



RESIDENZA PRIVADAS III
MESA DIRECTIVA
2024 – 2025

**COMUNIDAD RESIDENZA PRIVADAS III
PROPIETARIOS Y RESIDENTES.
PRESENTES.**

El que suscribe C. MIGUEL EDUARDO MIRANDA ARREDONDO, PRESIDENTE de la Mesa Directiva, de conformidad con lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, artículos 1, 2, 4, 28, 29, 31, 33 y demás relativos, y el Reglamento del Artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre Inmuebles en Condominio, por la voz que ustedes me han encomendado, les informo sobre los acuerdos y pormenores emanados de nuestra Asamblea Extraordinaria celebrada el día 7 de diciembre de 2025.

MINUTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

9:00 a.m.

Se hace el primer llamado; no se cuenta con el quórum suficiente.

9:20 a.m.

Se hace el segundo llamado e inicia la Asamblea con 25 participantes registrados en el libro de actas.

VOTACIÓN DEL PROYECTO DE PANELES SOLARES

Se expuso que, hasta el momento, tenemos 2 propuestas presentadas.

El vecino Adrián (23-B) comentó que su propuesta será expuesta por Zoom.

El vecino Amaury (4-A) mencionó que tiene otro proveedor que puede brindar otra propuesta.

Se votó a favor de que el Proyecto de Paneles Solares continúe y que en la próxima asamblea se determinará cuál proveedor será elegido.

Se estima que el gasto aproximado será de \$2,000 por casa antes de que termine el año, antes de que venza la vigencia del costo actual. Se mencionó la preocupación por el incremento futuro en los pagos de luz en caso de no realizarse el proyecto. También se manifestó inquietud por quienes pudieran no pagar.

Miguel Miranda (31-B) se acercará a ellos con propuestas, costos y beneficios.

Se revisaron los beneficios del ahorro con el primer proveedor para la compra de material para el mantenimiento de los paneles. El vecino Héctor (67-B) destacó la importancia de decidir antes de concluir el año y la vigencia del precio que nos dieron, ya que, si el proyecto no se realiza, el gasto final en luz a CFE será mayor.

La vecina Vanessa (23-A) y el vecino Isaac (12-B) sugirieron primero tener lista la A.C. antes de seguir con el proyecto; sin embargo, se comentó que su conformación tardará aproximadamente 4 meses. Si esperamos eso, el gasto del proyecto de paneles subirá, por lo que se citó a esta asamblea para votar si continuamos con el proyecto.

Miguel Miranda (31-B) propuso llevar ambos procesos de la mano para concluir casi al mismo tiempo.

Se votó a favor de continuar con el Proyecto de Paneles Solares.

Los recibos de CFE aún no llegan y, mientras tanto, debemos asumir que estaremos pagando la luz de cada una de nuestras casas, además del alumbrado del fraccionamiento y el cuarto de bombas.

La vecina Carolina (47-B) propuso un proyecto piloto para evaluar la respuesta en el pago, otorgando el primer pago en diciembre, para poder negociar y respetar el precio del proveedor elegido. El pago será a partir de \$500 mensuales + el mantenimiento mensual + cuotas extraordinarias que llegasen a generarse. Esto fue aprobado por todos los asistentes.

El vecino Ricardo (27-B) comentó que debemos ser conscientes de que, aun teniendo la A.C., la morosidad no se eliminará. Se aclaró que el aumento de morosos en el pizarrón se debe a que están mezclados los morosos del mantenimiento con los de las cuotas extraordinarias.

El vecino Héctor (67-B) comentó algo muy importante: en 4 años no se ha hecho ningún pago de luz ni de agua del fraccionamiento, y ahora que llegaron juntos, la gente se queja y olvida que nunca se nos había cobrado por estos servicios.

PERSONAL DE LIMPIEZA SIN SEGURO SOCIAL

Se destacó el riesgo que tenemos como fraccionamiento al contar con personal que viene a diario sin Seguro Social.

Se comentó que, al irse el proveedor que nos daba este servicio de forma tan repentina, tuvimos que buscar a alguien de emergencia contratado por un tercero. Se vio con el Sr. Adrián, quien nos da el servicio de recolección de basura, la posibilidad de mandar a alguien de forma temporal sin horario fijo y con las actividades mencionadas previamente; sin embargo, se buscaron opciones fijas con personal con Seguro Social, cuyos costos oscilan entre \$16,500 y \$20,000, y anteriormente se pagaban \$12,910.80 a la empresa que nos mandaba el servicio de limpieza, sin Seguro Social.

Por unanimidad se votó a favor de que la persona actual se quede y se le pague el Seguro Social.

Se comentó que esto se hablaría con ella y con el Sr. Adrián para revisar si puede quedarse más tiempo y tramitar su Seguro Social.

LÍDERES DE TREN

Se manifestó que actualmente la comunicación entre vecinos y la Mesa Directiva es cada vez más compleja, puesto que últimamente se están tratando más temas que antes no existían. Para asegurar una comunicación fluida y organizada se solicita el apoyo de líderes de tren, quienes serán enlace directo entre los vecinos y la Mesa Directiva, ayudando con mejor organización y comunicación.

Los vecinos que asumirán este cargo son:

TREN A: Héctor Moreno (67-B)

TREN B: Martín Zúñiga (43-B)

TREN C: Vanessa Sánchez (23-A)

TREN D: José Luis Bustos (11-A) (líder de todos los líderes de tren)

TREN E: Carolina Zea (47-B)

TREN F: Laura Campos (54-A) y Alicia Mendoza (56-A)

TREN G: (Vacante). Si alguien de ese tren se quiere postular, favor de mandar un correo a la Mesa Directiva.

Se creará un grupo de WhatsApp con ellos.

Se votó a favor.

CONTROLES CLONADOS

Se expresó que hay muchos controles con esta situación; por eso pedimos que se cuiden. Se han detectado algunos casos, tal es el caso de la vecina Laura (54-A), a quien le fue clonado su control por una casa con morosidad; ella se deslinda de responsabilidad, puesto que argumenta que jamás ha prestado su control.

Eduardo Riquelme (1-A) comentó que el sistema que tenemos no es tan inteligente como quisiéramos, puesto que, al detectar una clonación, el sistema lanza los ID identificados, pero no es posible dar de baja solo un control: o se activan ambos o se desactivan. El sistema de TAG evitaría en gran medida esto; sin embargo, tiene un costo de aproximadamente \$30,000 + los TAGs. Esto es un proyecto que se verá más adelante.

SANCIONES:

- Si se detecta duplicidad (clonación), se desactivan ambos controles.
- Se informará al líder de tren sobre las casas involucradas.
- Quedará el antecedente y las casas involucradas deberán ponerse de acuerdo sobre quién paga la reactivación de un control y cuál será.
- Si se reincide, se cobrará una multa (pendiente definir monto) + el pago de reactivación de un control.

Se voto a favor.

VEHÍCULOS ESTACIONADOS EN LUGARES PROHIBIDOS

Se manifestó que Miguel Miranda (31-B) se ha acercado a algunos vecinos para corregir este asunto con éxito; sin embargo, nos apoyaremos en los líderes de cada tren para darles continuidad. Si detectan algún vehículo estacionado en lugares prohibidos, por favor diríjanse a su líder de tren; él, a su vez, nos lo comunicará para darle solución en conjunto.

LLAVES CON CANDADO

Se explicó el motivo de la elección de llaves con candado: seguridad y prevención de fugas o aperturas accidentales. Se reiteró que no afecta su función. La toma para riego está conectada en el asador; el guardia tiene la llave para cuando se requiere abrirla.

MASCOTAS SIN CORREA

Se habló de que es un tema muy recurrente, aunado a quejas por ruido y porque las mascotas hacen sus necesidades fuera del área señalada. No se llegó a una conclusión al respecto.

Se propuso por la vecina Laura (54-A) que los dueños de mascotas, al sacarlas a pasear, lleven jabón enzimático para ayudar a eliminar olores y evitar que los animales marquen territorio.

La vecina Laura (54-A) dará seguimiento al tema del área asignada para mascotas.

Se voto a favor.

ACTIVIDADES FUERA DE HORARIO

Se expuso que una casa morosa solicitó la poda de su pasto y el guardia permitió el acceso del proveedor. Se aclaró que la Mesa Directiva no ofrece estos servicios y que el guardia no debió permitir la entrada sin autorización.

Se habló con el guardia, quien explicó que inicialmente la solicitud fue para una casa no morosa y posteriormente pasó a la casa morosa.

Se han tenido diversas quejas por no respetar el reglamento de horarios para estas actividades.

SERVICIOS FUERA DE HORARIO (mudanzas, proveedores, poda, remodelaciones, reparaciones, etc.)

Toda actividad fuera del horario permitido deberá avisarse previamente por correo electrónico y contar con la autorización de la Mesa Directiva.

Se voto a favor.

ASUNTOS GENERALES

COOPERACIÓN DE CASAS MOROSAS

Se acordó que no se suspenderá la cooperación para temas comunes aun cuando existan morosos, ya que a todos nos interesa la plusvalía y el buen estado del fraccionamiento.

Se formará una comitiva por parte de los líderes de tren para acercarse a las casas morosas y entender los motivos por los cuales no pagan.

Se recordó que ninguna Mesa Directiva puede condonar deudas ni tiene facultad jurídica para ello.

CIRCUITO CERRADO Y CÁMARAS

Se tocaron puntos sobre la necesidad de contar con cámaras para temas de mascotas, seguridad y vigilancia.

A futuro se planea la instalación de un circuito cerrado alrededor del fraccionamiento.

Se informó que ya se adquirió cableado y un aparato para las cámaras actuales debido a una urgencia, ya que estaban fallando gravemente.

SERVICIOS MUNICIPALES

La vecina Laura (54-A) se acercó al municipio para solicitar apoyo en cambio de luminarias cuando se requiera y servicio de basura. Se le informó que por la Ley Condominal no puede intervenir el municipio.

Con respecto a la basura, le comentaron que la gestión puede hacerse por escrito; sin embargo, el camión no cabe por el tamaño del portón.

MODIFICACIONES AL PORTÓN

Se mencionó la preocupación de que un camión de bomberos no podría entrar por el espacio limitado del portón.

Se propone evaluar modificaciones futuras para garantizar el acceso de emergencia.

BACHES Y MANTENIMIENTO DE CALLES

Se trató el tema de los baches dentro del fraccionamiento.

Se mencionó que si se deja avanzar el deterioro, las reparaciones serán mucho más costosas en el futuro.

Se propuso el uso de asfalto en frío, adquirir maquinaria necesaria y contratar personal para su aplicación.

Se solicitó a los vecinos enviar correo con ubicación y evidencia (fotografía) de los puntos dañados.

ADECUACIÓN DE LA OFICINA DEL FRACCIONAMIENTO

Se revisó la necesidad de adecuar la oficina, ya que actualmente no se cuenta con suficiente espacio para almacenar documentos, materiales y otros elementos necesarios para la administración.

EXCESO DE VELOCIDAD DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO

Se reiteró la importancia de respetar el límite de velocidad.

En caso de detectar incumplimiento, se solicita enviar correo con evidencia fotográfica (placa si es posible) y reportarlo también al líder de tren correspondiente a la Mesa Directiva.

MANGUERAS Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES

Se comentó que es necesario extender la manguera para regar las zonas más alejadas.

Se verificará el estado de la manguera actual y, de no estar en buenas condiciones, se realizará la compra de una adicional.

BRIGADA DE PROTECCIÓN CIVIL

Se mencionó la importancia de conformar una brigada de Protección Civil dentro del fraccionamiento.

Se revisará el costo de un curso de capacitación para los vecinos interesados.

La vecina Yerania (6-A) se ofreció para buscar cotizaciones.

También se revisará el mantenimiento de los extintores del fraccionamiento.

PODA

Se explicó que hubo retraso en la poda del mes de noviembre debido a que los vecinos Isaac (12-B) y Carolina (47-B) se ofrecieron a buscar proveedores para apoyar, pero las opciones excedían el presupuesto disponible.

Por lo que se tuvo que llamar al proveedor anterior y checar su disponibilidad, ya que su agenda estaba apretada.

La vecina Alicia (56-A) propuso que este mes no haya poda en el fraccionamiento, ya que casi no crece el pasto, está adornado en varias casas y se genera un ahorro aproximado de \$13,000 que nos cobra el jardinero.

Estos recursos se destinarán al pago de luz de las áreas comunes. Todos los asistentes votaron a favor.

Se aclaró por la vecina Jovanny (10-A) que en ninguna Mesa Directiva se ha condonado nada; la Mesa Directiva no tiene las facultades para condonar adeudos.

La Mesa Directiva agradece el apoyo que nos brindan. Sin más por el momento, nos despedimos.

ATENTAMENTE

Mesa Directiva 2025

RESIDENZA PRIVADAS III