

Comunicado 001/2024

Comunicado dirigido a asociados y condóminos administrados
por la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.

POR FAVOR LEE CON DETENIMIENTO

A continuación se precisan los puntos más importantes respecto a las demandas de arbitraje interpuestas contra la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., por parte de algunas personas, para que no se siga queriendo confundir a los asociados, condóminos, residentes y, para demostrar una vez más las mentiras en que pretenden hacerlos creer, además de que la reunión que pretendieron establecer como asamblea el pasado domingo 18 de febrero, es ilegal:

1. La asociación ya dio cumplimiento al laudo de arbitraje condominal, derivado de las demandas de arbitraje (así se denominan legalmente conforme al artículo 53 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México), interpuestas por algunos colonos, encabezados por Rafael "N", Juan "N", María "N", Grissel "N", Fernando "N" (que es esposo de María "N") y Mauricio "N": donde se condena al Comité Directivo de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. (recordando que el Comité Directivo es el representante legal de la asociación) a emitir convocatoria de Asamblea General de Condóminos en el Fraccionamiento Real Firenze, pese a haberle demostrado legalmente a la mesa de arbitraje en materia condominal, cuya presidente es la Segunda Síndico del Ayuntamiento de Tecámac, que no existen facultades para hacerlo, principalmente por los motivos que fueron precisados en la contestación de las demandas de arbitraje.
2. Dentro de los principales motivos que se incluyeron en la contestación de las demandas de arbitraje se le preciso a la mesa de arbitraje condominal, que **Real Firenze no es un Condominio ni es un fraccionamiento**, realmente **es un conjunto urbano**, ya que el término fraccionamiento dejó de usarse legalmente en el año 2002 con la entrada en vigor del Código Administrativo del Estado de México, y por lo que toca a Real Firenze, su autorización fue publicada, como un **Conjunto Urbano**, en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el 14 de octubre del año 2008, al respecto puedes revisar una copia digital de la Gaceta de autorización en la página web de la asociación y **comprobar la denominación legal de Real Firenze**.
3. La segunda Síndico sabe que Real Firenze es un Conjunto urbano, porque ella voto a favor el Bando Municipal vigente para el año 2023, publicado en la Gaceta Municipal de Tecámac con fecha 5 de febrero del 2023, donde claramente se indica en su artículo 15 la división territorial interna de Tecámac, en donde **sólo existen** dos fraccionamientos (Ojo de Agua y el Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla), además de que **existen treinta y dos** Conjuntos Urbanos, dentro de los cuales se encuentra Real Firenze, siendo aprobado el bando municipal, incluso por la titular de la mesa de arbitraje condominal que es la titular de la segunda sindicatura, que es quien emitió la irregular sanción. Al respecto informamos que tanto la gaceta de autorización del Conjunto urbano Real Firenze como el actual bando municipal se encuentran a tu disposición en la pagina web de la asociación, misma que se indica al final del presente escrito.
4. No existe disposición legal en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México de cuantas viviendas se pueden administrar por condominio o grupos de condominio, esto realmente se encuentra en la legislación urbana del Estado de México, concretamente en el **artículo 5.51** del Código Administrativo del Estado de México, que indica que **"tratándose de condominios horizontales, se deberá contar con una administración condominal hasta por cada sesenta viviendas"**. Es decir, no debe rebasarse el número de 60 viviendas por cada claustro, lote, manzana o privada sujeta al Régimen Legal de Propiedad en Condominio.
5. **Real Firenze no es un Condominio, es un conjunto urbano**, con viviendas que se encuentran sujetas al régimen legal de propiedad en condominio, distribuidas en privadas que se reglamentan por la Ley que



- Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y sus Reglamentos Interiores de Condominio (privada), y también se cuenta con otras viviendas que no se encuentran sujetas al régimen legal de propiedad en condominio que se ubican en las calles y avenidas dentro del Conjunto urbano Real Firenze (esto lo pueden revisar en la copia del plano de lotificación certificado por el Gobierno del Estado de México, señalado como 1 de 1 que se encuentra en la página web de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., donde podrán darse cuenta, que Real Firenze no es un fraccionamiento, ni un condominio grandote, como algunos quieren hacer creer.
6. La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, establece que existen dos tipos de asambleas, las generales (que realmente deberían llamarse **ORDINARIAS** por cuanto a la periodicidad de las mismas), **que deben convocarse con 10 días de anticipación cada seis meses** y, las extraordinarias, que deben convocarse con 5 días de anticipación, SIN INDICAR que asuntos se propondrán en una u otra, solo hace la distinción de días previos para convocar (pueden verificarlo en el artículo 28 fracción I, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México).
 7. Es decir, la palabra general en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México no se refiere a que sea para una generalidad de personas, sino a la periodicidad de la misma, por ello debería llamarse asamblea ordinaria.
 8. Por lo tanto, una asamblea general de condominio no se refiere a que sea de todo un conjunto urbano, es realmente una asamblea de un condominio pero con la particularidad de celebrarse al menos cada 6 meses con una convocatoria previa de 10 días de anticipación, sin especificarse, repetimos, que asuntos deberán tratarse en la misma o que la hagan diferente de una asamblea extraordinaria. Al respecto en la supuesta convocatoria que se encontraba en la privada Vezzani, para la reunión del 18 de febrero, se convocaba a "Asamblea general extraordinaria" (contradictorio, porque o es general o es extraordinaria)).
 9. Al recoger las escrituras de adquisición de vivienda de quienes compraron originalmente inmuebles dentro de Real Firenze, se acompañan diferentes anexos, denominados apéndices, **dentro de los cuales se encuentra una ejemplar del Reglamento Interior de Condominio, que es el "conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio"**.
 10. En el artículo 4 de cada Reglamento Interior de cada Condominio en Real Firenze se establece lo siguiente:
"ARTÍCULO 4.- **El Condominio conocido como Privada** " _____ " se localiza en el predio identificado como Lote No. _____ de la Manzana No. _____ del Conjunto Urbano "Real Firenze, ubicado en el Ejido de San Francisco Cuautlihuixca. Municipio de Tecámac. Estado de México, contando con una superficie total de terreno de _____ m2 los cuales se desglosan como se indica a continuación: _____ m2 de área privativa. _____ m2 de área verde recreativa de uso común y _____ m2 entre áreas de estacionamiento, andadores y circulación vehicular."
 11. En los Reglamentos Interiores de Condominio de las privadas, concretamente en los artículos 43 y 47 inciso j) numeral 4, se precisa que las asambleas se deben realizar en las instalaciones que correspondan dentro del condominio, **repetimos, dentro del condominio, no fuera de él.**
 12. En los estatutos de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., en el artículo **OCTOGÉSIMO SEGUNDO** se establece que la asociación únicamente administrará las privadas (condominios) donde se haya nombrado como administrador condominal a la asociación (**esta acta de asamblea esta protocolizada ante notario público**).
 13. La asociación no ha sido nombrada como administrador de condominio en todas las privadas dentro de Real Firenze, teniendo la gran mayoría de las privadas (condominios) siendo administrados por la asociación, labor que estamos homologando actualmente en las que aunque pagan cuotas condominiales (de mantenimiento), no tienen libro de actas de asamblea, se oculta el libro por quien lo tiene o de plano lo perdió pese a haber tenido responsabilidad de resguardo, no han nombrado mesa directiva de condominio o nos han pedido que les dejemos que se informen mejor en el tema porque sus presidentes de mesa directiva no les informaron nada, en ellas la asociación no tiene facultades para lanzar convocatoria donde no ha sido nombrada, ni mucho menos en todo el Conjunto urbano Real Firenze,

- como irregularmente, en su momento, lo resolvió en contra de la asociación la mesa de arbitraje condominal.
14. Los informes financieros de los condominios no se presentan mensualmente, como nuevamente vuelven a mentirte, **sino bimestralmente**, esto es así ya que está establecido en los artículos 31 fracción VI de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y el artículo 47 inciso j) del Reglamento Interior de cada una de las privadas en Real Firenze.
 15. El comité directivo de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. si emitió respuesta al cumplimiento del laudo de arbitraje emitido en contra de la asociación, la cual fue recibida en la oficialía de partes del Gobierno Municipal de Tecámac, el mismo día de la emisión de la convocatoria a la que se le obligó, es decir, el día 11 de agosto del 2023.
 16. El resolutivo tercero del laudo de arbitraje indicaba lo siguiente: “TERCERO.- Se condena al COMITÉ DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C. MISMO QUE SE CONFORMA POR ROSALINDA N, ALICIA N, KATYA N a convocar a **ASAMBLEA GENERAL de condóminos del FRACCIONAMIENTO REAL FIRENZE DEL MUNICIPIO DE TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO**, asamblea que deberá contener dentro del orden del día, el informe sobre el estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva, así como ratificación o remoción de la ADMINISTRACIÓN y/o CONSEJO DIRECTIVO asuntos generales, debiendo dar cumplimiento en un término no mayor a quince (15) días naturales a partir de la legal notificación.”
 17. Ante esto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, se solicitó por parte del Comité Directivo que se corrigiera el laudo en su resolutivo tercero, por las consideraciones de hecho y de derecho que se expusieron en el contenido del documento presentado, en el cual se hace de nuevo constar que la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. no administra a todas las privadas, que Real Firenze no es un fraccionamiento sino un Conjunto urbano, que las asambleas de condominio no se pueden realizar todas en un mismo lugar, porque sus reglamentos interiores indican que se deben realizar al interior del condominio (privada) que corresponda.
 18. El comité directivo de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. si emitió convocatoria el día 11 de agosto del 2023, en los términos del laudo de arbitraje condominal, es decir, se convocó a Asamblea General de Condominos en el “Fraccionamiento Real Firenze” (sic), tal cual como lo había ordenado el laudo de arbitraje, para que se celebrara el día lunes 23 de agosto del año 2023, en el parque principal del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado Real Firenze (**éste es el nombre correcto y legal del conjunto urbano**), a la cual no asistió nadie que pudiera constatar fehacientemente que era Condómino del Fraccionamiento Real Firenze.
 19. Como te habrás dado cuenta, legalmente es irregular el que se obligue a alguien a convocar **en un lugar que no existe**, de la manera en la que fue descrita anteriormente. Por lo que en uso de las facultades legales que le corresponden al Comité Directivo en representación de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., interpusimos recursos legales contra esa irregular determinación de la mesa de arbitraje condominal.
 20. Lamentablemente, **CUATRO MESES** después de haber demostrado ante la mesa de arbitraje en materia condominal, que se cumplió con el laudo al emitir la asociación la convocatoria como se ordenó originalmente al comité directivo, se emitió nueva disposición por parte de la mesa de arbitraje condominal, con diferentes irregularidades, donde da 15 días para hacer de nuevo “una asamblea general de condominio dentro del fraccionamiento Real Firenze”, ya que se notifica que hay escrito de Sr Mauricio N. acompañado por 250 firmas de condominos y residentes, y que se debe convocar de nuevo en 15 días, en términos del laudo del 11 de julio del 2023.
 21. El 19 de diciembre del 2023, se informa a la Mesa de arbitraje que no nos notificaron petición original ni copia, del escrito del señor Mauricio N, ni copia de las firmas que se dice son 250.
 22. Además de lo anterior, la asociación presenta escrito a la mesa de arbitraje, indicando que no es correcto emitir una nueva resolución porque ya se cumplió con el laudo y se emitió convocatoria en tiempo y forma, esto fue el 19 de diciembre del 2023.



23. La mesa de arbitraje acuerda que efectivamente, como lo indica la asociación, no se le hizo traslado del escrito de Mauricio N ni de las 250 firmas que se dice lo apoyan, esto conforme al acuerdo de la mesa de arbitraje de fecha 5 de enero del 2024.
24. La señora María N, quien se dice representante de los actores de la demanda, presenta oficio a la segunda Síndico de Tecámac, el 16 de enero del 2024, para que se multe a la asociación por no haber convocado a asamblea en términos del tercer resolutivo del laudo de arbitraje.
25. La señora María N, quien se dice representante de los actores de la demanda, le pide a la presidente municipal de Tecámac, **que la Sindicatura solo emite evasivas en el procedimiento arbitral condominal** contra la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., **y que la Síndico actuaba de manera parcial**, pidiéndole a la presidenta municipal solución a ello.
26. Le mesa de arbitraje condominal, encabezada por la segunda Síndico municipal, **emite resolución el 17 de enero del 2024**, donde indica que se dejan a salvo los derechos de los actores de la demanda para que los hagan valer en la instancia que corresponda, **POR LO QUE EL PROCEDIMIENTO DE DEMANDA DE ARBITRAJE SE TIENE POR TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO.**
27. Se emite resolución por parte de la mesa de arbitraje, derivado de la promoción presentada por María N, ya que pedía que se multara a la asociación, indicándole por parte de la mesa de arbitraje que se atenga al acuerdo del 17 de enero del 2024, es decir, que la sindicatura ya no tiene competencia en el asunto..
28. María N, en promoción número 00641, del 24 de enero del 2024, le informa a la presidenta municipal que el secretario de acuerdos de la mesa de arbitraje “les dijo” (a manera de chisme sin mediar escrito legal alguno) que sean los condóminos quienes realicen convocatoria, por lo que será llevada a cabo el domingo 11 de febrero del 2024, pidiendo presencia de autoridades municipales.
29. Nuevamente, se emite resolución de la mesa de arbitraje por promoción 00641 de María N, (donde le pedía a la presidenta municipal apoyo para hacer asamblea) ya que indica que realizará asamblea el 11 de febrero del 2024, **CONTESTANDELE LA MESA DE ARBITRAJE QUE SE ATENGA AL ACUERDO DEL 17 DE ENERO DEL 2024, es decir, que el procedimiento de arbitraje en materia condominal se tiene por total y definitivamente concluido.**
30. El día **viernes 16 de febrero**, al acudir a la mesa de arbitraje por parte del comité directivo, se nos notifica la resolución del 17 de febrero del 2024 y nos damos cuenta de los oficios que en su ignorancia, presenta la señora María N, diciendo que convocará a asamblea, cuando ninguna autoridad le otorgó permiso alguno, **sino que se le indica y reitera por segunda ocasión, que el procedimiento de arbitraje se tiene por total y definitivamente concluido.**
- a) El mismo día **16 de febrero del 2024** no dimos cuenta que las 250 firmas que acompaña en su escrito el señor Mauricio N, el encabezado de las mismas indica **“firmas de residentes y condóminos del Conjunto Urbano Habitacional Real Firenze, solicitando a la 2ª Sindicatura, se lleve a cabo Asamblea General de Condóminos, y que sea convocada en Domingo, en donde se dé cumplimiento, al mandato del laudo emitido por esta Sindicatura”**. Es decir, NO SON PARA REALIZAR ASAMBLEA PARA EL DIA 18 DE FEBRERO DEL 2024, por lo que como te puedes dar cuenta, de nuevo quisieron volver a engañar y no quieren adquirir la responsabilidad de haber firmado convocatoria alguna, para que no haya algún responsable de ese acto.

Si tú, asociado o condómino acudiste y firmaste la lista de asistencia de la reunión del pasado domingo 18 de febrero por engaños de los que organizaron dicha reunión, creyendo que la convocatoria era emitida por alguien, te pudiste dar cuenta que nunca se presentó convocatoria firmada por nadie, que se dijo en esa reunión algo así como que “eso no importaba en ese momento, que eso era lo de menos” (queriendo ocultar que no había 250 firmas que habían firmado para convocar para el domingo 18 de febrero), afirmando los organizadores de la reunión que así lo habían convocado y estaban en el expediente del procedimiento de arbitraje condominal), esto además de que las personas que acudieron a la multitudada reunión, pertenecientes al gobierno de Tecámac no comentaron nada, mencionando que sólo iban como espectadores para que no se generaran agresiones entre asistentes, indicando que solo lo hicieron como invitados, sin que intervinieran en ningún momento en ese falso acto, ya que como asamblea, legalmente es nula, como ya te explicamos en este documento.



Comité Directivo
Real
Firenze
2022 - 2024



Peró no tengas preocupación alguna, nuestra labor es aglutinar a los asociados, condóminos y también a los residentes a mejorar nuestro nivel de vida dentro de Real Firenze, por lo que ten por seguro que los servicios se seguirán proporcionando por parte de la asociación, mediante el pago de tus cuotas en tiempo y forma, conforme a lo acordado legalmente por la asociación y/o por las asambleas de privadas donde la asociación ha sido nombrada como administrador de las mismas.

Agradecemos a la mesa de arbitraje, encabezada por la Segunda Síndico del Ayuntamiento de Tecámac, C.P. Edith Hernández Huerta, porque al final no sucumbió por las constantes presiones de los actores de las demandas de arbitraje, aún al haber sido acusada y poner en entredicho su actuar por esas mismas personas ante la presidenta municipal, reencauzando el camino, hacia la legalidad, al emitir su última resolución, gracias por hacer valer que prevalezca la justicia y el estado de Derecho.

Agradecemos a la presidenta Municipal de Tecámac, Lic Mariela Gutiérrez Escalante, las acciones que hace en beneficio de todos los habitantes de Tecámac, y que haya permitido la presencia de gente de su gobierno y seguridad pública, para evitar agresiones a los asistentes, como normalmente ocurría en las Asambleas Generales de Asociados, por parte de las personas que demandaron al comité directivo de la asociación, que son quienes realmente organizaron esa reunión disfrazada de asamblea.

Por todo lo anteriormente expuesto esperamos que los asociados y condóminos puedan tener el panorama **REAL y LEGAL** de lo que ocurrió con la demanda de arbitraje, el porqué de la nulidad de la pasada reunión del 18 de febrero y la mala actuación de las personas organizadoras, siempre engañando, siempre difamando, así de ruines.

En las oficinas de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., se encuentra a la disposición de los asociados y condóminos administrados por la asociación, los documentos que comprueban lo que aquí se asevera.

Mientras tanto, se continuarán con los procedimientos de PROPUESTA de homologación de cuotas y de nombramiento como administrador de cada privada a favor de la asociación, como fue instruido en la última Asamblea General de Asociados.

Atentamente

María Rosalinda López Sánchez
Presidenta del Comité Directivo
Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.



www.realfirenzeac.com.mx