistentes de los representantes de Mesa Directiva y Comité que de los demás propietarios y esto inclina la balanza hacia su lado y propietarios se han quejado por esa parte de que no es lo adecuado.

Hoy tenemos como premisa que haya 25 al menos, pero podemos bajarla al 10% pero es una decisión que tenemos que tomar en asambleas.

Lety Costarrica comenta que está fuera de estatutos, todo está fuera de estatutos.

Es que tienen que venir, si lo vamos a estar bajando va a llegar el momento en que digamos con el 5% decidimos, no pues entonces.

Es como cuando se hace algún acuerdo como con lo de los perros, hay que si más horario que hay que ampliarlo, que esto, se estira, se estira y se estira hasta que la liga ya está a punto de romperse, entonces si ustedes ven esa parte al rato no va a venir nadie, va a ver menos responsabilidad.

La Sra. Mary de manzana 16 menciona que quiere dar una propuesta y que ojalá sea aceptada, diciendo que porque no se comprometen máximo tres personas a hacer una carta invitación de la manera más atenta, más decente, comprometiéndole a las personas a que asistan, a que se comprometan a venir, una carta invitación simplemente, sin hablar de multas ni hablar de castigos, no, no, no, algo que

convenza a la gente, que la concientice de que si aquí tiene un inmueble, aquí tiene muchos beneficios pero tiene muchas obligaciones, y hay que obtener esos beneficios cumpliendo con las obligaciones, yo les invito a probar de esa manera con una carta invitación desde luego la sometemos a consideración de Alfonso, Marco, del comité y que nos hagan favor de distribuirla invitando a la gente de la mejor manera a que se presente a que vea que lo que se está haciendo en mantenimiento que este lugar tiene, en mi opinión es de primera, siempre está limpio, siempre está regado, siempre está vigilado, hay que involucrar a la gente invitándola a que venga a las asambleas para que podamos tomar decisiones y esto camine por bien de todos.

El Sr. Alfonso menciona que entonces para cerrar esto, menciona, vamos a mandar el correo en esos términos invitándolos y que se van a tomar las decisiones, hecho, se les agradece.

La Sra. Magda de manzana 11, dice que lo mismo que decía la vecina del escrito, pero diciendo que en esta próxima asamblea si es importante que hagan todo lo posible por asistir, ser mas contundente y la otra forma como dice Leticia Costarrica pues estaría padre lo del zoom pero, también invitaría a que dijeran ah pues ya vamos, pues si va a ser por zoom, ya menos participación presencial va a ver.

La Sra. Leticia dice, yo lo que pensaría es a hacer una votación en tiempo real a través del WhatsApp que ya se puede y vota el que pago y no opina, vota.

El Sr. Alfonso comenta, bueno la Sra. Mari nos va a hacer el favor de hacer la carta y la anexamos al correo.

La Sra. Leticia dice que hay que asesorarnos bien con lo de la notaría y ver si la notaría está al cien por ciento bien enterada pero no puede decidir sobre lo que nosotros decidimos, ellos deben dar fe de lo que decidimos nosotros no va a venir la notaria a decirnos, no tú no puedes opinar esto, tu no pones esto, tú no puedes decidir esto, no, y comenta otra condóminos quienes decidimos somos nosotros, a lo que contesta, exacto. Pero si ahorita me dices que no se puede que la notaria no da permiso

A ver, comenta Marco, dije que lo teníamos que checar con la notaría porque ha habido muchas ocasiones que nos hacen cambios, se puede checar con la notaría y en la próxima asamblea que espero que ya con la invitación estén muchos presentes, se pueda tomar ya con la cantidad que estén en esa asamblea esa decisión. Que nos digan si puedes poner una multa por no acudir a las asambleas.

Bueno necesitamos dar inicio a la asamblea, ya está la lista de asistencia, esta asamblea queda nada más como informativa

3.- Trabajos realizados (Oct – Dic 2025).

Se detallan los trabajos en el trimestre, esta información se enviará en un archivo por correo a todos los asociados como se ha venido haciendo después de las asambleas.

Los proyectos que se han realizado cada trimestre se han puesto por color para que puedan identificar cada trimestre que es lo que se ha realizado y los costos, en el caso de este trimestre se hicieron 51 proyectos y el más grande ha sido los servicios las bombas de calor, bombas de los hidros y servicios directamente a jardines productos para abono, las bombas de riego, contamos con una mejor bomba porque teníamos ahí un detalle que se nos caía la presión, contamos ya con una bomba de 15 caballos de fuerza que nos apoya a ya tener habilitado ya todo el sistema de riego de la parte de abajo, fue compromiso y ya quedó, proyectos que teníamos del 2025 que teníamos compromiso por realizar ya quedaron realizados 8 de 11 proyectos, la fuga de la alberca lateral ya quedó, la fuga del jacuzzi ya quedó, reparación de cenefas y colocación de venecianos faltantes también ya quedó en la alberca lateral, habilitación del sistema de riego del lado de canchas que era el que nos faltaba ya quedó habilitado con la bomba que acabamos de colocar, cubiertas de alberca, mejoras de iluminación de áreas comunes del condominio. Aquí hay un tema, incrementamos la iluminación aproximadamente 20 watts y en algunas áreas hay incandescentes, pero volvemos a que el diseño del condominio es con una iluminación tenue, cuando pusimos las luminarias con mayor intensidad hubo queja de propietarios de que no podían dormir porque les entraba la luz a sus casas entonces se optó por mantener el tema de iluminación de esta forma, ahora estamos por hacer la compra con un nuevo proveedor de unas nuevas luminarias, esperemos que esta sea la compra adecuada para ver si podemos mejorar y equilibrar un poquito tanto el lado de iluminación y también que no sea una luminaria que deslumbre mucho. Se hizo una mesa de usos múltiples en área de juegos y se repararon grietas de canchas.

Falta por hacer lo de la aplicación del producto para que se sigan manteniendo en buenas condiciones todos los andadores de las albercas, esto no lo hicimos el año pasado porque se dio prioridad en reparar la alberca lateral, nos costó mucho trabajo estar analizando y dar donde estaba la fuga pero se pudo resolver, el tema después fue que empezaron las temporadas de lluvias y con lluvia no se puede hacer este trabajo por el tipo de material que se aplica en el piso se mancha, entonces tuvimos que esperarnos a que fuera la temporada de calor y definitivamente hacerlo en una temporada donde no hay tanta gente en el condominio porque se van a tener que cerrar ciertas áreas. El otro proyecto la planta de recolección de agua de albercas tampoco se pudo hacer porque se dio prioridad a la fuga, eso era lo que comente reparemos primero la fuga y ya después lo del recolector de aguas, ese proyecto vamos a determinar si se elabora este año; la techumbre del área de juegos falta también esa parte, pero creo que esa la vamos a dejar al último de los proyectos. Esto es por el lado de trabajos, de cualquier forma, se les va a mandar todo el informe del año de enero a diciembre con los costos y la lista de los proveedores que nos están apoyando y son con los que se realizaron los trabajos dentro del condominio.

4.- Informe de gastos mensuales de administración.

Solicitamos que realicen sus pagos de mantenimiento antes de los días 15 de cada mes porque nos hemos visto en los últimos meses ya con problemas de flujo queremos tener ese apoyo, porque ya ahorita si pueden ver la cartera de morosidad ya prácticamente morosos graves hay 4 de adeudos considerables, los demás son convenios de pago y la otra mayoría son propietarios que deben de una a tres mensualidades.

5.- Finanzas

En representación del Contador Joao Mendoza, la Contadora Miriam Abigail Romero Díaz en cumplimiento de las obligaciones del despacho contable da fe de la información financiera del trimestre octubre a diciembre del 2025, información que se elaboró con la información proporcionada por parte de la administración la cual fue revisada y verificada por el despacho mediante la revisión de la documentación soporte y los estados de cuenta bancarios, reflejando los movimientos realizados durante el trimestre, el flujo de efectivo muestra el saldo inicial del periodo, los ingresos recibidos, los egresos efectuados por conceptos de operación, mantenimientos y demás gastos, el saldo final de efectivo y bancos al cierre del trimestre, este informe fue revisado y validado por la Mesa Directiva y aprobado por el Comité de Vigilancia quienes confirmaron que la información presentada es congruente con la documentación revisada y la operación financiera de la asociación. Quedando a la orden por cualquier duda.

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

El Sr. Torre de la Torre comenta y dice que si le echan una ojeada verán que los ingresos son más bajos que los egresos, nosotros nos fuimos un poquito más para atrás y vimos cerca de seis meses y esa tendencia se está manteniendo donde estamos y estamos gastando más de lo que estamos recibiendo obviamente el presidente del Comité de Vigilancia hace la acotación de que es revolvente el problema es que sea tendencia, pero si ya revisamos seis meses, lo único que está diciendo es que con las cuotas de mantenimiento no estamos resolviendo la operación del conjunto y eso a lo que va es que nos estamos comiendo parte del fondo de reserva y tenemos que mantener un fondo de reserva, si tenemos más ingresos y después lo podemos compensar esta padre, pero la tendencia indica que ya en seis meses seguimos gastando más, eso lo que habíamos acordado en una revisión que hicimos es, lo vamos a monitorear a pesar de que subieron \$50.- como se había acordado en asambleas a partir de enero la cuota de mantenimiento, vamos a monitorear de aquí a junio si esto realmente puede ir compensando y si la tendencia sigue a la baja vamos a tener que hacer una revisión de cuotas de mantenimiento en junio, esto se los pongo nada más porque igual en un hogar o donde ustedes quieran el que gasta más de lo que se ingresa problemas vamos a tener en el futuro, entonces nada más lo pongo a consideración, lo vamos a estar monitoreando para que en junio hagamos una revisión de cuotas de mantenimiento.

Sr. Samuel Román de Mz. 5 L-8, dice: en seguimiento a la misma idea, lo común es tratar de ser mas eficientes, es decir, como estamos gastando y lo primero que se hace como siempre es ver los principales rubros de gasto, los principales rubros de gasto es luz, mantenimiento, ahí se pone en la mesa lo mismo que estás diciendo, estadísticamente pueda ser una tendencia, si, sin embargo hay que revisar los gastos, en que estamos gastando, mi opinión sencilla es que tal vez estemos gastando mucho, hay sale su principal rubro de gasto es mantenimiento y seguridad, habrá que ver como apretar tuercas ahí, también puede ser limpieza y mantenimiento de piscina la cual es excelente, tal vez yo diría ni le muevan, pero tal vez un área de oportunidad pueda ser seguridad y vigilancia que se lleva un porcentaje importante, esto se puede hacer si quiere hacer Contadora, lo puede hacer con porcentajes integrales y sacar realmente de primera vista cual es el principal concepto de gasto lo cual nos puede hacer muy rápido nuestra visión y muy rápida también nuestra determinación donde tenemos que ser más eficientes, más productivos, más proactivos para arreglar el gasto porque si nos ponemos dar a mas pues le entramos con más, está bien, pero creo que no hay y tendríamos que apretar tuercas en mi opinión, entonces se pone sobre la mesa para que si quieren revisar esa parte y decir pues si es cierto, ver sacar el porcentaje de cuanto es lo que nos gastamos.

El Sr. Gabriel Vallejo, comenta, mencionaste seguridad y vigilancia, apretar tuercas no entendí a qué te refieres porque el tema es que reciben un salario que después se actualiza con los aumentos a salario mínimo y todo, o sea reducir sueldos no podemos o a que te refieres con apretar tuercas en vigilancia.

A la forma que vas a atacar la seguridad y vigilancia, y también lo que hace la seguridad y vigilancia, ¿realmente es seguridad? No sé, realmente hace seguridad, parece ser que de entrada lo que es muy evidente es que abre y cierran la puerta, vamos viendo si pueden ser mejor, hay un pequeño faltante en cuanto al contrato que tenemos, con un contrato sabemos que es a lo que se están comprometiendo y nosotros a lo que también estamos esperando como servicio, ese contrato parece ser que todavía no lo tenemos por x o z, comenta Leticia, si esta el contrato pero no está completa la documentación. ¿Porqué te cobran de más?, porque aparentemente hay una especie de certificación de los servicios de vigilancia, a lo que el Sr. Alfonso comenta que no, continúa el Sr. Román, entonces tendríamos que poner sobre la mesa, ¿vale la pena este porcentaje de gasto? Yo no voy a definirlo, vamos a definirlo entre todos.

Toma la palabra el Sr. Alfonso aclarando, la vigilancia se contrató en base de entrevistar a 8 compañías de vigilancia, fue de las que estuvo en medio, no la mas barata, pero con los antecedentes, las cartas que nos presentó y todas esas situaciones es la más barata, los costos año con año han aumentado simplemente hubo un aumento de sueldo del 13% oficial al salario mínimo y repercute en todas las compañías y todos nosotros, ya un refresco que comprabas en 13 pesos ahora ya te cuesta 15, unos cigarros de 90 te cuestan 106 y así, ahorita nos llegó un

aumento a vigilancia y le dije no te la puedo pagar en enero, tiene que ser a partir de febrero, esto salió en el diario oficial, Leticia comenta que nos traiga completa su documentación, a lo que responde el Sr. Alfonso, nada más falta el permiso que está en trámite y esto se lleva un tiempo, Sra. Leticia comenta, si aumentar pero que traiga la documentación completa, Sr. Alfonso comenta ya tenemos los avances de sus trámites que ha realizado, ahora de todas las compañías con las que hemos trabajado que han sido como 5 en toda la vida de este condominio es con la que menos hemos tenido problemas, cuál es su trabajo, ¿cuál es su trabajo? estar vigilantes en la puerta, abrir las cajuelas, hacer sus rondines, reportar las fallas que encuentren con los condóminos, ese es su trabajo de cualquier vigilancia, vamos entendiendo que el personal que contratan estas compañías máximo tienen primaria, los que tienen algunos no tienen estudios, no vamos a contratar una compañía como la que tienen en el campo de golf de 90 mil pesos y que te certifican que todos tienen estudios mínimo de secundaria, no vamos a gastar más, esa es la situación, cada año es un aumento,

La Sra. Leticia comenta, en santa fe para reducir los costos los tienen registrados como portería, tienen 27 años trabajando con ellos, es un servicio de portería que si están obligados a hacer un servicio de vigilancia, ahí sante fe les paga, están pagados con seguro social, con un salario mínimo, digo son ideas, hay que evaluar.

El Sr. Torre de la Torre, dice, a ver estamos viendo la parte financiera, no como operan nuestros servicios, estos servicios están contratados y es un recurrente mensual y si se fijan es fijo, a menos de que yo haga una recontractación o haga alguna negociación diferente o le quito servicios o le aumento servicios, le puedo subir o bajar la cuota, pero no queremos alegar cómo funciona, lo único que yo decía es, en la parte financiera la tendencia es con los gastos fijos que tenemos y la única posibilidad serían proyectos que yo estuviera manejando o incurrencias en fallas que me esté llevando a gastar más porque tengo que reparar maquinaria o porque tengo que reparar muchas cosas, me lleva a un flujo pero no es una constante, lo que se descompone se repara y en un mes puede subir o bajar, pero la tendencia en seis meses es que a pesar de que tengo mis gastos fijos que ya los tengo clasificados sigo ingresando menos de lo que estoy gastando, si yo puedo no reparar muchas cosas pero el mandato de la administración es que esto funcione al 100, a menos que nosotros queramos que hagamos cochinas, reparemos mal, las cosas no sirven y luego nos va a salir más caro que las albóndigas, aquí el tema y el mensaje lo vuelvo a decir es que para mantener esto hay que poner lana, así como decía la señora hay obligaciones y lo único que hay que hacer hay que vigilar los gastos pero cuando yo estoy vigilando los gastos y me está costando más tengo que aumentar las cuotas de mantenimiento, no hay una forma diferente de hacerlo, pero ahorita no íbamos a cuestionar los servicios.

El Sr. Enrique comenta que Mesa Directiva y Comité de Vigilancia tuvieron una reunión previa a esta asamblea, ahí estuvieron viendo lo que comentaron que estamos teniendo problema de liquidez, las empresas para ir por buen camino tiene que hacer por lo general sus presupuestos anuales, y ahí en los presupuestos

anuales se determina precisamente en qué momento la empresa va a tener necesidad de tener que contratar a través de un préstamo bancario para satisfacer los pagos correspondientes, ese es un flujo de caja, el flujo de caja muchas veces no depende de la empresa sino de las ventas, de la recuperación de las ventas o de los pagos de los clientes que es precisamente donde tiene que subsistir una empresa, nosotros no somos empresa, somos una asociación civil sin fines de lucro, que quiere decir esto, que debemos estar manteniendo una posición económica en la que tengamos precisamente la oportunidad de tener prácticamente 0 dinero pero 0 deudas, ¿cómo? pues pagando lo que se tenga que pagar, gastos de pagos de prestadores de servicios para la piscina, a los jardineros, a vigilancia, etc. etc. entonces si ustedes ven en el estado financiero que se les ha proporcionado es un cierre al 31 de diciembre, esto es de enero a diciembre del año pasado el comportamiento que tuvo dentro de la contabilidad nuestra asociación, y si pueden ver en la cuenta de patrimonio hay una aportación inicial y posteriormente resultados de ejercicios anteriores, no estamos perdiendo, estamos ganando. El estado de resultados del ejercicio 2025 fue una pérdida de 185 mil pesos si le restamos esos 185 mil pesos a los 2 millones 52, todavía hay una utilidad entonces no hay pérdidas, el problema es un flujo de caja y para eso precisamente podemos contar con la cuenta de reserva que no aparece aquí dentro del patrimonio y que son cosas que tengo que comentar con el Contador para que podamos presentar un estado financiero en el que podamos entender en forma más práctica y de esa manera pues precisamente hacer uso en los momentos que tengamos problemas económicos, que no son pérdidas son problemas de flujo porque dentro de los 20 años que tenemos constituidos como condóminos no hay pérdida, hay utilidades, el problema es el flujo de efectivo y eso pues es justificable porque no podemos tener la varita para cobrar a todos en el momento adecuado, no se preocupen por eso, lo estamos viendo, lo estamos manejando, no es necesario aumentar cuotas. ¿de dónde salió precisamente el pago de los andadores? Que fueron más de 600 mil pesos, ¿se pidió cuota? No, entonces teníamos utilidades.

El Sr. Alfonso comenta, para cerrar este punto, cada año va a haber aumentos oficiales y el plomero que contrate por 500 pesos me va a cobrar 600 o 550, cada año va a pasar lo mismo, cerramos ese punto, vamos con tinacos.

6.- Tinacos.

El Sr. Alfonso comienza informando que se tenían 6 tinacos instalados de los cuales 3 de ellos hasta esta fecha ya fueron retirados, quedando aún pendientes 3 más por retirar, el problema es que uno de esos tiene paneles solares y les es indispensable para el funcionamiento de esos paneles.

Aquí teníamos un problema con Roberto de Mz. 5 L-10 quien me cito con el juez de paz el cual se declaró incompetente para resolver esta situación, quedó de hablarnos el día 27 de enero y no nos habló, yo le pedí a Roberto se comuniqué con el y decirle que estamos esperando que nos hable para arreglar este asunto, estamos esperando esta situación para ver cómo va a avanzar el problema de Roberto.

Por los demás esperemos que los 3 que restan los quiten.

La Sra. Yessica, esposa del Sr. Roberto comenta que porque ahorita si todavía no se ha arreglado eso, pregunta, porque le siguen poniendo la multa si se supone que acordaron se haría hasta que se arreglara este tema y ahorita ellos aparecen como morosos, en la asamblea anterior que no hubo quorum suficiente fue cuando nos aplicaron ya la multa, desde que empezaron con los tinacos, a todos se las aplicaron excepto a nosotros

El sr. Alfonso responde, y después de eso hubo otra asamblea donde se acordó que se aplicara la multa porque el tinaco lo pusieron después de la prohibición de poner tinacos, ya sabían que no se podían poner tinacos, estaba decretado desde cuando en otra asamblea. Entonces estamos esperando a ver que procede.

Seguimos con asuntos generales, nosotros vamos a mandar el correo con la carta que nos van a hacer favor de hacer para la invitación a asamblea.

Vamos a sacar los datos de Mesa Directiva y Comité de Vigilancia para ver cuales proceden y cuales no y nos vemos la próxima asamblea, esperemos ya tengamos más quorum.

Se pide una vez más a todos para involucrarse a invitar a los demás a que asistan a las asambleas.

Se propone e invita a si alguien más desea participar en realizar una o dos cartas más de invitación a las asambleas, que no sean integrantes de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia.

El Sr. Román de Mz. 5 redactará otra carta.

La Sra. Erica Fernández, quien anteriormente fue Presidenta de la Mesa Directiva, toma la palabra y agradece a la Mesa Directiva y Comité que han estado participando todos estos años, sabemos que no es nada sencillo que es trabajo de lunes a domingo y gratis, no es fácil, lo sabemos, yo no mando carta pero hablaré con vecinos decirles que es importante que vengan a las juntas, los que quieran seguir pues ya platicaremos, a mi si se me hace sano que haya nuevas caras, nuevas visiones, se que es difícil porque muchos están en la ciudad y a veces no se puede pero los que estamos aquí ya nos tocó, ya tuvimos nuestra oportunidad, ya hicimos lo que se pudo en el momento y va a ser algo complicado pero ya decidiremos si se hacen externos si los que puedan seguir siguen, pero sí de forma personal decirle a nuestros vecinos que vengan a las asambleas, nada más agradecer, muchas gracias ya escuche que se van algunos, gracias por el apoyo, por todo lo que se ha hecho porque al final es patrimonio de todos.

La Sra. Vila de Mz. 15 toma la palabra haciendo una solicitud respecto a la cancha porque cree que se ha dejado un poco eso pendiente, comenta que se han enfocado en albercas pero quizá sería bueno poner quizás unas redes en cancha o que exista una regulación donde se permita poner y quitar sus propias redes y poner un poco más de atención en cuanto a la regulación en el uso de éstas ya que le tocó una situación con unos chicos que jugaban con un bat de beisbol sin tomar en cuenta que había más personas en el área y podían pegarle alguien.

Se notificó en su momento a los vigilantes para que regularan la situación, pero hay que regular el uso adecuado.

Cuando haya una situación urgente si dirigimos directamente a los niños, en otros casos lo viable es dirigirse a los papás de ellos para evitar otras situaciones.

Se sacarán presupuestos para ver cuáles son las opciones para cancha de juegos.

Marco comenta, otra cosa, estamos dejando de ver los estacionamientos que algunos ya son un riesgo, están deteriorados, tenemos que ver la forma de estar invitando constantemente a los propietarios de reparar sus estacionamientos, también hay dos casas que están pintadas de color distinto al del condominio en estos casos compraron el código que les dimos pero la Comex les dio otros tonos, como sea ya paso mucho tiempo y no se ha fijado ninguna postura por parte de todos los propietarios, me gustaría que en la próxima asamblea también entrara alguna multa si no arreglan esas propiedades con los colores establecidos, se les va a mandar un correo haciendo la invitación a que las pinten de los colores adecuados, ya se les dio mucho tiempo, deben estar del color y eso lo nombran el reglamento y los estatutos del condominio.

El Sr. Alfredo Islas toma nuevamente el tema que ya se ha hablado y aclarado en otras asambleas de las áreas comunes que tienen plantas. Marco responde, ese tema ya se aclaró en una asamblea y se mostró el acta donde la constructora autorizó el que pudieran poner esas plantas, así que una disculpa, pero ahí no aplica lo que comenta de que no puede pertenecer a un cargo por eso que ve como falta al reglamento, no aplica.

Disculpen es muy complicado retomar temas que ya se han tratado en otras asambleas, quieren volver y volver al mismo punto.

En esa asamblea cuando la presentamos usted Sr. Islas, no asistió, se presentó el acta junto con otras actas y les dije hay acuerdos de asamblea que no están protocolizados y muchos propietarios están argumentando que si no están protocolizados no tienen validez legal, por eso en esa asamblea se acordó que todos esos acuerdos de tomaran y se llevaran a protocolizar, todos esos acuerdos ya están protocolizados y nos fue entregada el acta hace como una semana. De ahora en adelante para no estar gastando cada tres meses en protocolizar, se van a juntar los acuerdos de cada año y se protocolizan, pero todavía eso se está definiendo.

7.- Asuntos Generales.

El Sr. Gabriel Vallejo Pirani quien ocupaba el cargo de Secretario de Mesa Directiva durante este periodo, agradece a la Sra. Erica quien también en su tiempo dio su trabajo, y presenta formalmente su renuncia al cargo, no por otro motivo sino porque su tiempo en el cargo ya pasó.

Quedando el puesto vacante se espera que sirva de incentivo para que se propongan.

Se quedó pendiente de celebrar la asamblea del cambio de Mesa Directiva que se pondrá hasta que haya quorum.

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.

Sra. Leticia Costarrica menciona los códigos qr que elaboró para el condominio del decálogo y reglamento, sin costo, es aportación, sugiriendo ponerlos en varias áreas protegidos con material que los conserve y no sea corrompible. Menciona también el correo de comité de vigilancia para dar seguimiento a solicitudes de propietarios, es comité.vigilanciarinconada2@gmail.com y también estará en código qr.

Sugieren cambio de horario de asambleas pero no va a ser posible.

Se da por terminada la asamblea informativa a las 13:44 de la tarde.

Presidente	Secretario	Tesorera
Mesa Directiva	Mesa Directiva	Mesa Directiva
Sr. Alfonso Carranza Rodríguez Mz. 18 L-7	Sr. Gabriel Vallejo Pirani Mz. 5 Lote 6	Sra. G. María del Rayo Osorio Comparan Mz. 7 Lote 6