

NOTARIA 66 CANCUN

MARATÓN 3, S.M. 25 77509 CANCUN, Q. ROO, MEXICO 52 (998) 997-53-53

notaria@notaria66cancun.com

--- ESCRITURA PÚBLICA P.A. NÚMERO CUATRO MIL QUINIENTOS DOCE. -----

--- VOLUMEN: TREINTA Y DOS. TOMO: DOS. -----

— EN CANCÚN, QUINTANA ROO, MÉXICO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los **Veintidós días del mes de Octubre del año dos mil doce**, ante Mí, **JOSÉ ROBERTO RODRÍGUEZ ACEVEDO**, actuando como Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública Número Sesenta y seis del Estado, de la que es Titular **JAVIER REYES CARRILLO** ambos en ejercicio y con residencia en esta ciudad, Hago constar: _____

--- El señor **DANIEL GONZALEZ CAMPOS**, como Delegado especial en la **Asamblea General Ordinaria del Condominio denominado PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, de fecha Siete de Septiembre de dos mil doce-----

--- **DIJO:** Que formaliza en este acto la Protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria del Condominio denominado **PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, y al efecto expone los siguientes:-----

-ANTECEDENTES

--- **PRIMERO.-** Mediante Escritura pública número Cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco, otorgada con fecha Veintiséis de Septiembre de dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Titular de la Notaría Pública número Treinta del Estado de Quintana Roo, la cual se encuentra debidamente inscrita con fecha Catorce de Octubre del año dos mil ocho, en la Delegación de Cancún, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, se formalizó la Constitución de un Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio al que se le denominó **PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, este Condominio a su vez se encuentra en el Condominio denominado **PUERTO CANCUN**, el cual se Constituyó sobre el inmueble siguiente: Lote: 1-02 (uno guión cero dos) manzana: 27 (veintisiete), supermanzana: zona hotelera, ubicación: Avenida Chichen Itzá, Avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán, de esta Ciudad de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo..-----

--- **SEGUNDO.-** Los Propietarios y representantes del Condominio **PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, el día Siete de Septiembre de dos mil doce, celebraron una Asamblea General Ordinaria, que el compareciente solicita del Notario autorizante se protocolice.-----

— Yo, el Suscrito Notario, accediendo a lo solicitado por el compareciente, certifico que la misma me exhibe, con el documento original del Acta de Asamblea General Ordinaria de los Propietarios y representantes del **Condominio PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, de fecha Siete de Septiembre de Dos mil doce, documento del cuál inserto una reproducción, la cuál es del tenor literal siguiente: _____

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CONDOMINIO
"PUERTO CANCÚN UNIDAD 69"
7 DE SEPTIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 19:00 horas del día siete de septiembre de dos mil doce, se reunieron en el Club de Playa de la Zona Residencial del desarrollo de Puerto Cancún, el cual se ubica en Boulevard Kukulcán, Kilómetro 1.5, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo, los propietarios y los representantes de las unidades que conforman el condominio en cuestión, con el propósito de celebrar una asamblea ordinaria del Condominio denominado "Puerto Cancún Unidad 69" (la "Asamblea"), mismo que forma parte del Condominio Maestro, denominado "Puerto Cancun".

Presidió la Asamblea el señor Gabriel Candelas Nieto, mismo que fue designado como Presidente de la Asamblea unánimemente por los condóminos presentes; y fungió como Secretario el señor Daniel González Campos, designado como apoderado por el representante de la sociedad denominada Desarrolladora Mira, S. de R.L. de C.V., actual Administrador del Condominio.

El Presidente de la Asamblea en uso de la palabra, manifestó que una vez firmada por todos los presentes la lista de asistencia y estando representado en ese acto el 100% (cien por ciento) del indiviso, procedería a dar lectura a la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. LISTA DE ASISTENCIA;
- II. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADORES DE LA ASAMBLEA;
- III. DECLARACIÓN DE LA LEGAL INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA;
- IV. RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES A LAS CUALES SE ENCONTRABA SUJETA LA RENUNCIA DEL ANTERIOR ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO Y RECONOCIMIENTO Y RATIFICACIÓN DEL NUEVO ADMINISTRADOR DEL MISMO;
- V. DISCUSIÓN Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS REFERIDO EN LA CLÁUSULA 8.1 INCISO G) DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO APLICABLE PRESENTADO POR EL ADMINISTRADOR DEL MISMO;
- VI. DISCUSIÓN Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL MONTO A SER PAGADO POR LOS CONDOMINIOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO ANUAL;
- VII. DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "PUERTO CANCÚN UNIDAD 69" Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
- VIII. RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES A LAS CUALES SE ENCONTRABA SUJETA LA RENUNCIA DEL ACTUAL COMITÉ DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA Y RECONOCIMIENTO DE SUS NUEVOS MIEMBROS;
- IX. ASUNTOS GENERALES;

GCN

GM

X. DESIGNACIÓN DEL DELEGADO O DELEGADOS QUE ACUDIRÁN, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE SU ELECCIÓN A SOLICITAR LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA PRESENTE ACTA Y EN SU CASO A EXPEDIR LAS COPIAS SIMPLES O CERTIFICADAS QUE DE LA MISMA QUE FUEREN NECESARIAS;

XI. CLAUSURA.

Una vez concluida con la lectura del orden del día, se procedió a entrar de lleno punto por punto a los temas materia de la presente asamblea:

I. LISTA DE ASISTENCIA.

En el desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea procedió a dar lectura de la lista de asistencia y después de verificar que estuviesen presentes todos aquellos que habían firmado en la lista, se procedió a continuar desahogando el orden del día.

II. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADORES DE LA ASAMBLEA.

En el desahogo del segundo punto del orden del día, el señor Gabriel Candelas Nieto, mismo que fue designado unánimemente por los condóminos presentes para fungir como Presidente de la Asamblea, procedió a dar lectura de la carta poder mediante la cual el señor Daniel González Campos, fue designado por el representante de la sociedad denominada Desarrolladora Mira, S. de R.L. de C.V. actual Administrador del Condominio para fungir como Secretario de la citada Asamblea y sometió a la consideración de la Asamblea el nombramiento de quienes fungirán como escrutadores durante la misma.

ACUERDO

II.1. Por unanimidad de votos de los condóminos presentes, quienes suscriben la lista de asistencia que se acompaña a la presente acta como Anexo "A", se designó como presidente al señor Gabriel Candelas Nieto; como Secretario al señor Daniel González Campos y como escrutadores de la Asamblea, a la señora María Balkis Berenice Nieto Torres Palomar y al señor Gerardo Peniche Benavides, quienes en uso de la palabra expresaron su conformidad para actuar como tales y procedieron a llevar a cabo el escrutinio respectivo.

III. DECLARACIÓN DE LA LEGAL INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.

En el desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea manifestó que en virtud de estar presente el 100% (cien por ciento) del proindiviso del régimen en condominio en cuestión, se declara legalmente instalada la Asamblea en Primera Convocatoria y válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, en virtud de encontrarse representado el quórum legal necesario para tales fines.

GCW

2011

IV. RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES A LAS CUALES SE ENCONTRABA SUJETA LA RENUNCIA DEL ANTERIOR ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO Y RECONOCIMIENTO Y RATIFICACIÓN DEL NUEVO ADMINISTRADOR DEL MISMO.

En el desahogo del cuarto punto del orden del día, el señor Gabriel Candelas Nieto, Presidente de la asamblea, comentó a los condóminos que la condición suspensiva a la cual se encontraba sujeto el nombramiento del nuevo Administrador del Condominio denominado "Puerto Cancún Unidad 69", se formalizó mediante escritura pública el día 10 de agosto del año en curso, documento que como Anexo "B", se agrega a la presente acta, por lo que se ratifica como Administrador del citado condominio, a la empresa denominada DESARROLLADORA MIRA S. DE R.L. DE C.V.

Los condóminos analizaron el presente punto del orden del día, emitiendo diversas opiniones al respecto, por lo que tomaron el siguiente:

A C U E R D O

IV.1 Se ratifica como Administrador del citado condominio, a la empresa denominada DESARROLLADORA MIRA S. DE R.L. DE C.V. por haberse cumplido la Condición Suspensiva a la que se encontraba sujeto dicho nombramiento, misma que en éste acto acepta el fiel desempeño de su cargo, el cual realizará con responsabilidad y de conformidad con el reglamento del régimen de propiedad en condominio "Puerto Cancún Unidad 69" y la legislación aplicable, puntualizando que en términos del artículo 8.1 del anteriormente citado Reglamento en ejercicio, cuenta con las siguientes facultades:

"8.1.- El Administrador. El Administrador será designado por la Asamblea para actuar como representante de los Condóminos y ser el responsable de la administración, mantenimiento, operación y vigilancia de las Áreas Comunes. Adicionalmente el Administrador será el encargado de vigilar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Dentro de las facultades del Administrador se encuentran las siguientes:

- a) *Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo del Condominio Unifamiliar;*
- b) *Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el Condominio Unifamiliar, para que en todo tiempo puedan ser consultados por los condóminos;*
- c) *Atender la operación de las instalaciones y servicios generales del Condominio Unifamiliar;*
- d) *Realizar todos los actos de administración y conservación de las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar;*
- e) *Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación sobre Áreas Comunes y aquellas Instalaciones de Servicios Públicos o privados que benefician a todos los Condóminos;*
- f) *Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;*

GCN
AM

- g) *Elaborar el presupuesto de egresos para cada ejercicio anual y determinar el importe a recaudar de los Condóminos mediante el cobro de las Cotas de Mantenimiento para integrar los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;*
- h) *Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio Unifamiliar, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este Reglamento;*
- i) *Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las Cuotas de Mantenimiento que hayan aportado;*
- j) *Entregar mensualmente a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre: (i) la relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración; (ii) estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de Cuotas de Mantenimiento pendientes de cubrirse y (iii) el saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente;*
- k) *Convocar a Asamblea cuando sea apropiado o conveniente, de conformidad con los términos de este Reglamento;*
- l) *Actuar como el representante legal de los Condóminos de Unidades Privativas respecto a todas las materias relacionadas con las Áreas Comunes y el Condominio Unifamiliar;*
- m) *Mantener el libro de actas de Asamblea y cualquier otro libro que se requiera conforme a la Ley;*
- n) *Depositar y administrar las cantidades recibidas a cuenta del Condominio Unifamiliar en una o diversas cuentas de banco a ser aperturadas en los bancos sugeridos por el Administrador y aprobados por la Asamblea e invertir dichas cantidades con el consentimiento del Comité de Vigilancia;*
- o) *Vigilar que las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar se encuentran en excelentes condiciones de operación;*
- p) *Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal contratado para mantener las Áreas Comunes y celebrar cualquier contrato necesario para tales fines.*
- q) *Presentar el presupuesto y el correspondiente reporte anual de administración a la Asamblea anual;*
- r) *Contratar y mantener los seguros y fianzas establecidos en el presente Reglamento;*
- s) *Contratar una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo establecido en este capítulo,*

Se conferirán al Administrador todas las facultades establecidas en la Ley como representante de los Condóminos para celebrar todo tipo de contratos y para llevar a cabo todo tipo de actos y operaciones que por Ley o por las disposiciones del presente Reglamento puedan corresponderle con el fin de cumplir con sus funciones, así como para administrar y dirigir el Condominio Unifamiliar y para representar a los Condóminos ante toda clase de autoridades judiciales (penales y civiles), laborales o administrativas, ya sea federales, estatales o municipales, con los más amplios poderes para pleitos y cobranzas y actos de administración como se establece en el Artículo 2810 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, México y las disposiciones correlativas de los códigos civiles de los otros estados de los Estados Unidos Mexicanos, tan amplios como se requiera."

Se transcribe el artículo 2810 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, mismo que a la letra dice:

60

AM

"Artículo 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga en 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, con la sola excepción de la donación, que en éste Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará 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 consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.

Los notarios insertarán 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 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 el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal."

V. DISCUSIÓN Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS REFERIDO EN LA CLÁUSULA 8.1 INCISO G) DEL REGLAMENTO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO APLICABLE, PRESENTADO POR EL ADMINISTRADOR DEL MISMO;

En desahogo del quinto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea presentó a los condóminos unas diapositivas, mediante las cuales se detallaban los bienes, instalaciones, accesiones y accesorios, que conforman las áreas comunes con que cuenta el condominio en cuestión y el condominio maestro de Puerto Cancún, acto seguido y antes de entrar al detalle del presupuesto, comentó que aún y cuando era un asunto general, valía la pena tocar de manera breve el tema en este momento y procedió a presentar un presupuesto de gastos denominado "Cuota de Inversión Inicial". El Presidente comentó que era indispensable efectuar algunas adquisiciones e inversiones urgentes para renovar el equipamiento operativo del Condominio, tales como equipamiento para seguridad, topes y reductores de velocidad, vehículos, mantenimiento de equipos viejos, equipamiento del club de playa etc, y comentó que era indispensable para comenzar a operar formalmente hacer esta inversión y que sería pagadera en una sola exhibición, sobre el cual abundaríamos más en asuntos generales. Acto seguido, procedió a entrar en materia del presente punto del orden del día, presentando el presupuesto y detallando los conceptos que comprendía el mismo, desglosándolos punto por punto, comentando de igual forma la manera en la que estaba integrado, es decir explicado que dicho presupuesto de igual forma contenía lo relativo a la operación del Club de Playa y la parte alícuota que le corresponde pagar por el porcentaje que representa el condominio Puerto Cancún Unidad 69, en el Condominio Maestro.

624

AM

Durante la presentación se hace mención del compromiso que asumía Desarrolladora Mira S de RL de CV para concluir la caseta de acceso norte, 2 canchas de Tenis, 2 canchas de Paddle Tenis, la zona de depósitos de basura así como la inversión que realizarían en cámaras y equipo de seguridad, por lo que acto seguido y después de una breve discusión e intercambio de opiniones respecto del contenido del mismo, los condóminos presentes, tomaron el siguiente:

A C U E R D O

V.1 Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes, el presupuesto de egresos referido en la cláusula 8.1 inciso g) del reglamento del régimen de propiedad en condominio denominado "Puerto Cancún Unidad 69", presentado por el Administrador del mismo, cuyo monto total anual, asciende a la cantidad de \$26,463,186.98 pesos (veintiséis millones cuatrocientos sesenta y tres mil ciento ochenta y seis pesos 98/100 Moneda Nacional), tal y como se detalla en el documento que como Anexo "C", se adjunta a la presente acta, quedando en este acto asentado, que el cobro de dicho presupuesto, será por el período comprendido entre el día 8 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre del 2012.

VI. DISCUSIÓN Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL MONTO A SER PAGADO POR LOS CONDOMINIOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO ANUAL;

En el desahogo del sexto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea, aclaró que el monto a pagar en concepto de cuotas de mantenimiento, correspondía al resultado de multiplicar el porcentaje de proindiviso de cada lote que conforma el Condominio en cuestión, por el monto del presupuesto aprobado en el punto anterior inmediato, cuyo monto total anual, asciende a la cantidad de \$26,463,186.98 pesos (veintiséis millones cuatrocientos sesenta y tres mil ciento ochenta y seis pesos 98/100 Moneda Nacional) y que el ejercicio anual aprobado, se haría de forma parcial, es decir, por el período comprendido entre el día 8 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre del 2012, se adjunta a la presente acta como Anexo "D", un listado que contiene las unidades que conforman el condominio en cuestión y el monto que le corresponde a pagar a cada una de ellas en concepto de Cuota de Mantenimiento Mensual.

Por lo que no habiendo opiniones adicionales al respecto, los condóminos, tomaron el siguiente:

A C U E R D O

VI.1 Se aprueba por unanimidad de votos, el monto a ser pagado por cada condómino del presente condominio, en concepto de cuotas de mantenimiento por el período comprendido entre el día 8 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre del 2012, mismo que resulta de la ecuación de multiplicar el porcentaje de proindiviso de cada lote que conforma el condominio en cuestión, por el monto del presupuesto aprobado en el punto anterior inmediato, cuyo monto total anual, asciende a la cantidad de

\$26,463,186.98 pesos (veintiséis millones cuatrocientos sesenta y tres mil ciento ochenta y seis pesos 98/100 Moneda Nacional) y que el ejercicio anual aprobado, se haría de forma parcial, es decir, por el periodo comprendido entre el día 8 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre del 2012, acordando que durante el mes de diciembre del presente año se convocaría a una nueva asamblea para determinar el monto y conceptos del presupuesto que entrará en vigor por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, después de haber sido revisado en conjunto con el Comité de Vigilancia, se adjunta a la presente acta como Anexo "D", un listado que contiene las unidades que conforman el condominio en cuestión y el monto que le corresponde a pagar a cada una de ellas en concepto de Cuota de Mantenimiento Mensual.

VII. DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "PUERTO CANCÚN UNIDAD-69" Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

En el desahogo del presente punto del orden del día, el Presidente comentó la importancia del nombramiento del presente comité y la forma en la que estaría integrado, procediendo a dar lectura de los integrantes propuestos, para posteriormente someterlos a aprobación:

Presidente: Gerardo Fernández Miranda
 Secretario: José Bucay Atri
 Vocal: Romarico Daniel Arroyo Marroquín
 Vocal: Aarón Cappon Flores
 Vocal: Carlos Eduardo Alcocer Lamm
 Vocal: José Rodrigo Breton Galindo, apoderado legal de FRBC-PC S.R.L. de C.V.

Por lo que no habiendo opiniones adicionales al respecto, los condóminos, tomaron el siguiente:

A C U E R D O

VII.1 Se aprueba por unanimidad de los condóminos presentes, la designación de los miembros del comité de vigilancia, quienes en éste acto aceptan su cargo, mismo que desempejarán con responsabilidad y de conformidad con el reglamento del régimen de propiedad en condominio "Puerto Cancún Unidad 69" y la legislación aplicable, para quedar conformado de la siguiente manera:

Presidente: Gerardo Fernández Miranda
 Secretario: José Bucay Atri
 Vocal: Romarico Daniel Arroyo Marroquín
 Vocal: Carlos Eduardo Alcocer Lamm
 Vocal: Aarón Cappon Flores
 Vocal: José Rodrigo Breton Galindo, apoderado legal de FRBC-PC S.R.L. de C.V.

[Handwritten signatures and initials]
 60W

VIII. RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES A LAS CUALES SE ENCONTRABA SUJETA LA RENUNCIA DEL ACTUAL COMITÉ DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA (en lo sucesivo "CSAU") Y RECONOCIMIENTO DE SUS NUEVOS MIEMBROS;

En el desahogo del octavo punto del orden del día, el señor Gabriel Candelas Nieto, Presidente de la asamblea, comentó a los condóminos que al igual que en punto cuarto del orden del día, la condición suspensiva a la cual se encontraba sujeto el reconocimiento de los nuevos miembros del CSAU, del condominio "Puerto Cancún Unidad 69", se formalizó mediante escritura pública el día 10 de agosto del año en curso, documento que como Anexo "B", será agregado a la presente acta, con lo que se ratifica dicho nombramiento, con lo cual queda integrado el citado Comité de la siguiente forma:

Miembros Titulares:

- 1.- Carlos Asali Harfuch
- 2.- Aarón Cappon Flores
- 3.- Erick Olvera Silveira

Miembros Suplentes:

- 1.- José Rodrigo Bretón Galindo
- 2.- Dafne Adriana Hernandez Hernandez
- 3.- Alejandro Aceves Ballesteros.

Por lo que no habiendo opiniones adicionales al respecto, los condóminos, tomaron el siguiente:

A C U E R D O

VIII.1 Se aprueba por unanimidad de los condóminos presentes, la ratificación de los miembros del CSAU, por haberse dado cumplimiento a la condición suspensiva a que se encontraban sujetos los mismos, quienes en éste acto aceptan el fiel desempeño de su cargo, para quedar conformado de la siguiente manera:

Miembros Titulares:

- 1.- Carlos Asali Harfuch
- 2.- Aarón Cappon Flores
- 3.- Erick Olvera Silveira

Miembros Suplentes:

[Handwritten signature and initials]

[Vertical handwritten text]

- 1.- José Rodrigo Bretón Galindo
- 2.- Dafne Adriana Hernández Hernández
- 3.- Alejandro Aceves Ballesteros.

IX. ASUNTOS GENERALES.

En el desahogo del noveno punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea comentó que había varios puntos a tratar, por lo que sin más preámbulo procedió a desahogarlos:

1.- Como primer punto de asuntos generales, sometió a votación de los presentes, el otorgar la facultad al Administrador del condominio en cuestión, Desarrolladora Mira S. de R.L. de C.V. para celebrar uno o varios contratos de mandato en términos del Código Civil del Estado de Quintana Roo, con una o varias Asociaciones Civiles (A.C.) y/o con uno o varios Condominios (P. en C.), con la finalidad de que fuera alguna de éstas (mandatario), según sea la mejor opción a criterio del propio Administrador, quien se encargue por cuenta y a nombre del Administrador, de realizar entre otras, la siguientes funciones:
Cobrar cuotas de mantenimiento, contratación de personal administrativo y de campo, celebrar contratos con prestadores de servicios varios, compra de equipo y materiales necesarios para tal fin y en beneficio de todos los condóminos.

Los condóminos analizaron el presente punto del orden del día, emitiendo diversas opiniones al respecto, por lo que tomaron el siguiente:

ACUERDO

Se aprueba y autoriza por unanimidad de votos de los condóminos presentes, otorgar la facultad al Administrador del condominio en cuestión, Desarrolladora Mira S. de R.L. de C.V. para celebrar uno o varios contratos de mandato en términos del Código Civil del Estado de Quintana Roo, con una o varias Asociaciones Civiles (A.C.) y/o con uno o varios Condominios (P. en C.), con la finalidad de que fuera alguna de éstas (mandatario), según sea la mejor opción a criterio del propio Administrador, quien se encargue por cuenta y a nombre del Administrador, de realizar entre otras, la siguientes funciones:
Cobrar cuotas de mantenimiento, contratación de personal administrativo y de campo, celebrar contratos con prestadores de servicios varios, compra de equipo y materiales necesarios para tal fin y en beneficio de todos los condóminos.

2.- Como segundo asunto en el presente punto del orden del día, el Presidente de la asamblea, presentó y explicó a detalle, los conceptos que comprendía la Cuota de Inversión Inicial comentada en el quinto (V) punto del orden del día, la cual sería una cuota pagadera en una sola exhibición a más tardar el día 10 de Octubre del 2012, una copia de los conceptos que incluye y el monto total, se agrega a la presente acta como Anexo "E", por lo que una vez explicado lo anterior, sometió a votación de los condóminos presentes, el aprobar la cuota de inversión inicial, pagadera en una sola exhibición, a más tardar el día 10 de octubre del año en curso.

Los condóminos analizaron el presente punto del orden del día, emitiendo diversas opiniones al respecto, por lo que tomaron el siguiente:

ACUERDO

Handwritten signature and initials:
A large vertical signature, possibly "García", and the initials "GW" and "Gul" are visible next to the second "ACUERDO".

Se aprueba y autoriza por unanimidad de votos de los condóminos presentes, la Cuota de Inversión Inicial, pagadera en una sola exhibición, a más tardar el día 10 de octubre del año en curso, misma que ha quedado adjunta a la presente acta como Anexo "E".

3.- Como tercer asunto en el presente punto del orden del día, el Presidente de la asamblea sometió a votación de los presentes lo siguiente:

- El presupuesto de egresos aprobado en el anterior punto V del orden del día, entrará en vigor a partir del día 8 de septiembre de 2012 y hasta el día 31 de diciembre de 2012.
- El monto a pagar por cada condómino, aprobado en el anterior punto VI del orden del día, será pagadero de manera mensual, por mes adelantado, a partir del 1 de octubre de 2012, fecha en la que los condóminos tendrán la obligación de cubrir: (i) el monto correspondiente por el periodo comprendido entre el día 8 de septiembre al 30 de septiembre de 2012; (ii) el mes de octubre por adelantado y (iii) la Cuota de Inversión Inicial.
- Los días para pagar las cuotas aprobadas en el anterior punto VI del orden del día, sin penalidad por incurrir en mora, serán los primeros 10 días calendario de cada mes, plazo durante el cual, los condóminos podrán pagar sin cargo adicional sus correspondientes cuotas de mantenimiento y fondo de reserva.
- A partir del día 11 de cada mes, a aquel condómino que no hubiese pagado en los términos señalados en el punto anterior inmediato, se le generará un interés moratorio del 2% mensual sobre saldos insolutos, mismo que se calculará desde el día 11 de cada mes y hasta en tanto dicho condómino no se ponga al corriente en sus cuotas, en cuanto a capital y moratorios generados.

Los condóminos analizaron el presente punto del orden del día, emitiendo diversas opiniones al respecto, por lo que tomaron el siguiente:

A C U E R D O

Se aprueba y autoriza por unanimidad de votos de los condóminos presentes, las siguientes condiciones en los siguientes términos:

- El presupuesto de egresos aprobado en el anterior punto V del orden del día, entrará en vigor a partir del día 8 de septiembre de 2012 y hasta el día 31 de diciembre de 2012.
- El monto a pagar por cada condómino, aprobado en el anterior punto VI del orden del día, será pagadero de manera mensual, por mes adelantado, a partir del 1 de octubre de 2012, fecha en la que los condóminos tendrán la obligación de cubrir: (i) el monto correspondiente por el periodo comprendido entre el día 8 de septiembre al 30 de septiembre de 2012; (ii) el mes de octubre por adelantado y (iii) la Cuota de Inversión Inicial.
- Los días para pagar las cuotas aprobadas en el anterior punto VI del orden del día, sin penalidad por incurrir en mora, serán los primeros 10 días calendario de cada mes, plazo durante el cual, los condóminos podrán pagar sin cargo adicional alguno sus correspondientes cuotas de mantenimiento y fondo de reserva.

600

- A partir del día 11 de cada mes, a aquel condómino que no hubiese pagado en los términos señalados en el punto anterior inmediato, se le generará un interés moratorio del 2% mensual sobre saldos insolutos, mismo que se calculará desde el día 11 de cada mes y hasta en tanto dicho condómino no se ponga al corriente en sus cuotas, en cuanto a capital y moratorios generados.

No obstante lo aprobado por los condóminos presentes en el último punto anterior inmediato y toda vez que el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio "Puerto Cancún Unidad 69", ya prevé un porcentaje de interés moratorio para todos aquellos Condóminos que incurran en mora y siendo que se necesitaría de un Quórum especial para formalizar dicha modificación, se puntualiza que el interés moratorio aplicable, será el establecido en el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio "Puerto Cancún Unidad 69" en ejercicio.

4.- En el cuarto asunto del presente punto del orden del día, de mutuo acuerdo los condóminos presentes y los representantes del Administrador, acuerdan y autorizan, convocar a una nueva asamblea de condóminos en el mes de diciembre del año en curso, con la finalidad de: (i) revisar el presupuesto aprobado en la presente asamblea, para verificar que el mismo se apegue a las necesidades del propio condominio, señalando que para tal fin, ya ha sido designado el Comité de Vigilancia, que supervisará el actuar del Administrador en esta labor en particular; y (ii) aprobar el presupuesto por el ejercicio anual siguiente, es decir, el comprendido del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, efectuando en caso de que así procediere, los ajustes pertinentes y previamente aprobados por la asamblea, al multicitado presupuesto de egresos aprobado en la presente asamblea.

5.- En el quinto asunto del presente punto del orden del día, el Presidente de la presente asamblea, señaló que existe la necesidad de cobrar una cuota de \$30.00 pesos por m2 de construcción a los condóminos que presenten sus proyectos para autorización, a ser cobrada por el Administrador, misma que será destinada a los sueldos del personal encargado de la revisión de proyectos arquitectónicos y al personal encargado de la supervisión de las obras en proceso de construcción, e incluso las concluidas, mismo que entre otras cosas se encarga de detectar anomalías en las construcciones.

Abundando en el tema el Presidente comentó que dicha cuota sería cobrada al presentar los proyectos arquitectónicos a revisión y que la misma incluiría 3 revisiones al proyecto presentado, con la finalidad de que sean los arquitectos que presentan los proyectos quienes trabajen el mismo y no el personal de supervisión quien termine realizando el trabajo.

Comentó que el pago sería en una sola exhibición a la presentación del proyecto arquitectónico y salvo que excediera el número de correcciones, habría que considerar algún cargo adicional por revisión, mismo que sería definido en una subsecuente asamblea, señaló que exclusivamente se le cobraría a los proyectos que están por ser presentados y no así a los autorizados, o en proceso de autorización.

Dicho lo anterior se sometió a votación la aprobación de la cuota de revisión de proyectos y supervisión de obra, misma que acotó será de \$30.00 pesos por m2 de construcción.

U
RM
Gau

Los condóminos analizaron el presente punto del orden del día, emitiendo diversas opiniones al respecto, por lo que tomaron el siguiente:

A C U E R D O

Se aprueba y autoriza por unanimidad de votos de los condóminos presentes, la cuota de revisión de proyectos y supervisión de obra, misma que será de \$30.00 pesos por m2 de construcción.

Acto seguido manifestó que por su parte eran todos los puntos a tratar en este punto del orden del día, por lo que le cedió el uso de la voz a los condóminos presentes, para que manifestarán cualquier tema del desarrollo que quisieran platicar, manifestando éstos últimos no tener nada más que agregar, con lo que se dio por concluido el presente punto del orden del día.

X. DESIGNACIÓN DEL DELEGADO O DELEGADOS QUE ACUDIRÁN, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE SU ELECCIÓN, A PROTOCOLIZAR LA PRESENTE ACTA Y EN SU CASO A EXPEDIR LAS COPIAS DE LA MISMA QUE FUEREN NECESARIAS.

En el desahogo del décimo punto del orden del día, el Presidente propuso la designación del delegado o delegados que acudirán ante notario público a efecto de protocolizar el acta de la presente Asamblea.

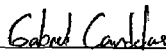
Después de una breve discusión, los condóminos presentes adoptaron por unanimidad de votos el siguiente:

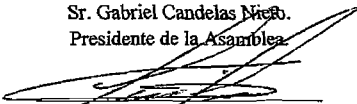
A C U E R D O

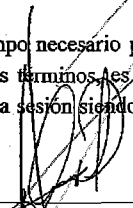
X.1 Se designa al señor Daniel González Campos, como delegado especial de la Asamblea, para que en nombre y representación del Condominio en cuestión, comparezcan ante el fedatario público de su elección a efecto de protocolizar el acta de la presente Asamblea y en general, a realizar todos los actos necesarios para formalizar y dar validez los acuerdos adoptados por los condóminos en esta Asamblea.

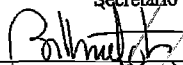
XI. CLAUSURA.

No habiendo otro asunto que tratar, se suspendió la Asamblea por el tiempo necesario para redactar la presente acta, reanudándose para dar lectura y una vez aprobada en estos términos, fue firmada por el Presidente, Secretario y los escrutadores designados, con lo que concluyó la sesión siendo las diecinueve horas con cincuenta minutos del día de su inicio.


Sr. Gabriel Candelas Nieto.
Presidente de la Asamblea.


Sr. Gerardo Péniche Benavides.
Escrutador.


Sr. Daniel González Campos.
Secretario de la Asamblea.


Srta. Maria Balkis Berenice Nieto Torres Palomar.
Escrutador.

— Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes: —

CLÁUSULA

— PRIMERA.- Queda debidamente protocolizada para que surta todos sus efectos legales el Acta de Asamblea General Ordinaria de los Propietarios y Representantes del Condominio denominado PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE), de fecha Siete de Septiembre de dos mil doce —

--- **SEGUNDA.** Se solicita del Delegado de Cancún, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, registrar la presente protocolización en el Folio Registral número **196015** (Ciento noventa y seis mil quince).-----

GENERALES

--- Previamente advertido de las penas en que incurrirán quien declara con falsedad, el compareciente manifiesta ser:--

--- **DANIEL GONZALEZ CAMPOS**, Empleado, casado, originario de Mérida, Yucatán, lugar donde nació el día dieciséis de junio de mil novecientos ochenta y uno, y con domicilio en Avenida Bonampak, interior cero uno, lote diez, supermanzana dos, esta ciudad de Cancún, Quintana Roo.-----

--- El compareciente es de nacionalidad mexicana, y con capacidad legal para obligarse y contratar y conocido de Mí, el Notario.-----

--- **YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR:**-----

--- I. Que para cumplir con lo dispuesto por el octavo párrafo del artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, hago constar lo siguiente:-----

--- II. Que el **Condominio denominado PUERTO CANCUN UNIDAD 69 (SESENTA Y NUEVE)**, es una Persona Moral No Contribuyente en términos del Título Tercero de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y que el objeto de la misma es el que se transcribió en el antecedente primero, por lo que no existe obligación de sus miembros de inscribirse en el Registro Federal de Contribuyentes, en los términos del segundo párrafo del artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, y de conformidad con el artículo veinticuatro del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.-----

--- III. Que cumplí con el Artículo noventa y cinco de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo;-----

--- IV. Que leí la presente escritura al compareciente,-----

--- V. Que ésta manifestó estar conforme con el tenor de la misma y que la firma ante Mí, para debida constancia.-----

Doy Fe.-----

LICENCIADO JOSÉ ROBERTO RODRÍGUEZ ACEVEDO, ACTUANDO COMO
NOTARIO PÚBLICO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, DE LA QUE SE TITULA EL PRESENTE
LIBRO DE REGISTRO PÚBLICO, EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, EN
FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2015, A LAS 15 HORAS, EN SU OFICINA, EN LA
CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, EN LA QUE SE TITULA EL PRESENTE
LIBRO DE REGISTRO PÚBLICO, EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO,
CERTIFICO que el compareciente a quien se le hizo constar lo que en este
folio(s) se le ha leído, es la misma persona que firmó la presente escritura
de fe pública, y que la misma es legítima y verdadera, y que la misma
es la misma persona que firmó la presente escritura de fe pública.
Cancún, Quintana Roo, México, a los 22 de octubre de 2015.
Doy fe.

NOTARIA 66 CANCUN

Cancún, Q. Roo, a 22 Octubre del 2012

AT'N.
A QUIEN CORRESPONDA

Hago constar que por escritura pública P.A. No. 4,512 de fecha 22 de Octubre del 2012, otorgada en el Tomo dos, Volumen treinta y dos del protocolo a mi cargo, se formalizó la Protocolización de una Acta de Asamblea General Ordinaria del condominio Denominado **PUERTO CANCUN UNIDAD SESENTA Y NUEVE**, de fecha Siete de Septiembre de dos mil doce, y a solicitud del Señor **DANIEL GONZALEZ CAMPOS** como delegado especial de dicha asamblea.

Dicha escritura se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

ATENTAMENTE

LIC. JOSE ROBERTO RODRIGUEZ ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO AUXILIAR No. 66