



INSTRUMENTO NÚMERO: 11,333 ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 946.19 NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO DIECINUEVE.  
TOMO: 199 CIENTO NOVENTA Y NUEVE.

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, a 07 siete de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, ANTE MI, Licenciado SAMUEL PALACIOS VEGA, Titular de la Notaría Pública Número 27 Veintisiete de esta Demarcación Notarial, HAGO CONSTAR: LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA del Condominio denominado "MONTEVERDE 4", celebrada el 28 veintiocho de Agosto de 2018 dos mil dieciocho y que solicita la señora CLAUDIA LARA SANTIN, en su carácter de Delegado Especial, de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas:

#### PROTESTA DE LEY

El suscrito Notario hace constar, que en los términos del Artículo 34 treinta y cuatro, párrafo segundo de la Ley del Notariado en vigor en el Estado, hace saber al compareciente de las penas previstas por el Artículo 277 doscientos setenta y siete del Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario, por lo que queda debidamente apercibido de ello, protesta formalmente conducirse con la verdad, en las declaraciones que emita el presente instrumento.

#### ANTECEDENTES

I.- CONSTITUTIVA.- Por escritura pública número 38,705 treinta y ocho mil setecientos cinco de fecha 30 treinta de mayo de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría 30 treinta de esta Demarcación Notarial, se hizo constar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Habitacional del Tipo Popular denominado MONTEVERDE 4, ubicado en Calle Mario Vargas Llosa número 4663 cuatro mil seiscientos sesenta y tres, Lote 3 tres, Manzana 3 tres, Etapa 2 dos del Fraccionamiento "Eduardo Loarca Castillo 4ta cuarta etapa", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el FOLIO REAL INMOBILIARIO 505287/6 (CINCO, CERO, CINCO, DOS, OCHO, SIETE, DIAGONAL, SEIS) de fecha 11 once de julio de 2016 dos mil dieciséis.

#### DEL DOCUMENTO QUE SE PROTOCOLIZA

#### ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

En el domicilio de Calle Mario Vargas Llosa 4663, Fraccionamiento Loarca 4ta sección Qro., sitio en el que se asienta el CONDOMINIO "MONTE VERDE 4", se celebró asamblea general ordinaria, por lo que, en el área común del mismo, convocada y desahogada, en términos del CÓDIGO URBANO, destacando que el condominio se encuentra debidamente constituido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, según su folio de inmobiliario, asamblea que se celebró el 28 DE AGOSTO DE 2018 en virtud de que para esa fecha se convocó legal y previamente, con apego a lo dispuesto en los lineamientos previamente citados.

Iniciando a las 19:00 horas del día de su celebración, previa convocatoria, para desahogar el orden del día siguiente:

- 1.-Selección de escrutador, presidente y secretario de asamblea.
- 2.-Pase de lista
- 3.-Instalación de asamblea
- 4.-Lectura del Orden del Día.
- 5.-Ratificación o elección de la mesa directiva y administrador:
  - a) Administrador
  - b) Presidente de mesa directiva
  - c) Secretario de Mesa Directiva
  - d) En su caso: tesorero y vocales
- Ratificación o elección de Comité de Vigilancia.
- Ratificación o cambio de cuota de mantenimiento, la actual es de \$224
- Contratación de administración externa
- Ratificación o Aprobación de reglamento interno
- Fijación de multas y consecuencias en caso de violación al reglamento y falta de pago puntual y completo de Cuota de mantenimiento, así como por reincidencia.
- Autorización para individualización de tomas de agua;
- Elección de Delegado Especial para protocolización de acta de asamblea (interno o externo a elección de la asamblea).

El orden del día referido, se desarrolló y tomaron acuerdos, de la siguiente manera:

#### I. SELECCIÓN DE ESCRUTADOR, PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA.

Prevía propuesta y votación económica, por unanimidad de los presentes, de entre los presentes, la asamblea tomó el siguiente ACUERDO 1:

La asamblea designa de entre los presentes, para presidir la presente asamblea a las siguientes personas: --

**Presidente:** Juan Villegas Carrillo, Casa 98

**Secretario:** Jonathan Cabrera Rico, Casa 110

**1er. Escrutador:** Edgar García, Casa 23



2º. Escritador: Guadalupe Salazar, Casa 12

Quienes presentes, en el acto, aceptaron sus cargos y protestaron desempeñarlos correctamente conforme a la ley y los estatutos constitutivos.

## II. PASE DE LISTA

Se hace pase de lista, por parte del secretario de asamblea, constatando los que se encuentran presentes registrados en lista de asistencia, luego, dada cuenta al presidente, éste, realiza la **DECLARATORIA 1**:  
Se declara que están presentes todos los que se registraron con derecho a voto.

## III. INSTALACIÓN DE ASAMBLEA Y DECLARACIÓN DE QUÓRUM

El presidente de asamblea, constatando que se han cumplido con las formalidades estatutarias, realiza la **DECLARATORIA 2**:

Se declara formal y legalmente instalada la asamblea y los acuerdos de la misma, obligan a todos los asociados, incluso a los ausentes y disidentes, en virtud de que si hay quórum para la celebración de la asamblea convocada, con los presentes, de conformidad con el código Urbano.

## IV. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA

El presidente de asamblea, instruye al secretario de asamblea, para que dé lectura al orden del día, quien en el acto lo realiza, luego, el presidente de asamblea, realiza la **DECLARATORIA 3**:  
Se declara leído el orden del día, para mejor instrucción de los asistentes, respecto de los únicos temas que se tratan en asamblea.

## V. RATIFICACIÓN O ELECCIÓN DE LA MESA DIRECTIVA Y ADMINISTRADOR (ADMINISTRADOR, PRESIDENTE DE MESA DIRECTIVA, SECRETARIO DE MESA DIRECTIVA, EN SU CASO: TESORERO Y VOCALES.

En el acto, se somete a la asamblea, para su aprobación, el punto de que se trata, por lo que, después de una amplia deliberación de los presentes, por 22 votos a favor, 1 en contra, 9 abstenciones de votos de los presentes, se emite el siguiente **ACUERDO 3**:

La asamblea **NOMBRA** al **SR. JUAN VILLEGAS CARRILLO** de la casa 98, como administrador del condominio, al cual se le otorga la suma de facultades que establecen los artículos 2450 y 2554 del código civil federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana y la Ciudad de México, es decir, Poder para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, con las obligaciones que al cargo le establece el Código Urbano, es decir, las que se transcriben a continuación:

Artículo 278. Son obligaciones del administrador:

I. Representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común;

II. Representar los intereses en general del condominio;

III. Administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral, conformando su patrimonio con las cuotas o aportaciones de los condóminos;

IV. Llevar un libro de actas de la Asamblea General y certificar las que, por su trascendencia, se requieran;

V. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;

VI. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes mediante el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, de acuerdo a la modalidad del condominio y en los términos que establezca el reglamento interno del condominio;

VII. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VIII. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General, en el Consejo de Administradores;

IX. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno del condominio;

X. Dar información por escrito a los condóminos y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno del condominio; así como rendir informes semestrales a la Asamblea General sobre el estado de cuenta de la administración;

XI. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

XII. Dar aviso a la autoridad municipal correspondiente, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 261 de este Código y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;



- XIII. Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido por la asamblea general, el reglamento interno del condominio y este Código; \_\_\_\_\_
- XIV. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades; \_\_\_\_\_
- XV. Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto; \_\_\_\_\_
- XVI. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno del condominio; \_\_\_\_\_
- XVII. Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno del condominio o de los acuerdos de la Asamblea General; \_\_\_\_\_
- XVIII. Otorgar recibo por cualquier pago; \_\_\_\_\_
- XIX. Entregar al Comité de Vigilancia bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio, el cual contendrá: \_\_\_\_\_
- a) La relación pormenorizada de ingresos y egresos del periodo anterior. \_\_\_\_\_
- b) El monto de las aportaciones y cuotas pendientes. \_\_\_\_\_
- c) El saldo de las cuentas bancarias. \_\_\_\_\_
- d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio. \_\_\_\_\_
- e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda; \_\_\_\_\_
- XX. Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y en el reglamento interno del condominio; \_\_\_\_\_
- XXI. Cumplir con las disposiciones de seguridad, tránsito y protección civil dictadas por la legislación y los reglamentos en la materia; \_\_\_\_\_
- XXII. Iniciar los procedimientos correspondientes contra quienes incumplan las obligaciones o incurran en violaciones al presente ordenamiento, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento municipal correspondiente, al reglamento interno del condominio, en coordinación con la Mesa Directiva; \_\_\_\_\_
- XXIII. Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de este Código, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio; \_\_\_\_\_
- XXIV. Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades jurisdiccionales. Dicha constancia será emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que se haya recibido la solicitud; \_\_\_\_\_
- XXV. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos; \_\_\_\_\_
- XXVI. Solicitar a la autoridad municipal correspondiente, la presencia de un mediador o conciliador cuando así se requiera; \_\_\_\_\_
- XXVII. Dentro de los diez días naturales, posteriores a su designación, celebrar o ratificar convenio con la autoridad estatal o municipal a fin de que se permita el ingreso a las áreas comunes, de los cuerpos de seguridad, protección civil o emergencia; \_\_\_\_\_
- XXVIII. Capacitarse en mediación y solución de conflictos; \_\_\_\_\_
- XXIX. Capacitarse y realizar, por lo menos una vez al año, simulacros y actividades de prevención y actuación en materia de seguridad y protección civil; y \_\_\_\_\_
- XXX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo este Código, la reglamentación municipal, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio. \_\_\_\_\_
- En el entendido, que a la nombrada, se le exime de la obligación de otorgar fianza, en virtud de que es una asociación integrada por condóminos.** \_\_\_\_\_

**ELECCIÓN DE MESA DIRECTIVA DEL CONDOMINIO (Presidente y secretario)** \_\_\_\_\_

En el acto, se señala que de conformidad a las reformas del código Urbano del 16 de marzo de 2018, se debe nombrar una mesa directiva, integrada por un presidente un secretario, por lo que se dicta el siguiente \_\_\_\_\_

**ACUERDO 4:** La asamblea, después de una amplia deliberación de los presentes, por Unanimidad de votos, se realiza los siguientes nombramientos: \_\_\_\_\_

**PRESIDENTE:** Jhonathan Cabrera Rico \_\_\_\_\_

**SECRETARIO:** Edgar García Guillen \_\_\_\_\_

Los nombrados, dijeron aceptar y protestar el cargo conferido, sabedores de sus funciones, que se transcriben del Código Urbano, como sigue: \_\_\_\_\_

Artículo 272. Los condominios deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente y un Secretario electos por la mayoría calificada de la Asamblea General; ésta tendrá las siguientes facultades: \_\_\_\_\_

I. Convocar y presidir las Asambleas generales; \_\_\_\_\_

II. Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Administrador; \_\_\_\_\_

NOTARIA PÚBLICA No. 27



- III. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los propietarios;  
IV. Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones del presente Código, de acuerdo con el reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interior del condominio;  
V. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado, de acuerdo con el reglamento municipal correspondiente;  
VI. Dar su conformidad, en su caso, para la realización de las obras para el mantenimiento de las partes comunes;  
VII. Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea General en cuyo orden del día se pretenda realizar alguna de las funciones de ésta;  
VIII. Recibir y resguardar la fianza del administrador; y  
IX. Las demás que se deriven de este Código, de la aplicación de otras que impliquen deberes a su cargo, de acuerdo con el reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interior del condominio.

En ausencia del Presidente de la Mesa Directiva, el Secretario o quien designe la Asamblea General, ejercerán las funciones de éste.

A fin de que exista claridad y una adecuada representación de los intereses de la asociación, se otorgará el otorgamiento a los señores RICARDO MARTINEZ HERNANDEZ Y CLAUDIA LARA SANTIN, para su gestión individual, en pareja o en conjunto, de manera indistinta, por cualquiera de los nominados.

a) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.** Se otorgan y cuentan los señalados, sin perjuicio de las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, para su ejercicio de forma indistinta, ante cualquier particular, persona física o moral y ante toda clase de autoridades federales, estatales, municipales, organismos autónomos, descentralizados, desconcentrados y demás, en términos del primer párrafo de los artículos 2450 2554 del código civil federal y sus correlativos de los demás Estados de la República Mexicana y la Ciudad de México, en forma enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá facultades para interponer y desistirse, de toda clase de demandas, acciones, excepciones, recursos, incidentes y juicios, inclusive en el juicio de amparo. Transigir y comprometer en árbitros, arbitraje, articular posiciones, desahogar en nombre de la poderdante la declaración de parte, formulación de interrogatorios, hacer cesión o dación de bienes y derechos, recusar y recibir pagos y valores, reconocer, verificar documentos, ratificar y desistirse de denuncias y querellas, otorgar perdón y valores, reconocer del Ministerio Público o el fiscal, los demás actos que determine la ley y sean necesarios para la defensa de los intereses de su mandante, del mismo modo se le otorga la facultad para el trámite y obtención de firmas certificadas electrónicas que otorguen las distintas autoridades administrativas y judiciales, para el mejor manejo de los asuntos encomendados.

Esta facultad podrá ser delegada, sustituida u otorgada a una o varias personas, que juicio de la mesa directiva o alguno de los apoderados, considere conveniente otorgar, a fin del ejercicio profesional de dichas facultades en beneficio de la asociación, sin que la delegación, sustitución u otorgamiento de las facultades aquí contenidas, implique la renuncia, limitación o pérdida de las mismas de parte de los detentadores originarios de éstas, bastando la firma y suscripción de cualquiera de los apoderados para que sea válida la sustitución u otorgamiento referido.

b) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.** En términos del segundo párrafo de los artículos 2450 de código civil para el Estado de Querétaro, 2554 del código civil federal y sus correlativos de los demás estados de la república mexicana y de la Ciudad de México, en forma enunciativa y no limitativa dicho poder incluye las facultades para: realizar cualquier tipo de acto de administración respecto del patrimonio, los intereses del poderdante, para suscribir clase toda clase de documentos públicos y privados, manifestaciones, renuncias, protestas y en especial las establecidas en el artículo 20 de la constitución política de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias, que sean de naturaleza civil, mercantil, administrativa y/o cualquier otra que se requiera para el desempeño de sus funciones.

c) **PODER ESPECIAL.** para efectos de que cualquiera de los señalados, pueda acudir ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), el Servicio De Administración Tributaria (SAT) y cualquier otra autoridad dependiente, entidad u organismo tributario, administrativo o fiscalizador, sea Federal, Estatal, Municipal, en sede administrativa, o contenciosa, para presentar y ratificar solicitud de inscripción o de registro, cambio domicilio fiscal, de suspensión, declaraciones y avisos, ampliación o reducción de obligaciones, consultas informativas, atender requerimientos, efectuar pagos, realizar declaraciones, solicitud, trámite, recepción de compensación de impuestos a favor, obtener o renovar firma electrónica avanzada o firma o como corresponda según el nombramiento o denominación que le otorgue la autoridad, así como firmar y recibir documentos y en general para realizar cualquier acto de naturaleza fiscal, tributario o análogo.

Las facultades precisadas, podrán también ejercerse ante organismos como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y demás dependencias, organismos o entes de funciones o características similares o análogas a los descritos.

#### VI. RATIFICACIÓN O ELECCIÓN DE COMITÉ DE VIGILANCIA

La asamblea NO, ratifica a la mesa directiva nombrada en el punto anterior y nombra un comité de vigilancia, por lo que se emite el siguiente **ACUERDO 5:** La asamblea, después de una amplia deliberación de los presentes, por 24 votos a favor y 9 abstenciones de votos, se realiza los siguientes nombramientos del comité de vigilancia:

**PRESIDENTE DEL COMITÉ: JOSÉ FRANCISCO PLAZA LÓPEZ**

**VOCAL 01 DEL COMITÉ: GUADALUPE SALAZAR**

Los nombrados, dijeron aceptar y protestar el cargo conferido, sabedores de sus funciones, que se transcriben del Código Urbano, como sigue:

Artículo 284. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos;





- II. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General; -----
- III. Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio; -----
- IV. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones; -----
- V. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades; -----
- VI. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio; -----
- VII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones; -----
- VIII. Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en este Código, o en los que considere necesario; -----
- IX. Formular demanda o denuncia en contra del administrador cuando incumpla sus obligaciones; salvo cuando la Asamblea General, por el voto de la mayoría calificada, acuerde situación distinta; -----
- X. Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes; -----
- XI. Auditar el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, de acuerdo a la modalidad del condominio y en los términos que establezca el reglamento interno del condominio; -----
- XII. Hacer efectiva la garantía otorgada por el administrador, por acuerdo de la Asamblea General, cuando por el desempeño en el cargo produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y -----

XIII. Las demás que se deriven de este Código, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio. -

**VII. RATIFICACIÓN O CAMBIO DE CUOTA DE MANTENIMIENTO, LA ACTUAL ES DE \$224.00** -----  
En el acto, después de una amplia deliberación de los presentes, por Unanimidad de votos de los presentes, se emite el siguiente **ACUERDO 7**: -----

La asamblea **SI**, realizan la ratificación histórica de Cuotas de Mantenimiento, que han sido las siguientes: -----

a. La cuota vigente, que se paga al condominio es: -----

1. \$224.00 mensuales, desde **Diciembre 2017** hasta **AGOSTO 2018** -----

b. La Asamblea establece una cuota a partir del 1 de septiembre 2018 de \$250.00 (doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) Con 31 votos a favor y 2 abstenciones. -----

c. La cuota deberá pagarse del 1 al 15 de cada mes \$ 250.00 (doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) -----

d. Cuota pagada del 16 en adelante tendrá un incremento del 10% quedando en \$ 275.00 (doscientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.) Posterior a eso, tendrá un interés del 10% mensual. -----

e. La asamblea autoriza a la Administración a retirar servicios si no hay pago puntual de cuota. -----

**VIII. CONTRATACIÓN DE ADMINISTRACIÓN EXTERNA.** -----

Después de una amplia deliberación de los presentes, por 33 votos, se emite el siguiente **ACUERDO 8**: -----

La asamblea determina que **SI**, se contrate administración externa, aceptando la propuesta de INACO ADMINISTRACIÓN LEGAL CONDOMINIAL SAS DE C.V. Como su Administrador Externo. -----

Otorgando Poder legal para Pleitos y Cobranza y actos de Administración. -----

**IX. RATIFICACIÓN O APROBACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO** -----

Después de una amplia deliberación de los presentes, por Unanimidad de votos, se emite el siguiente **ACUERDO 9**: -----

La asamblea determina que Se entregará una copia del reglamento a todos los condóminos, para que anexas sus comentarios mismos que se tomarán en cuenta de manera general para conformar el reglamento interno del condominio, mismo que se hará certificación junto con el protocolo del condominio. El cual, debidamente conformado, se anexa al presente. -----

**X. FIJACIÓN DE MULTAS Y CONSECUENCIAS EN CASO DE VIOLACIÓN AL REGLAMENTO Y FALTA DE PAGO PUNTUAL Y COMPLETO DE CUOTA DE MANTENIMIENTO, ASÍ COMO POR REINCIDENCIA.** -----

La asamblea, emitió el siguiente **ACUERDO 10**: -----

a) Se hará un primer llamado de manera verbal, segundo llamado de forma escrita, en la tercera llamada de atención se multará con \$200.00 ( doscientos pesos 00/100 M.N.), aprobado con 26 votos a favor y 7 abstenciones. -----

b) Por segunda reincidencia, aplicará multa por violación a reglamento la Asamblea fija un monto de multa de \$300.00 ( trescientos pesos 00/100 M.N.) con 23 votos a favor y 10 abstenciones. -----

c) Por tercera multa de reincidencia la Asamblea fija un monto de multa de \$600.00 (seiscientos pesos 00/100 M.N.) con 26 votos a favor y 7 abstenciones. -----

**XI. AUTORIZACIÓN PARA INDIVIDUALIZACIÓN DE TOMAS DE AGUA;** -----

La Asamblea, AUTORIZA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE MEDIDORES DE AGUA POTABLE Y ESTRATEGIA PARA REGULARIZAR EL ADEUDO CON COMISIÓN ESTATAL DE AGUA (CEA), se establecen los acuerdos siguientes: -----

La Asamblea por unanimidad, autoriza: -----

1. La individualización de tomas del condominio la realizará el cien por ciento de los propietarios Comisión Estatal de Agua (CEA) de las unidades privativas que se encuentren construidas o en proceso de construcción. -----

2. El condominio debe contar con libre acceso (puerta peatonal abierta de 8:00 A 17:00 Hrs.) para el personal de la CEA a fin de realizar inspecciones, toma de lectura, notificación, reconexión, limitación de los servicios por falta de pago y cualquier otra actividad. -----

3. Que en caso de que los condóminos impidan el acceso al personal de la Comisión para la realización de su trabajo, se podrá dar marcha atrás a la individualización de las tomas sin previa notificación por escrito y sin necesidad de declaración judicial. -----

4. Que las diferencias en cuanto importes mensuales de la factura del agua potable, alcantarillado y saneamiento; derivadas de la lectura del macro medidor y las lecturas de los micromedidores, serán cargadas en los recibos -----



- individuales de las tomas contratadas de manera equitativa.
5. Que la operación mantenimiento y manejo de la infraestructura hidráulica hacia el interior del predio, sea responsabilidad de los condominios.
6. Que la reparación de fugas dentro del condominio se realizará en un plazo máximo de 72 hrs y de no atenderse la Comisión podrá suspender los servicios a todo el condominio.
7. Que se faculte a uno de los representantes del condominio para llevar a cabo el trámite y firma del convenio de la individualización, bajo las cláusulas que determine la Comisión.
8. La mesa directiva garantizará la contratación de los baldíos una vez iniciada su construcción, y de las unidades que no hayan realizado la individualización, a los 30 días de a ver solventado la problemática que motivo el no realizar el trámite en tiempo y forma.
9. Aceptación de las condiciones y términos pactados en el convenio que se firmara con la Comisión para concluir el trámite solicitado.
10. Se faculta al Administrador, al Presidente del Comité de Vigilancia, a cualquier miembro del Comité de Vigilancia designado en esta acta, para llevar a cabo el trámite y firma del convenio de individualización bajo las cláusulas que determine la comisión.
11. Se acepta por unanimidad las condiciones y términos pactados en el Convenio que se firmará con la Comisión para concluir el trámite solicitado.
12. Se autoriza que el administrador o el presidente del comité de vigilancia indistintamente, haga los trámites necesarios ante la Comisión Estatal de Agua, para el proceso de individualización referido.
- XII. DESIGNACIÓN DE DELEGADO ESPECIAL PARA PROTOCOLIZACIÓN Y EN SU CASO, OTORGAMIENTO DE PODERES.**

La asamblea, por unanimidad de los presentes, emitió el siguiente **ACUERDO 10**:  
Se nombra como Delegado especial para hacer el trámite de Protocolización de la Acta de esta Asamblea a **CLAUDIA LARA SANTIN**, con cargo al erario del condominio, quien gozará para éste efecto, de todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, para tal fin, a quien se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, así como actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial para que en ejercicio de las facultades originarias del administrador, las ejerza, para el adecuado ejercicio de sus funciones.

Por lo que, siendo todos los acuerdos alcanzados, se dio por terminada la **ASAMBLEA GENERAL** a las 19:38 horas del día de su celebración, constituyendo ésta la última hoja de dicha asamblea, firmando para constancia, los que la presidieron y los que quisieron hacerlo:

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Presidente:	Juan Villegas Carrillo	
Secretario:	Jonathan Cabrera Rico	
1er. Escrutador:	Edgar García Guillén	
2º. Escrutador:	Guadalupe Salazar Alarcón	
Fin del acta de asamblea		

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Queda protocolizada la minuta del **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** del Condominio denominado "**MONTEVERDE 4**" y que la señora **CLAUDIA LARA SANTIN**, me exhibió en 03 tres hojas sueltas debidamente firmadas.

**SEGUNDA.** Queda agregada al apéndice de esta escritura una copia del documento que se cita, cuyo contenido ha quedado debidamente transcrito en el cuerpo de este instrumento.

**TERCERA.** Se procederá a la inscripción del Testimonio de este instrumento en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, para que surta efectos contra terceros.

**POR SUS GENERALES LA COMPARECIENTE MANIFESTÓ SER:**

La señora **CLAUDIA LARA SANTIN**, mexicana, mayor de edad, originaria del Estado de México, lugar donde nació el día 28 veintiocho de Agosto de 1967 mil novecientos sesenta y siete, soltera, administradora externa de condominios, con domicilio en Avenida Fresnos número 181-31 Condominio Individual Saucillo, Código postal 76114 setenta y seis mil ciento catorce en Querétaro, Querétaro, e identificándose con credencial para votar vigente con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, cuya copia se agregara al apéndice del presente instrumento.

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:** Conocer al compareciente, quien se identifica como ha quedado dicho en el párrafo que antecede, cuya copia se agregará al apéndice de este instrumento, a quien conceptúo con aptitud legal para celebrar este acto, pues nada me consta en contrario, que tuve a la vista el documento que se menciona, que se dio lectura a lo anterior, y hechas las explicaciones de ley, es ratificado y firmado. - **DOY FE.**

**CLAUDIA LARA SANTIN.** - FIRMA ANTE MI. - **LICENCIADO SAMUEL PALACIOS VEGA.** - FIRMA. - **EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.**

En la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro a los 07 siete días de octubre de 2019 dos mil diecinueve, con esta fecha en que se cumplieron los requisitos de ley, autorizo definitivamente la presente. - **DOY FE.** - **Licenciado Samuel Palacios Vega.** - Firma. - El sello de autorizar de la Notaría Número 27 veintisiete.

**ARTICULO 2,450 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DE SUS CORRELATIVOS DE LOS CÓDIGOS CIVILES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA.**

En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otórgan 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 acciones judiciales, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado



# NOTARÍA PÚBLICA NÚM. 27

*Lic. Samuel Palacios Vega*

TITULAR

EJÉRCITO REPUBLICANO No. 119-1 DESP. 7 TERCER PISO

COL. CARRETAS

TEL./FAX 223-07-63

QUERÉTARO, QRO.



tenga toda clase de 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 mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE A FAVOR DEL CONDOMINIO DENOMINADO "MONTEVERDE 4" VA EN 04 CUATRO HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS CON SU ORIGINAL EN EL QUE SE COMPULSO Y ENCONTRÓ CONFORME, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 07 SIETE DÍAS DE OCTUBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE.

ANTE MÍ:

LIC. SAMUEL PALACIOS VEGA  
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTISIETE  
PAVS-791101-IJ9

