

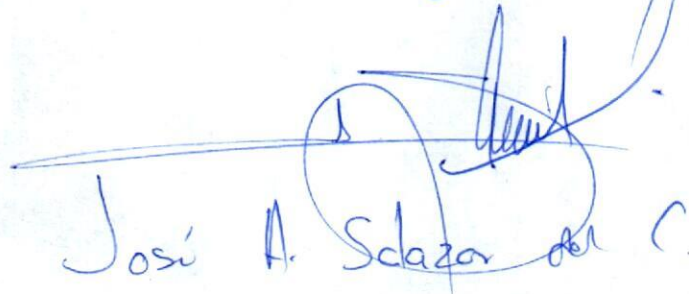
Querétaro 14 de Mayo, 2024

A quien Corresponda:

Por este conducto el que suscribe: José Aaron Salazar del Carmen, en mi carácter de Presidente y Delegado de la "Asociación Civil Condóminos Virrey de Cataluña" respetuosamente solicito copia y/o digitalización de toda la información relativa a la Construcción, planos, autorizaciones, Licencias, Declaraciones del referido: "Condominio Virrey de Cataluña".

Para tal efecto, proporciono mi correo electrónico personal:

jasdc@yahoo.com



José A. Salazar del C.

 MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

 NOMBRE
SALAZAR
DEL CARMEN
JOSE AARON

SEXO H



DOMICILIO
PROL PASEO DE LA REFORMA 1175-75
FRACC ALTOS DEL MARQUES 76146
QUERETARO, QRO.

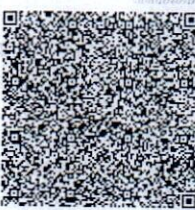
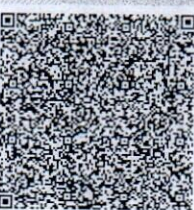

CLAVE DE ELECTOR SLCRAR75093012H000


CURP SACA750930HGRLRR07 AÑO DE REGISTRO 2001 08

FECHA DE NACIMIENTO 30/09/1975 SECCIÓN 0353 VIGENCIA 2022-2032




ENRIQUE JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2371607646<<0353017828076
7509306H3212312MEX<08<<28628<8
SALAZAR<DEL<CARMEN<<JOSE<AARON



Lic. Mariana Muñoz García

Notaria Pública No. 66

Teléfonos: (442) 196 8590, 196 8607, 196 8608
tramites@notaria66qro.com
notaria66qro@gmail.com

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 08 de mayo del 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

LIC. MARIANA MUÑOZ GARCIA, Notario Titular de la Notaria Pública número 66 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, hago constar que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la escritura pública número **855 OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO**, de fecha 08 ocho de mayo del presente año, referente a la protocolización del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 24 veinticuatro de abril del 2024 dos mil veinticuatro, solicitada por el Condominio denominado **"VIRREY DE CATALUÑA"** y de la Asociación Civil denominada **"CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA" AC.**

Atentamente,

LIC. MARIANA MUÑOZ GARCÍA
NOTARIO/TITULAR DE LA
NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 66





Lic. Mariana Muñoz García
Notario Titular

Notaria Pública No. 66
Querétaro, Qro.

Teléfonos: (442) 196 8590, 196 8607, 196 8608
tramites@notaria66qro.com
notaria66qro@gmail.com



EXPEDIENTE: 185-2024

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: 855 OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO

TOMO: 18 DIECIOCHO

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, a los 08 ocho días del mes de mayo del 2024, dos mil veinticuatro, Ante mí LICENCIADA MARIANA MUÑOZ GARCÍA, Notario Titular de la Notaría Pública número 66, sesenta y seis, de la Demarcación Notarial de Querétaro, COMPARECE: El señor JOSE AARON SALAZAR DEL CARMEN, en su carácter de Delegado Especial del Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA" y de la Asociación Civil denominada "CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA" AC, a efecto de PROTOCOLIZAR el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDOMINOS Y DE LA ASOCIACION CIVIL, celebrada el día 24 veinticuatro de abril del 2024 dos mil veinticuatro.

PROTESTA DE LEY

La suscrita Notario hago constar que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro, párrafo segundo de la Ley del Notariado, hice saber a El compareciente de las penas previstas por el Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que queda debidamente apercibida de ello, protesta formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emita en el presente instrumento.

ANTECEDENTES

DEL CONDOMINIO.

I.- Mediante Escritura Pública Número 37,340 treinta y siete mil trescientos cuarenta, de fecha 30 treinta de diciembre de 2020, dos mil veinte, otorgada ante la Fe del Licenciado Alvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 3 tres, de esta Demarcación Notarial, se hizo consta la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA" instrumento que quedó inscrito bajo el Folio Real Número 395907/13, con fecha 04 cuatro de marzo del 2021, dos mil veintiuno, en el Registro Público del Comercio de esta ciudad de Querétaro.

DE LA ASOCIACION.

I.- Mediante escritura pública número 39,135 treinta y nueve mil ciento treinta y cinco, de fecha 08 ocho de febrero del 2023, dos mil veintitrés, pasada ante la Fe del Licenciado Alvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 3 tres, de esta Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, bajo el Folio de Persona Moral número 17204/1, de fecha 15 quince de marzo del 2023, dos mil veintitrés; de dicha escritura se desprende lo siguiente:
...ESTATUTOS.- CAPITULO PRIMERO.- ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION.- La Asociación se denominará "CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA" seguida de las palabras ASOCIACION CIVIL o de las iniciales A.C.- ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO.- La Asociación será por objeto: a.- Coordinar esfuerzos con las Autoridades del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a efecto de que se proporcionen eficientemente los servicios público que correspondan a los propietarios o poseedores de los inmuebles pertenecientes al Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", construido sobre el lote letra "G" ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, del Fraccionamiento Altos del Marqués, Sección 2A (dos Letra "A"), Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.- b.- Asegurar que se dé cumplimiento, dentro del Condominio, a las disposiciones legales aplicables en materia de inmuebles, incluyendo sin limitar las disposiciones contenidas en el Código Urbano y sus diversos reglamentos, así como a las disposiciones de los reglamentos internos del Condominio y cualquiera otra disposición que resultare obligatoria.- c.- Colaborar con la Administración del Condominio y de la Asociación Civil Colonos Altos del Marqués en materia económica y social para el mejor disfrute de las Areas Verdes del Fraccionamiento .. ARTICULO TERCERO.- DURACION.- La duración de la Asociación será indefinida.- ARTICULO CUARTO.- DOMICILIO.- El domicilio y asiento principal de la Asociación será en el Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en el número oficial 1175 mil ciento setenta y cinco, del Fraccionamiento Altos del Marqués, Sección 2A (dos Letra "A"), Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.- ARTICULO QUINTO.- NACIONALIDAD.- La Asociación será mexicana, con cláusula de admisión de extranjeros...
CAPITULO OCTAVO.- ARTICULOS TRANSITORIOS.- ARTICULO PRIMERO.- Los comparecientes constituidos en Asamblea General designan la primer Mesa Directiva de la Asociación, la cual estará investida de las facultades señaladas en el Artículo Décimo Séptimo de los Estatutos...

II.- Continúa manifestando el compareciente que los condóminos del Condominio denominado "VIRREY DE CATALUÑA" y de la Asociación Civil denominada "CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA" AC, celebraron el día 24 veinticuatro de abril del 2024 dos mil veinticuatro, una Asamblea General Ordinaria, levantándose el Acta correspondiente, misma que se me presenta fuera de su libro de Actas y de la cual agrego, un ejemplar al apéndice del presente Instrumento, misma que es al tenor literal siguiente: ---

-----DOCUMENTO QUE SE PROTOCOLIZA-----

"ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACION CIVIL DENOMINADA "CONDOMINIOS VIRREY DE CATALUÑA, A. C." Y DEL REGIMEN EN COMDOMINIO "VIRREY DE CATALUÑA"-----

En el municipio de Querétaro, Qro; siendo las **DIECINUEVE HORAS CON CERO MINUTOS** del día **24 de ABRIL** del dos mil **VEINTICUATRO**, día y hora señalado para que tenga verificativo la celebración de la Asamblea General Ordinaria de la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A.C.", convocada en primera, segunda y tercera ocasión en base a los artículos 25, fracción vi, 33, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, fracción v, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586 y demás relativos y aplicables del código civil vigente en el Estado de Querétaro así como los artículos del 264 al 272 del código urbano vigente del Estado de Querétaro y de los artículos 60 al 70 del reglamento de administración y construcción del condominio cataluña, condominio G por los integrantes de la Mesa Directiva de esta Asociación Civil, siendo las Señoras **Silvia Teresa Portillo Rangel, Lina Crystel Portillo Barraza y Martha Elisa Portillo Barraza** **Presidenta, Secretaria y Tesorera respectivamente** y previa publicación que se hiciera de la convocatoria en las formas y periodos establecidos en los propios Estatutos de Constitución de nuestra Asociación, la cual será anexada a esta acta de asamblea de propietarios y/o socios, y una vez pasado lista de las personas que comparecen a esta Asamblea general Ordinaria por la empresa Administradora Plata representada por Nayeli Sapien Juárez administrador profesional, la cual por este medio se agrega a la presente acta; se encuentran reunidos en las instalaciones del salón de la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A.C." y el condominio "Virrey de Cataluña", ubicado en el número oficial 1175 mil ciento setenta y cinco, de la Calle Prolongación Paseo De La Reforma, Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. -----

Para la formalidad, autenticidad, seguridad y legalidad a las determinaciones que se tomaran en esta Asamblea, el secretario de la asamblea tomara nota de las discusiones que se presenten en este acto con la finalidad de que se verifique la legalidad, lo cual es puesto a consideración de los propietarios y/o residentes, de los cuales ninguno de todos ellos, manifestó oposición alguna para que se encuentre aquí las personas indicadas en esta Asamblea de Propietarios.-----

-----Orden del Día-----

1. Lista de asistencia y determinación del Quórum legal. -----
2. Designación de Escrutadores. -----
3. Informe de actividades del ejercicio que correspondió a la Primera Directiva de la Asociación designada por el Desarrollador. -----
4. Presentación de los estados financieros correspondientes y, en su caso, aprobación de los mismos de los ejercicios que correspondió a la primer Mesa Directiva de la Asociación designada por el desarrollador. -----
5. La constitución de la asociación civil acorde al artículo transitorio primero del reglamento de administración y construcción del condominio Cataluña, Condominio G. -----
6. Integración de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia. -----
7. Informe del proceso entrega-recepción de la administración a los condóminos por parte de los administradores que correspondió a la primera mesa directiva de la asociación designada por el desarrollador. -----
8. Designación del delegado especial que habrá de protocolizar los acuerdos adoptados en esta asamblea. -----
9. Elaboración, lectura y aprobación del acta de asamblea. -----

Por lo que los asistentes manifiesta que se vote al respecto y pone a consideración de los propietarios la aprobación de la orden del día para ser votada, así las cosas pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por **29 (veintinueve) votos a favor, 00 (un) voto en contra y 1 (una) abstención** de los presentes y registrados en la lista de asistencia.- **Esta asamblea por mayoría de votos de los propietarios presentes y registrados en la lista de asistencia aprueban la orden del día y ejecución de la presente asamblea.**-----

PRIMER PUNTO.- Nayeli Sapien Juárez en su calidad de Administradora profesional contratada por el desarrollador y conforme al orden del día procede a realizar el pase de lista de asistencia a esta asamblea, solicitando a los asociados que se encuentran presentes a realizar pase de lista y a obtener su derecho de voto, recordándole a todos los asociados que quien no se encuentre al corriente del pago de sus cuotas o contribuciones no podrá tener derecho a votar, tal y como se marca en la ley en la materia y en los estatutos del condominio.-----

Una vez que todas la personas están registradas en la lista de asistencia, se procede a la verificación del quorum necesario para quedar legalmente instalada la asamblea de propietarios, por lo cual se manifiesta que verificando la lista de asistencia no se encuentran los propietarios necesarios e indispensables para poder contar con el Quorum necesario e indispensable, por lo cual

-----DOCUMENTO QUE SE PROTOCOLIZA-----

"ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACION CIVIL DENOMINADA "CONDOMINIOS VIRREY DE CATALUÑA, A. C." Y DEL REGIMEN EN COMDOMINIO "VIRREY DE CATALUÑA"-----

En el municipio de Querétaro, Qro; siendo las **DIECINUEVE HORAS CON CERO MINUTOS** del día **24 de ABRIL** del dos mil **VEINTICUATRO**, día y hora señalado para que tenga verificativo la celebración de la Asamblea General Ordinaria de la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A.C.", convocada en primera, segunda y tercera ocasión en base a los artículos 25, fracción vi, 33, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, fracción v, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586 y demás relativos y aplicables del código civil vigente en el Estado de Querétaro así como los artículos del 264 al 272 del código urbano vigente del Estado de Querétaro y de los artículos 60 al 70 del reglamento de administración y construcción del condominio cataluña, condominio G por los integrantes de la Mesa Directiva de esta Asociación Civil, siendo las Señoras **Silvia Teresa Portillo Rangel, Lina Crystel Portillo Barraza y Martha Elisa Portillo Barraza Presidenta, Secretaria y Tesorera respectivamente** y previa publicación que se hiciera de la convocatoria en las formas y periodos establecidos en los propios Estatutos de Constitución de nuestra Asociación, la cual será anexada a esta acta de asamblea de propietarios y/o socios, y una vez pasado lista de las personas que comparecen a esta Asamblea general Ordinaria por la empresa Administradora Plata representada por Nayeli Sapien Juárez administrador profesional, la cual por este medio se agrega a la presente acta; se encuentran reunidos en las instalaciones del salón de la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A.C." y el condominio "Virrey de Cataluña", ubicado en el número oficial 1175 mil ciento setenta y cinco, de la Calle Prolongación Paseo De La Reforma, Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. -----

Para la formalidad, autenticidad, seguridad y legalidad a las determinaciones que se tomaran en esta Asamblea, el secretario de la asamblea tomara nota de las discusiones que se presenten en este acto con la finalidad de que se verifique la legalidad, lo cual es puesto a consideración de los propietarios y/o residentes, de los cuales ninguno de todos ellos, manifestó oposición alguna para que se encuentre aquí las personas indicadas en esta Asamblea de Propietarios.-----

-----Orden del Día-----

1. Lista de asistencia y determinación del Quórum legal. -----
2. Designación de Escrutadores. -----
3. Informe de actividades del ejercicio que correspondió a la Primera Directiva de la Asociación designada por el Desarrollador. -----
4. Presentación de los estados financieros correspondientes y, en su caso, aprobación de los mismos de los ejercicios que correspondió a la primer Mesa Directiva de la Asociación designada por el desarrollador.-----
5. La constitución de la asociación civil acorde al artículo transitorio primero del reglamento de administración y construcción del condominio Cataluña, Condominio G. -----
6. Integración de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia. -----
7. Informe del proceso entrega-recepción de la administración a los condóminos por parte de los administradores que correspondió a la primera mesa directiva de la asociación designada por el desarrollador. -----
8. Designación del delegado especial que habrá de protocolizar los acuerdos adoptados en esta asamblea. -----
9. Elaboración, lectura y aprobación del acta de asamblea. -----

Por lo que los asistentes manifiesta que se vote al respecto y pone a consideración de los propietarios la aprobación de la orden del día para ser votada, así las cosas pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por **29 (veintinueve) votos a favor, 00 (un) voto en contra y 1 (una) abstención** de los presentes y registrados en la lista de asistencia.- **Esta asamblea por mayoría de votos de los propietarios presentes y registrados en la lista de asistencia aprueban la orden del día y ejecución de la presente asamblea.**-----

PRIMER PUNTO.- Nayeli Sapien Juárez en su calidad de Administradora profesional contratada por el desarrollador y conforme al orden del día procede a realizar el pase de lista de asistencia a esta asamblea, solicitando a los asociados que se encuentran presentes a realizar pase de lista y a obtener su derecho de voto, recordándole a todos los asociados que quien no se encuentre al corriente del pago de sus cuotas o contribuciones no podrá tener derecho a votar, tal y como se marca en la ley en la materia y en los estatutos del condominio.-----

Una vez que todas la personas están registradas en la lista de asistencia, se procede a la verificación del quorum necesario para quedar legalmente instalada la asamblea de propietarios, por lo cual se manifiesta que verificando la lista de asistencia no se encuentran los propietarios necesarios e indispensables para poder contar con el Quorum necesario e indispensable, por lo cual

Derivado a que no se encontraron presentes los integrantes de la Mesa Directiva designada por el Desarrollador, se llega al acuerdo con todos los presentes en que el día 31 de mayo del 2024, la Mesa Directiva designada por el Desarrollador entregará los estados financieros correspondientes para revisión de la Mesa Directiva nueva quien evaluará la viabilidad de la aprobación de los mismos. -----

Dicha reunión se llevará a cabo en las instalaciones del condominio ubicado en Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos, letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. En el salón de uso múltiples a las 17 horas. -----

Para dar cumplimiento a lo marcado en el CAPÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO, artículos transitorios, tercero, que dice: -----

TERCERO. - Una vez celebrada la asamblea general de condóminos, en términos de la cláusula anterior, el DESARROLLADOR se obliga en un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de designación del Administrador Profesional en la Asamblea, precisada en las cláusulas anteriores. -----

Por lo que la Presidenta de la asamblea, manifiesta que se vote al respecto y pone a consideración de los propietarios la aprobación de la fecha del 31 de mayo para la entrega de la información financiera para ser votada, así las cosas pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por 28 (veintiocho) votos a favor, 00 (un) voto en contra y 2 (dos) abstenciones de los presentes y registrados en la lista de asistencia.- Esta asamblea por mayoría de votos de los propietarios presentes y registrados en la lista de asistencia aprueban que el día 31 de mayo del 2024, la Mesa Directiva designada por el Desarrollador entregará los estados financieros correspondientes para revisión de la Mesa Directiva nueva quien evaluará la viabilidad de la aprobación de los mismos. -----

Dicha reunión se llevará a cabo en las instalaciones del condominio ubicado en Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos, letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. En el salón de uso múltiples a las 17 horas. -----

QUINTO PUNTO. - La constitución de la asociación civil acorde al artículo transitorio primero del reglamento de administración y construcción del condominio Cataluña, Condominio G.-----

El capítulo vigésimo primero ARTICULOS TRANSITORIOS -----

PRIMERO. - Este "REGLAMENTO" y sus anexos entran en vigor en la fecha de inscripción de la escritura constitutiva. -----

Donde la escritura constitutiva se inscribió el pasado 08 de febrero del 2023 en la notaría pública -----
número 3 de esta demarcación, del notario titular Lic. Álvaro Guerrero Alcocer -----

SEGUNDO. - Obtenida las constancias de traslación de dominio y transferido el 80% del indiviso del Condominio, EL DESARROLLADOR citará a los Condóminos a Asamblea general de condóminos. -----

TERCERO. - Una vez celebrada la asamblea general de condóminos, en términos de la cláusula anterior, el DESARROLLADOR se obliga en un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de designación del Administrador Profesional en la Asamblea, precisada en las cláusulas anteriores, a la entrega de: -----

I. Cualquier cantidad de dinero que obre en su poder que corresponda a contribuciones o cooperaciones de los condóminos -----

II. Toda aquella documentación administrativa y contable que soporte la contratación y/o pago de servicios o personal para la administración del condominio. -----

III. El o los libros de registro de los gastos de mantenimiento, pudiendo estos ser electrónicos. -----

IV.- Original o bien copia certificada de la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio con sus anexos.

V.- Original o copia certificada de aquellos planos autorizados por las autoridades competentes que no formen parte de la escritura antes indicada. -----

VI.- Toda la información contable o fiscal que corresponda a la operación del condominio. -----

SEXTO PUNTO. - Integración de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia. -----

MESA DIRECTIVA -----

Se somete a votación de todos los participantes para conformar la nueva mesa directiva para la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña A. C." y se les da una explicación de las funciones de cada cargo y los requisitos que deben cumplir para poder pertenecer a la mesa directiva. -----

Después de varios minutos de intercambio de ideas, se proponen las siguientes personas: -----

Presidente: José Aarón Salazar del Carmen.- casa 75.- RFC: SACA750930Q24 -----

Secretario: Yaut Pain Peña Rojas.- casa 66.- RFC: PERY8308011H4.- -----

Tesorero: Alejandro Paz Peralta.- casa 49.- RFC: PAPA731020424.- -----



Vocal: Anel Mejía García.- casa 18.- RFC: MEGA790111175.-

La presidenta de la asamblea manifiesta que se vote al respecto sobre la propuesta de los nuevos integrantes de la mesa directiva, pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por 29 (veintinueve) votos a favor, 0 (cero) voto en contra y 1 (una) abstenciones de los presentes y registrados en la lista de asistencia. - Esta asamblea por mayoría de votos aprueba la conformación de la nueva mesa directiva conformado por: ---

Presidente: José Aarón Salazar del Carmen.- casa 75.- RFC: SACA750930Q24

Secretario: Yaut Pain Peña Rojas.- casa 66.- RFC: PERY8308011H4.-

Tesorero: Alejandro Paz Peralta.- casa 49.- RFC: PAPA731020424.-

Vocal: Anel Mejía García.- casa 18.- RFC: MEGA790111175.-

Y se les otorgan los poderes como representantes legales de la Asociación que a continuación se mencionan:-----

A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, de la Ciudad de México y de la Federación, en concordancia con los artículos once, seiscientos noventa y dos fracciones segunda y tercera, setecientos trece, setecientos ochenta y seis segundo párrafo y ochocientos setenta y seis fracciones primera, segunda, quinta y sexta de la Ley Federal del Trabajo, promoviendo, conciliando y contestando toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos en todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su final decisión, conformarse o inconformarse con las resoluciones de las autoridades según lo estime conveniente, así como interponer los recursos legales procedentes. -----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: -----

I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo. -----

II.- Para transigir. -----

III.- Para comprometer en árbitros. -----

IV.- Para absolver y articular posiciones. -----

V.- Para recusar. -----

VI.- Para recibir pagos. -----

VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley. -----

VIII - Para hacer posturas y pujas en remate. -----

B).- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, la Ciudad de México y de la federación. -----

C).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, la Ciudad de México y de la federación. -----

D).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y para apertura, administración y cancelación de cuentas bancarias. -----

E).- Facultad para entregar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros, incluyendo esta facultad. -----

F).- Facultad para acudir ante el Sistema de Administración Tributaria de la secretaria de Hacienda y Crédito Público para realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la atención y cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven del objeto social de la asociación. -----

G).- Los apoderados ejercerán las facultades a que se refieren los incisos anteriores, de la siguiente manera: -----

a).- Por lo que se refiere a las facultades contenidas en los incisos A), B) y F) podrán ejercitarlas conjunta o separadamente de manera indistinta. -----

b).- Por lo que se refiere a las facultades obtenidas en el inciso C) deberán ejercitarlas conjuntamente los tres Apoderados, previa autorización de la Asamblea General de Asociados. -----

c).- Por lo que se refiere a las facultades contenidas en el inciso D) deberá ejercerla de manera mancomunada con cualquier otro de los apoderados de la Asociación. -----

d).- Por lo que se refiere a las facultades contenidas en el inciso E) deberán ejercerlas de manera conjunta dos de los Apoderados. -----

Se somete a votación de todos los participantes para conformar la nueva mesa directiva para el Régimen en Condominio "Virrey de Cataluña" y se les da una explicación de las funciones de cada cargo y los requisitos que deben cumplir para poder pertenecer a la mesa directiva.-----

Después de varios minutos de intercambio de ideas, se proponen las siguientes personas:-----

Presidente: José Aarón Salazar del Carmen.- casa 75.- RFC: SACA750930Q24.- -----

Secretario: Yaut Pain Peña Rojas.- casa 66.- RFC: PERY8308011H4.- -----

La presidenta de la asamblea manifiesta que se vote al respecto sobre la propuesta de los nuevos integrantes de la mesa directiva para el régimen en condominio, pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por 29 (veintinueve) votos a favor, 0 (cero) voto en contra y 1 (una) abstenciones de los presentes y registrados en la lista de asistencia. - Esta asamblea por mayoría de votos aprueba la conformación de la nueva mesa directiva del régimen en condominio conformado por:-----

Presidente: José Aarón Salazar del Carmen.- casa 75.- RFC: SACA750930Q24.- -----

Secretario: Yaut Pain Peña Rojas.- casa 66.- RFC: PERY8308011H4.- -----

Y se les otorgan los poderes como representantes legales de la Asociación que a continuación se mencionan:-----

A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, de la Ciudad de México y de la Federación, en concordancia con los artículos once, seiscientos noventa y dos fracciones segunda y tercera, setecientos trece, setecientos ochenta y seis segundo párrafo y ochocientos setenta y seis fracciones primera, segunda, quinta y sexta de la Ley Federal del Trabajo, promoviendo, conciliando y contestando toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos en todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su final decisión, conformarse o inconformarse con las resoluciones de las autoridades según lo estime conveniente, así como interponer los recursos legales procedentes.-----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes:-----

I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.-----

II.- Para transigir.-----

III.- Para comprometer en árbitros.-----

IV.- Para absolver y articular posiciones.-----

V.- Para recusar.-----

VI.- Para recibir pagos.-----

VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley.-----

VIII - Para hacer posturas y pujas en remate.-----

B).- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, la Ciudad de México y de la federación.-----

C).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil del Estado de Querétaro y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, la Ciudad de México y de la federación.-----

D).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y para apertura, administración y cancelación de cuentas bancarias.-----

E).- Facultad para entregar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros, incluyendo esta facultad.-----

F).- Facultad para acudir ante el Sistema de Administración Tributaria de la secretaria de Hacienda y Crédito Público para realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la atención y cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven del objeto social de la asociación.-----

G).- Los apoderados ejercitarán las facultades a que se refieren los incisos anteriores, de la siguiente manera:-----

a).- Por lo que se refiere a las facultades contenidas en los incisos A), B) y F) podrán ejercitarlas conjunta o separadamente de manera indistinta.-----

b).- Por lo que se refiere a las facultades obtenidas en el inciso C) deberán ejercitarlas conjuntamente los tres Apoderados, previa autorización de la Asamblea General de Asociados.-----



c). - Por lo que se refiere a las facultades contenidas en el inciso D) deberá ejercerla de manera mancomunada con cualquier otro de los apoderados de la Asociación.-----

d). - Por lo que se refiere a las facultades contenidas en el inciso E) deberán ejercerlas de manera conjunta dos de los Apoderados.-----

COMITÉ DE VIGILANCIA-----

Se somete a votación de todos los participantes para conformar el Comité de Vigilancia para la "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña A. C." y el Régimen en condominio "Virrey de Cataluña" y se les da una explicación de las funciones y los requisitos que deben cumplir para poder pertenecer al comité de vigilancia.-----

Después de varios minutos de intercambio de ideas, se proponen las siguientes personas: -----

Presidente: Gerardo Ariel Núñez Bernal.- casa 10.- -----

Vocal: Angélica Calderón Yépez.- casa 69.- -----

Vocal: Jaime Santillán Jauregui.- casa 36.- -----

La presidenta de la asamblea manifiesta que se vote al respecto sobre la propuesta de los nuevos integrantes del comité de vigilancia, pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por 29 (veintinueve) votos a favor, 0 (cero) voto en contra y 1 (una) abstenciones de los presentes y registrados en la lista de asistencia. - Esta asamblea por mayoría de votos se aprueba la conformación del nuevo comité de vigilancia integrado por: -----

Presidente: Gerardo Ariel Núñez Bernal.- casa 10.- -----

Vocal: Angélica Calderón Yépez.- casa 69.- -----

Vocal: Jaime Santillán Jauregui.- casa 36.- -----

Reconocimiento de la Asociación Civil "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." como la administradora del Régimen de Propiedad en condominio, del condominio Virrey de Cataluña-----

Considerando que el régimen condominal denominado "Virrey de Cataluña" ha reconocido previamente a la Asociación Civil sin fines de lucro denominada "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." con RFC CVC230208V16 como la administradora financiera, fiscal, operativa y como representante legal de todos los condóminos y en virtud de las facultades que el artículo 273 del Código Urbano del estado de Querétaro, confiere a la Asociación Civil denominada "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." representada por José Aarón Salazar del Carmen, Yaut Pain Peña Rojas, Alejandro Paz Peralta y Anel Mejía García; se designan y asumen el cargo de Administrador del Condominio, sujetándose a las disposiciones que el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro le señala, quien durará en su cargo hasta dos años, salvo lo que determine el reglamento interno del condominio y sin perjuicio de ser removidos libremente por la asamblea general de condóminos, debiendo acordar cambio de administración por mayoría simple de votos de la totalidad de los condóminos. -----

La presidenta de la asamblea manifiesta que se vote al respecto el reconocimiento de la Asociación Civil "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." como la administradora del Régimen de Propiedad en condominio, del condominio Virrey de Cataluña, para ser votado y pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por 30 (treinta) votos a favor, 0 (cero) voto en contra y 0 (cero) abstenciones de los presentes y registrados en la lista de asistencia. - Esta asamblea por unanimidad de votos aprueba que el régimen condominal denominado "Virrey de Cataluña" ha reconocido previamente a la Asociación Civil sin fines de lucro denominada "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." con RFC CVC230208V16 como la administradora financiera, fiscal, operativa y como representante legal de todos los condóminos y en virtud de las facultades que el artículo 273 del Código Urbano del estado de Querétaro, confiere a la Asociación Civil denominada "Asociación Condóminos Virrey de Cataluña, A. C." representada por: José Aarón Salazar del Carmen, Yaut Pain Peña Rojas, Alejandro Paz Peralta y Anel Mejía García; se designan y asumen el cargo de Administrador del Condominio, sujetándose a las disposiciones que el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro le señala, quien durará en su cargo hasta dos años, salvo lo que determine el reglamento interno del condominio y sin perjuicio de ser removidos libremente por la asamblea general de condóminos, debiendo acordar cambio de administración por mayoría simple de votos de la totalidad de los condóminos. -----

SEPTIMO PUNTO. -Informe del proceso entrega-recepción de la administración a los condóminos por parte de los administradores que correspondió a la primera mesa directiva de la asociación designada por el desarrollador.-----

Derivado a que no se encontraron presentes los integrantes de la Mesa Directiva designada por el Desarrollador, se llega al acuerdo con todos los presentes en que el día 31 de mayo del 2024, la Mesa Directiva designada por el Desarrollador entregue el

informe de entrega recepción de la administración a los condóminos por parte de los administradores que correspondió a la primer meda directiva de la asociación designada por el desarrollador.-----

Dicha reunión se llevará a cabo en las instalaciones del condominio ubicado en Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos, letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. En el salón de uso múltiples a las 17 horas.-----

Para dar cumplimiento a lo marcado en el CAPÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO, artículos transitorios, tercero, que dice:-----

TERCERO. – Una vez celebrada la asamblea general de condóminos, en términos de la cláusula anterior, el DESARROLLADOR se obliga en un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de designación del Administrador Profesional en la Asamblea, precisada en las cláusulas anteriores-----

Por lo que la Presidenta de la asamblea, manifiesta que se vote al respecto y pone a consideración de los propietarios la aprobación de la fecha del 31 de mayo para la entrega de la información de la entrega recepción para ser votada, así las cosas pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por **30 (treinta) votos a favor, 00 (un) voto en contra y 0 (cero) abstenciones** de los presentes y registrados en la lista de asistencia.- **Esta asamblea por UNANIMIDAD de votos de los propietarios presentes y registrados en la lista de asistencia aprueban que el día 31 de mayo del 2024, la Mesa Directiva designada por el Desarrollador entregue el informe de entrega recepción de la administración a los condóminos por parte de los administradores que correspondió a la primer meda directiva de la asociación designada por el desarrollador.**-----

Dicha reunión se llevará a cabo en las instalaciones del condominio ubicado en Fraccionamiento "Altos Del Marques", Sección 2A (dos, letra A), Delegación Villa Cayetano Rubio, en este Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. En el salón de uso múltiples a las 17 horas.-----

OCTAVO PUNTO. – Designación del delegado especial que habrá de protocolizar los acuerdos adoptados en esta asamblea.-----

Toda vez que la naturaleza de la resolución tomada en esta Asamblea requiere de formalidades, es que por unanimidad de votos se tomó la siguiente.- **Resolución.-** Esta Asamblea por unanimidad de votos designa como asociado especial para la protocolización de la presente Acta, para que entregue esta acta de Asamblea al fedatario público que sea contratado para brindar los servicios profesionales de protocolización de esta acta de asamblea ordinaria, que aquí se levantara y llevara a cabo, designándose a José Aarón Salazar del Carmen, persona quien inmediatamente este en posibilidad de ello procederá a poder protocolizar esta Asamblea General Ordinaria de Propietarios, haciendo mención que todos los propietarios forman parte de la "ASOCIACIÓN CONDOMINIOS VIRREY DE CATALUÑA, A. C." y del Régimen en Condominio "VIRREY DE CATALUÑA", estuvieron presentes en la asamblea desde el inicio hasta su terminación, así como al momento de tomarse todas y cada una de las resoluciones adoptadas emitiendo su voto en el sentido que quisieron hacerlo.-----

NOVENO PUNTO. – Elaboración, lectura y aprobación del acta de asamblea.-----

Se da lectura a cada uno de los acuerdo antes mencionados y la Presidenta de la asamblea, , manifiesta que se vote al respecto y pone a consideración de los propietarios la aprobación del acta de asamblea, para ser votada, así las cosas pasados unos minutos y hecho el recuento de los votos los escrutadores después de votar en este punto por **30 (treinta) votos a favor, 00 (un) voto en contra y 0 (cero) abstenciones** de los presentes y registrados en la lista de asistencia.- **Esta asamblea por UNANIMIDAD de los propietarios presentes y registrados en la lista aprueban la elaboración y lectura de los acuerdos de la presente acta de asamblea.**-----

Manifestando la suscrita Paola Urban Díaz Velarde en mi calidad de presidente de la asamblea y agradezco el apoyo y tiempo brindados a todos los presentes.-----

La Asamblea fue legalmente levantada y clausurada a las 20:40 horas (veinte horas con cuarenta minutos) del día 24 de abril del 2024.-----

Paola Urban Díaz Velarde.- Presidente de la Asamblea.- Firma.- Karla Cristina Mackenzie Olguín.- Secretaria de la Asamblea.- Firma.------

Mesa Directiva.- José Aarón Salazar del Carmen.- Presidente.- Firma.- Yaut Pain Peña Rojas.- Secretario.- Firma.- Alejandro Paz Peralta.- Tesorero.- Firma.- Anel Mejía García.- Vocal.- Firma".-----

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:-----

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



PRIMERA: El señor **JOSE AARON SALAZAR DEL CARMEN**, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado "**VIRREY DE CATALUÑA**" y de la Asociación Civil denominada "**CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA**" AC deja protocolizado para todos los efectos legales, el **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO** denominado "**VIRREY DE CATALUÑA**", celebrada el día 24 veinticuatro de abril del 2024 dos mil veinticuatro.-

SEGUNDA.- En virtud de lo acordado en el acta de asamblea que a través de este instrumento se protocoliza, se formalizan cada una de las resoluciones tomadas, las cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-

TERCERA.- El compareciente solicita de la Suscrita Notario, realice los trámites necesarios para inscribir el testimonio del presente instrumento en el Registro Público correspondiente.-

PERSONALIDAD:

El señor **JOSE AARON SALAZAR DEL CARMEN**, acredita su personalidad como Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado "**VIRREY DE CATALUÑA**" y de la Asociación Civil denominada "**CONDOMINOS VIRREY DE CATALUÑA**" AC, como se desprende del acta de Asamblea que en este instrumento se protocoliza.-

GENERALES:

El compareciente manifestó ser de nacionalidad mexicana por nacimiento, mayor de edad, originario de Acapulco, Guerrero, lugar donde nació el día 30 treinta de septiembre de 1975 mil novecientos setenta y cinco, casado, Profesionista, con domicilio en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175 mil ciento setenta y cinco, interior 75 setenta y cinco, condominio virrey de Cataluña, en esta ciudad, quien se identifica con credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, folio número IDMEX2371607646.-

LA SUSCRITA NOTARIO CERTIFICA:

1. Que conoce al compareciente en virtud de que se identificó con documento oficial con fotografía expedido a su nombre, respecto del cual se agrega una copia cotejada al apéndice de esta escritura.-
2. Que el compareciente tiene capacidad legal para otorgar los actos que se hacen constar en esta escritura, en virtud de que no presenta manifestaciones patentes de incapacidad legal y la suscrita Notario no ha tenido noticia alguna de que se haya declarado su estado de incapacidad.-
3. Que tuvo a la vista los documentos presentados por las partes para la formación de esta escritura y que se han relacionado en la misma.-
4. Que la suscrita Notario leyó al compareciente este instrumento, así como la leyó por sí misma, y le explicó su contenido, valor y efectos legales; y de acuerdo al artículo 8 ocho de la Ley del Notariado vigente, se le explicó lo relacionado con el contenido en la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro en su Título Cuarto, Capítulo Segundo, relativo al pago de los derechos registrales por la operación que se formaliza en este instrumento, los cuales me indicó entender, señalándole que aunque la Ley me obliga a retener los impuestos y derechos, y enterarlos, y la suscrita Notario también acepta recibir y cubrir en nombre del solicitante lo relativo al pago que se debe hacer por Derechos Registrales, al respecto le entregué y le expliqué los cálculos para determinarlos.-
5. Que el compareciente manifestó su conformidad con el contenido, valor y efectos legales de esta escritura, por lo que procedió a firmarla el día de su fecha sin que exista violencia, amenazas o intimidación que afecte su libre de voluntad.- **DOY FE.**-

JOSE AARON SALAZAR DEL CARMEN.- FIRMA.- ANTE MI.- LIC. MARIANA MUÑOZ GARCÍA.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIO.- DOY FE.-

AUTORIZACION DEFINITIVA

En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a los 08 ocho de mayo del 2024, dos mil veinticuatro, se cumplió con los requisitos de Ley autorizo la presente.- Doy Fe.- Lic. Mariana Muñoz García.- Firma.- El sello de autorizar del Notario.-

INSERCIÓN LEGAL

ARTÍCULO 2450 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE QUERETARO.-

"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorgan 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 quisiere limitar, en los tres casos antes 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 COPIA CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE EN FAVOR DEL CONDOMINIO DENOMINADO "VIRREY DE CATALUÑA" Y DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DENOMINADA "CONDOMINIOS VIRREY DE CATALUÑA" AC, VA EN 05 CINCO FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS CONFORME A LA LEY.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS 08 OCHO DE MAYO DEL 2024, DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.- ----

LIC. MARIANA MUÑOZ GARCÍA
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA
NÚMERO 66, SESENTA Y SEIS
MUGM-771028-654

