



ACTA NÚMERO: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES.
EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los doce días de abril del dos mil veintitrés, ante mí, Licenciado en Derecho **ALEJANDRO JOSÉ MONSREAL RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO EN EJERCICIO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO QUINCE,** con residencia en esta Ciudad, comparecieron: -----

I.- La señorita **CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA,** por su propio y personal derecho. -----
II.- La señorita **ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA,** por su propio y personal derecho.
 --Y dijeron: que comparecen a formalizar por este público instrumento la Constitución de una Asociación Civil de Condóminos, que han acordado formar con sujeción a las estipulaciones que se consignan en las siguientes: -----

----- C L A U S U L A S : -----

**----- DENOMINACION, NACIONALIDAD, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION -----
 ----- DE LA ASOCIACIÓN. -----**

--- PRIMERA.- Las comparecientes **CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA** y **ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA,** por sus propios y personales derechos, declaran y otorgan: que en este acto constituyen la Asociación Civil que han acordado formar y que se denominará **"GRAN TELCHAC"** seguida de las palabras **ASOCIACION CIVIL,** o de sus abreviaturas **A.C.** ---

--- SEGUNDA.- La Asociación se constituye de acuerdo a las leyes civiles Mexicanas, así como a la Constitución Federal, a las que estará sujeta y será de nacionalidad mexicana con todas las consecuencias legales que esta Asociación implica. -----

-- Los asociados extranjeros futuros de la Asociación que en este acto se constituye, se obligan y convienen formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores, a considerarse como nacionales respecto de los derechos y participación de la misma, que adquieran o de que sean titulares, así como de sus bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular esta asociación, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos que sea parte la misma con autoridades y a no invocar por lo mismo protección de sus Gobiernos, bajo la pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación, las participaciones sociales que hubieren adquirido. -----

-- **TERCERA.-** La Asociación estará domiciliada en la ciudad de **MÉRIDA,** Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, sin perjuicio de que pueda establecer oficinas delegaciones en cualquier otra parte de la República Mexicana o en el extranjero. -----

- **CUARTA.-** El plazo o duración de la Asociación será **INDEFINIDO.** -----

-- **QUINTA.-** El objeto social de la Asociación será: -----

-- A).- La administración de los Recursos económicos del Régimen de Propiedad en Condominio y demás actos para la conservación y mantenimiento del régimen en condominio constituido sobre los siguientes tablares catastrales de la localidad y municipio de **TELCHAC PUEBLO, YUCATÁN.-**

TABLAJE 2858-B
TABLAJE 2858-B, LOTE 1
TABLAJE 2858-B, LOTE 1-A
TABLAJE 2858-B, LOTE 2
TABLAJE 2858-B, LOTE 3
TABLAJE 2858-B, LOTE 4
TABLAJE 2858-B, LOTE 5
TABLAJE 2858-B, LOTE 6
TABLAJE 2858-B, LOTE 7
TABLAJE 2858-B, LOTE 8
TABLAJE 2858-B, LOTE 9
TABLAJE 2858-B, LOTE 10
TABLAJE 2858-B, LOTE 11
TABLAJE 2858-B, LOTE 11-A
TABLAJE 2858-B, LOTE 12
TABLAJE 2858-B, LOTE 13
TABLAJE 2858-B, LOTE 14
TABLAJE 2858-B, LOTE 15
TABLAJE 2858-B, AREA VERDE NÚMERO 1
TABLAJE 2858-B, AREA VERDE NÚMERO 2
TABLAJE 2858-B, AREA VERDE NÚMERO 3
TABLAJE 2858-B, VIALIDAD

--B) Asesorar a los condóminos de las unidades de propiedad exclusiva, a fin de que se cumpla con lo estipulado en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, así como los Estatutos del Condominio y los Reglamentos con los que cuente el propio condominio.-----

--C) El fomento, desarrollo y promoción de actividades sociales, culturales, artísticas o deportivas que beneficien a los condóminos. -----

--D) La prestación o contratación de servicios técnicos, administrativos, consultivos y de asesoría, así como la celebración de los contratos o convenios para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes de las unidades de propiedad exclusiva que integran el condominio habitacional,

promoviendo al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos del mismo inmueble. -----

--E) Dar y recibir en arrendamiento y por compra-venta o por cualquier otro medio permitido por la Ley la maquinaria y el equipo de mantenimiento necesarios para cumplir con los fines de la Asociación y del Condominio. -----

--F) Otorgar y obtener toda clase de créditos, préstamos o financiamientos con o sin garantías específicas, a fin de aplicarlos a las mejoras y reparaciones de las áreas comunes del condominio mencionado. -----

--G) Otorgar garantías reales o personales de cualquier índole de obligaciones propias o de terceros. -----

--H) En general, la celebración y ejecución de toda clase de actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos indicados. -----

---**SEXTA.**- La Asociación se integrará con las personas que sean propietarios o residentes de los inmuebles que forman parte del condominio, o titulares de los derechos de uso que, como fideicomisarios, pudieran tener respecto de dichos inmuebles, pero no podrán ser más de ochocientos veintidós, es decir, habrá un asociado por cada propiedad exclusiva del condominio.-

--Para ser asociado bastará ser propietario de una unidad de propiedad exclusiva, en cambio para los demás casos, deberá ser reconocido por la asamblea, previo consentimiento del propietario. -

----- **RECURSOS Y BIENES DE LA ASOCIACION** -----

---**SEPTIMA.**- El patrimonio de la Asociación se integrará como sigue: -----

a).- Con las cuotas que deben cubrir los asociados y que serán fijadas por la Asamblea General de Condóminos. -----

b).- Con los donativos de toda especie, que reciba. -----

c).- Los ingresos que obtenga por servicios por cualquier otro título, siempre y cuando sean derivado de actividades sin objeto de lucro y actos lícitos. -----

d).- Con las cuotas extraordinarias, que se aportarán cuando las cantidades recaudadas y las de reserva no alcancen a cubrir los gastos de mantenimiento y de administración del condominio. --

e).- Los bienes muebles e inmuebles que adquiera. -----

f).- En su caso, con las cuotas que forman el fondo de reserva de condominio. -----

----- **DE LOS ASOCIADOS** -----

--- **OCTAVA.**- REQUISITOS.- Para ser asociado se deberán cumplir los siguientes requisitos: -----

-- a).- Ser mayor de edad legal. -----

-- b).- Ser propietario de un inmueble o encontrarse en alguno de los supuestos del artículo sexto. -----

-- c).- Pagar sus cuotas de mantenimiento y estar al corriente. -----

-- d).- Cubrir cualquier gasto extraordinario que la asamblea de condóminos acuerde y se requiera para la conservación, reparación o adaptación de las áreas comunes. -----

-- e).- Contribuir a la constitución del fondo de reserva del condominio. -----

-- f).- Acatar las decisiones de la asamblea general de condóminos. -----

-- g).- Dar cabal cumplimiento a los Estatutos del Condominio y el Reglamento interno. -----

----- **DERECHOS DE LOS ASOCIADOS** -----

--- **NOVENA.**- Los asociados tendrán los siguientes derechos: -----

-- 1).- Votar en las Asambleas por sí o por conducto de sus representantes y ser electos en los casos previstos por estos estatutos. -----

-- 2).- Formar parte del Consejo Directivo, según acuerde la asamblea de asociados todo lo que crean conveniente a los intereses de la Asociación o de sus Asociados. -----

-- 3).- Usar, gozar y disponer de las áreas comunes en los términos de la normatividad del Condominio. -----

-- 4).- Recibir los servicios que establezca la Asociación. -----

-- 5).- Los demás que les conceda la Ley o estos Estatutos. -----

----- **DE LAS ASAMBLEAS** -----

--- **DECIMA.**- La Asamblea General de Asociados es el órgano supremo de la Asociación. -----

-- Estas Asambleas serán de dos clases: Ordinarias o Extraordinarias. -----

--- **DECIMA PRIMERA.**- El Consejo Directivo convocará a asamblea general Ordinaria cuando menos una vez al año, dentro de los primeros cuatro meses de cada año, fijando el orden del día de los asuntos a tratar, en lobby del condominio, en caso de no hacerlo lo hará en su lugar, los propietarios quienes podrán convocar a una asamblea sin la intervención del Consejo Directivo, cuando representen por lo menos una tercera parte de la cuota de participación del condominio.-

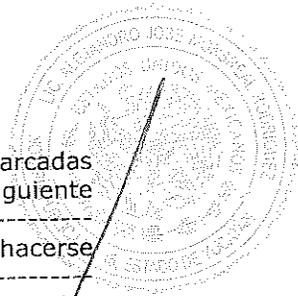
--Las asambleas podrán celebrarse el mismo día que las del Condominio. -----

--- **DECIMA SEGUNDA.**- El Consejo Directivo convocará a Asamblea General Extraordinaria cuantas veces se presenten asuntos especiales que lo ameriten a su juicio o de un número de propietarios que representen como mínimo una cuarta parte del porcentaje total del condominio.

--- Los propietarios podrán convocar a una asamblea sin la intervención del Consejo Directivo, cuando representen por lo menos la mitad del porcentaje de la cuota de participación del condominio. -----

-- El Consejo Directivo o los propietarios, según el caso, fijarán el orden del día de la asamblea, lugar, fecha y hora de celebración, comunicándole a todos los propietarios con una anticipación no menor de cinco días a la fecha en que deba tener lugar, fijando la convocatoria en los lugares visibles del condominio. -----

-- Las Asambleas respectivas no podrán ocuparse de asuntos diferentes de los contenidos en la Orden del Día, ni aun cuando se les designe como asuntos varios o generales, especialmente si el



punto o los puntos a tratar requieren de votación unánime o de una mayoría específica marcadas por la Ley, en cuyo caso su votación y resolución definitiva será propuesta por la siguiente Asamblea. -----

--- **DECIMA TERCERA.**- El propietario que no pueda asistir a una asamblea, podrá hacerse representar por apoderado legalmente acreditado o mediante simple carta poder. -----

--- **DECIMA CUARTA.**- En caso de copropiedad de uno o varios inmuebles, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación. -----

--- **DECIMA QUINTA.**- Las asambleas ordinarias serán convocadas al mismo tiempo que la asamblea general ordinaria del condominio que regulan los estatutos y podrá ser de forma conjunta. -----

-- **DECIMA SEXTA.**- Para que una Asamblea General ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán asistir a ella los Asociados que representen, cuando menos el cincuenta y un por ciento de la cuota de participación del condominio y los asuntos se resolverán por mayoría simple de votos de los condóminos que asistan a la sesión de que se trate.-

-- En caso de segunda, tercera o ulterior convocatoria, se instalará legítimamente cuando concurra a ella los Asociados que asistan y los asuntos se resolverán por el voto favorable de la mayoría de los asociados presentes. -----

-- **DECIMA SEPTIMA.**- En las Asambleas Generales Extraordinarias deberán estar representados cuando menos el sesenta por ciento de la cuota de participación del condominio para que esta se considere válidamente constituida en primera convocatoria y los asuntos se resolverán por el voto favorable de cuando menos el sesenta por ciento de los asociados presentes. -----

-- En caso de segunda, tercera o ulteriores convocatorias, se considerarán legalmente constituidas cuando concurren a su celebración cuando menos el cincuenta y uno por ciento de los Asociados y sus decisiones se tomarán por el voto favorable del cincuenta y un por ciento de los Asociados presentes. -----

-- **DECIMA OCTAVA.**- Si por falta de quórum la Asamblea General Ordinaria, no pudiera celebrarse en la hora fijada en la convocatoria, se realizará después de media hora en segunda convocatoria y se declarará legítimamente instalada con cualquier número de Condóminos asistentes y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de votos de los Condóminos presentes o representados. -----

-- En caso de las Extraordinarias el quórum en segunda convocatoria será de conformidad con el párrafo segundo del artículo décimo séptimo. -----

-- **DECIMA NOVENA.**- Cada asociado gozará de un número de votos igual al de su cuota de participación que le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva. -----

-- Para votar en las asambleas el asociado deberá estar al corriente en su cuotas de administración y no tener adeudos con el condominio de ninguna índole, sean cuotas extraordinarias, intereses moratorios, de fondo de reserva, por sanciones, etc. -----

-- **VIGESIMA.**- Entre los asistentes a la asamblea el Presidente de la asociación presidirá la asamblea y el Administrador del Condominio fungirá como Secretario de la asamblea. Si no estuviere presente el Presidente o el Administrador de la Asociación, designarán los asambleístas entre ellos al Presidente y al Secretario de la asamblea. -----

-- **VIGESIMA PRIMERA.**- Las decisiones tomadas en las asambleas, obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes y serán ejecutorias. -----

-- **VIGESIMA SEGUNDA.**- El Secretario asentará las Actas de las Asambleas en el libro respectivo en caso de haber, o en su defecto redactará la asamblea para que sea protocolizada ante notario público y agregará las listas de asistencia suscritos por los asociados que concurren. -----

-- **VIGESIMA TERCERA.**- Las Actas de Asamblea serán autorizadas por el Presidente y el Secretario de la mismas. -----

-- **VIGESIMA CUARTA.**- A las listas de asistencia adjuntas a cada acta de Asamblea deberán acompañarse los mandatos de los apoderados que asistan. -----

-- **VIGESIMA QUINTA.**- Si por alguna razón no pudieren tratarse todos los puntos contenidos en la Orden del Día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuarla el día y hora que determine la mayoría de los presentes. -----

-- En esa junta solo se tratarán los asuntos que hubieren quedado pendientes, no se requerirá nueva convocatoria y se declarará legalmente instituida con los asociados que concurren. -----

----- **OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS** -----

-- **VIGESIMA SEXTA.**- Son obligaciones de los asociados: -----

-- a).- Pagar puntualmente las cuotas que se fijen y cualquier cantidad establecida en los estatutos del condominio. -----

-- b).- Desempeñar fielmente los cargos y comisiones que la Asociación les encomiende. -----

-- c).- Acatar los acuerdos de las Asambleas y del Consejo Directivo. -----

-- d).- Pugnar por el desarrollo y progreso de la Asociación. -----

-- e).- Realizar las aportaciones para el fondo de reserva y conservación del mismo. -----

-- f).- Las demás que la Ley, estos Estatutos, los Estatutos del Condominio y el Reglamento Interno del Condominio les impongan. -----

-- **VIGESIMA SEPTIMA.**- La calidad de Asociados se pierde por cualesquiera de las causas siguientes: -----

-- a).- Por dejar de ser propietario o habitante de inmuebles del condominio. -----

-- b).- Por renuncia voluntaria, previo aviso por escrito, dado al Consejo Directivo. -----

-- c).- Por exclusión acordada por la Asamblea General. -----

- **VIGESIMA OCTAVA.**- Serán causas de exclusión automática de los Asociados: -----
- a).- La falta de pago de más de dos mensualidades correspondientes a las cuotas de administración establecidas o negarse a aportar exhibiciones extraordinarias o el fondo de reserva que acuerde la asamblea de asociados o la falta de pago de sanciones por infracción de los Estatutos y del Reglamento Interno. -----
- b).- La infracción por dos veces de estos estatutos, de los Estatutos del Condominio, o en su caso, del Reglamento Interno del Condominio o de otros reglamentos, siempre y cuando se encuentren emitidos. -----
- c).- Incurrir en cualquier acto que a juicio de la Asamblea General se considere contrario a los intereses de la Asociación, o a los comunes de los Asociados. -----
- El asociado regresará automáticamente al goce de sus derechos en el caso del inciso a) cuando se ponga al corriente de los adeudos y sus accesorios que tenga con el condominio. -----
- En el caso del inciso b) el asociado reincidente perderá su derecho a voto en la asamblea. -----

----- DIRECCION Y ADMINISTRACION -----

---**VIGESIMA NOVENA.**- La Dirección y Administración de esta Asociación estará a cargo de: ---

- a).- El Consejo Directivo. -----
- b).- La Gerencia General y las demás gerencias que el Consejo Directivo acuerde establecer. ----

--- **TRIGESIMA.**- El Consejo Directivo se integrará por un Presidente y un Secretario y serán las mismas personas sea nombradas para conformar el comité de vigilancia del condominio de acuerdo a los estatutos, salvo en esta ocasión que no está conformado dicho comité, o los demás cargos que, en su caso, decida la Asamblea General de Asociados; serán designados en Asamblea General ordinaria; en la misma forma podrán ser removidos de sus cargos. En caso de ausencia temporal o definitiva de un miembro propietario, se llamará a ocupar su lugar a su suplente nombrándose en asamblea. -----

-- **TRIGESIMA PRIMERA.**- Los miembros electos del Consejo Directivo durarán en sus funciones dos años, pero continuarán en el desempeño de sus cargos hasta que tomen posesión quienes los sustituyan. Los miembros del Consejo Directivo podrán ser reelegidos por un periodo igual previa asamblea de elección, una vez cumplidos dos periodos consecutivos sus integrantes no podrán conformar parte del comité si no ha pasado cuando menos dos periodos de dos años. En todo caso el desempeño de los respectivos cargos será gratuito para todos los miembros del Consejo Directivo. -----

--Podrá prorrogarse el término del consejo directivo siempre y cuando la asamblea los ratifique en sus cargos. -----

-- **TRIGESIMA SEGUNDA.**- El Consejo Directivo de la Asociación se reunirá cuando así lo considere para reuniones entre ellos y cuando sean citados para ellas por el Administrador, o el Presidente del Consejo. -----

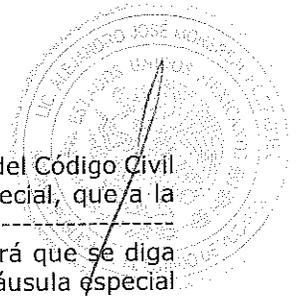
-- **TRIGESIMA TERCERA.**- En las sesiones del Consejo Directivo habrá quórum cuando esté presente la mayoría de los Consejeros. -----

-- **TRIGESIMA CUARTA.**- Los acuerdos del Consejo Directivo se aprobarán por mayoría de votos de los Consejeros Propietarios y en caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad. -----

-- Cuando algún miembro del Consejo Directivo, propietario o suplente, esté directamente interesado en el asunto que se someta a la resolución del Consejo, no podrá participar en el conocimiento, discusión y votación del mismo. -----

--- **TRIGESIMA QUINTA.**- Son facultades y obligaciones del Consejo Directivo: -----

- 1.- Decidirá en los asuntos que no ameriten ser tratados por la Asamblea General de Asociados y que puedan considerarse de mero trámite. -----
- 2.- Decidirá en primera instancia de aquellos asuntos de carácter urgente que sean planteados por el Administrador. -----
- 3.- Podrá convocar a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, según el caso. -----
- 4.- Revisará las relaciones de ingresos y egresos que le presente el Administrador. -----
- 5.- Revisará las cuentas anuales de la Administración antes de que sean presentadas a la Asamblea. -----
- 6.- Propondrá las sanciones por falta de pagos o por infracciones a estos estatutos, los Estatutos del Condominio o, en su caso, al Reglamento Interno del Condominio u otros reglamentos. -----
- 7.- Se cerciorará de que el Administrador del Condominio cumpla los acuerdos de la Asamblea General de Asociados y del propio Consejo Directivo de la Asociación. -----
- 8.- Constatará la inversión del FONDO DE RESERVA para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria. -----
- 9.- En general ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea General de Asociados y dirigirá los asuntos en que intervenga el Administrador del Condominio. -----
- 10.- Ejecutará los actos que se deriven de la Ley de la materia y de aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva del condominio, de los Estatutos del Condominio. -----
- 11.- Ejecutar todos los actos que acuerde la Asamblea General de Condóminos del Condominio y que no sean atribuibles a otras personas. -----
- 12.- Representar a esta Asociación ante toda clase de personas físicas o morales y ante todas las autoridades y organismos públicos y privados para cuyo efecto tendrá las facultades de un Apoderado General para pleitos y cobranzas para actos de administración, para suscribir títulos de crédito y para actos de dominio en lo términos de lo dispuesto por los artículos un mil



setecientos diez del Código Civil del Estado y dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, incluyendo las facultades que conforme a la Ley requieran cláusula especial, que a la letra dicen: -----

-- "Artículo 1710.- 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 quisieran 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". -----

-- Artículo 2,554.- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, 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 quisieran 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". -----

-- De una manera enunciativa, más no limitativa, el Consejo Directivo tendrá las siguientes facultades y atribuciones: a) Representar a la sociedad ante los particulares y ante toda clase de autoridades judiciales, civiles, militares, legislativas, administrativas, incluyendo a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, las Juntas de Conciliación y Arbitraje, y ante demás autoridades sean federales, estatales o municipales, así como ante arbitradores y organismos descentralizados, tanto en el país como en el extranjero; b) efectuar toda clase de actos de dominio sobre todos los bienes y derechos de la sociedad, obligar a la sociedad, efectuar toda clase de actos comprendidos en una mayor y mejor administración general de bienes, celebrar toda clase de contratos y convenios; c) promover, intentar y desistirse de toda clase de instancias, recursos, procedimientos administrativos y juicios, inclusive del Constitucional de Amparo, querellarse y otorgar perdón en nombre de la sociedad; d) constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público; articular y absolver posiciones; seguir los juicios y demandas en todas las fases del procedimiento hasta su final resolución; llevar la representación legal de la sociedad en todas las fases del procedimiento laboral; e) nombrar y remover a los Gerentes, Subgerentes y demás funcionarios o empleados de la sociedad, fijándoles sus atribuciones, obligaciones y remuneraciones; aceptar renunciaciones de Gerentes, apoderados y demás funcionarios de la sociedad; f) para actos de administración laboral, con facultades de representante legal y/o administrador, muy especialmente ante toda clase de autoridades laborales, en los términos de la relación contenida en el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo vigente, así como el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), e Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), a fin de realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que le ofrezcan a su representada a los que comparecerán con el carácter de MANDATARIO o APODERADO LEGAL; g) para comparecer con carácter de ADMINISTRADOR y por lo tanto de REPRESENTANTE de la SOCIEDAD en los términos del artículo Once, Seiscientos noventa y dos fracción segunda y Ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo vigente, para comparecer a las audiencias de conciliación en las que la mandante sea citada por la Junta de Conciliación y Arbitraje, en términos y para los efectos previstos en el Artículo Once, Quinientos veintitrés, Seiscientos noventa y dos fracción segunda, Ochocientos setenta y seis y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; h) conferir poderes para toda clase de actos, sean generales, limitados o especiales y revocar los poderes que otorgue; i) hacer y recibir pagos; j) aceptar, otorgar, girar, librar, suscribir, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, y en general, efectuar cualquier acto relacionado con los derechos y obligaciones que se deriven de toda clase de títulos, documentos y operaciones de crédito; contratar y otorgar créditos; abrir y manejar cuentas de cheques e inversiones y librar sobre dichas cuentas y designar a las personas que lleven la firma y libren en dichas cuentas; k) ejecutar los acuerdos de las Asambleas Generales de Asociados; determinar los asuntos que haya necesidad de tratar en las Asambleas Generales de Accionistas y hacer que se incluyan los puntos que considere pertinentes en la Orden del Día de las Asambleas que no fueren convocadas por su iniciativa; convocar a Asambleas de Asociados y en general, las demás que le correspondan de conformidad con esta escritura y con la Ley y que no estuvieren reservadas a la Asamblea General de Asociados. -----

-- La representación y la firma social la llevarán los miembros del Consejo Directivo en la forma que determine la Asamblea General de Asociados. -----

-- **TRIGESIMA SEPTIMA.**- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Directivo, estará a cargo del propio Consejo o de las personas que designe la Asamblea. -----

----- **F U N C I O N A R I O S A D M I N I S T R A T I V O S** -----

-- **TRIGESIMA OCTAVA.**- El Consejo Directivo podrá establecer una gerencia general y las demás que juzgue conveniente. -----

-- **TRIGESIMA NOVENA.**- Serán funciones del Gerente General: -----

-- a).- Ejecutar todas las disposiciones del Consejo Directivo para el cumplimiento de sus programas de actividades. -----

-- b).- Ejecutar las acciones derivadas de las Comisiones de Trabajo que el Consejo Directivo determine poner bajo su responsabilidad, debiendo proporcionar todo el apoyo institucional que sea necesario. -----

-- c).- Asistir a las Asambleas Generales y a las sesiones del Consejo Directivo cuando así se le requiera. -----

-- d).- Realizar todas las actividades administrativas, necesarias para el correcto funcionamiento interno de esta Asociación. -----

-- e).- Administrar los gastos ordinarios y extraordinarios acordados por la Asamblea General y el Consejo Directivo de acuerdo con las instrucciones del Presidente. -----

-- f).- Llevar a cabo la inscripción de los asociados en el registro de Industriales de esta asociación. -----

-- g).- Coordinar todos los servicios de los asociados. -----

----- **DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA ASOCIACION** -----

-- **CUADRAGESIMA.**- La Asociación se disolverá ante la imposibilidad de continuar realizando su objeto y por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria. -----

-- **CUADRAGESIMA PRIMERA.** - Al disolverse la Asociación se pondrá en liquidación y para ello la Asamblea General Extraordinaria nombrará un liquidador que podrá ser o no asociado, le fijará su retribución y el plazo para el desempeño de su cometido. El Liquidador practicará la liquidación con apego a las siguientes bases: -----

-- a).- Concluirá los negocios pendientes de la manera más conveniente para la Asociación.-----

-- b).- Acumulará el Balance final a la liquidación y lo someterá a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria. -----

-- c).- Al aprobar dicho balance, repartirá el saldo activo si lo hubiere, entre los asociados, en razón y proporción a la cantidad total que cada uno de ellos hubiese aportado a la Asociación por concepto de Cuotas de Inscripción, Ordinarias y Extraordinarias. -----

-- d).- Para el caso de que existiera algún fondo específico cuya integración obedezca a determinada condición, éste será reembolsado exclusivamente entre aquellos Asociados que hubieren participado en su formación en la proporción que les corresponda. -----

-- **CUADRAGESIMA SEGUNDA.**- Durante el período de liquidación, se reunirá y funcionará la Asamblea General en los términos que previenen estos Estatutos. El Liquidador asumirá las funciones que durante el desarrollo normal de la Asociación correspondían al Consejo Directivo y al Gerente General, pero contando con las modalidades especiales impuestas por el estado de liquidación. -----

----- **DISPOSICIONES GENERALES** -----

-- **CUADRAGESIMA TERCERA.**- Ninguna de las disposiciones contenidas en este instrumento estarán por encima de los Estatuto del Condominio o del Acta Constitutiva del Régimen. -----

--**CUADRAGESIMA CUARTA.**- Cuando exista conflicto de interpretación entre los estatutos de esta acta o el Estatuto del Condominio o la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, se privilegiará en todo momento a estas dos últimas por encima de este instrumento.-----

----- **TRANSITORIAS** -----

-- **PRIMERA.**- Los comparecientes reunidos en su primera Asamblea General de Asociados acuerdan designar al Consejo Directivo de la Asociación, el cual estará integrado por un Presidente y un Secretario por el momento , y en la siguiente forma: -----

PRESIDENTE: CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA. -----

SECRETARIA: ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA.-----

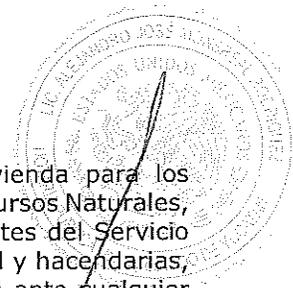
-- La representación y firma social de la Asociación la llevará del Consejo Directivo, con todas las facultades establecidas en la Cláusula trigésima Quinta de los estatutos sociales, la cual se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra, de la siguiente manera: -----

a) Poder General para Actos de Administración, así como para otorgar, revocar y sustituir poderes generales o especiales respecto de dichas facultades, para que los ejerzan de manera **individual** e indistintamente uno del otro, cualquier miembro del Consejo Directivo. -----

b) Poder General para Actos de Dominio, y para aquellos que impliquen la enajenación o el gravamen de los activos fijos de la sociedad, para tomar capitales en préstamo y gravar los bienes de la sociedad, para suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito de conformidad con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para otorgar, revocar y sustituir poderes generales o especiales respecto de dichas facultades, para que los ejerzan de manera **mancomunada** el Presidente y Secretario del Consejo Directivo. ---

-- **SEGUNDA.**- Los comparecientes aquí reunidos acuerdan otorgar: -----

a) A favor de los señores **VICTOR RAÚL QUIJANO TORRES, y YOLANDA MARGARITA CAMPOS MATOS** un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, un mil setecientos diez del Código Civil para el Estado de Yucatán y, de sus correlativos de todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, para comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Secretaría de Gobernación, Secretaría de Economía, Secretaría de Hacienda y Crédito Público,



Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Instituto Nacional de Migración, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, cualesquiera oficinas dependientes del Servicio de Administración Tributaria, la Secretaría de Economía, oficinas de carácter fiscal y hacendarias, Dirección General de Aduanas, Secretaría de Relaciones Exteriores y en general ante cualquier dependencia u oficina de carácter federal estatal y municipal a fin de representar, comparecer, gestionar, tramitar, recibir y firmar declaraciones, avisos de alta, inscripción o registro, modificación y baja, toda clase de promociones, asignación o modificación de clave de identificación electrónica confidencial, generación o revocación de certificado digital para la utilización de Firma Electrónica Avanzada, entregar y recibir todo tipo de documentación fiscal, así como dar de alta esta empresa ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dar la declaración anual, realizar los pagos correspondientes y en su caso, suscribir la suspensión y reinicio de actividades, presentación de avisos al Registro Nacional de Inversión Extranjera, tramitar la Constancia de Inscripción de Empleador ante el Instituto Nacional de Migración y en general toda clase de promociones administrativas relacionadas con la sociedad poderdante-----

--El presente mandato se otorga en los términos de los artículos mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y, de sus correlativos preceptos homólogos de los demás Estados de la República Mexicana, por lo que, el suscrito Notario Público, para darle cumplimiento a lo que disponen en su parte final los dos primeros referidos numerales, certifico que dichos preceptos literalmente dicen: -----

----- TRANSCRIPCIÓN DE ARTICULOS -----

-- Yo, el Notario, certifico que los artículos un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, son del tenor literal siguiente: -----

-- "Artículo 1710.- "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 acto de dominio bastará que se den con ese carácter para que el apoderado 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".- "Artículo 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y 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 quisieren 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".- "Artículo 9º.- La representación para otorgar o suscribir títulos de crédito se confiere: Primero.- Mediante poder inscrito debidamente en el Registro de Comercio; y Segundo.- Por simple declaración escrita dirigida al tercero con quien habrá de contratar al representante. En el caso de la fracción I, la representación se entenderá conferida respecto de cualquier persona, y en el de la fracción II sólo respecto de aquella a quien la declaración escrita haya sido dirigida. En ambos casos, la representación no tendrá más límites que los que expresamente le haya fijado el representado en el instrumento o declaración respectivos". -----

--**TERCERA.-** Los comparecientes **ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA** y **CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA**, declaran: Que aceptan los cargos para los que cuales fueron designados y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente y se le libera de caucionar su manejo por lo que entran desde luego al desempeño de sus funciones. -----

----- PERMISO DE LA SECRETARIA DE ECONOMIA -----

-- Los comparecientes declaran que para la constitución de la sociedad que en este acto formalizan, se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Economía el permiso correspondiente, que se agrega al apéndice de la presente escritura. -----

----- OBLIGACIONES -----

-- Los Asociados comparecientes constituidos en Asamblea General de Socios, acuerdan: Que la asociación, de conformidad con lo establecido en el artículo veintidós del Reglamento para la Autorización de Uso de denominaciones y Razones Sociales, tendrá las siguientes obligaciones: --
-- I.- Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de una denominación o Razón Social conforme a la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento para la Autorización de Uso de Denominaciones y Razones Sociales. -----
-- II.- Proporcionar a la Secretaría de Economía la información y documentación que le sea requerida por escrito o a través del Sistema en relación con el uso de una Denominación o Razón Social, al momento de reservar la Denominación o Razón Social, durante el tiempo en que se encuentre en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación respecto de la Denominación o Razón Social. -----

----- PREVENCIÓNES -----

-- **I).**- El suscrito Notario hace saber a los señores Asociados, la obligación que tienen de presentar, en un término no mayor de TREINTA DIAS HABLES contados a partir del otorgamiento de la presente escritura, la solicitud de inscripción en el REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES de la sociedad que en este acto se constituye, en términos del artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación y quince de su reglamento. -----
-- Para los efectos legales correspondientes, se hace constar que la asociación civil que en este instrumento se constituye, se trata de una persona moral no contribuyente y que no persigue fines de lucro. -----
-- **II).**- Para los efectos correspondientes los asociados me exhiben sus Cédulas de Identificación Fiscal, de las cuales se anexa copia fotostática certificada al apéndice de la presente escritura. --
-- **III).**- En cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, los comparecientes, bajo formal protesta de decir verdad, declaran: -----
-- a) Que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito notario. -----
-- b) Que el Notario suscrito nos ha informado del contenido de la fracción III del artículo tercero de la citada ley, respecto al concepto de beneficiario o controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto manifestamos: "Que en el presente instrumento actuamos en nuestro nombre y por cuenta propia, por ser quienes nos beneficiamos de los actos que se contienen y quienes ejercemos los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario o controlador". -----
-- **IV).**- Los comparecientes, declaran y hacen constar: Que otorgan su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

----- DECLARACIONES FISCALES -----

---Que para cumplir con lo dispuesto por el octavo párrafo del artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, hago constar lo siguiente: -----
---A.- Que les solicité a los socios que me proporcionaran su clave del Registro Federal de Contribuyentes y la Cédula de Identificación Fiscal o la Constancia de Registro Fiscal correspondiente. -----
---B.- Que los comparecientes me declaran, de manera expresa, lo siguiente: -----
--- La señorita **CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA** declara que se encuentra inscrita en el registro federal de contribuyentes con la clave DUUC971213GE3 (D, U, U, C, nueve, siete, uno, dos, uno, tres, G, E, tres) y me exhibe la Cédula de Identificación Fiscal la cual anexo copia certificada al apéndice de la presente escritura. -----
---El señor **ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA** declara que se encuentra inscrito en el registro federal de contribuyentes con la clave JABA970831MC9 (J, A, B, A, nueve, siete, cero, ocho, tres, uno, M, C, nueve), y me exhibe la Cédula de Identificación Fiscal la cual anexo copia certificada al apéndice de la presente escritura. -----
---La señorita **YOLANDA MARGARITA CAMPOS MATOS**, cuenta con clave de registro federal de contribuyentes CAMY930715KI8 (C, A, M, Y, nueve, tres, cero, siete, uno, cinco, K, I, ocho).-
---El señor **VICTOR RAUL QUIJANO TORRES** cuenta con clave de registro federal de contribuyentes QUTV920830295 (Q, U, T, V, nueve, dos, cero, ocho, tres, cero, dos, nueve, cinco). -----

----- GENERALES -----

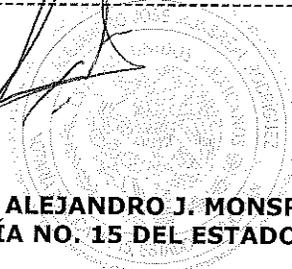
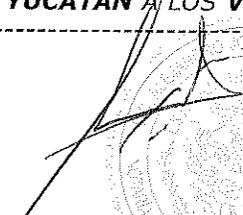
--**I.**- La señorita **ANIUSKA ALEJANDRINA JACOBO BARRERA**, quien bajo formal protesta de decir verdad manifestó haber nacido en Mérida, Yucatán, el día treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y siete, soltera, Licenciada en Derecho, con domicilio en el predio marcado con el número trescientos quince de la calle cinco letra "D" de la colonia Xcumpich de la localidad y municipio de Mérida, Yucatán, con clave única de registro de población JABA970831MYNCRN08 (J, A, B, A, nueve, siete, cero, ocho, tres, uno, M, Y, N, C, R, N, cero, ocho) y con clave de registro federal de contribuyentes JABA970831MC9 (J, A, B, A, nueve, siete, cero, ocho, tres, uno, M, C, nueve).-----

--II.- La señorita **CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA** quien bajo formal protesta de decir verdad manifestó ser de veinticuatro años de edad, por haber nacido en Tepic, Nayarit, el día trece de diciembre de mil novecientos noventa y siete, soltera, Licenciada en derecho, con domicilio en el predio número trescientos setenta y uno de la calle cuarenta y siete, entre calles cincuenta y seis y cincuenta y ocho del fraccionamiento Francisco de Montejó de esta Ciudad de Mérida, Yucatán, con Clave única de Registro de Población DUUC971213MNTZSY01 (D, U, U, C, nueve, siete, uno, dos, uno, tres, M, N, T, Z, S, Y, cero, uno.) y con Registro Federal de Contribuyentes DUCC971213GE3 (D, U, C, C, nueve, siete, uno, dos, uno, tres, G, E, tres.). -----

-- Las comparecientes agregaron ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen, quienes se identifican de conformidad con el artículo cuarenta y nueve fracción primera de la Ley en Notariado en vigor con los documentos que me exhiben, de los cuales se agrega una copia al apéndice de esta escritura, con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin algo que me conste en contrario y con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, manifestaron estar al corriente, sin acreditarlo, por lo que les hice saber las penas en que incurrirían quienes se producen con falsedad al respecto. -----

--- Yo, el Notario, hago constar: Que cumplí con lo dispuesto en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor, y ciento diez del Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán; que me cercioré de la capacidad y libre voluntad de los mismos para la celebración del otorgamiento de esta acta; Instruí a los presentes acerca del sentido, los alcances, y los efectos legales del propio otorgamiento, y de esta escritura en general, les leí esta escritura el voz alta, así como les informe que podrían leerla por sí mismos, se les explico con toda claridad todas y cada una de las cláusulas que integran esta Acta, manifestando haber quedado entendidos, enterados, conformes, sin duda alguna, y que es como la solicitaron, firmando ante mi y/o imprimiendo la huella de su pulgar derecho para debida constancia. Doy Fe.-----

CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ACTA NÚMERO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DE FECHA DOCE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRES ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA ORIGINAL DE LA QUE FUE COTEJADA, Y QUE OBRA EN EL PROTOCOLO TOMO CIENTO CUARENTA Y CUATRO LIBRO QUINTO FOLIO DIECINUEVE DE LA NOTARÍA PÚBLICA A MI CARGO, Y QUE CONSTA DE CINCO FOJAS ÚTILES. **MÉRIDA, YUCATÁN A LOS VEINTITRES DÍAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES.**-----



**LICENCIADO EN DERECHO ALEJANDRO J. MONSREAL RODRÍGUEZ
TITULAR DE LA NOTARÍA NO. 15 DEL ESTADO DE YUCATÁN**

