



San Buenaventura Atempan, Tlaxcala a 8 de julio 2019

## MINUTA ASAMBLEA 7 DE JULIO DE 2019

En relación con la convocatoria de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** de condóminos que se llevó a cabo cumpliendo las convocatorias correspondientes el día 7 de Julio de 2019 se expusieron los temas y se tomaron los siguientes acuerdos:

### INFORME DE INGRESOS-EGRESOS A MEDIO AÑO.

- Se mencionó que se encontraban dos juegos impresos sobre los ingresos y egresos correspondientes a Enero-Junio de 2019 para ser consultados en el momento y también en la página web del fraccionamiento la cual es actualizada cada mes.
- Se realizaron las siguientes acciones:
  - o Construcción área infantil
  - o Recuperación área común (bodega)
  - o Cámaras parte baja del fraccionamiento (4) y 1 en caseta de vigilancia
  - o Nuevo contrato de CFE para esas cámaras (construcción e instalación de mufa, tubería, etc.)
  - o Reparación del drenaje calle Cedros
  - o Reparar salida de drenaje pluvial y sanitario calle Pinos.
  - o Se volvieron a sembrar árboles en la calle Pinos, ya que en el invierno de 2018 se helaron y murieron.

### INFORME DE ESTATUS ÁREAS COMUNES.

- Se recibió asesoría legal para la recuperación de área común que no había sido desocupada por la Inmobiliaria; una vez revisados todos los documentos el abogado nos refirió que no había impedimento legal para hacer uso de esa área. Se procedió a reubicar todas las cosas de valor a los terrenos que si son propiedad de la constructora, así como a la construcción de una barda que a propósito y para evitar conflictos se construyó 10 centímetros adentro de los límites del terreno propiedad del fraccionamiento.

### CAMBIO DE COMPAÑÍA DE VIGILANCIA.

- La empresa de Vigilancia Wolf Security quien venía otorgándonos el servicio comenzó a subir los precios de sus servicios y a disminuir las garantías de sus trabajadores lo que provocaba una alta rotación de los vigilantes; la persona que fungía como enlace entre el



propietario de dicha empresa y nosotros (Sr. Miguel, con cargo de supervisor) decidió poner su propia compañía en la que incluía a los vigilantes que actualmente están asignados a nuestro fraccionamiento; toda vez que esta nueva empresa nos daba garantía de mantener el precio actual (incrementos menores en la renovación de contrato), cumplía con las disposiciones y permisos oficiales, nos proporcionaba a los mismos vigilantes y les daba a ellos mejores sueldos y prestaciones se decidió el cambio de compañía a partir de junio de 2019, portando a partir de entonces los vigilantes el uniforme azul.

#### **PROCEDIMIENTO DE SUBASTA DE PROPIEDADES QUE PRESENTAN ATRASO EN EL PAGO DE CUOTAS.**

- Se comenta que para la recuperación de cuotas atrasadas de casas y terrenos en la asamblea anterior se aprobó proceder legalmente mediante un abogado al cobro de las mismas, no obstante; aún hay personas que se resisten a pagar. Se ratifica en esta asamblea por votación el proceder en consecuencia con el procedimiento y realizar lo correspondiente a la SUBASTA DE PROPIEDADES CON ADEUDOS MAYORES A 6 MESES, la asamblea aprueba que se les realice una notificación por parte del Comité sobre su estatus y si en el plazo de 1 mes a partir de la notificación no se ha realizado un convenio o pago de cuotas, intereses, etc. se inicie con el proceso de subasta permitido por la ley en el cual la propiedad será vendida, tomando de esa venta la cantidad correspondiente a las cuotas, intereses, gastos administrativos y legales, etc. y reintegrando lo sobrante al propietario moroso.

#### **CAMBIO EN EL ARTÍCULO 78, PARA PERMITIR MODIFICACIONES AL REGLAMENTO.**

- Por practicidad la asamblea acuerda el cambio al artículo 78 del reglamento donde se estipulaba que las modificaciones a dicho documento sólo podrían hacerse en asamblea, la modificación permite que el reglamento sea modificado por votación del comité de vigilancia cuando en reuniones del mismo exista mayoría de los representantes.

#### **INCREMENTO DE LAS CUOTAS MENSUALES.**

- La asamblea aprueba un incremento de las cuotas a partir de enero de 2020 en los siguientes montos:
  - a) Casa habitación (aun cuando esté deshabitada, en reciente construcción, deteriorada, etc.) \$600.00
  - b) Terrenos \$300.00
  - c) Cuotas para propietarios que habiten la casa y demuestren su condición de jubilados o pensionados se mantiene igual en \$300.00
  - d) Permanece el descuento de un mes para aquellos que paguen en enero o bien según fechas notificadas la cantidad anual de su propiedad.



Los argumentos para el incremento de dicha cuota son los propios incrementos de los productos, servicios, etc. necesarios para dar mantenimiento, así como la posibilidad de realizar un nuevo proyecto en el área recuperada.

Se manifiesta que estas cuotas se pueden tomar como "inversiones" poniendo de ejemplo la plusvalía ganada por un terreno (precio de compra en 2017 \$480,000.00 vs 2019 \$600,000).

#### **ELECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN.**

- Se realiza reelección del C. Bernardo Xartuni Magos para el periodo 2019-2020 por mayoría de votos como Presidente del Consejo de Administración Residencial Vista Malintzi A.C.
- Se ratifica al comité integrado por los representantes de privada de la siguiente forma:  
Coordinadora de representantes: Lucia Ramos López  
Vigilancia: Germán Guerrero Ávila  
Privada Robles: Moisés Carmona Vega  
Privada Encinos: Ángel Tlapanco Ochoa y Nohelia Peña Islas  
Privada Fresnos: José Luis Pulido Rodríguez  
Privada Cipreses: Ariadna González Fuentes  
Privada Cedros: Lorena Castañón Nava  
Privada Jacarandas: Verónica Díaz Urbiña  
Privada Álamos: Tania Albarrán Turrubiarte  
Privada Sauces: Mireya Vásquez Castro

#### **ASUNTOS GENERALES.**

- Se solicita tomar en cuenta a aquellos vecinos que estén inconformes con algunas situaciones específicas dentro del fraccionamiento, se comenta que para ello es necesario acudir a las asambleas, leer y acatar los reglamentos los cuales están disponibles para su consulta en la página web y que cualquier situación con gusto será atendida siempre y cuando sea canalizada de la manera correcta comenzando por notificar a su representante de privada de manera prudente y adecuada.
- El propietario de la casa ubicada en Jacarandas 24 expone que por el terreno adjunto a la casa el cual también es de su propiedad, cruza una tubería de agua potable y hay un encoframiento, tiene planes de realizar una construcción en dicho terreno y se compromete a tomar las medidas precautorias necesarias para no dañar esa tubería, no obstante; en caso de llegar a suceder una afectación se hace completamente responsable de su reparación. Se le recomienda acercarse al responsable del agua potable de Atempan para que le definan a qué zona surte esa toma de agua ya que se tienen antecedentes de que lleva agua a la comunidad de Ocotlán aunque a la vecina de Jacarandas 27 le comentaron que sí surtía a nuestro fraccionamiento.



# Vista Malintzi

♦ RESIDENCIAL ♦

- Se menciona que para reportar algún incidente sobre todo de mascotas lo hagan con su representante proporcionando el lugar de los hechos un horario lo más certero posible para su ubicación en cámaras, sólo algunos reportes que por su naturaleza requieran atención inmediata o casos de emergencia serán válidos si se publican en el Chat Social.
- Se solicita su paciencia en cuanto a las heces de animales ya que se tienen varios registros de que son gatos los que lo hacen.
- Se solicita de manera muy atenta que cuando sean notificados con un oficio sobre alguna falta no lo tomen personal y se enfoquen en la solución del problema manifestado en el mismo. Por votación de la asamblea se aprueba que los oficios caducarán al año de su entrega siempre y cuando se haya solucionado la situación y no haya más notificaciones recordándoles que a partir de la segunda notificación se les suspende la apertura de puertas y lo demás aplicable en base al reglamento.
- En las lluvias intensas un vecino comentó que si se inundaba su casa el fraccionamiento debería pagar sus daños, se comenta en la Asamblea que para estas situaciones existen seguros de daños que cada uno puede contratar, en ninguna circunstancia la Administración se responsabiliza de las afectaciones de construcciones por la cantidad de lluvia que se pueda llegar a tener.
- Se invita a que las situaciones particulares sean arregladas sin insultos ni agresiones.
- Se hace un reconocimiento a los siguientes vecinos:
  - Lucía Ramos López, ya que como coordinadora de representantes se encarga en todo momento de cualquier situación que se presenta en el fraccionamiento.
  - Germán Guerrero Ávila, ya que a pesar de no tener un nombramiento como representante se ha incorporado al comité apoyando en todo momento en situaciones propias de la vigilancia.
  - Roberto Alonso González, ya que se encarga de la supervisión de áreas verdes, reparación de maquinaria cuando está en sus posibilidades hacerla y apoyo al comité.

ATENTAMENTE



**BERNARDO XARTUNI MAGOS**  
**PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**  
**RESIDENCIAL VISTA MALINTZI A.C.**