



Asunto: Presentación de preguntas y respuestas sobre condominio

Asociados, Condóminos y Residentes de Real Firenze

Sirva el presente para enviarles un cordial saludo e informarles que, al hacer un recorrido preliminar con condóminos del Conjunto urbano, nos hemos dado cuenta que no todos están enterados del por qué se deben realizar asambleas de privadas (condominio), además de que, en algunos casos, los presidentes de mesas directivas no transmiten la información que debe difundirse con sus vecinos (condóminos), lo anterior a efecto de que estén debidamente enterados de las acciones que se establecen por parte de la Asociación para el beneficio común de todos los que habitamos Real Firenze

Es por ello que les hacemos llegar una batería de preguntas y respuestas sobre lo que es una asociación civil de colonos, el régimen legal de propiedad en condominio y el por qué se pretende nombrar o ratificar a la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. como administradora de las privadas.

En nuestro peregrinar con las privadas nos hemos encontrado a vecinos que nos han tratado muy bien, que tienen constante comunicación con su mesa directiva y se encuentran muy bien organizados, mismos que han permitido que les expliquemos el porqué de hacer las asambleas en las privadas, han opinado y finalmente aceptado las propuestas que se sometieron en la asamblea, incluso en algunos casos por unanimidad.

Sin embargo, también nos hemos encontrado con vecinos predispuestos a negarse a regularizar la situación de su privada en cuanto al régimen condominal, ya que por estar mal informados, muchos de ellos pese a ser miembros de la asociación no participan en asambleas de asociados; algunos que su presidente de mesa directiva no les ha informado el porque es necesario regularizarse, pese a que el presidente de mesa directiva de condominio asistió al curso de régimen condominal brindado por la asociación de colonos (el cual está a la disposición en la página web de la asociación), siendo omisos en transmitirlo a sus vecinos. Incluso existen vecinos que han manifestado que quieren que se termine la asociación y se deje entrar a cualquier persona sin vigilancia en los accesos o dentro de Real Firenze y que cada quien se las arregle como pueda. Al respecto próximamente acudiremos nuevamente para que, una vez explicado, pueda volver a someterse lo que a todas las privadas se propondrá.

Nosotros seguiremos trabajando por el bien de la comunidad y, para que la comunidad entienda el porqué del trabajo que instruyó la Asamblea General de Asociados, respecto a que debemos regularizar el régimen de propiedad en condominio, es por ello que integramos una batería de preguntas y respuestas sobre las dudas más comunes, esperando que les sea de utilidad a los asociados y condóminos en Real Firenze, deseando que les ayude a resolver la incertidumbre que pudieran tener al respecto.

Sugerimos que también puedan darle lectura a la presentación que tenemos en la página web de la asociación, la cual está dividida en 3 partes, misma que seguramente complementará en resolver dudas sobre la organización interna en Real Firenze, en la cual se citan los artículos legales que sustentan nuestro actuar.

Si requieren mayor información estamos a la disposición para cualquier aclaración.

Atentamente



María Rosalinda López Sánchez
Presidenta del Comité Directivo

www.realfirenzeac.com.mx



Preguntas y respuestas sobre la realización de asambleas de condominio en Real Firenze

INDICE

1.- ¿Que es una Asociación Civil?.....	3
2.- ¿Que es una Asociación Civil de Colonos?	3
3.- ¿Cuáles son los fines de una asociación civil?	3
4.- ¿Existen diversos objetos de asociaciones civiles?.....	3
5.- ¿Qué es un condominio habitacional?	3
6.- ¿Que es un condómino?	3
7.- ¿Todo el que vive en un condominio es un condómino?	3
8.- ¿Cómo saber si donde vivo es un condominio?	3
9.- ¿Qué es un plano de lotificación?	4
10.- ¿Cuáles disposiciones legales regulan los derechos y obligaciones de los condóminos?	4
11.- ¿Qué es el Reglamento Interior del Condominio?	4
12.- ¿En el Conjunto urbano Real Firenze hay condominios?	4
13.- ¿Qué figura legal se establece para la organización de los condominios?	4
14.- ¿Quién puede ser un administrador de condominio?	4
15.- ¿Quién puede ser parte de una mesa directiva de condominio?	4
16.- ¿Cuáles son las obligaciones genéricas de un administrador condominal?	5
17.- ¿Cuáles son las atribuciones de una mesa directiva de un condominio?	5
18.- ¿Cuántas viviendas se pueden administrar por condominio?	5
19.- ¿En Real Firenze todos somos condóminos?.....	5
20.- ¿La Asociación de Colonos puede ser administradora en mi privada?	6
21.- ¿Qué se requiere para nombrar a la Asociación de Colonos como administradora en mi privada, si es que no ha sido nombrada o no tenemos libro de actas de asamblea de condominio?	6
22.- ¿Qué ventajas existen de que se nombre a la Asociación de Colonos como administradora en una privada?	6
23.- ¿A las privadas que administre la asociación se les cobrarán las mismas cuotas en materia condominal?	7
24.- ¿Cómo se resolverán los problemas para cobrar a los que regularmente no pagan?	7
25.- ¿Al nombrar a la A.C. como administrador condominal de privada, se va a quedar con el dinero que manejan internamente las privadas?.....	7
26.- Si en mi privada no hay mesa directiva ni administrador y se quiere participar, ¿qué se puede hacer?	7
27.- ¿Cómo puedo tener los servicios de administración y mantenimiento si mi casa no pertenece a ninguna privada (condominio)?	7
28.- ¿Se puede hacer una asamblea general de condominio en el parque principal de Real Firenze?	7
29.- ¿SI soy únicamente condómino, puedo ser miembro de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.?	8
30.- Que puntos se pretende tratar en la asamblea de condominio en cada privada.....	8
31.- ¿Cuáles son los medios de contacto con la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.?	9

1.- ¿Que es una Asociación Civil?

La asociación civil es la unión de un grupo de personas que han manifestado su voluntad mediante un contrato, por el cual se reúnen de manera que no sea enteramente transitoria, dos o más personas para realizar un fin común que no tenga carácter preponderantemente económico, formalizado ante notario público (**artículos 7.885 y 7.886 del Código Civil del Estado de México**).

2.- ¿Que es una Asociación Civil de Colonos?

Es la unión de personas, que siendo propietarios de vivienda, manifiestan su voluntad para la protección de los intereses que les son comunes por vivir dentro de un asentamiento humano, sea este una colonia, condominio, fraccionamiento o conjunto urbano. En el Estado de México, a partir del año 2002, con la entrada en vigor del Código Administrativo del Estado de México, a lo que antes se conocía como fraccionamiento, su modalidad desapareció y ahora existe solamente la de “Conjunto Urbano” (**artículo 5.3 fracción XVII del Código Administrativo del Estado de México**).

3.- ¿Cuáles son los fines de una asociación civil?

Los fines de una asociación civil se contienen en lo que la ley denomina “Objeto de la asociación”, también conocido como “Objeto Social”, el cual determina las acciones que puede realizar una asociación civil, el cual se contiene en los estatutos de la misma (**artículo 7.887, fracción IV del Código Civil del Estado de México**).

4.- ¿Existen diversos objetos de asociaciones civiles?

Si, existen diversos propósitos por el cual se crean las asociaciones civiles, como pueden ser para el establecimiento de centros escolares, de centros de tratamiento de adicciones, de apoyos a grupos sociales vulnerables, de profesionistas, de capacitación para el trabajo, dedicadas a la enseñanza, de fomento de acciones para la mejora de la economía popular, de padres de familia, de promoción o difusión de música, de investigación científica, de protección de animales, de fomento a la lectura, de colonos, etcétera.

5.- ¿Qué es un condominio habitacional?

Es aquel conjunto de inmuebles (**casas, departamentos**), normalmente integrado en una privada, claustro, cerrada, lote o manzana, en el cual, aunque los propietarios de los mismos tienen la propiedad exclusiva de al menos uno de ellos, y son copropietarios, junto con los demás propietarios de inmuebles de uso exclusivo, de los bienes que les son comunes, como áreas verdes, jardines, bardas, calles, etcétera. Una de las características de un condominio es que debe tener salida a una vía pública.

6.- ¿Que es un condómino?

Un condómino es aquella persona que adquiere, por cualquier título legal, la propiedad de un inmueble (**terreno, casa o departamento**) dentro de un condominio (**artículo 2, fracción V de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México**). En real Firenze existen condominios (privadas) habitacionales.

7.- ¿Todo el que vive en un condominio es un condómino?

No, solamente al propietario del inmueble (en este caso vivienda) se le considera como condómino, a las demás personas que habitan la vivienda, se les puede denominar como **residentes**.

8.- ¿Cómo saber si donde vivo es un condominio?

Existen varias formas de averiguarlo, pero la más común, para Conjuntos Urbanos que se integran por varios condominios, y otras viviendas que no están sujetas al régimen condominal, como Real Firenze, es en el contenido de la escritura por la cual se adquirió la vivienda y, de forma gráfica, a través de los planos de lotificación por el cual se autorizó el Conjunto Urbano.

9.- ¿Qué es un plano de lotificación?

Es el instrumento legal donde se identifican y representan de forma gráfica, un conjunto urbano, subdivisión, condominio horizontal o mixto, relotificación o fusión entre otros, determinando, para el caso de conjuntos urbanos, las áreas de vivienda, comerciales, de vialidad, de donación, parques, jardines, medidas y colindancias de todo inmueble autorizado, restricciones de construcción, estableciendo incluso el uso del suelo de los lotes que lo integran y la ubicación e identificación de los condominios que lo integran, de ser el caso (**artículos 5.3 fracción XXXVII y demás aplicables del Código Administrativo del Estado de México; 53, fracción II, inciso D), numeral 13; 54 fracción III y demás aplicables del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México**).

Al respecto de lo anterior, te invitamos a que consultes los planos de lotificación de Real Firenze, que este Comité Directivo de la asociación, obtuvo para beneficio de los asociados y condóminos, los cuales se encuentran en la página web de la A.C.

10.- ¿Cuáles disposiciones legales regulan los derechos y obligaciones de los condóminos?

En el Estado de México, el Código Civil del Estado de México; la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México; la escritura por la cual se constituyó el Régimen Legal de Propiedad en Condominio; la legislatura urbana aplicable del Estado de México, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y el Reglamento Interior del Condominio.

11.- ¿Qué es el Reglamento Interior del Condominio?

Es el conjunto de acuerdos de observancia obligatoria para los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio.

Todo reglamento Interior de un Condominio debe de ser establecido por vez primera por el desarrollador del mismo (en los conjuntos urbanos lo crea la persona o empresa que obtuvo el permiso estatal para desarrollar el conjunto), y se debe anexar como un apéndice de la escritura por la cual se adquiere un inmueble sujeto al Régimen Condominal.

12.- ¿En el Conjunto urbano Real Firenze hay condominios?

Si, en el Conjunto Urbano Real Firenze existen condominios, distribuidos al interior del mismo en lo que conocemos actualmente como **PRIVADAS**.

13.- ¿Qué figura legal se establece para la organización de los condominios?

Conforme a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, **EN CADA CONDOMINIO** deben de integrarse **SIEMPRE** dos figuras, a saber:

- a) Un administrador.
- b) Una mesa directiva.

14.- ¿Quién puede ser un administrador de condominio?

Cualquier persona física, moral o jurídica colectiva (**artículos 2.4; 5.9; y 2.10 del Código Civil del Estado de México**). Es decir, un condómino puede ser el administrador del condominio, también pueden serlo un grupo de condóminos o personas (**se les llama Comité de Administración**), una persona ajena al conjunto urbano, una empresa dedicada a la administración de fraccionamientos o **una asociación civil de colonos**.

15.- ¿Quién puede ser parte de una mesa directiva de condominio?

Únicamente los condóminos, es decir, los propietarios de vivienda. Lo anterior, con la excepción de que el condómino permita ser representado conforme lo establece el artículo 15 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. Se debe integrar al menos con tres (3) personas, un presidente contralor, un secretario y un vocal.

16.- ¿Cuáles son las obligaciones genéricas de un administrador condominal?

Entre las obligaciones que tiene un administrador condominal, conforme a la ley condominal, destacan:

- I. Ser el representante legal de los condóminos.
- II. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes del condominio y los servicios comunes;
- III. Tener la representación de los condóminos respectivos, en los problemas que surjan derivados de la contigüidad con otros condominios o casas unifamiliares;
- IV. Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- VI. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior del condominio;
- VII. Recabar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el estado de cuenta del condominio;
- VIII. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior del condominio;
- IX. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interior del condominio;
- X. Gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;
- XI. Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes.

17.- ¿Cuáles son las atribuciones de una mesa directiva de un condominio?

Conforme a lo dispuesto por el artículo 33 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, se establece que:

“Artículo 33.- Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio contará con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;
- III. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;
- IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea;
- V. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

18.- ¿Cuántas viviendas se pueden administrar por condominio?

Al respecto, el artículo 5.51 del libro V del Código Administrativo del Estado de México establece actualmente que “... Tratándose de condominios horizontales, se deberá contar con una administración condominal hasta por cada **sesenta** viviendas...”

19.- ¿En Real Firenze todos somos condóminos?

No. Eso es incorrecto, Real Firenze es un “Conjunto urbano de tipo habitacional Medio y Residencial”, en donde existen viviendas sujetas al Régimen Legal de Propiedad en Condominio y otras viviendas que no están sujetas a ese régimen.

Real Firenze, como Conjunto urbano, su autorización se publicó en la Gaceta del Gobierno, periódico oficial del Estado Libre y Soberano de México, el día 14 de julio del 2008.

Existen dentro del conjunto urbano Real Firenze 36 condominios que se constituyen como privadas, sin que cada una de esas privadas rebase el máximo de 60 viviendas para ser administrada.

Por lo tanto, como pueden apreciar, no todo propietario de vivienda dentro de Real Firenze es un condómino.

Si tienes dudas al respecto, puedes verificar digitalizada, la copia certificada por el gobierno del Estado de México, de los planos de lotificación de Real Firenze, los cuales se encuentran en la página web de la asociación, ahí se indican gráficamente las viviendas, por manzana y lote, que se integran dentro de un condominio y cuáles no.

20.- ¿La Asociación de Colonos puede ser administradora en mi privada?

Si, puede serlo, de hecho la Asamblea General de Asociados instruyó que se apoyará a los condóminos para homologar el que se nombre a la Asociación de Colonos, como administradora de la mayoría de las privadas que integran el conjunto urbano, como legalmente se debió hacer desde el momento en que nos vendieron las viviendas.

El problema actual es que, pese a que desde que se comenzó a habitar Real Firenze, la mayoría de las privadas en Real Firenze se designó como administrador de condominio a la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., pero existen algunas privadas que se nombró a la empresa “Integradora de Enlaces para vivir mejor SAF S.C.” y otras en las que se nombró únicamente al representante de esa empresa. Incluso hay algunos casos donde las privadas no cuentan con libro de actas de asamblea de condominio.

El que actualmente se pretenda homologar a la A.C. como administrador de cada privada, en materia condominal, es únicamente con la finalidad de unificar criterios de convivencia, seguridad, esparcimiento, mantenimiento, barrido de áreas comunes condominales, entre otros aspectos que son objeto de interés y preocupación por parte de los condóminos y residentes, incluso como la rendición de ingresos y egresos en materia condominal por cada privada.

21.- ¿Qué se requiere para nombrar a la Asociación de Colonos como administradora en mi privada, si es que no ha sido nombrada o no tenemos libro de actas de asamblea de condominio?

Se requiere que sea nombrada en asamblea condominal de tu privada. Para lo anterior te solicitamos acercarte a informarte con el Comité Directivo de la Asociación.

22.- ¿Qué ventajas existen de que se nombre a la Asociación de Colonos como administradora en una privada?

Entre muchas otras:

- I. Certeza de a quien acudir si se requiere algo urgente en el condominio.
- II. Transparencia en el manejo de las cuentas (actualmente se encuentran de manera general en la página web de la asociación).
- III. Garantía legal del manejo de las cuotas.
- IV. Información bimestral de ingresos y egresos en materia condominal.
- V. Representación legal ante cualquier autoridad, derivada de acciones inherentes al condominio.
- VI. Apoyo en el correcto llenado de actas de asamblea en los libros condominales.
- VII. Encausar a los vecinos para concientizarlos sobre el cumplimiento de la ley condominal, de sus aportaciones y del cumplimiento de los acuerdos condominales.
- VIII. Que sea una persona distinta a las que viven en el condominio, la que se encargue de la organización, de la solución de los problemas, del cobro de cuotas, de la rendición de cuentas, etcétera. Lo anterior porque normalmente, si se nombra a un condómino como administrador, mágicamente se hace enemistad con algunos vecinos con los que tal vez se llevaba bien, por querer aplicar los acuerdos emanados de la asamblea condominal o querer recuperar la cuota establecida en asamblea de condominio.

- IX. Que quien contrata los servicios es una entidad legalmente establecida para hacerlo (A.C.) y responde de manera civil, penal o administrativamente de los actos que ejecute por mandato de la asamblea condominal.
- X. La procuración de mejora de un efectivo control de accesos al Conjunto Urbano.

23.- ¿A las privadas que administre la asociación se les cobrarán las mismas cuotas en materia condominal?

Si, se procurará la homologación de las cuotas condominales en todas las privadas en Real Firenze.

24.- ¿Cómo se resolverán los problemas para cobrar a los que regularmente no pagan?

Se someterán alternativas de solución, a consideración de la asamblea de condóminos, para homologarlas a todas las privadas (condominios), con base a la situación actual de cada caso, proponiendo beneficios a los morosos en el cumplimiento del pago de cuotas, si regularizan su atraso mediante pago total o por medio de convenio de pagos parciales periódicos, siempre que se acerquen con el Administrador del Condominio a más tardar al 30 de diciembre del 2023.

25.- ¿Al nombrar a la A.C. como administrador condominal de privada, se va a quedar con el dinero que manejan internamente las privadas?

No, ese dinero que han establecido los condóminos para el pago recurrente de su alumbrado privado, reparaciones de su portón de entrada, entre otros, lo seguirá manejando la mesa directiva de cada privada.

26.- Si en mi privada no hay mesa directiva ni administrador y se quiere participar, ¿qué se puede hacer?

Con gusto podemos ayudar a regularizar de inmediato su situación, por lo que se pide que acudan con el Comité Directivo para resolver al respecto.

27.- ¿Cómo puedo tener los servicios de administración y mantenimiento si mi casa no pertenece a ninguna privada (condominio)?

Para este caso, donde las viviendas no se encuentran dentro de las privadas (condominios) que integran a Real Firenze, la Asamblea General de Asociados autorizó el establecer una cuota de mantenimiento con los mismos montos que se busca homologar en las privadas para la prestación de servicios generales. Al respecto, de ser el caso, les pedimos acudan a solicitar mayor información a las oficinas de la asociación que se encuentran en la Casa Club, o lo soliciten por medio del correo electrónico de la asociación.

28.- ¿Se puede hacer una asamblea general de condominio en el parque principal de Real Firenze?

En el entendido de que existen, conforme a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México asambleas generales y extraordinarias, (cuando realmente su debió establecerse como ordinarias y extraordinarias), la misma legislación no indica cual es la diferencia entre una y otra, únicamente estableciendo la diferencia en los días en que cada una debe convocarse con antelación.

El artículo 2, fracción VII de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México establece que la asamblea es el " **ÓRGANO MÁXIMO DE DECISIÓN DE UN CONDOMINIO**, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio y, como ya se mencionó, Real Firenze no es un condominio gigante, es un Conjunto urbano integrado por viviendas sujetas al régimen condominal integradas en privadas y viviendas que no están sujetas al régimen condominal.

Al respecto es necesario precisar que, las Asambleas de Condominio, son eso, reuniones que se realizan entre los condóminos, en las cuales no puede haber una administración mayor a 60 viviendas (artículo 5.51 Código Administrativo del Estado de México), en el entendido de que, cada vez que se nombre a un administrador o comité de administración, necesariamente debe existir una mesa directiva de condominio para vigilar las acciones del Administrador, en materia condominal (**artículos 30 y 33 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México**).

Además de lo anterior, en los Reglamentos interiores de Condominio en Real Firenze, se establece que las asambleas de condominio se celebren **DENTRO DEL CONDOMINIO**.

29.- ¿SI soy únicamente condómino, puedo ser miembro de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.?

Si, los estatutos de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. lo permiten, al respecto sugerimos acudir a solicitar mayor información a las oficinas de la asociación que se encuentran en la Casa Club, o lo soliciten por medio del correo electrónico de la asociación.

30.- Que puntos se pretende tratar en la asamblea de condominio en cada privada.

Como lo comentamos anteriormente, la intención es homologar acciones para todas las privadas, por lo que después de que en algunos casos, más de 10 años, se busca ahora regularizar la presencia del Administrador de Condominio en cada privada, conforme al desahogo de las propuestas de los siguientes puntos del orden del día:

1. Propuesta de ratificación y, en su caso, nombramiento de Mesa Directiva del Condominio.
Nota.- En este punto la intención es que se ratifique o, en caso de ser necesario, se nombre a los integrantes de la mesa directiva de la privada, elegidos de entre los mismos condóminos.
2. Propuesta de nombramiento y en su caso, ratificación del administrador de condominio.
Nota.- Aquí se propondrá el ratificar o nombrar (para el caso de que esté alguien más nombrado o nadie haya sido nombrado para el caso de no contar con libro de actas de asamblea de condominio), a la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. como administrador del condominio (privada), además de establecer la garantía para el manejo de los recursos (cuotas) que se le autorice administrar.
3. Propuesta y, en su caso, aprobación de la actualización de la cuota de administración y mantenimiento del Régimen Legal de Propiedad en Condominio y su forma de pago.
Nota.- Aquí la propuesta es el homologar en cada una de las privadas la propuesta de actualización de las cuotas de administración y mantenimiento, respecto al Régimen Legal de Propiedad en Condominio, homologado a cada una de las privadas que administre la asociación civil. La cuota para homologar en cada una de las privadas es de \$500.00 (quinientos) mensuales, para pagar a partir de diciembre del 2023, con un aumento de \$100.00 (cien pesos) en enero del año 2025.
4. Propuesta de otorgamiento de periodo perentorio y beneficios para pago de adeudo de cuotas de condominio.
Nota.- Aquí la propuesta es que se autorice cobrar únicamente 3 años de adeudos, de cuotas ordinarias, a los morosos en el pago de cuotas de administración y mantenimiento del condominio (privada), con las opciones de autorizar el que se descuenta la tercera parte del adeudo si paga las otras dos terceras partes que adeuda en una sola exhibición; y, para el caso que el deudor no pueda hacer la emisión total del pago, que se le permita pagar en periodos iguales durante un año, sin que pueda solicitar el pagar todo en el último día, del último mes del año autorizado. Estos beneficios aplicarán siempre y cuando los deudores lo soliciten antes del 30 de diciembre del 2023, ante el administrador de condominio y formalicen, en su caso, el convenio respectivo.
5. Propuesta y, en su caso, ratificación de cuotas internas del Condominio.
Nota.- Esta propuesta es para coadyuvar con los condóminos, para mejorar la legalización (de ser necesario) de las cuotas internas que se establecen en cada una de las privadas, para los gastos de las mismas, como el pago de alumbrado, el tener un fondo para reparaciones de áreas de uso común, etcétera. Es importante aclarar que esta cuota interna no se pretende que sea manejada por el administrador del condominio, deberá seguir siendo manejada por la mesa directiva de cada privada.
6. Propuesta sobre la presentación de informes de los egresos e ingresos del condominio.
Nota.- En este punto se establece que el administrador nombrado (A.C.), deba rendir informes bimestrales, de los ingresos y egresos del condominio, los egresos de forma general se vierten en los informes bimestrales que la A.C. sube periódicamente en la página web de la A.C. pudiendo, si así lo requieren, acudir ante el Comité Directivo a verificar los gastos de los cuales tengan dudas.

Sin embargo, por lo que toca a los informes de ingresos para cada condominio (privada), se pretende que se autorice recibirlos bimestralmente, a partir de enero del 2024 (incluyendo los informes desde que este Comité Directivo se integró), por medio de la mesa directiva de la privada que corresponda, para que se distribuyan a los condóminos de las privadas (condominio), sin que sea obstáculo el entregarlo también a los condóminos de la privada que lo soliciten por correo electrónico, previa identificación del mismo como perteneciente al condominio (privada).

7. Propuesta y, en su caso, acuerdo para registro de libro Condominal ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Tecámac.

Nota.- En este punto del orden del día, se propondrá el que se autorice al secretario de la mesa directiva del condominio, que acuda ante la Secretaria del Ayuntamiento a registrar el libro de actas de asamblea del condominio, para el caso de que el libro no esté registrado o no exista por haberse perdido.

8. Propuesta de autorización de forma complementaria para notificaciones a los condóminos (email).

Nota.- En este punto del orden del día, se propondrá el que se pueda notificar por parte del administrador (A.C.) el informar a los condóminos de la privada, incluso por medio del correo electrónico que cada quien autorice.

9. Asuntos Generales:

- a) Autorizar que el acta de asamblea se emita por duplicado (uno para la mesa directiva y otro para la A.C.).

Nota.- Aquí se propondrá que el acta de asamblea se integre con 2 originales, uno para que la mesa directiva lo integre en el libro de actas de asamblea y, el otro, para que se lo quede el administrador condominal, para que exista el antecedente de que se regularizó la organización en la privada y tener certeza de que se le nombró correctamente como administrador.

- b) Mascotas con correa dentro de la privada.

Nota.- Aquí se propondrá que quienes tengan mascotas, especialmente perros, se comprometan a pasearlos al interior de la privada con correa y recoger sus heces fecales (artículos 6.29, 6.34, 6.93 y demás aplicables del Código para la Biodiversidad del Estado de México).

- c) Horario de fiestas al interior de privadas.

Nota.- Aquí se propondrá, si así lo requiere la privada, que se establezca o ratifique (si ya se autorizó anteriormente), un horario para hacer reuniones independientes por condómino en el área principal de uso común, con los horarios que apruebe cada privada y las condiciones que se establezcan para la limpieza, después de su uso.

- d) Permitir entrada en casos de emergencia a seguridad pública y protección civil.

Nota.- Aquí se propondrá que se permita, en casos de emergencia, para protección de las personas y sus bienes, el ingreso de los cuerpos de emergencia de seguridad pública y de protección civil, al interior de la privada que corresponda.

31.- ¿Cuáles son los medios de contacto con la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.?

Puedes comunicarte a los siguientes correos electrónicos de la asociación:

- 1) Para solicitar información general de cualquier tipo, respecto a la asociación:

info@realfirenzeac.com.mx

- 2) Para informar de pagos realizados de forma no presencial en la oficina de casa club, como transferencias electrónicas, depósitos presenciales en banco, etcétera:

pagos@realfirenzeac.com.mx

- 3) Enviar sugerencias o señalamientos sobre los servicios que proporciona la asociación:

sugerencias@realfirenzeac.com.mx

4) Para contactar al Comité de Vigilancia:
comitevigilancia@realfirenzeac.com.mx

5) Para contactar a la Asociación sobre temas del régimen legal de propiedad en condominio:
condominio@realfirenzeac.com.mx

Teléfono de la oficina de Casa Club: 55-76-91-86-63

Teléfono de Caseta de Vigilancia: 55-59-38-64-28

Sitio web de la asociación: www.realfirenzeac.com.mx

Esperando que la información aquí vertida haya sido de utilidad, y les recordamos que se encuentra a su disposición la presentación sobre temas selectos del Régimen Legal de Propiedad en Condominio, en la página web de la asociación.

Quedamos a la disposición para cualquier aclaración al respecto.

Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.

