



-----2,838.- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-----

-----VOLUMEN DÉCIMO, TOMO "C".-----

En la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los quince días del mes de enero de dos mil quince, ante Mí, Licenciado **GILBERTO GONZÁLEZ ANGUIANO**, Titular de la Notaría Pública número Veintinueve del Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en ejercicio, con residencia en esta Ciudad, comparece:-----

El señor **PEDRO CELORIO GAMAS**, en su carácter de Delegado Especial, a solicitar: **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO DENOMINADO "VITA RESIDENZE"**; de conformidad con los antecedentes y cláusulas que a continuación consigno:-----

-----**ANTECEDENTES**-----

PRIMERO.- Mediante escritura pública número p.a. mil novecientos treinta y uno, de fecha treinta de enero del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Traconiz Varguez, Notario Público Auxiliar Número Sesenta y ocho en el Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Delegación Cancún, bajo el folio electrónico número 146283 (UNO, CUATRO, SEIS, DOS, OCHO, TRES), la sociedad mercantil denominada CADU RESIDENCIAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituyó Régimen de Propiedad en Condominio sobre el Lote cero uno, manzana sesenta y ocho, supermanzana quinientos diez, Avenida Politécnico, de esta Ciudad de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, condominio al que se le denominó "VITA RESIDENZE".-----

SEGUNDO.- Con fecha treinta de octubre del dos mil catorce, los condóminos del Condominio denominado "VITA RESIDENZE", celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condóminos, de la que se levantó el acta conducente, misma que el compareciente solicita al Notario autorizante se protocolice.-----
Yo el Notario, certifico que el compareciente me exhibe el original de dicha acta, la cual es del tenor literal siguiente:-----

-----**"ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO**-----

-----**"CONJUNTO RESIDENCIAL VITA RESIDENZE",**-----

-----**CELEBRADA CON FECHA 30 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2014.**-----

En la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, en **Segunda Convocatoria** con el quórum general de **78.80 %** de condóminos con derecho a voz y voto del proindiviso total del condominio, siendo las **diecinueve horas con diez minutos** del día **jueves 30 de octubre del 2014**, en el en el área social del condominio "Conjunto Residencial Vita Residenze", ubicado sobre el lote numero 01, manzana 68, Súper Manzana 510 avenida politécnico en esta ciudad de Cancún Quintana Roo, se reunieron sus condóminos, con el objeto de celebrar Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, conforme a lo establecido en la Convocatoria, la Ley y el Reglamento del Condominio.-----

De acuerdo a lo que señala la Ley en la materia y el Reglamento del Condominio, todas las asambleas

asamblea. Atento a lo anterior, y toda vez que la presente es la primera asamblea que celebra el condominio, por **Unanimidad de Votos** se decidió nombrar como **Presidente de misma** al señor **Jesús Francisco Gilabert Boyer** representante de la y persona moral desarrolladora del condominio y como **Secretario** al señor licenciado **Sergio Roberto Mier Merelo** quien es la persona que redactará el acta de esta asamblea. Acto seguido, el Presidenta de la Asamblea, en uso de la voz dio la Bienvenida a los Condóminos asistentes. Así mismo, se manifiesta que se hicieron las publicaciones de la Convocatoria cumpliendo con los requisitos de ley y que dicha Convocatoria fue colocada en lugares visibles dentro del Condominio y se proporcionó toda la información a todos los Condóminos, entregándoles la Convocatoria de la Asamblea en su domicilio, que fue del tenor siguiente: -----

-----"CONJUNTO RESIDENCIAL VITA RESIDENZE".-----

-----CONVOCATORIA-----

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 30 FRACCIONES I, II Y III; 31 FRACCIONES II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X Y XI; Y 32 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, RELACIONADOS CON LOS ARTÍCULOS 29 y 28 FRACCIONES I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, Y XII DE LA MISMA LEY EN CITA, Y LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 6.1, 6.2, 6.4, 6.4.1, 6.5, 6.8, 6.9, 6.10, 6.13, 6.14 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO; SE CONVOCA A TODOS LOS CONDÓMINOS A LA CELEBRACIÓN DE LA **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA** DEL CONDOMINIO DENOMINADO **CONJUNTO RESIDENCIAL "VITA RESIDENZE"**, QUE TENDRÁ VERIFICATIVO EN **PRIMERA CONVOCATORIA** A LAS **18:30 HORAS** DEL DÍA **JUEVES 30 DE OCTUBRE DEL 2014**, REQUIRIÉNDOSE PARA INTEGRAR QUÓRUM LA ASISTENCIA DE CUANDO MENOS **90%** DE LOS CONDÓMINOS CON DERECHO A VOTO; LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE PARA EL CASO DE QUE NO SE REUNIERA DICHO QUÓRUM A LA HORA ANTES SEÑALADA, SE LLEVARÁ A CABO LA ASAMBLEA EN **SEGUNDA CONVOCATORIA** A LAS **19:00 HORAS** DE LA MISMA FECHA, REQUIRIÉNDOSE EN ESTE CASO LA ASISTENCIA DE CUANDO MENOS EL **51%** DE LOS CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO CON DERECHO A VOTO; Y PARA EL CASO DE QUE NO SE REUNIERA DICHO QUÓRUM A LA HORA SEÑALADA, SE LLEVARÁ A CABO LA ASAMBLEA EN **TERCERA CONVOCATORIA** A LAS **19:30 HORAS** DE LA MISMA FECHA CON LOS CONDÓMINOS QUE SE ENCUENTREN PRESENTES CUALQUIERA QUE SEA SU NÚMERO Y LAS RESOLUCIONES SE ADOPTARÁN POR MAYORÍA DE LOS PRESENTES, OBLIGANDO A LOS AUSENTES Y DISIDENTES. TODAS LAS CONVOCATORIAS SERÁN LLEVADAS A CABO EN EL ÁREA SOCIAL DEL CONDOMINIO **CONJUNTO RESIDENCIAL "VITA RESIDENZE"**, UBICADO SOBRE EL LOTE NUMERO 01, MANZANA 68, SÚPER MANZANA 510 AVENIDA POLITÉCNICO, EN ESTA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, MISMA QUE SE DESARROLLARÁ DE CONFORMIDAD CON LA SIGUIENTE: -----

-----ORDEN DEL DÍA-----

- I.- LISTA DE ASISTENCIA, NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES, DE PRESIDENTE Y SECRETARIO Y DECLARACIÓN DE ESTAR LEGALMENTE INSTALADA LA ASAMBLEA.-----
- II.- INFORME DEL DESARROLLADOR RESPECTO DE LAS ÁREAS COMUNES. -----



- III.- PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS Y CUOTA DE MANTENIMIENTO VIGENTE A PARTIR DEL 1º DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2014; PROPUESTA Y DEFINICIÓN DE POLÍTICA DE PAGOS DE CUOTAS Y RECARGOS A MOROSOS. -----
- IV.- NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO. -----
- V.- NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO Y OTORGAMIENTO DE FACULTADES. -----
- VI.- AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA, DEL LIBRO DE ACTAS PARA TRASCRIBIR LAS ASAMBLEAS, DE ACUERDO A LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 28 FRACCIÓN VIII DE LA LEY EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
- VII.- PROPOSICIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA, DE INSTRUIR A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PARA QUE INICIE ACCIONES LEGALES EN CONTRA DE CONDÓMINOS QUE PRESENTEN UN ATRASO EN EL PAGO DE SUS CUOTAS DE MANTENIMIENTO MAYOR A TRES MESES, DE ACUERDO A LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 43 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE EN EL ESTADO. -----
- VIII.- PROPOSICIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE USO DE ÁREAS COMUNES. -----
- IX.- ASUNTOS GENERALES. -----
- X.- DESIGNACIÓN DEL DELEGADO QUE PROTOCOLIZARA EL ACTA DE LA ASAMBLEA Y CLAUSURA DE LA MISMA. -----

LOS CONDÓMINOS PODRÁN ASISTIR POR SI MISMOS Ó POR CONDUCTO DE APODERADO LEGALMENTE CONSTITUIDO, MEDIANTE SIMPLE CARTA PODER FIRMADA ANTE DOS TESTIGOS Y REGISTRADA PREVIAMENTE EN LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE NINGÚN CONDÓMINO PODRÁ REPRESENTAR A MÁS DEL 30% DE LOS CONDÓMINOS. -----

ATENTAMENTE.- Jesús Francisco Gilabert Boyer.- Representante del Desarrollador. -----

Conforme a lo anterior, se procede desahogar el Orden del Día. -----

I.- LISTA DE ASISTENCIA, NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES, DE PRESIDENTE Y SECRETARIO Y DECLARACIÓN DE ESTAR LEGALMENTE INSTALADA LA ASAMBLEA. -----

Para el inicio del desahogo del presente punto del Orden del Día, se da constancia que los condóminos asistentes firmaron la **Lista de Asistencia** a la administración del condominio; y en relación al nombramiento de **escrutadores**, por **Unanimidad de Votos** la Asamblea nombra para tales efectos a los ciudadanos **Constanza Carolina Romero y José Vargas Rodríguez**, personas quienes previamente y ante la solicitud del Presidente de la Asamblea, se habían ofrecido para hacerlo al inicio, para hacer el conteo y escrutinio correspondiente, aceptando y protestando formalmente su cargo conferido para los efectos que correspondan.

Así mismo y continuando con el Orden del Día, y en relación a la designación y/o nombramiento de

ACUERDO I.1: Por **Unanimidad de Votos** se decidió ratificar los nombramientos previos de **Presidente de Asamblea** a cargo del señor **Jesús Francisco Gilabert Boyer** y como **Secretario** al señor licenciado **Sergio Roberto Mier Merelo**, personas que en este acto prometen desempeñar sus cargos bien y fielmente. -----

ACUERDO I.2: Por **UNANIMIDAD DE VOTOS** se aprueba la constancia hecha por los escrutadores relativa a que en el conteo para el llamado a **Primera Convocatoria** hecho a las **18:30 horas** de la presente fecha, no se contó con el Quórum necesario para llevarlo a cabo, por lo que en el conteo iniciado a las **19:00 horas** de la fecha de celebración de la presente asamblea, se tenía un quórum general de **78.80 %** de condóminos con derecho a voz y voto del proindiviso total del condominio. -----

ACUERDO I.3.- Atento al acuerdo que antecede, se declara por **UNANIMIDAD DE VOTOS LEGALMENTE INSTALADA** la presente Asamblea en **TERCERA CONVOCATORIA**, a las **19:10 horas del día 30 del mes de octubre del año dos mil catorce**. Por tal motivo, los asambleístas comparecientes están conformes que los acuerdos que en esta Asamblea se aprueben, son de cumplimiento obligatorio para todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes. -----

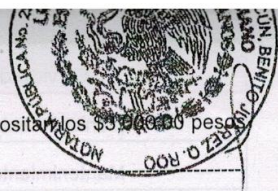
II.- INFORME DEL DESARROLLADOR RESPECTO DE LAS ÁREAS COMUNES. -----

Para el desahogo del presente punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea en representación del Desarrollador, hace el uso de la palabra, quien en primer lugar da la bienvenida a todos los condóminos comparecientes, por lo que procede a explicar de manera gráfica en el proyector instalado al efecto en esta asamblea, el informe de las áreas comunes, basando el mismo básicamente en tres ejes, que son 1) Avance de construcción y de entrega, 2) Conceptos básicos de Operación del Condominio y 3) Fondo de Equipamiento. -----

En cuanto a los avances de la Construcción y entrega de Unidades, menciona que prácticamente el condominio esta terminado, salvo algunos detalles en los que se esta trabajado, como lo es la barda perimetral e instalación eléctrica. En relación a la entrega de unidades, menciona que a la fecha se han entregado 38 Unidades y están por entregar 35 mas. Previendo que para el 31 del mes de diciembre próximo, estén entregadas 60 unidades a sus nuevos dueños. Así mismo, explica que la Caseta de Ventas, una vez que se hayan comercializado el 100 % de la unidades que conforman nuestro condominio, quedará en beneficio de todos, a efecto de que se instale en la misma, la oficina de administración. -----

En relación al tema de la operación del condominio, expone que el desarrollador se ha avocado al mantenimiento de las áreas comunes como lo son la limpieza general, los jardines, la alberca y la operación de los elementos de seguridad del condominio entre otros. Que en esta asamblea se busca que conforme se esta haciendo entrega de los unidades privativas a los nuevos dueños, la operación y administración del condominio pase a manos de los propios condóminos, a través de la administración que tengan a bien designar en esta asamblea. -----

Para los efectos anteriores, será necesario implementar un presupuesto de egresos y cuotas de mantenimiento a los que deberán contribuir todos los condóminos, ya que por el lado del desarrollador, expone que a la fecha el condominio ya cuenta con el registro ante el SAT como una P. En C. (Propiedad en Condominio) y con dos cuentas bancarias abiertas de HSBC, una para el Fondo de Equipamiento y otra para -----



el Fondo de Reserva, haciendo énfasis que la cuenta de Reserva es donde se depositan los \$3,000.00 pesos que inicialmente deposita cada unidad. -----

Tras una serie de preguntas y respuestas, la asamblea decidió el siguiente: -----

ACUERDO II.1: Por **UNANIMIDAD DE VOTOS** se aprueba la presentación del Informe del Desarrollador respecto a las áreas comunes. -----

III.- PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS Y CUOTA DE MANTENIMIENTO VIGENTE A PARTIR DEL 1º DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2014; PROPUESTA Y DEFINICIÓN DE POLÍTICA DE PAGOS DE CUOTAS Y RECARGOS A MOROSOS. -----

Acto seguido y en uso de la palabra el representante del Desarrollador, expone en primer lugar, que para la adecuada operación de nuestro condominio es necesario contemplar varias partidas como lo son para la administración, limpieza, seguridad, alberca, jardinería y fumigación entre otros. Así mismo expone que desde el Contrato Inicial de Promesa de Compraventa celebrado con cada uno de los nuevos propietarios de las unidades privativas, se contempló el pago de \$ 5,000.00 pesos para el Fondo de Equipamiento y \$ 3,000.00 pesos para el Fondo de Reserva, los cuales la mayoría ha cubierto adecuadamente. No obstante, a este efecto propone a la asamblea, se tome un acuerdo relativo a ratificar el cobro de dichos fondos instruyendo a la administración del condominio, proceda a realizar los cobros no enterados, y para el caso de que no fueran cubiertos en tiempo y forma, aplique a los mismos el interés moratorio que establece el Reglamento del Condominio o bien, el interés que tenga a bien acordar esta asamblea para el caso de incumplimiento de pago de las cuotas de mantenimiento. -----

Continuando con el tema de los Fondos de Equipamiento y de Reserva, manifiesta que se han adquirido a la fecha, sillas, camastros, sombrillas y un asador entre otros, así como su flete y montaje, teniendo como saldos en las cuentas bancarias los siguientes: -----

	Fondo de Equipamiento	Fondo de Reserva
Depósitos Recibidos	\$ 75,000.00	\$ 125,000.00
Saldo en Cuenta	\$ 67,499.54	\$ 102,552.34
Por Aplicar	\$ 3,000.00	\$ 10,000.00
Total de Pagos	\$ 70,499.54	\$ 112,552.34
Diferencia	\$ 4,000.00	\$ 12,447.66

Por lo que hace al Presupuesto de Egresos mensual a proponer su aprobación a esta asamblea a partir del 1º de noviembre del año 2014, es el siguiente: -----

Proyecto de Presupuesto de Egresos	
Concepto	Presupuesto Mensual
Gastos de Administración	\$ 26,167.00
Servicios de Administración	\$ 21,750.00
Gastos de Asamblea y Comité	\$ 917.00
Contabilidad	\$ 2,900.00
Comisiones Bancarias	\$ 350.00

Gastos de Mantenimiento	\$ 32,558.00
Servicio de Limpieza	\$ 9,800.00
Mantenimiento de Jardinería	\$ 14,900.00
Mantenimiento de la Alberca	\$ 5,800.00
Mantenimiento del Edificio	\$ 2,000.00
Equipo contra Incendio	\$ 58.00
Gastos de Vigilancia	\$ 19,000.00
Servicio de Vigilancia	\$ 19,000.00
Gastos Generales	\$ 6,690.00
Materiales de Limpieza y Suministros	\$ 390.00
Fumigación de Áreas	\$ 800.00
Agua Potable	\$ 1,200.00
Energía Eléctrica	\$ 4,300.00
TOTAL DE EGRESOS MENSUAL	\$ 84,415.00

Proponiendo al efecto de cobro de dicho presupuesto de egresos, sea a través de la distribución de las siguientes Cuotas: -----

Unidad Privativa	Proindiviso % por Unidad	Cuota c/desc. Por Unidad	Cuota Total por Unidad
T1-1A	1.228010	1,036.62	1,150.77
T1-1B	1.203460	1,015.90	1,127.76
T1-2A, T1-3A, T2-2A, T2-3A, T3-2A, T3-3A, T4-2A, T4-3A, T5-2A, T5-3A, T6-2A, T6-3A, T7-2A, T7-3A.	1.200800	1,013.66	1,125.27
T1-2B, T2-2B, T3-2B, T4-2B, T5-2B, T6-2B, T7-2B.	1.148042	969.12	1,075.83
T1-3B, T2-3B, T3-3B, T4-3B, T5-3B, T6-3B, T7-3B.	1.200911	1,013.75	1,125.37
T2-1A	1.230393	1,038.64	1,153.00
T2-1B	1.205954	1,018.01	1,130.10
T3-1A, T4-1A, T5-1A, T6-1A, T7-1A	1.255387	1,059.73	1,176.42
T3-1B, T4-1B, T5-1B, T6-TB, T7-1B.	1.227345	1,036.06	1,150.14
A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09.	1.972996	1,665.50	1,848.89
B-01, B-02, B-03, B-04, B-05, B-06, B-07, B-08, B-09, B-10, B-11	1.497065	1,263.75	1,402.90
C-01, C-02, C-03, C-04, C-05, C-06, C-07, C-08, C-09, C-10, C-11.	1.385453	1,169.53	1,298.31

Gran Total \$ 84,415.00 pesos mensuales.

Se hace énfasis que la forma de pago de las cuotas será con un 10 % de descuento si se paga a mas tardar el día 10 de cada inicio de mes, proponiendo el pago de un interés adicional aplicable en caso de que la cuota no sea cubierta en su mes correspondiente del 5 % o 10 % según lo crea conveniente esta asamblea. -----

Atento a lo antes expuesto, la asamblea de condóminos decidió tomar los siguientes acuerdos: -----

ACUERDO III.1.- Por Unanimidad de Votos, la asamblea decide ratificar el cobro de los de \$ 5,000.00 pesos para el Fondo de Equipamiento y \$ 3,000.00 pesos para el Fondo de Reserva estipulados desde el Contrato Inicial de Promesa de Compraventa celebrado con cada uno de los nuevos propietarios de las unidades privativas, autorizando e instruyendo a la administración del condominio, para que proceda a realizar los cobros no enterados hasta la fecha, y para el caso de que no fueran cubiertos en tiempo y forma, aplique a los mismos el interés moratorio que establece el Reglamento del Condominio o bien, el interés que tenga a bien acordar esta asamblea para el caso de incumplimiento de pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias. ---

ACUERDO III.2.- Por Mayoría de Votos, la asamblea decide aprobar el Presupuesto de Gastos, en los mismos términos y condiciones en los que se propuso, que es por la cantidad de **84,415.00 pesos mensuales**, mismo que se aplicará del 1° del mes de noviembre del 2014 a la fecha de celebración de la próxima asamblea general de condóminos que tenga a bien modificar este punto. -----

ACUERDO III.3.- Por Mayoría de Votos, la asamblea decide aprobar las Cuotas de mantenimiento propuestas, mismas que deberán de pagarse por mes adelantado, las cuales tendrán un descuento del 10 % si se pagan antes del día 10 de cada inicio de mes. Lo anterior, sobre la base contenida en la tabla siguiente:

Unidades Privativas	ProIndiviso % por tipo de Unidad	Cuota c/desc. por Unidad si se paga a mas tardar el día 10 de cada mes.	Cuota Total por Unidad si se paga después del día 10 del mes corriente
T1-1A	1.228010	1,037.00	1,150.00
T1-1B	1.203460	1,016.00	1,128.00
T1-2A, T1-3A, T2-2A, T2-3A, T3-2A, T3-3A, T4-2A, T4-3A, T5-2A, T5-3A, T6-2A, T6-3A, T7-2A, T7-3A.	1.200800	1,014.00	1,125.00
T1-2B, T2-2B, T3-2B, T4-2B, T5-2B, T6-2B, T7-2B.	1.148042	969.00	1,076.00
T1-3B, T2-3B, T3-3B, T4-3B, T5-3B, T6-3B, T7-3B.	1.200911	1,014.00	1,125.00
T2-1A	1.230393	1,039.00	1,153.00
T2-1B	1.205954	1,018.00	1,130.00
T2-1A, T4-1A, T5-1A, T6-1A, T7-1A	1.255387	1,060.00	1,176.00



señor **Pedro Celorio Gamas** los siguientes poderes y facultades para que lo ejerzan de manera individual a fin de que puedan desempeñar el cargo conferido: -----

a. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para que lo ejerza con todas las facultades generales y especiales, de conformidad con el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y el dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, así como el primer párrafo del artículo dos mil ochocientos diez y dos mil ochocientos cuarenta y tres del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y de sus correlativos de las demás entidades de la República Mexicana donde se ejercite, estando por tanto facultada de una manera enunciativa más no limitativa, para desistirse aún de juicios de amparo, formular querellas y denuncias penales y desistirse de las mismas; coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar perdón; transigir, someterse a arbitraje; articular y absolver posiciones, recusar jueces recibir pagos y ejecutar todos los demás actos autorizados expresamente por la Ley, entre los que se incluyen las facultades para representar al poderdante ante toda clase de personas, de autoridades y tribunales, sean estos penales, civiles, administrativos, agrarios y del trabajo, municipales, estatales, o federales. -----

b. PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, para que lo ejerza de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo dos mil ochocientos diez, del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo y dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos y concordantes de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana. -----

c. PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, para actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, respecto a cualesquiera conflictos colectivos; ante o frente a los trabajadores personalmente considerados, respecto a cualesquiera conflictos individuales y en general, respecto a cualesquiera otros asuntos obrero-patronales, ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje; ya sean locales o federales, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En consecuencia, llevará la representación patronal y legal del Condominio para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como para efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la sociedad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera de la Ley Federal del Trabajo; comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; señalar domicilio para recibir notificaciones en los términos del artículo ochocientos sesenta y seis de la Ley Federal del Trabajo y comparecer con la representación legal bastante y suficiente a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres de la Ley Federal del Trabajo, en sus tres fases, de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco y ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta del citado ordenamiento; y acudir a la audiencia de



cuatro de la Ley Federal del Trabajo. Asimismo, se confieren facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, adoptar toda clase de decisiones y negociar y suscribir convenios laborales; así como actuar como representantes de la sociedad en calidad de administradores, respecto y para toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridad. De igual manera, los apoderados podrán celebrar y rescindir contratos de trabajo, a cuyo efecto gozarán de todas las facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración laboral, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil ochocientos diez del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. -----

d. PODER EN MATERIA FISCAL, para que en nombre y representación del condominio poderdante, comparezca a realizar los trámites que se requieran ante el Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sus dependencias y ante cualquier otra autoridad hacendaria, ya sea del ámbito federal, estatal o municipal, autorizándole expresamente para firmar declaraciones, desahogar visitas de esas autoridades, atender auditorias y revisiones, tramitar devoluciones de impuestos, recibir su importe, firmar los recibos o documentos que sean necesarios, interponer recursos, inconformidades, tramitar y llevar a cabo todos los trámites relacionados con la firma electrónica avanzada y en general, para realizar cualquier trámite o gestión ante dicha secretaria y sus dependencias. -----

e. PODER PARA SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITOS.- Queda expresamente facultado para que en nombre y representación del Condominio, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, comparezca ante cualquier persona física o moral, instituciones públicas o privadas, sociedades e instituciones de crédito y de Banca múltiple, Grupos financieros, afianzadoras, organizaciones auxiliares de crédito, uniones de crédito e inclusive ante el Banco de México a efecto de otorgar, suscribir y endosar toda clase de títulos de crédito, abrir cuentas de cheques, de inversión, expedición de cheques y retiro de dinero de las cuentas del mandante y, en general, realizar todo tipo de operaciones bancarias o de crédito en nombre del poderdante. -----

Para el ejercicio del Poder para suscribir Títulos de Crédito a que refiere el inciso e) que antecede, el administrador necesariamente deberá actuar en forma mancomunada con uno de los cinco miembros que conforman el Comité de Vigilancia recientemente designado. -----

El Apoderado nombrado exclusivamente para la defensa legal del Condominio y/o para la gestoría administrativa, podrá otorgar o delegar la facultad de Pleitos y Cobranzas, a que refieren los incisos a) y c) que anteceden. -----

Así mismo, el Apoderado nombrado tendrá en forma enunciativa pero no limitativa las facultades a que se refiere el artículo 36 en especial fracciones II, IV, V, VI, VII, VIII, XI, XV y demás relativos y aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo, por lo cual la Asamblea le confiere expresamente las siguientes facultades adicionales: Se otorgan a favor del Administrador recientemente nombrado, Poder General para **Actos de Administración**, con todas las facultades generales



Artículo Dos Mil Ochocientos Diez del Código Civil del Estado de Quintana Roo y sus correlativos concordantes para el Distrito Federal y los demás Estados de la República Mexicana. -----

TRANSCRIPCIÓN DEL INCISO XV DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. -----

"Art.- 36.- Corresponderá al Administrador: -----

XV.- En relación con los bienes e intereses comunes del Condominio, el Administrador **tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes**, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran. -----

De manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, abrir cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; -----

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTICULO 2810 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

"Art.- 2810.- En todos los poderes Generales para pleitos y Cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes bastara expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la Donación, que en este Código es un negocio Jurídico Personalismo para el Donante y por lo tanto no admite la Representación en cuanto a este, bastara que se diga que dichos Poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados.- Las facultades de los apoderados, se consignaran las limitaciones o se otorgaran al respecto poderes especiales.- Los Notarios insertaran este Artículo en los Testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen, lo mismo harán al calce del Poder y antes de las firmas de la ratificación, se es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la Fracción II del Artículo 2807, en relación con el 218 y el 2811.- Sin esta inserción los aludidos Testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal". **ARTICULO 2554 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.-** "Art.- 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastara que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se

limitaciones a los poderes será especiales. Los Notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

VI.- AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA, DEL LIBRO DE ACTAS PARA TRASCIBIR LAS ASAMBLEAS, DE ACUERDO A LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 28 FRACCIÓN VIII DE LA LEY EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. -----

El Presidente de la Asamblea, en uso de la palabra invita a los presentes a autorizar el libro de actas en el que se transcribirá la presente asamblea y las subsecuentes, lo anterior, toda vez que dicho requisito está establecido en la fracción VIII del artículo 28 de la Ley de Inmuebles en Condominio del Estado de Quintana Roo. Atento a lo anterior, la asamblea tomó el siguiente acuerdo: -----

ACUERDO VI.1: Por **Unanimidad de Votos** la asamblea aprueba el Libro de actas en el que se transcribirá la presente asamblea y sus subsecuentes, instruyendo al Comité de Vigilancia a firmar de conformidad la autorización a que refiere el presente acuerdo. Lo anterior, para los efectos a que haya lugar. -----

VII.- PROPOSICIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA, DE INSTRUIR A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PARA QUE INICIE ACCIONES LEGALES EN CONTRA DE CONDÓMINOS QUE PRESENTEN UN ATRASO EN EL PAGO DE SUS CUOTAS DE MANTENIMIENTO MAYOR A TRES MESES, DE ACUERDO A LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 43 SEGUNDO PÁRRAFO DE LE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES VIGENTE EN EL ESTADO. -----

Continuando con el desahogo del presente Punto del Orden del Día, se propone para todos los efectos legales a que haya lugar, se ratifique la instrucción de dar inicio a las acciones legales tendientes a la recuperación de la cartera vencida en los términos que señala el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo. Así mismo, solicita que de igual manera se ratifique la pena por morosidad del 10% mensual a aquellos condóminos que no paguen sus cuotas de mantenimiento dentro del mes correspondiente. -----

Atento a lo anterior, la asamblea tomó el siguiente acuerdo: -----

ACUERDO VII.1: Por **Unanimidad de Votos** la asamblea decide para todos los efectos legales a que haya lugar, ratificar la instrucción al administrador del condominio para que dé inicio de las acciones legales y/o extralegales a que haya lugar a efecto de recuperar la cartera vencida que en cuotas de mantenimiento presenta nuestro condominio a la fecha o en lo futuro. -----

VIII.- PROPOSICIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE USO DE ÁREAS COMUNES. -----

Sobre la base de que nuestro Reglamento es perfectible a las necesidades de nuestro condominio, se proponen hacer las siguientes modificaciones o adecuaciones al Reglamento del condominio en relación a la aplicación de los siguientes temas: -----

En cuanto a las Mascotas: a) Queda estrictamente prohibido que las mascotas paseen o permanezcan en el área de los jardines, césped, interior y/o exterior de la alberca. Solo les está permitido transitar por las vialidades con correa y bajo la supervisión de un adulto; b) No se permite que las mascotas permanezcan



de la comunidad condominal, sumado al hecho que en esta área suelen ladrar a toda persona que pase por enfrente del balcón, causando molestias de ruido; c) Esta estrictamente prohibido tener animales de naturaleza nociva o peligrosa. -----

En cuanto a las Mudanzas: a) Las mudanzas solo podrán hacerse de las 9:00 horas a las 20:00 horas de lunes a domingo; b) La persona que vaya a realizar una mudanza, deberá dar aviso previo a la administración del condominio y depositar la cantidad de \$ 1000.00 pesos como garantía de no causar ningún daño a las áreas comunes del condominio o a la propiedad privada de un condómino. -----

Control de Acceso al Condominio: a) Se procurará implementar una Tarjeta de Acceso a cada condómino para control; b) Se procurará dotar al vigilante de la Caseta de Vigilancia del Condominio, de un teléfono o de cualquier otro aparato de comunicación, a fin de que los invitados o visitantes, puedan ser anunciados con los propietarios de las Unidades Privativas del condominio. -----

Control de los vehículos y estacionamiento para visitas: a) Se estipula que los propietarios de las casas tendrán derecho a poder estacionar hasta 3 vehiculos de visita en cajones de visitantes; dichos vehiculos deberan quedar uno en el frente de la unidad y los otros dos en el área de visitantes. -----

los departamentos tendran derecho hasta un total de 2 vehículos de visitas, que se deben estacionar en los cajones de visitantes. -----

En ningun caso vehiculos de visitantes podran pernoctar o pasar mas de un día en cajones de visitas. -----

b) No se permitirán vehiculos de trabajadores, etc, en cajones de visitantes, unicamente podran tener acceso de entrada por salida para recoger o bajar materiales. -----

c) Los espacios de estacionamiento con los que cuenta el condominio para visitas, estarán sujetos a disponibilidad y no podrán ser sujetos de apartado o uso exclusivo de nadie. -----

Cuotas de Mantenimiento: Se propone a la asamblea que se agregue un segundo párrafo al texto del artículo 5.5 del reglamento para quedar de la siguiente manera: -----

"Cada año el Administrador presentará a la Asamblea el Presupuesto de Egresos a ejercerse durante el año calendario siguiente; por lo que la asamblea resolverá aprobar o modificar dicho presupuesto". -----

"La asamblea de condómino al aprobar el Presupuesto anual, deberá determinar la política de pagos de cuotas y recargos a morosos". -----

Limitaciones respecto a las áreas de uso común: Se propone a la asamblea que se modifique del artículo 7.3 del reglamento que en su parte relativa textual señala: -----

"7.3 El Administrador, previa aprobación de la Asamblea, podrá establecer limitaciones respecto al uso de las áreas comunes, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:" -----

"i. Se podrán adoptar reglas en relación con el mejor uso de las áreas comunes, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para utilizar las áreas comunes". -----

Para que la redacción quede de la siguiente manera: -----

"El administrador, conjuntamente con el Comité de Vigilancia, podrá hacer las limitaciones respecto al uso de las áreas comunes, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:" -----

"i. Se podrán adoptar reglas en relación con el mejor uso y normatividad de las áreas comunes, incluyendo

Suspensión al derecho a voto: Se propone a la asamblea que se adicione un último párrafo al artículo 6.7 que textual señale lo siguiente: -----

"Por falta de pago de cualquier cuota de mantenimiento ordinaria, extraordinaria, aportaciones necesarias para integrar el Fondo de Reserva, o penalizaciones por infracciones al reglamento, que tengan una antigüedad mayor a dos meses". -----

Sanciones: Se propone a la asamblea se sustituya el texto del artículo 10.9 del Reglamento que textual señala: -----

"10.9 Respecto de un Condómino que esté en mora o en incumplimiento de las disposiciones aplicables de este Reglamento o de la Escritura Constitutiva, la Asamblea acordará con el voto favorable de quienes representen el 75 % (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso, que es responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, lo que se le demandará judicialmente; además de ser obligado judicialmente a vender su Unidad Privativa conjuntamente con el derecho de copropiedad que tenga respecto a las áreas comunes." -----

Para que la redacción quede de la siguiente manera: -----

"10.9 Respecto de un condómino que esté en mora o en incumplimiento de las disposiciones aplicables de este Reglamento o de la Escritura Constitutiva o de cualquier otra norma en vigor, el Administrador del Condominio con el voto favorable de quienes representen el 60 % (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso, verificando que sea responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, se le podrá demandar y ser obligado judicialmente a vender su Unidad Privativa conjuntamente con el derecho de copropiedad que tenga respecto de las áreas comunes." -----

Atento a las propuestas anteriores, y luego de una serie de preguntas y respuestas, la asamblea decidió tomar el siguiente acuerdo: -----

ACUERDO VIII.1: Por Unanimidad de Votos la asamblea decide aprobar las disposiciones complementarias, adiciones y/o modificaciones al Reglamento del Condominio antes propuestas, mismas que serán obligatorias para todos los condóminos y entrarán en vigencia a partir del día siguiente de la presente fecha. -----

ACUERDO VIII.2: Para los efectos del cumplimiento del acuerdo que antecede, por Unanimidad de Votos la asamblea decide aprobar que las modificaciones o adiciones al Reglamento del condominio, se hagan directamente en el mismo, el cual se agregará una copia a la presente acta, a efecto de que surta los efectos legales a que haya lugar. -----

Sobre la base de que el área social y de la alberca del condominio, es para uso exclusivo de propietarios residentes, así como también de sus familias e invitados, es importante regular su uso para mantener un orden, por lo que se propone aprobar las siguientes reglas: -----

Normas para el uso de la Alberca y Area Social: -----

1. El uso del área social, y alberca del condominio es exclusivamente para propietarios, residentes o invitados de los mismos. **no podra considerarse a los empleados domesticos como invitados.-----
2. Los invitados deben estar acompañados de sus anfitriones en todo momento. o bien el anfitrión



el tiempo que se quedaran en el conjunto. el número de invitados no será mayor a 30 personas por unidad.-----

3. Esta terminantemente prohibido usar vasos, botellas y recipientes de vidrio alrededor o dentro de la alberca.-----
4. Se prohíbe ingerir alimentos o bebidas alcohólicas dentro de la alberca-----
5. No se permiten mascotas de ningún tipo en el area o dentro de la alberca.-----
6. Solo se permiten objetos de hule o plastico inflables en la alberca, y no se permite jugar con estos objetos cuando otras personas esten en el area de la alberca.-----
7. No esta permitido el uso de radios alrededor de la alberca.-----
8. Niños menores de 12 años deben tener en todo momento un adulto que los supervise.-----
9. Se suplica no entrar al agua de la alberca después de haber usado lociones grasosas contra el sol, antes debera enjuagar su cuerpo en la regadera.-----
10. Toda persona que use el area de la alberca mantendra el orden y la limpieza de la misma.-----
11. Para hacer uso de la alberca es obligatorio el traje de baño para toda persona sin excepción, así como es también obligatorio el uso de pañales especiales para agua, en niños menores de tres años.-----
12. No esta permitido sacar mobiliario del area de la alberca, ni hacer mal uso del mismo.-----
13. El horario de la alberca es de domingo a sábado de 7:00 am a 0:00 hrs., los invitados solo podran permanecer en un horario de 7:00 am a 19:00 hrs.-----

Normas para eventos en el area social: -----

1. La única área común del condominio en la que podrán llevarse a cabo reuniones o fiestas de condóminos o invitados de los mismos, es el área social que se encuentra junto a la alberca del condominio.-----
2. En caso de que los condóminos o residentes tengan previsto realizar alguna reunión o fiesta y deseen utilizar el área social del condominio para este fin, deberán solicitar por escrito para reservar, con una anticipación no menor a 4 días del evento. -----
3. Cualquier evento deberá contar con la autorización previa de la administración del condominio.-----
4. La solicitud deberá contener: el día, fecha y horas en las que se llevara a cabo el evento, el tipo de evento (reunión de adultos, fiesta infantil, baño de alberca, etc.), el aproximado de asistentes (máximo 30 personas entre adultos y menores), si servirá o no alimentos y de que tipo, si utilizara algún equipo especial, etc. -----
5. La administración del condominio emitirá una autorización por escrito con copia al personal de vigilancia quienes en todo momento vigilaran el cumplimiento de la autorización correspondiente.-----
6. El número de invitados no residentes para reuniones y fiestas en el área social del condominio, siempre deberá ajustarse al que establezca en cada caso la administración del condominio en la autorización correspondiente.-----
7. Los equipos de sonido que se autoricen a ser utilizados para fiestas o reuniones deberán tener en todo momento un nivel de volumen moderado, que no moleste a los demás residentes en las

8. El horario para llevar a cabo reuniones o fiestas en el área social del condominio, será:-----

lunes a jueves de 11:00 a.m a 19:00 hrs. -----

viernes y sábados de 11:00 am a 22:00 hrs. -----

los domingos no hay eventos -----

no se tendran eventos los dias festivos. -----

9. Al comprobarse por la administracion que alguien rompa alguna de las reglas sobre estos puntos, no tendra derecho al uso de estas areas para eventos, por el periodo de 1 año.-----

10. Al reservar para algún evento o cualquier otra deberá dejar previamente un depósito en garantía de \$1,000.00 pesos.-----

11. Al dicho importe en garantía será devuelto si el evento se realiza de acuerdo a la reservación y autorización y respetando las normas establecidas, en caso contrario el depósito se aplicara como penalización y \$ 500.00 se destinarán para la limpieza. -----

12. Los días 15 de septiembre, 24 de diciembre y 31 de diciembre de cada año son días especiales del calendario por lo que no están abiertas para reservas particulares, únicamente podrán ocuparse por grupos de condóminos o residentes organizados para realizar convivencia de vecinos.-----

13. La fiesta o reunión será suspendida en los siguientes casos:-----

-cuando no se cumpla con alguna de las normas anteriores.-----

-cuando ocurran escándalos, faltas a la moral, palabras altisonantes o -----

algún problema con uno o más vecinos o invitados. -----

-cuando se encontrase con personas en estado de ebriedad. -----

-en caso de suspender la fiesta o reunión se pedirá a los invitados no-----

residentes que abandonen las instalaciones-----

-al llegar a la hora límite autorizada para estos eventos sin tener -----

prorroga de tiempo. -----

14. El administrador, los miembros del comité de vigilancia, y los guardias de vigilancia tienen las facultades para hacer cumplir el presente reglamento.-----

15. El número de eventos permitidos por unidad al año será de 3 solamente.-----

Atento a las propuestas anteriores, tras una serie de preguntas y respuestas la asamblea decidió tomar el siguiente acuerdo:-----

ACUERDO VIII.3: Por Mayoría de Votos la asamblea decide aprobar las disposiciones antes señaladas relativas a las "Normas para el uso de la Alberca y Area Social", y "Normas para Eventos en el Área Social", mismas que serán obligatorias para todos los condóminos y entrarán en vigencia a partir del día siguiente de la presente fecha. -----

IX.- ASUNTOS GENERALES. -----

A continuación se tocaron y aprobaron los siguientes temas y puntos de acuerdo: -----

a) Que la administración del condominio, procure implementar los medios necesarios para que el

- 
- b) Que la administración del condominio, busque la manera de mover la ubicación de los contenedores de basura; -----
 - c) Procurar en la medida de lo posible instalar un andador de el área de la alberca al baño. Así mismo, instalar una regadera en el área de la alberca; -----
Instalar señalizaciones en las áreas comunes; -----
 - d) Ver la manera de solucionar el tema de las escaleras hacia la azotea. Lo anterior, toda vez que cada vez que alguien sube, lastima o daña la pintura exterior; -----
 - e) Revisar el tema de instalar un "Timmer" o control de la intensidad de las luces que iluminan las áreas comunes por las noches; -----
 - f) Que en los cajones de estacionamiento para visitas, ningún vehículo podrá permanecer más de 12 horas estacionado el mismo día; -----
 - g) Contemplar y estudiar la posibilidad de instalar un estacionamiento para bicicletas en la parte de debajo de los edificios en las escaleras; -----
 - h) Procurar en la medida de lo posible realizar dos asamblea por año. -----

XI.- DESIGNACIÓN DE LA PERSONA QUE PROTOCOLIZARA EL ACTA DE LA ASAMBLEA ANTE NOTARIO PÚBLICO Y CLAUSURA DE LA ASAMBLEA. -----

Toda vez que no hay más asuntos que tratar, se tiene por desahogado el Orden del Día. En virtud de lo anterior, el Presidente de la Asamblea y el Secretario proceden a redactar la presente Acta, y la firman al calce, dando por concluida esta Asamblea, la cual se clausuró, siendo las **22:10 horas** de la misma fecha de encabezamiento de la presente acta, y toda vez que se llevó a cabo en **SEGUNDA** Convocatoria, se clausura la presente Asamblea con un quórum general de **78.80 %** de condóminos con derecho a voz y voto del proindiviso total del condominio, considerada legal y por ello sus acuerdos válidos y legalmente obligatorios para los condóminos. Se nombra como Delegado Especial de esta Asamblea a el señor **Pedro Celorio Gamas** para que acuda ante el Notario Público de su elección, a efecto de protocolizar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio correspondiente, el Acta que de la presente Asamblea se levante. -----

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.- Jesús Francisco Gilabert Boyer.- Firma ilegible.- SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Sergio Roberto Mier Merelo.- Firma ilegible.- Comité de Vigilancia.- Jeffery Moroni González.- Presidente. Firma ilegible.- José Vargas Rodríguez.- Secretario.- Firma ilegible.- Jesús Francisco Gilabert Boyer.- Tesorero.- Firma ilegible.- Constanza Carolina Romero.- Firma ilegible.- José Vargas Rodríguez.- Firma ilegible". -----

Se anexa al apéndice de esta escritura, copia del acta de asamblea transcrita, bajo la letra "A". -----

TERCERO.- Declara el compareciente que el texto y las firmas que aparecen en el acta que por este instrumento se protocoliza son auténticas y corresponden a las personas a las que se atribuyen. -----

Expuesto lo anterior, el compareciente otorga las siguientes:-----

-----CLAU S U L A S-----

PRIMERA.- El señor **PEDRO CELORIO GAMAS**, por medio de este instrumento público, formaliza para los

Extraordinaria de Condóminos del Condominio denominado "VITA RESIDENZE", celebrada el treinta de octubre del dos mil catorce, cuyo texto fue transcrito en el antecedente **SEGUNDO** de la presente escritura. ---

SEGUNDA.- Quedan formalizados todos y cada uno de los acuerdos tomados en la forma y términos del acta que por medio del presente instrumento se protocoliza y que se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase. -----

TERCERA.- Los gastos y honorarios causados en esta escritura serán a cargo del Condominio denominado "VITA RESIDENZE".-----

-----**INSERCCIONES**-----
DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO, SE TRANSCRIBE AL TENOR LITERAL SIGUIENTE:-----

"Artículo 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastara que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes bastara expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a este, bastara que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignaran las limitaciones o se otorgaran al respecto poderes especiales.- Los notarios insertaran este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo hará al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieren insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la Fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal".-----

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE TRANSCRIBE AL TENOR LITERAL SIGUIENTE:-----

"Artículo 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastara que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastara expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastara que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignaran las limitaciones, o los poderes serán especiales.- Los notarios

El señor **PEDRO CELORIO GAMAS**, acredita su personalidad con la que comparece en su carácter de Delegado Especial del Condominio, con el acta de asamblea que por este instrumento se protocoliza, -----

-----**GENERALES**-----

Que por sus generales y advertido de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, el compareciente manifestó ser:-----

PEDRO CELORIO GAMAS, de nacionalidad mexicana, nacido en la ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, el día veintidós de junio de mil novecientos cincuenta y ocho, casado, administrador, con domicilio en Calle Acuario, Fraccionamiento Tikal, casa cuarenta y dos, lote cuarenta y dos, manzana cuatro, supermanzana cuarenta y uno, de esta Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo; quien se identifica con su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral, cuya copia se agrega al apéndice de la presente escritura bajo la letra "B".-----

Yo, el Notario, CERTIFICO:-----

I.- Que el compareciente se identificó ante mí, con el documento relacionado en el capítulo Generales de este instrumento.-----

II.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en esta escritura;-----

III.- Que conceptúo al compareciente con la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse legalmente, ya que no observo en dicho compareciente manifestaciones evidentes de incapacidad natural y no tengo conocimiento de que esté sujeto a incapacidad civil;-----

IV.- Que cumplí con lo dispuesto por el artículo noventa y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo;-----

V.- Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente la escritura.-----

VI.- Que lei íntegra esta escritura al compareciente; y-----

VII.- Que ilustré al compareciente acerca del valor, consecuencias legales y contenido de esta escritura quien conforme su contenido, valor y fuerza legal, la otorga firmando ante Mí, para debida constancia en la misma fecha de su encabezamiento.- Doy fe.-----

LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO Y SE EXPIDE A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA.-----

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LIC. GILBERTO GONZALEZ ANGUITANO.
GOAG-500326-451.

