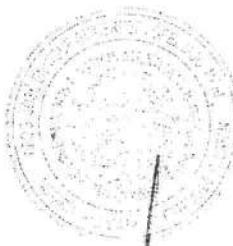


GUTIÉRREZ

PROFESIONALES EN ABOGACÍA Y NOTARIADO



ES PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE
CONTIENE: CONSTITUCIÓN SOCIAL DE "GRUPO MULAHÓ",
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL
VARIABLE.

ACTA NÚMERO: 269

FECHA: 26/MAYO/2015

TOMO: CXIX VOLUMEN: "B" FOLIO: 2

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



-- ACTA NÚMERO DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE.--

-- EN LA CIUDAD DE MERIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil quince, ante mí, Abogado JOSE ENRIQUE GUTIERREZ LOPEZ, Notario Público del Estado, en ejercicio de su Titular de la Notaría Pública Número Ochenta y Siete, con residencia en la ciudad y puerto de Progreso, Yucatán, comparece:

-- I.- El señor RICARDO JOSÉ PATRÓN LAVIADA, quien bajo formal protesta de decir verdad, declara ser casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, de cincuenta años de edad, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día diecisésis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio en el lote número siete de la calle treinta y uno, entre las calles treinta y seis y treinta y ocho, de la colonia "Sodzil Norte" de esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes PALR6502161Q5 (PALR seis cinco cero dos uno seis uno Q cinco), y con Clave Única de Registro Población PALR650216HYNTVC08 (PALR seis cinco cero dos uno seis HYNTVC cero ocho).--

-- II.- El señor JOSÉ ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, quien bajo formal protesta de decir verdad, declara ser casado bajo el régimen de separación de bienes, Licenciado en Administración de Empresas, de cuarenta y tres años de edad, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y uno, con domicilio en el predio marcado con el número quinientos "A" de la calle treinta y cinco, entre cincuenta y ocho y sesenta, del Centro de esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes RUCE7102273X4 (RUCE siete uno cero dos dos siete tres X cuatro), y con Clave Única de Registro de Población RUCE710227HYNZRN01 (RUCE siete uno cero dos dos siete HYNZRN cero uno).--

-- III.- El señor ALEJANDRO ELÍAS DOGRE MUÑOZ, quien bajo formal protesta de decir verdad declara ser casado bajo el régimen de separación de bienes, Contador Público, de cuarenta y un años de edad, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día veintiséis de octubre de mil novecientos setenta y tres, con domicilio en el predio marcado con el número trescientos cincuenta y uno de la calle cuarenta y tres, por veintiséis "A" y veintiocho, del fraccionamiento "Montealbán" de esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes DOMA731026872 (DOMA siete tres uno cero dos seis ocho siete dos), y con Clave Única de Registro de Población DOMA731026HYNGXL08 (DOMA siete tres uno cero dos seis HYNGXL cero ocho).--

-- IV.- El señor VICTOR ELÍAS DOGRE MUÑOZ, quien bajo formal protesta de decir verdad declara ser casado bajo el régimen de separación de bienes, Licenciado en Administración de Empresas, de cuarenta años de edad, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día veintitrés de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, con domicilio en Avenida Armada de México, número ciento sesenta y cinco, colonia Campestre, de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othon P. Blanco, Estado de Quintana Roo, de paso por esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes DOMV7410235E1 (DOMV siete cuatro uno cero dos tres cinco E uno), y con Clave Única de Registro de Población DOMV741023HYNGXC09 (DOMV siete cuatro uno cero

dos tres HYNGXC cero nueve).
--- Los comparecientes son mexicanos por nacimiento; con plena capacidad legal para obligarse y contratar, quienes se identifican ante mi, el Notario, con el documento original que en este acto me exhiben, el primero, con su credencial para votar, número 0640013645835 (cero seis cuatro cero cero uno tres seis cuatro cinco ocho tres cinco), expedida por el Instituto Federal Electoral, el segundo, con su pasaporte número 07310019791 (cero siete tres uno cero cero uno nueve siete nueve uno), expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el tercero, con su credencial para votar, número 0261013808893 cero dos seis uno cero uno tres ocho cero ocho ocho nueve tres, expedida por el Instituto Federal Electoral; y el cuarto, con su credencial para votar, número 0377066071164 (cero tres siete siete cero seis seis cero siete uno uno seis cuatro), expedida por el Instituto Federal Electoral, copia certificada de las cuales agregaré al apéndice de la presente escritura, mismas identificaciones que declaran bajo protesta de decir verdad, son legales, válidas y fueron obtenidas por ellos mismos de las autoridades competentes, y quienes comparecen, por su propio y personal derecho.

--- Y DIJERON: que comparecen a formalizar la Constitución de una **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que han acordado el representado de la primera y el segundo, para lo cual se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Economía, la autorización de uso de denominación o razón social con Clave Única de Documento (CUD): A201505221539261130 (A dos cero uno cinco cero cinco dos dos uno cinco tres nueve dos seis uno uno tres cero), de fecha veintidós de mayo del año dos mil quince, mismo que en este acto me ponen a la vista constante de cuatro fojas útiles, y que Yo, el Notario, acumularé en copia certificada al apéndice de la presente escritura.

--- Los comparecientes manifiestan que la sociedad acuerdan formar se regirá conforme a los Estatutos que se consignan en las siguientes:

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

--- DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO, DURACION Y NACIONALIDAD.

--- PRIMERA.- La Sociedad se denominará "GRUPO MULAHÓ", la cual irá seguida de las palabras **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus abreviaturas S. de R. L. de C. V.

--- SEGUNDA.- El objeto de la sociedad será:

--- A).- La compra, venta, arrendamiento, usufructo, comodato, fraccionamiento, urbanización y desarrollo de toda clase de bienes raíces y desarrollo inmobiliarios.

--- B).- La compra, venta, construcción, proyección, dar o tomar en operación, arrendamiento, comodato, administración o suministro de toda clase de hoteles, moteles, centros turísticos, condominios, casas, departamentos, edificios, villas, haciendas, restaurantes y centros comerciales.

--- C).- La compraventa, administración, construcción y supervisión de toda clase de bienes inmuebles y principalmente la explotación de los mismos dedicados al turismo nacional y extranjero.

--- D).- Ser comisionista, agente, representante, distribuidor, importador, exportador, alquilar, dar o tomar

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



prenda, comprar o vender toda clase de bienes, productos y servicios que se destinan a las actividades a que se refiere los incisos anteriores y al turismo en general. -----

- E).- La adquisición de bienes inmuebles, cualquiera que sea su naturaleza u origen, inclusive aquellos que provengan de expropiación ejidal, nacionaleros o de parcelas ejidales y que jurídicamente sean posibles de adquirir en propiedad o en sufructo y en su caso explotar, urbanizar, fraccionar, estificar y vender las partes resultantes. -----

- F).- La celebración de toda clase de contratos permitidos por la Ley Agraria, de asociación en participación, de provechamiento o aportación de tierras, con aquellos núcleos ejidales o ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas conforme a lo dispuesto en la legislación Agraria vigente, por los cuales puedan resultar títulos de terreno individuales, de propiedad privada, para su venta a terceros. -----

- G).- La construcción, diseño, proyecto, mejora, condicionamiento y demás actividades similares de toda clase de casas-habitación, condominios y edificios, cualquiera que sea el destino que se le dé; de toda clase de obras civiles, portuarias, calles, caminos, puentes, pozos, obras de irrigación y en general cualquier otra actividad relacionada con el ramo de la construcción. -----

- H).- Estudio, proyecto, dirección, administración y ejecución de todo tipo de obras de ingeniería y arquitectura. -----

- I).- Elaboración de estudios y proyectos relacionados con desarrollos inmobiliarios, la construcción y la ejecución de obras civiles. -----

- J).- Ser comisionista, representante, distribuidor, importador, exportador, alquilar, dar o tomar en prenda, comprar o vender toda clase de bienes muebles, artículos, productos de ferretería, plomería, carpintería, herrería, maquinaria, equipos y aparatos eléctricos que se destinan o puedan destinarse a la construcción y equipamiento de toda clase de viviendas, casas habitación, oficinas o locales comerciales. -----

- K).- Ser comisionista, representante, distribuidor, importador, exportador, alquilar, dar o tomar en prenda, comprar o vender toda clase de artículos, productos, materiales, mercancías, utensilios, que se destinan o puedan destinarse al comercio, al hogar, a la oficina, la industria en general, de toda clase de bienes y productos que se relacionen con el comercio. -----

- L).- La integración, instalación, administración y manejo de tiendas, fábricas, industrias o talleres que se dediquen a la fabricación, elaboración, industrialización y comercialización de los bienes a que se refiere el inciso anterior. -----

- M).- La importación, exportación, adquisición, cesación, ser comisionista, representante o distribuidor, de toda clase de concesiones, permisos, franquicias, patentes, marcas y nombres comerciales. -----

- N).- Desempeñar toda clase de comisiones y representaciones internacionales y nacionales de artículos y bienes que se encuentren o puedan encontrarse en el comercio. -----

- O).- Prestar servicios de asesoría administrativa técnica a las empresas.-----
- P).- Contraer o conceder préstamos, otorgando recibiendo las garantías correspondientes.-----
- Q).- Aceptar, girar y endosar toda clase de títulos crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos relacionados con la Sociedad.-----
- R).- El otorgamiento de todo tipo de avales, garantías personales o reales, fiduciarias, cambiarias o de cualquier otra índole, así como garantizar operaciones de terceros obligarse solidariamente.-----
- S).- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicios, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración liquidación.-----
- T).- Obtener por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias derechos de propiedad industrial o artística y concesiones de toda clase de autoridades.-----
- U).- La adquisición de todo tipo de franquicias distribuciones, tanto nacionales como extranjeras.-----
- V).- La adquisición de toda clase de derechos reales personales, así como la adquisición de acciones o partes sociales o derechos en otra u otras Sociedades Asociaciones.-----
- W).- En general, la celebración de los contratos, la realización de las operaciones y efectuar los actos que sean necesarios o convenientes, sean éstos civiles, mercantiles industriales que permitan una utilidad lícita que acuerden los Administradores o la Asamblea General de Socios.-----
- **TERCERA.**- La sociedad será de nacionalidad mexicana estará domiciliada en esta ciudad de MERIDA, YUCATAN, MEXICO, sin perjuicio de las sucursales o agencias que pueda establecer en cualquier otro punto de la República o del Extranjero.-----
- **CUARTA.**- El plazo o duración de la sociedad será INDEFINIDO, y podrá terminar por cualquiera de las causas establecidas por esta constitución social o la Ley.-----
- **QUINTA.**- La sociedad y sus socios para el caso de conflicto entre una y otros, se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de la ciudad de Mérida, Yucatán, México, renunciando al efecto todo fuero que por razón de domicilio pudiere corresponderles o favorecerles.-----
- **CLAUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS.**-----
- **SEXTA.**- "Ninguna persona extranjera, física o moral podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la Sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.

a participación cancelada".-----

----- DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS PARTES SOCIALES -----

-- SEPTIMA.- El capital social es variable y susceptible de aumentos y disminuciones, ya sea por aportaciones posteriores o admisión de nuevos socios o por retiro total o parcial de las mismas aportaciones. El capital que se establece como mínimo o fijo, lo constituye la suma de CIEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, la parte variable del capital no tiene límite. El capital mínimo o fijo, sin derecho a retiro, estará integrado por partes sociales que pueden ser de valor y categoría desiguales, pero en todo caso serán de CIEN PESOS, MONEDA NACIONAL, o de un múltiplo de esta cantidad. La parte variable, que no tiene límite, estará también integrado por partes sociales que pueden ser de valor y categoría desiguales, pero en todo caso también será de CIEN PESOS, MONEDA NACIONAL, o de un múltiplo de esta cantidad. -----

-- OCTAVA.- Los aumentos y disminuciones del capital social, sea éste dentro del mínimo o fijo/o del variable, serán acordados por la Asamblea General de Socios y podrán emitirse como resultado de aportaciones en efectivo, en especie, por capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación y revaluación de otras aportaciones previas de los socios. La administración fijará la forma y términos en que se harán las correspondientes emisiones de las partes sociales señalando los términos y condiciones en que deban hacerse las suscripciones y el pago de dichas partes sociales. Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en un libro de Registro que al efecto llevará la Sociedad. -----

Los aumentos y disminuciones del capital social en su parte variable podrán ser acordados en Asamblea General ordinaria de Socios, sin que ello implique una modificación a los Estatutos de la sociedad. -----

Los aumentos o disminuciones del capital social variable o sujeto a retiro, podrá ser ejercido por los socios de acuerdo con las siguientes prevenciones: el retiro parcial o total deberá notificarlo el socio a la sociedad por escrito y surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio social que esté en curso, si la notificación se hiciere antes del último trimestre de dicho ejercicio y hasta el final del ejercicio siguiente si se hiciere después de dicho plazo. En todo caso, la liquidación de las partes sociales, se hará después de que la Asamblea General de Socios apruebe el balance general correspondiente al ejercicio social en que surta efectos el retiro. -----

-- NOVENA.- La sociedad llevará un Libro de Registro de los Socios, en el que se inscribirán el nombre, domicilio y demás datos de cada socio, así como todas las operaciones de suscripción, aportación y transmisión de las partes sociales, con expresión del suscriptor, o poseedor anterior y del cessionario o adquiriente. Dicho libro, en el momento de su expedición y autorización, deberá contener los requisitos legales y, entre ellos, la mención del monto del capital social, con especificación de las cantidades a que ascienden el mínimo y máximo autorizados, el número total de partes sociales pagadas y del cual se llevará estricto control bajo la responsabilidad de los Administradores, quienes

responderán personal y solidariamente de su existencia regular y de la exactitud de sus datos, ya que la sociedad cualquier tercero consideran como dueño de dichas partes sociales a quien aparezca inscrito como tal en el Registro que se refiere esta cláusula. -----

--- DECIMA.- La adquisición o aportación de una parte social implica la sumisión expresa del adquiriente a los Estatutos Sociales y a las decisiones de la Asamblea General de Socios así como su conformidad con cuantos acuerdos, negocios y operaciones lleve a cabo la sociedad. -----

--- DECIMA PRIMERA.- Las partes sociales son indivisibles. Cada Socio no tendrá más de una parte social. Cuando un socio haga una nueva aportación o adquiera la totalidad o una fracción de la parte de otro socio, se aumentará en la cantidad respectiva el valor de su propia parte social, salvo lo dispuesto por aportaciones o disminuciones del capital variable, en donde se conservará la individualidad de las partes sociales, y en los casos en que la Asamblea General de Socios apruebe la división o la cesión parcial de las partes sociales, respetándose, en todo caso, las reglas establecidas al respecto por los artículos sesenta y uno, sesenta y dos, sesenta y cinco y sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

--- DECIMA SEGUNDA.- Los socios tendrán derecho preferente en proporción a sus partes sociales, para suscribir las que se emitan en caso de aumento del capital social. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de la celebración de la Asamblea que hubiere tomado dicho acuerdo si hubieren asistido a esa Asamblea, o dentro de los quince días siguientes a la publicación en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad, del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento del capital social. -----

--- DECIMA TERCERA.- Para que los socios puedan ceder sus partes sociales, así como para la admisión de nuevos socios se requerirá del acuerdo de los socios que representen cuando menos, el sesenta por ciento del capital social. Cuando la cesión de que trata esta cláusula se realice a favor de una persona extraña a la sociedad, los socios tendrán el derecho del tanto y gozarán de un plazo de quince días para ejercitarlo, contando desde la fecha de la junta en que se hubiere otorgado la autorización. Si fueren varios los socios que quieran usar este derecho, le competirá a todos ellos en proporción a sus aportaciones. -----

--- DECIMA CUARTA.- La transmisión por herencia de las partes sociales no requerirá el consentimiento de los socios, salvo el acuerdo de la Asamblea que decrete la disolución de la sociedad por la muerte de uno de los socios o disponga la liquidación de la parte social que corresponda al socio difunto en el caso de que la sociedad continuare funcionando sin los herederos de éste. -----

----- DE LAS ASAMBLEAS GENERALES: -----

--- DECIMA QUINTA.- El órgano supremo de la sociedad es la Asamblea General de Socios, la cual constituida legalmente representará a la totalidad de los socios y sus decisiones obligarán a todos ellos, inclusive a los ausentes, disidentes o incapacitados. Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. -----

--- DECIMA SEXTA.- Las Asambleas Generales Ordinarias se

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



reunirán cuando menos una vez al año en la ciudad de Mérida, Yucatán, en el domicilio social de la compañía, dentro de los cuatro meses siguientes a la expiración de cada ejercicio social, para tratar los asuntos incluidos en la Orden del Día, discutir y aprobar en su caso el informe y estados financieros que deberán presentar los Administradores; nombrar y remover a los Administradores o Gerentes; designar, en su caso al Consejo de Vigilancia; resolver sobre la división y amortización de las partes sociales; exigir en su caso, las aportaciones suplementarias y las prestaciones accesoriales; intentar contra los órganos sociales o contra los socios las acciones que correspondan para exigirles daños y perjuicios; tratar y resolver lo que esté relacionado con los aumentos y disminuciones del capital social en su parte variable. Las Asambleas Extraordinarias, se reunirán en cualquier tiempo para tratar cualesquiera de los siguientes casos: modificar el contrato social; consentir en las cesiones de partes sociales y en la admisión de nuevos socios; decidir sobre los aumentos y reducciones del capital social en su parte mínima o fija; decidir sobre la disolución de la sociedad y, en general, los demás que le correspondan de conformidad con los presentes estatutos y la Ley. Tanto unas como otras serán convocadas por los Administradores o Gerentes, por el Consejo de Vigilancia o por los socios que representen más de la tercera parte del capital social. Salvo el caso de que en el momento de votación de los respectivos asuntos esté represe por la totalidad del capital social, las convocatorias para las Asambleas Generales deberán hacerse por medio de carta certificada con acuse de recibo, que deberán contener la Orden del Día y dirigirse a cada socio por lo menos con ocho días de anticipación a la celebración de la Asamblea, o por medio de una publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o en alguno de los diarios de mayor circulación de dicho Estado, con ocho días de anticipación cuando menos, a la fecha de la Asamblea. Las convocatorias expresarán el día, lugar y hora en que deberá celebrarse la Asamblea, contendrán la Orden del Día e irán firmadas por quien las haga. En caso de segunda convocatoria, por no haberse reunido el quórum necesario en virtud de la primera, ésta deberá ser hecha con expresión de tal circunstancia dentro de los diez días siguientes a la fecha fijada para la celebración de la primera y con tres días de anticipación de la fecha señalada para la segunda; durante esos plazos los libros y documentos de la sociedad, así como los informes de los Administradores, deberán estar en la oficina de la misma a la disposición de los Socios. -----

--- DECIMA SEPTIMA.- La Asamblea General Ordinaria se tendrá por legalmente constituida, en virtud de primera, segunda o ulteriores convocatorias cuando concurra a su celebración un número de socios que represente, cuando menos, el cincuenta y uno por ciento del capital social. -----

--- DECIMA OCTAVA.- Las Asambleas Generales Extraordinarias se tendrán por legalmente constituidas en primera, segunda o ulteriores convocatorias, cuando concurra a su celebración un número de socios que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento del capital social. -----

--- DECIMA NOVENA.- En las Asambleas Generales Ordinarias reunidas en virtud de primera, segunda o ulteriores

convocatorias, las resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría de votos de los socios que se encuentren presentes. En las Asambleas Generales Extraordinarias en primera, segunda, tercera o ulteriores convocatorias, las resoluciones serán válidas, cuando sean tomadas por el voto favorable de los socios que representen cuando menos, el cincuenta y uno por ciento del capital social.

--- Las votaciones serán siempre nominales, exceptuándose los casos en que expresamente se convenga que sean por escrutinio secreto. Todo socio tendrá derecho a participar en las decisiones de las Asambleas, gozando de un voto por cada peso de su aportación.

--- **VIGESIMA.** - Los socios tendrán derecho a asistir a las Asambleas personalmente o mediante apoderado, bastando para este último caso una simple carta poder. No podrán ser Apoderados él o los Administradores. Para todo lo relativo al funcionamiento y facultades de las Asambleas Generales y al ejercicio del derecho de voto de los socios, se estará a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, en lo que no esté determinado por los presentes estatutos.

--- **VIGESIMA PRIMERA.** - Las Asambleas serán presididas por uno de los Administradores siendo Secretario otro de ellos. En su defecto, la Asamblea designará, por mayoría de votos de los socios concurrentes, a la persona o personas que deberá actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea.

----- **DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.** -----

--- **VIGESIMA SEGUNDA.** - La Sociedad será administrada y regida por uno o varios Gerentes, según acuerde la Asamblea General de Socios; estos desempeñarán sus cargos indefinidamente, serán nombrados y removidos libremente por la Asamblea General de Socios y continuarán en el desempeño de sus cargos hasta que entren en funciones los que fueren nombrados para sustituirlos; podrán ser socios o personas ajenas a la sociedad; la elección se hará por mayoría de votos de los socios presentes. La Asamblea General de Socios fijará la remuneración que deba pagarse a él o los Gerentes.

--- **VIGESIMA TERCERA.** - El o los Gerentes de la Sociedad tendrán las más amplias facultades para administrar los bienes y negocios de la sociedad y celebrar toda clase de actos, operaciones, convenios y contratos relacionados con el objeto de la sociedad, inclusive aquellos llamados de riguroso dominio, con todas las facultades de un apoderado general para administración de bienes, para la suscripción de toda clase de títulos y operaciones de crédito, para asuntos judiciales, comprendiendo pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de 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 Operaciones de Crédito, los cuales se transcriben más adelante.

--- De una manera enunciativa, pero no limitativa el o los Gerentes tendrán las siguientes facultades y atribuciones:

--- a).- Administrar los negocios y bienes de la sociedad sin limitación alguna;

--- b).- Representar a la sociedad ante toda clase de

autoridades, árbitros, arbitradores o particulares sin limitación alguna; -----
--- c).- Celebrar convenios con autoridades Federales, estatales y municipales; -----
--- d).- Aceptar, otorgar, girar, emitir, endosar, avalar, cobrar, protestar y en general, efectuar cualquier otro acto relacionado con los derechos y obligaciones que se deriven de toda clase de títulos, documentos y operaciones de crédito a nombre de la sociedad; -----
--- e).- Obligar cambiariamente a la sociedad; -----
--- f).- Abrir y cancelar cuéntas bancarias a nombre de la sociedad con facultades de designar y autorizar a personas que giren a cargo de las mismas; -----
--- g).- Promover, contestar y desistirse de toda clase de juicios y recursos inclusive del Constitucional de Amparo; -----
--- h).- Formular y presentar querellas, denuncias y acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad como parte civil en dichos procesos y otorgar perdón en nombre de la sociedad cuando a su juicio el caso lo amerite; -----
--- i).- Nombrar, remover y despedir a los apoderados, agentes, factores y demás empleados de la sociedad, determinándoles sus atribuciones, comisiones, comisiones de trabajo y remuneraciones; -----
--- j).- Conferir y revocar poderes generales o especiales con facultades de sustitución o sin ellas; -----
--- k).- Aceptar renuncias de apoderados y demás funcionarios o empleados de la sociedad; para representar a la empresa como patrón en los términos de los artículos relativos de la Ley Federal de Trabajo compareciendo ante toda clase de autoridades del trabajo, Federales o Estatales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Instituto Mexicano del Seguro Social; para comparecer a las audiencias previstas por la Ley Federal del Trabajo, con toda clase de facultades generales y especiales; para absolver y articular posiciones y para querellarse y otorgar perdón en nombre de la sociedad; -----
--- l).- Convocar a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de socios, determinar los asuntos que haya que tratar en las Asambleas y hacer que se incluyan los puntos que consideren pertinentes, en la orden del día de las Asambleas que no fueren convocadas por su iniciativa; -----
--- m).- Ejecutar los acuerdos de las Asambleas Generales de Socios; -----
--- n).- Adquirir participación en el capital de otras sociedades; -----
--- o).- Llevar a cabo todos los actos y operaciones que fueran necesarios o conveniente para los fines de la sociedad, con excepción de los que expresamente estuvieren reservados por la Ley o por estos estatutos a la Asamblea General de Socios, y -----
--- p).- En general, las demás que le corresponden de conformidad con la Ley. -----
--- La firma y representación de la sociedad la llevarán las personas que designe la Asamblea de Socios. -----
--- DE LOS EJERCICIOS SOCIALES, DE LOS INFORMES DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS UTILIDADES O PERDIDAS. -----



--- VIGESIMA CUARTA.- Los ejercicios sociales durarán un año.

--- VIGESIMA QUINTA.- El o los Gerentes presentarán a la Asamblea General de Socios anualmente, un informe completo que incluya por lo menos: a).- Un informe de los Administradores sobre la marcha de la Sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los Administradores, y en su caso, sobre los principales proyectos existentes; b).- Un informe en el que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables de información seguidos en la presentación financiera; c).- Un estado que muestre la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio; d).- Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados los resultados de la sociedad durante el ejercicio; e).- Un estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio; f).- Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecidos durante el ejercicio y g).- Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores. El informe de los Administradores deberá quedar terminado y a disposición de los socios con quince días de anticipación, cuando menos, a la fecha de la Asamblea que deba discutirlo. Los socios tendrán derecho a que se les entregue una copia de los informes correspondientes. Toda vez que la Asamblea General de Socios apruebe los informes a que se hacen referencia en esta cláusula así como los estados financieros de ese ejercicio, quedarán determinadas las utilidades, de las cuales de deducirá: a).- Un cinco por ciento para formar el fondo de reserva hasta que éste llegue a representar una suma igual a la quinta parte del capital social y b).- Las cantidades que la misma Asamblea destine para la formación de fondos de reserva extraordinaria o de previsión. Una vez hechas estas deducciones, el saldo constituirá las utilidades líquidas de la sociedad los cuales se distribuirán entre los socios en calidad de dividendos en proporción a su aportación social o se aplicarán en la forma que determine la Asamblea de Socios; las pérdidas se observarán en la misma forma que las utilidades sin que los socios sean responsables de ellas por una suma mayor al importe de sus aportaciones.

--- VIGESIMA SEXTA.- La Asamblea determinará la forma y términos en que se pagarán los dividendos acordados; en la inteligencia de que sólo podrá hacerlo cuando se trate de utilidades que realmente arrojen los estados financieros de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio.

----- DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD.

--- VIGESIMA SEPTIMA.- La sociedad se disolverá anticipadamente en cualquiera de los siguientes casos: I).- Por acuerdo de los socios, ya sea la causa la pérdida de parte del capital social o cualquiera otra. II).- Por imposibilidad de seguir realizando el objeto de la sociedad por quedar éste consumado.- III).- Por quiebra legalmente declarada y IV).- Por cualquier otra causa prevista por la Ley.

--- VIGESIMA OCTAVA.- Al concluir la sociedad por vencimiento del plazo para el que fue constituida o porque surgiere la conveniencia de liquidarla, a propuesta de los Administradores, la Asamblea de socios acordará la forma

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



liquidarla y nombrará a los liquidadores fijando su número, así como el término que crea conveniente para que realicen la liquidación y sus facultades, sirviendo de base las prevenciones en los artículos del doscientos treinta y cuatro al doscientos cuarenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

--- VIGESIMA NOVENA.- Durante la liquidación, cesarán en sus funciones los Gerentes Administradores, pero continuarán los poderes de la Asamblea General para aprobar la cuenta de la administración de los liquidadores. Una vez realizada la liquidación de la sociedad y aprobada las cuentas de los liquidadores por la Asamblea General de Socios, quedará consumada aquella y extinguida toda responsabilidad de los liquidadores. La Asamblea General de Socios deberá fijar la retribución que corresponde a los liquidadores. -----

--- TRIGESIMA.- Las convocatorias para la celebración de asambleas Generales de Socios durante la liquidación, serán hechas por los liquidadores. -----

--- TRIGESIMA PRIMERA.- Las presentes cláusulas, complementadas por las disposiciones relativas de la Ley General de Sociedades Mercantiles, constituyen los Estatutos de Sociedad. -----

A C U E R D O S: -----

--- PRIMERO.- El capital mínimo o fijo, lo constituye la suma de CIEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, el cual ha quedado suscrito y exhibido por los Socios Fundadores, en la siguiente forma y proporción: -----

--- El señor RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, la cantidad de VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, importe de una parte social por esa misma cantidad, que ha pagado con anterioridad a este acto; el señor JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, la cantidad de VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, importe de una parte social por esa misma cantidad, que ha pagado con anterioridad a este acto; el señor ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ, con la cantidad de VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, importe de una parte social por esa misma cantidad, que ha pagado con anterioridad a este acto; y el señor VICTOR ELIAS DOGRE MUÑOZ, la cantidad de VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, importe de una parte social por esa misma cantidad, que ha pagado con anterioridad a este acto. -----

--- SEGUNDO.- Los socios fundadores acuerdan en este acto aportar al capital social dentro de la parte variable serie "a" la cantidad de ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, el cual ha quedado suscrito y exhibido por los en la siguiente forma: -----

--- El señor RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que pagara y/o aportara en un término que no excederá de treinta días hábiles contados a partir de la presente fecha; el señor JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que pagara y/o aportara en un término que no excederá de treinta días hábiles contados a partir de la presente fecha; el señor ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ, la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que pagara y/o aportara en un término que no excederá de treinta días hábiles contados a partir de la presente fecha; y el señor VICTOR ELIAS DOGRE MUÑOZ, la

cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL, que pagara y/o aportara en un término que no excederá de un año contado a partir de la presente fecha.

--- En razón de las aportaciones de los socios fundadores capital social, éste queda distribuido entre los mismos, la forma siguiente:

SOCIOS	CERTIFICADO DE APORTACIÓN	APORTACION DEL CAPITAL
RICARDO JOSE PATRON LAVIADA	1	MINIMO SERIE "A" \$ 25,000. VARIABLE SERIE "B" \$ 2'975,000.
JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA	1	MINIMO SERIE "A" \$ 25,000. VARIABLE SERIE "B" \$ 2'975,000.
ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ ✓	1	MINIMO SERIE "A" \$ 25,000. VARIABLE SERIE "B" \$ 2'975,000.
VICTOR ELIAS DOGRE MUÑOZ	1	MINIMO SERIE "A" \$ 25,000. VARIABLE SERIE "B" \$ 2'975,000.
TOTAL	4	MINIMO SERIE "A" \$ 100,000. VARIABLE SERIE "B" \$ 11,900,000.

--- TERCERO.- Los ejercicios sociales serán de un año correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.

--- CUARTO.- Los señores RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ VICTOR ELIAS DOGRE MUÑOZ, por unanimidad de votos, nombran como GERENTES de la sociedad a los señores RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ, quienes en el desempeño de su cargo tendrán todas las facultades y atribuciones otorgadas a los Gerentes en la cláusula vigésima tercera de esta escritura, mismas que se tienen aquí por reproducidas como se insertasen a la letra, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los Artículos un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán y sus correlativos en todos los Estados de la República Mexicana dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los cuales se transcriben más adelante, de la siguiente manera:

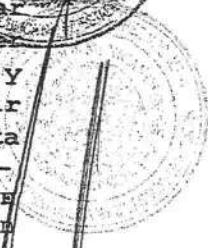
--- a).- INDISTINTAMENTE uno del otro cualesquiera de los tres GERENTES antes nombrados, señor RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA y ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ, para la Administración de Bienes y toda clase de asuntos administrativos; para Pleitos y Cobranzas y toda clase de Asuntos Judiciales; Asuntos Laborales; para abrir y cancelar cuentas de cheques y/o inversión y para suscribir cheques en los talonarios a efecto expedidos por las Instituciones de Crédito; y para conferir y revocar poderes generales o especiales dentro de la órbita de estas facultades;

--- b).- MANCOMUNADAMENTE, el señor ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ con uno de cualesquiera de los GERENTES nombrados

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



Señores RICARDO JOSE PATRON LAVIADA y/o JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, para ejercer aquellos actos llamados de riguroso dominio; para hacer cesión de bienes; para obligar cambiariamente a la Sociedad; para suscribir y en cualquier forma negociar toda clase de títulos, documentos, contratos y operaciones de crédito, que no sean cheques; y para conferir revocar poderes generales o especiales dentro de la órbita de estas facultades.

Los señores RICARDO JOSE PATRON LAVIADA, JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA y ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ, declaran otorgan: que aceptan el cargo de GERENTES para el que han sido designados, quienes lo desempeñarán y cumplirán bien y fielmente y por cuanto no existe la obligación para los gerentes de caucionar su manejo, entran desde luego al desempeño de su cargos.

QUINTO.- Del mismo modo, los socios, por unanimidad de votos, nombran como APODERADOS GENERALES de la sociedad a los señores JAVIER JESUS CERVANTES CENTURION Y/O NAYELY DEL ROSARIO RIVERO PATRON, quienes en el desempeño de dicho cargo contarán con PODER GENERAL para la administración de bienes y toda clase de asuntos administrativos y para pleitos y cobranzas y toda clase de asuntos judiciales y asuntos laborales, en los términos de los Artículos mil setecientos diez del Código Civil vigente en el Estado y sus correlativos de todos los Estados de la República Mexicana y el dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, que más adelante se transcriben, pudiendo expresamente de una manera enunciativa mas no limitativa, hacer lo siguiente: para la administración de bienes y la realización de toda clase de trámites administrativos, contables y fiscales; para representar y actuar en nombre de la sociedad ante toda clase de empresas y particulares, así como ante cualesquiera autoridades Judiciales, administrativas y del Trabajo, sean federales, Estatales o Municipales, así como ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o Sistema de Administración Tributaria, el Instituto Mexicano del Seguro Social, la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, el Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y cualesquiera otras dependencias u oficinas gubernamentales y empresas paraestatales en esta ciudad o en cualquiera de sus oficinas o delegaciones ubicadas en la República Mexicana, pudiendo realizar toda clase de trámites fiscales, contables y administrativos; presentar altas y bajas, muy en especial inscripciones en el Registro Federal de Contribuyentes a efecto de obtener las cédulas de identificación fiscal correspondientes y la firma electrónica avanzada de dicha empresa ante el Servicio de Administración Tributaria; llenar y presentar solicitudes, formularios y formatos; hacer y recibir pagos; recibir y presentar toda clase de documentación; recibir en nombre de la sociedad toda clase de notificaciones, correo normal o certificado; para representar a la sociedad como patrón en todo lo relacionado con la Ley Federal del Trabajo e intervenir en citas conciliatorias y en cualquier fase de los procedimientos individuales o colectivos que se tramiten ante las Juntas Locales o Federales de Conciliación y Arbitraje y ante las

Procuradurías de la Defensa del Trabajo; para transigir y comprometerse en árbitros; para hacer y recibir pagos; para absolver y articular posiciones; para recusar; para promover y contestar cualesquiera juicios o recursos y desistirse de ellos, inclusive del Constitucional de Amparo; para presentar denuncias y querellas; para reconocer firmas y documentos; para someterse a la Jurisdicción de cualesquiera Jueces o Tribunales; para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público; y para otorgar, conferir y revocar poderes generales o especiales respecto de estas facultades. -----

--- El presente poder se otorga por tiempo indefinido y se considerará aceptado por el solo uso que del mismo hagan los apoderados nombrados. -----

--- **SEXTO.** - Los comparecientes declaran que la operación a que se refiere esta escritura pública, no constituye de manera alguna relación de negocios entre ellos y el Notario autorizante, por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana entre ellos. -----

--- Todas las reglas establecidas en la presente escritura constituyen los Estatutos de "GRUPO MULAHÓ", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, y todo lo que no estuviere previsto en los mismos se regirá por la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

--- **OBLIGACIONES IMPUESTAS POR EL ARTICULO VEINTIDÓS DEL REGLAMENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO DE DENOMINACIONES Y RAZONES SOCIALES A CARGO DE LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES.** -----

--- "Artículo 22.- Las Sociedades o Asociaciones que usen o pretendan usar una Denominación o Razón Social tendrán las obligaciones siguientes: -----

--- I. Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso indebido o no autorizado de la Denominación o Razón Social conforme a la Ley y este Reglamento, y -----

--- II. Proporcionar a la Secretaría 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 respectiva de la Denominación o Razón Social. -----

--- Las obligaciones establecidas en las fracciones anteriores, deberán constar en el instrumento mediante el cual se formalice la constitución de la Sociedad o Asociación o el cambio de su Denominación o Razón Social". -----

--- **OBLIGACIONES A LOS FEDATARIOS IMPUESTAS EN EL ARTÍCULO VEINTISIETE DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.** -----

--- PARA LOS EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL SEGUNDO, SEPTIMO Y OCTAVO PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO VEINTISIETE DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, EN RELACION CON LA PRESENTE CONSTITUCIÓN SOCIAL, YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

--- Que en razón de que la Constitución Social de que se trata es de fecha posterior al primero de enero de dos mil tres, fecha de entrada en vigor de las modificaciones al artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación, para el presente caso, el Notario Público Autorizante cumple con la obligación a su cargo impuesta por dicho precepto, anexando al apéndice de la presente escritura, copia

Abog. José Enrique Gutiérrez López. Mdc. Mphi.

Titular de la Notaría Pública No. 87

Estado de Yucatán, México.



Photostática certificada del original de la Cedula de Identificación Fiscal de los señores RICARDO JOSE PATRON AVIADA, JOSE ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA, ALEJANDRO ELIAS DOGRE MUÑOZ y VICTOR ELIAS DOGRE MUÑOZ socios de esta sociedad, habiéndome cerciorado con la entrega de dichas cédulas que me exhiben, de que su Registro Federal de Contribuyentes coincide con la anotación asentada en su comparecencia. -----

--- Que en cumplimiento a lo establecido en el octavo párrafo del Artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación, se requiere a los otorgantes para que dentro del mes siguiente a la firma de esta escritura, comprueben al suscripto Notario autorizante que solicitaron la inscripción de la persona moral que formalizan, en el Registro Federal de Contribuyentes. -----

--- TRANSCRIPCION DE LOS ARTICULOS MIL SETECIENTOS DIEZ DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATÁN, DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL Y NOVENO DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. -----

--- "Artículo 1,710.- 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 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 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 administración de bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos 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 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". -----

--- "Art. 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 Primera, la representación se entenderá conferida respecto de cualquier persona, y en el de la fracción Segunda

sólo respecto de aquella a quien la declaración escrita ha sido dirigida. En ambos casos, la representación no tendrá más límites que los que expresamente le haya fijado o representado en el instrumento o declaración respectivos".
--- CERTIFICACIÓN NOTARIAL QUE EL NOTARIO AUTORIZANTE HACE CUMPLIMENTO DE LAS OBLIGACIONES IMPUESTAS A LOS FEDATARIOS PÚBLICOS POR LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA:

--- a).- Que advertí a los comparecientes de los delitos e que incurren las personas que hubieren proporcionado a notario autorizante información, documentación, datos imágenes que sean falsos o sean completamente ilegibles, para ser incorporados a este instrumento, en los términos del artículo sesenta y dos de la Ley que nos ocupa.

--- b).- Que en mismos términos de la fracción anterior, los comparecientes manifestaron que las declaraciones que hicieron en este acto, las hicieron bajo formal protesta de decir verdad, y que las identificaciones que me exhibieron para acreditar su identidad, son legales, validas y fueron obtenidas por ellos mismos de las autoridades competentes, que igual manifiestan bajo formal protesta de decir verdad.

--- c).- Que los comparecientes declararon: que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito Notario Público.

--- d).- Que hice del conocimiento de los comparecientes en términos y contenido del artículo tercero fracción III, dieciocho fracción III de la Ley de referencia y catorce su Reglamento, respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y respecto me manifestaron, bajo formal protesta de decir verdad: que en el presente instrumento actúan en su nombre por cuenta propia o en su caso, de la persona física o moral a quien representan, por ser quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario.

--- Yo, el Notario, hago constar: qué en los 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 consta en este instrumento y en el expediente respectivo, el compareciente otorga al suscrito Notario su consentimiento expresa autorización, para que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos, al igual que las personas que tuvieren interés legítimo en los mismos; q cumplí con lo dispuesto por los Artículos Cuarenta y Nueve de la Ley del Notariado en vigor y Ciento Diez de su Reglamento que agregaré al apéndice de la presente escritura la Patente de Ley; que respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, los comparecientes manifestaron estar al corriente en sus respectivos pagos, sin acreditarlo, por lo que les hice saber las penas en que incurren las personas que se producen con falsedad en materia fiscal; que lei la presente acta en alta voz a elección de los comparecientes, quienes manifestaron

Titular de la Notaría Pública No. 87
Estado de Yucatán, México.

quedar enterados y conformes con su tenor, firmando ante mí, el Notario Autorizante, para debida constancia. Doy fe.- RICARDO JOSÉ PATRÓN LAVIADA.- FIRMADO.- JOSÉ ENRIQUE RUIZ DEL HOYO CERVERA.- FIRMADO.- ALEJANDRO ELÍAS DOGRE MUÑOZ.- FIRMADO.- VICTOR ELÍAS DOGRE MUÑOZ.- FIRMADO.- JOSE ENRIQUE GUTIERREZ LOPEZ.- FIRMADO.- EL SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ESTADO DE YUCATAN.- ABOG. JOSE ENRIQUE GUTIERREZ LOPEZ. MDC. MPH.- NOTARIA PUBLICA NUM. 87".

NOTA AL MARGEN.- Autorizo en la ciudad de Mérida, Yucatán, México, a los dos días del mes de junio del año dos mil quince, fecha en que quedaron cumplidos los requisitos legales de la presente escritura.- JOSE ENRIQUE GUTIERREZ LOPEZ.- FIRMADO.- EL SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR.

DEL APENDICE:

IDENTIFICACIONES.- Constante de cuatro fojas útiles.

CEDULAS DE IDENTIFICACION FISCAL.- Constante de cinco fojas útiles.

PERMISO A LA SECRETARIA DE ECONOMIA.- Constante de dos fojas útiles.

AVISO DE USO.- Constante de una foja útil.

ALTA DE HACIENDA.- Constante de dos fojas útiles.

PATENTE DE ESCRITURAS PUBLICAS Y CONTRATOS.- Constante de una foja útil.

PATENTE DE DERECHO DE INSCRIPCION.- Constante de una foja útil.

PATENTE DE DERECHO DE CALIFICACION.- Constante de una foja útil.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE EXPIDO CONSTANTE DE VEINTISEIS FOJAS UTILES, INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS DEL APENDICE, A SOLICITUD DE "GRUPO MULAHO", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, PARA QUE LE SIRVA DE TITULO JUSTIFICATIVO.- MERIDA, YUCATAN, MEXICO, A LOS DOS DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.-



BOLETA DE INSCRIPCION

Pagina 1 de 1

8.12.14

ACTOS DESCritos EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARON
DESCRITOS EN EL FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No.

58517 * 1



Folio Interno Fecha de Prelación

20 * 03 / JUNIO / 2015

Parte Registral:

RA INSCRIPCION

RFC / No. de Serie:

GMU150526H59

Denominación:

GRUPO MULAH S. DE R.L. DE C.V.

Símbolo

MÉRIDA, YUCATAN

Situaciones al:

Folio ID	Acto	Descripción	Fecha Registro	Registro
85171	M4	Constitución de sociedad	12-06-2015	Secuencia: 994682

Número de Autenticidad de la Inscripción: 1e8b74510df21879accc1087809c32f70f3df426

Hechos de Inscripción

Hora	02	JUNIO	2015
Precio	\$1,016.00		
Tax	\$0.00		

Boleta de Pago No.: 084568 DB

ATENTAMENTE
EL RESPONSABLE DE OFICINA

LIC. LIZBETH DE LOS ANGELES CRUZ SALAZAR



Los hechos de inscripción que aparecen en este documento corresponden a los establecidos en los artículos 21 Bis, Fracción II, inciso c) y d) y 30 Bis del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

ESTATUTOS INTERNOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "PRIVADA KA'AN", UBICADO SOBRE EL TABLAJE CATASTRAL CATORCE MIL TRESCIENTOS SEIS DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO, Y AL QUE SE ADHIEREN Y OBLIGAN A CUMPLIR TODOS LOS CONDOMINIOS PROPIETARIOS, LEGITIMOS POSEEDORES Y FUTUROS ADQUIERENTES DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE INTEGRAN EL MISMO.

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
ARTÍCULOS

--- **PRIMERO.**- De conformidad con el artículo seiscientos noventa y nueve del Código Civil del Estado de Yucatán y demás relativos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, se emiten los presentes Estatutos que regirá el Conjunto en Condominio denominado "**PRIVADA KA'AN**", que se ubicará en el tablaje marcado con el número **CATORCE MIL TRESCIENTOS SEIS** de la localidad y municipio de Mérida, Yucatán, México. A este conjunto se denominará "**CONDOMINIO**".-----

--- **SEGUNDO.**- Las disposiciones de estos Estatutos son aplicables al terreno y construcciones en el tablaje marcado con el número **CATORCE MIL TRESCIENTOS SEIS** de la localidad y municipio de Mérida, Yucatán, México, a cuyo cumplimiento quedan obligados todos los propietarios de lotes urbanos destinados a casa-habitación unifamiliar construidos o que en ellos se construyan, los arrendatarios, inquilinos, poseedores, y sus respectivos familiares y dependientes, y en general todas las personas que los ocupen o visiten, quienes así mismo quedan sometidos en lo conducente a las Reglas de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble señalado y a las disposiciones de la Asamblea de Propietarios o Condóminos y de la Administración.-----

--- **TERCERO.**- Bastará la simple adquisición u ocupación por cualquier título de una o varias unidades de propiedad exclusiva, lotes urbanos destinados a casa-habitación unifamiliar construidos o que en ellos se construyan, su acceso a las mismas o únicamente al conjunto, para que dichas personas se consideren que aceptan y se sujetan a las normas y disposiciones mencionados en el artículo anterior. A todo propietario se le designará "**CONDÓMINO**" o "**CONDÓMINOS**".-----

--- **CUARTO.**- Al otorgarse las escrituras de adquisición de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, lotes urbanos del condominio, se entregarán al o a los adquirentes un ejemplar de estos Estatutos de Condominio y Administración el cual será firmado por la parte compradora en señal de aceptación y acatamiento a las normas señaladas.-----

--- **QUINTO.**- El inmueble se divide: a).- En partes comunes o de copropiedad pertenecientes a todos los propietarios en proporción al valor de su parte privativa. b).- En unidades de propiedad exclusiva de cada condómino o propietario.-----

--- **SEXTO.**- Son partes y elementos comunes aquellos que son necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante y que pertenezcan en copropiedad a los condóminos o propietarios según su cuota de participación (indiviso). De una manera enunciativa pero no limitativa, son objeto de propiedad común de todos los propietarios: A).- El terreno y subsuelo de las calles, las banquetas, la casa club y la caseta de

vigilancia; B).- Los pórticos, cimientos, sótanos, áreas comunes de esparcimiento, sardineles, jardines, áreas de vialidad y peatonal con sus distintas secciones, elementos plantas de ornato, estructuras de servicios y de implementos que presten un servicio común; C).- Las obras instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para uso y disfrute común, tales como fosas sépticas, registros, pozos de absorción de aguas negras, pozos profundos y extracción de agua, ductos, tuberías, canales, tinacos, cisternas, albañales, ductos y conductos de distribución de agua, electricidad y drenaje y teléfono en su caso; D).- barda perimetral del conjunto; y E).- El área Vialidad. --- El Conjunto en Condominio denominado "**PRIVADA KAMA**" tendrá las siguientes especificaciones de construcción: --- a).- Avenida principal y calles interiores. --- b).- Banquetas ajardinadas. --- c).- Barda perimetral. --- d).- Caseta de vigilancia. --- e).- Área de estacionamiento para visitantes. --- f).- Casa club con: un salón de usos múltiples con comedor de apoyo, terraza, área de snack o asadores, alberca sanitarios para hombres y mujeres y área de usos múltiples las que habrá juegos infantiles y cancha de football. --- La copropiedad sobre los bienes comunes no es susceptible de división y únicamente será enajenable, gravable y embargable el derecho de propiedad exclusiva, respecto de cual se considera como un anexo inseparable. --- **SÉPTIMO.**- Son unidades de propiedad exclusiva, los lotes de terreno, departamentos, viviendas, casas, locales o naves que integran el condominio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común aquél, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados condóminos. ---

--- **OCTAVO.**- Cada uno de los lotes para vivienda cuenta con las instalaciones necesarias para energía eléctrica del conjunto. Cada "**CONDÓMINO**" adquirente deberá realizar los trámites correspondientes ante la Comisión Nacional de Aire a fin de obtener los permisos necesarios para la realización de pozos y extracción de agua potable, y para el caso de la Comisión Federal de Electricidad, también deberán realizar los trámites correspondientes, para la contratación de dicho servicio. ---

CAPITULO SEGUNDO DE LAS ASAMBLEAS

--- **NOVENO.**- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del "**CONDÓMINO**", sus resoluciones obligan a la totalidad de los condóminos, los que tienen derecho de asistir y de votar en ellas. ---

--- **DÉCIMO.**- Son facultades de la Asamblea General de los Condóminos las siguientes: ---

--- a).- Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere. --- b).- Extinguir el régimen de propiedad en condominio. --- c).- Nombrar y remover libremente a las personas que ocuparán los cargos que establezcan los estatutos o, en su defecto, esta ley. ---

--- d).- Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas. ---

--- e).- Crear, modificar o extinguir los comités

condóminos que considere. -----

--- f).- Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común. -----

--- g).- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente. -----

--- h).- Examinar y en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rinda el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso. -----

--- i).- Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración. -----

--- j).- Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables. -----

--- k).- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador. -----

--- l).- Las demás que le confieran esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano. -----

--- **DÉCIMO PRIMERO.**- El Administrador convocará a Asamblea General de Condóminos cuando menos una vez al año, en el mes de abril, fijando la orden del día que forzosamente contendrá entre los asuntos a tratar, el presupuesto de ingresos y egresos correspondiente a los gastos de administración, conservación, cuotas de mantenimiento ordinarias y cuotas extraordinarias en su caso y reparación de los edificios y partes comunes. -----

--- **DÉCIMO SEGUNDO.**- Los propietarios podrán convocar a asamblea, sin la intervención del Administrador, cuando representen por lo menos el cincuenta por ciento del número de lotes para viviendas del Conjunto. -----

--- En caso de urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan, siempre que representen por lo menos el cincuenta por ciento del número de lotes para viviendas del Conjunto. -----

--- **DÉCIMO TERCERO.**- El administrador o los propietarios, según el caso, fijarán la Orden del Día de la Asamblea, incluyendo lugar, fecha y hora de la celebración, comunicándose a los demás propietarios con una anticipación no menor de diez días a la fecha en que vaya a tener lugar. Quienes convoquen a la asamblea deberán recabar, para debida constancia, las firmas de los propietarios de las viviendas, o lotes, o de sus representantes legales, enviar dichas constancias por correo electrónico con acuse de recibo, el cual para este último caso se tendrá por buena y válida, si el condómino notificado no manifiesta dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha del envío objeción o inconformidad alguna. -----

--- **DÉCIMO CUARTO.**- Si el administrador no convocare a la asamblea anual correspondiente, dentro del término indicado en el artículo décimo primero que antecede, o bien dentro del término de quince días contados a partir de la fecha en que haya sido requerido para ello por los condóminos que representen el cincuenta por ciento del número de los lotes,

adm
pri
cua
del
tra

"CC
Est

que
toc
asi

ot
an
el

Pr
fo
fa
--

se
--
as

--
v
e

-
e

c
-
j

€
-
-

l
-

esta omisión dará lugar a la remoción a su cargo.-----

--- **DÉCIMO QUINTO.** - Se considerará legalmente instalada la asamblea en virtud de primera convocatoria, cuando estén presentes los "CONDÓMINOS" que representen por lo menos cincuenta y uno por ciento del valor de las unidades de propiedad exclusiva, lotes destinados a casa-habitación. Conjunto "PRIVADA KA'AN", según las cuotas de participación (indivisos), y los asuntos se resolverán por simple mayoría de votos de los "CONDÓMINOS" concurrentes a la asamblea. Para el caso de la segunda, tercera o ulterior convocatorias, se considerará legalmente instalada la asamblea, con los "CONDÓMINOS" que asistan.-----

--- **DÉCIMO SEXTO.** - Entre los asistentes a la asamblea figurará como Presidente el Administrador o el que fuera designado por la mayoría y fungirá como Secretario cualquiera que sea designado o el Administrador en el caso de que no funja como Presidente.-----

--- **DÉCIMO SÉPTIMO.** - Las decisiones tomadas en las asambleas obligan a todos los propietarios o "CONDÓMINOS", incluyendo los ausentes o disidentes.-----

--- **DÉCIMO OCTAVO.** - Los "CONDÓMINOS" podrán hacer representar en las asambleas por apoderado, nombrando mediante carta poder otorgada ante dos testigos.-----

--- **DÉCIMO NOVENO.** - En caso de copropiedad de un lote de vivienda, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de votación y representación.-----

--- **VIGÉSIMO.** - Los "CONDÓMINOS" dispondrán de un número de votos en proporción al valor de las partes que componen los condueños, esto es, en base a sus cuotas de participación (indiviso).-----

--- **VIGÉSIMO PRIMERO.** - El Administrador enviará a los propietarios, cuando lo soliciten, copia autorizada con firma del acta de cualquiera de las asambleas celebradas.-----

--- **VIGÉSIMO SEGUNDO.** - Los resultados de las Asambleas se inscribirán por orden cronológico, en un Libro de Actas que podrá ser consultado por cualquiera de los "CONDÓMINOS".-----

CAPITULO TERCERO DE LA ADMINISTRACION

--- **VIGÉSIMO TERCERO.** - El conjunto en Condominio "PRIVADA KA'AN", será administrado por "GRUPO MULAHO", SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, que desempeñara el cargo hasta en tanto sea transmitida la última unidad de propiedad exclusiva, posteriormente, la Asamblea de Condóminos, podrá removerlo cuando lo estime conveniente.-----

--- **VIGÉSIMO CUARTO.** - El Administrador tendrá a su cargo cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Convivencia y Administración; respetar y hacer respetar el Reglamento de Convivencia y Administración; resolver los conflictos que presenten; la administración y conservación del inmueble, su cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden y limpieza que deba haber en las áreas comunes, a menos que la Asamblea General de Condóminos acuerde algo contrario.-----

--- **VIGÉSIMO QUINTO.** - El Administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunales relacionados con el Conjunto en Condominio "PRIVADA KA'AN", sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, a su fin disfrutará de las facultades de representación de Apoderado General para pleitos y cobranzas y pa-

calada
do es
menos
dades
ación
icipac
e mayo
asambla
lterio
lada

i fung
nado
ue fu
nja

samb
lusive

hace
media

ste pa
sentan

mero
ie sa
cipac

a l
con
as.
leas
tas
".--

**PRIV
DAD**

que
últi
blea
e.--
carg
icia
nto
que
le, e
star
men
go a

ntan
omuni
A' AN
i cu
de
pa

administración de bienes, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y el un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, que más adelante se transcriben, con facultad expresa para representar a los "CONDÓMINOS", ante cualesquiera autoridades Federales, Estatales o Municipales.-----

--- Las medidas que tome el Administrador y las resoluciones que dicte dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los "CONDÓMINOS", a menos que las modifique la asamblea.-----

--- **VIGÉSIMO SEXTO.**- Consecuentemente con las facultades otorgadas al Administrador, según se establece en el artículo anterior, este último llevará a cabo los actos precisados en el artículo cuarenta y uno de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, por lo que en forma enunciativa y no limitativa gozará de las siguientes facultades:-----

--- a).- Elaborar las convocatorias y el orden del día de las sesiones de la asamblea. -----

--- b).- Notificar las convocatorias a los integrantes de la asamblea. -----

--- c).- Tener la representación legal de la asamblea. -----

--- d).- Difundir los acuerdos adoptados en sesiones y vigilar su cumplimiento, de conformidad con los plazos establecidos y las responsabilidades asignadas. -----

--- e).- Determinar la celebración de sesiones extraordinarias. -----

--- f).- Ejecutar y verificar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, e informarle respecto a ello. -----

--- g).- Levantar y resguardar las actas de las sesiones de la asamblea, así como la demás documentación relativa a estas. -----

--- h).- Certificar los documentos de la asamblea. -----

--- i).- Cuidar y vigilar los exteriores de las unidades de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento, reparación y reposición de las instalaciones, servicios y bienes de uso común, conforme a lo establecido en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables. -----

--- j).- Presentar a la asamblea un informe anual de actividades y el estado de cuentas del ejercicio anual precedente. -----

--- k).- Elaborar la propuesta de presupuesto para el año inmediato siguiente. -----

--- l).- Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, así como ponerla a disposición de cualquier condómino que así lo solicite, salvo la que de acuerdo a los estatutos o esta ley deban ser conservados por otra persona.

--- m).- Gestionar la realización de las obras de conservación y reparación de carácter urgente o conveniente en las áreas y bienes de uso común, con cargo al fondo de reserva. -----

--- n).- Representar legalmente al condominio y los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por los estatutos o por la asamblea. -----

--- ñ).- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos con excepción de los casos en que esta designe a personas para tal efecto. -----

--- o).- Recaudar, de cada uno de los condóminos aportaciones correspondientes a las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias o a cualquier otro tipo contribución destinada a la integración del fondo administración o al mantenimiento, reparación, reposición y conservación del condominio, y otorgar recibo a condómino por dichas aportaciones. -----

--- p).- Efectuar los gastos necesarios para mantenimiento, reparación, reposición, operación administración del condominio, con cargo al fondo administración, y según lo establecido por la ley, el constitutiva y los estatutos del condominio. -----

--- q).- Entregar, con la periodicidad que señalen los estatutos, o mensualmente en su defecto, a cada condómino, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de los ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el resultado de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas en el inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común; y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones, en los términos del artículo 12 de esta ley.

--- r).- Acudir ante notario público, o verificar que persona designada para ello, lo haga, para obtener protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos y verificar que se inscriba en el Registro Público de Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad y Fomento al Trabajo del Estado de Yucatán. -----

--- s).- Vigilar la observancia y el cumplimiento de disposiciones contenidas en esta ley, el acta constitutiva los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan. -----

--- t).- Llevar el inventario de bienes muebles. -----

--- u).- Gestionar con las autoridades competentes licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio

--- v).- Las demás que fueran necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables. -----

--- La asamblea removerá al Administrador en el caso de no cumpla su cometido o incurra en faltas de probidad.---

--- TRANSCRIPCION DE LOS ARTICULOS MIL SETECIENTOS DIEZ
CODOGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATAN Y DOS MIL QUINIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL. -----

--- "Artículo 1710.- En todos los poderes generales pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan todas las facultades generales y las especiales que requiere 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 carácter para que el Apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer a de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en

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".-----
--- "ART. 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 administración de bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos 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 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".-----

CAPITULO CUARTO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

--- VIGÉSIMO SÉPTIMO.- El propietario de las partes de propiedad exclusiva, gozará y dispondrá de ellas con las limitaciones y prohibiciones determinadas por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y las que se expresan en estos estatutos.-----

--- VIGÉSIMO OCTAVO.- El propietario podrá arrendar así como enajenar, gravar y en general, ejercer cualesquiera actos de dominio sobre su unidad de propiedad exclusiva, debiendo únicamente dar los avisos correspondientes al Administrador designado por la Asamblea de Condóminos, así como cumplir con las limitaciones y obligaciones que se relacionan en estos Estatutos y la Ley. -----

--- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes en ningún caso podrán dividir, vender, arrendar o sub-arrendar piezas o recámaras de las casas-habitación que se construirán en los lotes del conjunto en condominio.-----

--- VIGÉSIMO NOVENO.- El propietario podrá modificar el interior y exterior de su vivienda, que en todo caso deberá destinarse como casa-habitación, nunca a comercios, oficinas, talleres o prestación de servicios, pero deberá notificar al Administrador su propósito, obtener su aprobación y la de la comisión de supervisión arquitectónica y urbana. El Administrador vigilará que no sean afectadas las estructuras, las diversas instalaciones, las fachadas y las circulaciones de uso común. Los "CONDÓMINOS" una vez concluida las obras de construcción de la vivienda no podrán colocar anuncios o nombres comerciales, ni carteles de propaganda, para venta o renta en la unidad de propiedad exclusiva, ni en áreas comunes.-----

--- TRIGÉSIMO.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de la unidad de propiedad exclusiva que le corresponde.-----

--- TRIGÉSIMO PRIMERO.- Cada propietario deberá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones en general, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin

de
pr
de
de
t:
-
n.
v
c
p
á
t
e

restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.----

--- **TRIGÉSIMO SEGUNDO.**- La abstención en el ejercicio de los derechos sobre las áreas y bienes de uso común no exime a los condóminos del cumplimiento de las obligaciones que respectivamente dichas áreas y bienes les impone esta ley, el Código Civil del Estado de Yucatán, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normas aplicables.-----

--- **TRIGÉSIMO TERCERO.**- No podrá modificarse el destino de las viviendas que se construyan, solamente por acuerdo unánime de los propietarios de las viviendas y/o lotes.-----

--- **TRIGÉSIMO CUARTO.**- Los desperfectos de las partes causados por los propietarios o por personas que concurren a sus viviendas que se construyan serán reparados por cuenta del propietario correspondiente.-----

--- **TRIGÉSIMO QUINTO.**- No podrá instalarse en el inmueble ningún artefacto peligroso, insalubre o molesto.-----

--- **TRIGÉSIMO SEXTO.**- Cada "CONDÓMINO" u ocupante usará el lote cuyo destino que se construirá será el de habitación, en forma ordenada y tranquila. Los propietarios no harán ni dejarán hacer a las personas que concurren a sus viviendas nada que pueda menoscabar el aspecto y nombre del "CONDOMINIO", razón por la cual podrán ellos o los ocupantes organizar fiestas ni festejar de manera tal que en ellos se escandalice, eleve el volumen de los equipos o aparatos de sonido, televisores o similares, o se lesionen la moral o las buenas costumbres.-----

--- **TRIGÉSIMO SÉPTIMO.**- Los propietarios o condóminos deberán permitir el aseo de las partes comunes de los inmuebles, y si es necesario, el acceso a la propiedad por arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevar a cabo.-----

--- **TRIGÉSIMO OCTAVO.**- Ningún ocupante de las viviendas deberá entorpecer la entrada, áreas de paso vehicular o peatonal, banquetas de acceso y circulación, dejando en ellos obstrucciones que dificulten el tránsito o signifiquen dejar de ejercer dominio sobre dichos bienes.-----

--- **TRIGÉSIMO NOVENO.**- Los propietarios que no ocupen personalmente las viviendas, serán sin embargo responsables personalmente de la ejecución o cumplimiento de las condiciones impuestas por estos estatutos, solidariamente con los ocupantes de dichos inmuebles. Los propietarios que ocupen por sí mismos sus inmuebles deberán acudir a las asambleas que se convoquen, pero para el caso que no pudieran hacerlo, podrán hacerse representar por la persona que posea la propiedad, mediante el otorgamiento de simple carta-poder ratificada ante dos testigos.-----

--- **CUADRAGÉSIMO.**- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, o tener quejas sobre algo que impida la tranquilidad del condominio, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse al administrador para que este solucione el asunto, quien procederá a poner remedio o si juzga procedente, ordenar sea sometido el asunto a la asamblea.-----

--- **CUADRAGÉSIMO PRIMERO.**- Los "CONDÓMINOS" u ocupantes obligan en todo tiempo a respetar el reglamento de horas para reuniones o fiestas que al efecto emita la Administración del "CONDOMINIO".-----

--- **CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.**- Queda prohibido terminantemente a los "CONDÓMINOS" u ocupantes, tener a sus animales o mas-
e

dentro del condominio en libertad dentro de las áreas privativas de los demás "CONDÓMINOS" u ocupantes, así como dentro de las áreas comunes del mismo, cuando esto lesione, demerite o afecte el aspecto, higiene, tránsito tranquillidad de la misma.-----

--- De igual forma, queda estrictamente prohibido a los "CONDÓMINOS" u ocupantes, tender o colocar ropa en las ventanas, balcones, pasillos, andadores o lugares de uso común, así como en la parte frontal de sus unidades de propiedad exclusiva, lotes y casas-habitación, sino en las áreas destinadas para estos servicios en sus propias unidades. Las áreas establecidas en los planos que se presenten al comité de construcciones destinadas a jardines y accesos, únicamente podrán ser utilizadas para esto.-----

**CAPITULO QUINTO
DE LOS TERRENOS, CASAS-HABITACIÓN Y CONSTRUCCIONES**

--- **REQUISITOS PARA INICIAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN.**---

--- **CUADRAGÉSIMO TERCERO.**- El propietario de la unidad de propiedad exclusiva o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos: -

--- a).- **CUOTAS:** Estar al corriente con las cuotas de mantenimiento que le sean requeridas, y pagar la cantidad que determine el administrador por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra. ---
--- b).- **PLANOS DEL PROYECTO:** La solicitud de autorización de construcción se acompañará de tres copias del proyecto de la obra acotados y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá incluir: -----

--- 1).- Plano de localización del lote, indicando el banco del nivel ($N+0.00$) y los niveles correspondientes a las banquetas sobre todas las colindancias.-----

--- 2).- Planta de conjunto, con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marcan los estatutos, altura de bardas y setos, área libre y área jardinada.-----

--- 3).- Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, murete de energía eléctrica, murete de agua y localización de árboles.-----

--- 4).- Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banqueta y de construcción, localización de tinacos, tendederos y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.-----

--- 5).- Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales.-----

--- c).- **FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE.**- Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribirá un texto de puño y letra del propietario en los planos autorizados, que certifica lo anterior.-----

--- d).- **PERITO RESPONSABLE DE OBRA.**- Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.-----

--- e).- REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA.
Registrar ante la administración el nombre del contratista así como el del responsable de la construcción, obligándose informar de cualquier cambio en estas designaciones.-----

--- f).- VISTO BUENO.- Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio el visto bueno de los planos respectivos, previo a su determinado por el administrador por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, lo que se menciona en el inciso a).-----

--- g).- Plantilla de Empleados.- Registrar ante la administración del condominio, la plantilla de trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando mensualmente de las altas o bajas que haya tenido.-----

--- TRÁMITE Y LICENCIAS EN CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.-----

--- CUADRAGÉSIMO CUARTO.- En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, los "CONDÓMINOS" deben observar los siguientes lineamientos:-----

--- a).- Obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Mérida, las licencias de uso de suelo, construcción, sanitaria y demás aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.-----

--- b).- Realizar los trámites correspondientes ante la Comisión Nacional de Agua a fin de obtener los permisos necesarios para la realización de pozos y extracción de agua potable.-----

--- c).- Obtener de la Comisión Federal de Electricidad, la toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción.-----

--- CUADRAGÉSIMO QUINTO.- GARANTÍAS.- Los "CONDÓMINOS" deberán suscribir una carta compromiso ante la administración del condominio en la que se obliguen a reparar cualquier daño que causen durante la construcción de su vivienda, ya sea bienes de uso común o privados de otros "CONDÓMINOS", especificando que en todo tiempo, los trabajos de construcción se realizarán exclusivamente dentro de su unidad de propiedad exclusiva.-----

--- CUADRAGÉSIMO SEXTO.- Para el caso de modificaciones en el proyecto original aprobado, se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el "Visto Bueno" de la modificación.-----

--- CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- PERMISOS ESPECIALES PARA CONSTRUCCIÓN.- Cuando para la ejecución de la obra sea indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos y substancias que por alguna razón puedan provocar daños o perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados del condominio, el propietario deberá solicitar permiso escrito de la Comisión, sólo con éste será autorizada la entrada al conjunto en condominio.-----

--- CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- VISTO BUENO DE TERMINACIÓN DE OBRA.- Es obligación del propietario o contratista obtener la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio el Visto Bueno antes de pasar a vivir, esto para la obtención de la carta-finiquito parte de la misma, que podrá ser negada si se incurriera en cualquier falta a los presentes estatutos, haciendo efectiva la

las sanciones que hayan sido dispuestas por la administración. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una residencia, que esté pintada y totalmente acabada.

----- PROYECTO ARQUITECTÓNICO -----

--- CUADRAGÉSIMO NOVENO.- Las edificaciones que se construyan en los lotes del Conjunto en Condominio denominado "PRIVADA KA'AN" no podrán tener mas de ocho metros de altura, a excepción de las áreas comunes descritas en el Régimen en Condominio, serán viviendas residenciales-unifamiliares y no podrán ser divididas para alojar a dos o más familias distintas, ni tampoco podrán dársele usos comerciales o industriales. De igual modo, no podrán construirse oficinas, comercios, condominios, hoteles o moteles.

--- Los condóminos no podrán dividir en ningún número de partes, el lote de terreno de su propiedad.

--- QUINCUAGÉSIMO.- La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no deberá ser mayor en ningún caso a la autorizada por la autoridad municipal correspondiente.

--- QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- La zona de restricción en la cual no se podrá construir en las unidades de propiedad exclusiva del condominio, serán las dispuestas por la Dirección de Desarrollo urbano del Municipio de Mérida.

--- QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, banquetas y pavimentos. Los daños que sufriera el pavimento o las banquetas originados por la construcción de una obra serán reparados por el propietario del predio en cuestión, debiendo restituirlas exactamente igual a su estado original, a satisfacción de Administrador.

--- Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma. El administrador del condominio podrá otorgar autorización al efecto de que los trabajadores de una obra pernocten en la misma siempre y cuando el responsable de la obra o el propietario de la misma se responsabilice por estos de no abandonar los límites de la misma obra y a conservar el decoro y a respetar a los vecinos de la privada.

--- QUINCUAGÉSIMO TERCERO.- Todas las aguas pluviales que escurran de las azoteas y terrazas de cada predio deberán drenarse en el mismo lote, evitando cualquier salida a la vía pública y vecinos.

--- QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- Para los efectos de que el condominio tenga uniformidad y armonía y al efecto de que los propietarios e inquilinos del mismo disfruten el vivir en este Conjunto en Condominio, se establecen las restricciones siguientes:

--- a).- Aquellos propietarios de inmuebles que se hubieren comprometido por escrito ante la administración del condominio, a no colocar en ningún tiempo cercos o cocheras cerradas al frente de sus predios, pero si edificaciones abiertas, podrán iniciar las construcciones de este tipo conservando la distancia de tres metros a partir del alineamiento interior del predio, pueden construirse en las colindancias siempre que el Comité de Construcción lo autorice.

--- b).- Los accesos a las cocheras serán resueltos por los propietarios de los predios respectivos con el mismo material



de las banquetas y no se permitirá alterar, modificar o sustituir los materiales de las aceras y/o las guarniciones de las calles.-----

--- c).- Todos los tanques, tinacos o elementos similares construirán como parte integrante de la construcción debiendo ocultarse a la vista en todos sus costados.-----

--- d).- Las instalaciones solares y tendederos deberán ocultarse a la vista en todos sus costados.-----

--- e).- Las fuentes luminosas instaladas de cualquier alumbrado exterior en algún predio no deberán deslumbrar las propiedades vecinas.-----

--- f).- Queda prohibido la colocación de anuncios de cualquier tipo una vez terminada la vivienda.-----

--- g).- En el caso de que se instalen antenas parabólicas de cualquier tipo de antena receptora, éstas deberán colocarse en tal forma que se disimulen en la construcción y no sean visibles en lo posible desde el exterior. Queda prohibida la instalación de antenas de radiofonía.-----

--- h).- Las fachadas laterales de casas-habitación y balcones que en su caso las delimiten, deberán contar con aclaraciones exteriores.-----

--- i).- Deberán mantenerse en óptimas condiciones los árboles, arbustos, plantas, césped o pasto sembradas en los predios que integran el Condominio. Para el caso de sembrar estos elementos en el exterior de su propiedad, tanto deberá dársele el mantenimiento adecuado.-----

--- j).- Las unidades de propiedad exclusiva, lotes y terrenos permanezcan sin construir deberán mantenerse limpios y libres de toda maleza o arbustos. Para el caso que los propietarios de terrenos no cumplan con la obligación a su establecida en este inciso, la Administración de Fraccionamiento realizará estos trabajos, los cuales, los hechos serán cobrados al respectivo propietario.-----

--- **QUINCUAGÉSIMO QUINTO.**- Cuando los propietarios tengan la necesidad de ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden o tengan quejas sobre alguno que impida la tranquilidad en el condominio, que sea lesivo, dañoso o incomodo, deberán dirigirse por escrito a la administración, quien procederá a poner el remedio correspondiente, o si juzga procedente ordenar sea sometido el asunto a la Asamblea de Condóminos.-----

--- **QUINCUAGÉSIMO SEXTO.**- Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la comisión un proyecto para su aprobación. Las albercas particulares deberán respetar las restricciones establecidas por la autoridad municipal.-----

--- **QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN**

--- **Identificación de la Obra.**- Deberá ser instalada en el terreno mediante lona impresa un letrero en donde se especifique el número de licencia de construcción en vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y número de la autorización por parte de la administración.-----

--- **Delimitación del predio durante la construcción.**- Los predios donde se realiza construcción, deberán delimitarse el frente con la vía pública con una cerca de 2.00 m de altura y con acceso controlado.-----

--- **Número máximo de personas que pernocten en una obra.** Queda estrictamente prohibido que más de una persona permanezca en las construcciones provisionales o en la obra negra o en la construcción. Así mismo se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas en el interior del predio o lote.-----

construcción.----

--- **Horarios para Construcción.**- El comprador o contratista se obliga a que los trabajadores de la construcción realicen sus funciones dentro del horario de trabajo de la privada, mismo que se establece de lunes a viernes de las 8 a las 18 horas y los sábados de 8 a 14 horas exclusivamente. Por ningún motivo se permitirá ese tipo de trabajo durante domingos y días festivos.----

--- **Horarios de acceso para la construcción.**- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o substancias relacionadas con la construcción será de las 8 a las 16 horas de lunes a viernes y de 8 a 13 horas los sábados.----

--- **Construcciones Provisionales.**- No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.----

--- **Medidas de Seguridad en la Construcción.**- Durante la construcción, se deberá instalar una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material flamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra.- Queda estrictamente prohibido hacer fogatas dentro del condominio. Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido el colgar "diablitos" de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular.- En caso de requerirse un transformador lo deberán ubicar dentro de su área privativa y este deberá ser del tipo "jardín" y se rodeara de setos a una altura tal que se obstruya la visual a dicho transformador. ----

--- **Daños y Perjuicios.**- Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.----

--- **Uso de Cascos.**- Es obligatorio el uso de cascós para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción.----

--- **Almacenamiento de Materiales.**- Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las substancias peligrosas o flamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado o en bodega de la obra siempre que esta no sea visible.----

--- **Extintores.**- En toda obra deberá existir un extintor cargado y en buen estado para todo tipo de fuego: basura, papel, madera (tipo A), líquido y grasas (tipo B) y equipo eléctrico (tipo C).----

--- **Medidas Sanitarias Provisionales.**- Se deberá instalar una letrina portátil para el uso de los trabajadores de la construcción, teniendo la obligación de limpiar dicha letrina portátil periódicamente. Queda estrictamente prohibido la defecación al aire libre.- En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública y retirar la basura cuando el bote se llene.- No se permite la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de

construcción de la obra.-----

---- **QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS.**----

---- En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la tala de árboles, esta restricción también refiere a la tala o poda de árboles o arbustos durante construcción para ser usados como materiales de obra o combustión.-----

--- El proyecto arquitectónico deberá buscar la menor afectación de los árboles, particularmente las especies nativas , en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno, de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbanística de la administración del condominio.-----

--- La Comisión realizará una inspección en el terreno donde se indicarán y marcarán en la base, con pintura roja, los árboles que serán sujetos de tala. Esta acción corresponde exclusivamente a la Comisión.-----

--- En caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponer con otro además de entregar a la Administración 5 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, a más de retirar los primeros. Los árboles que se repongan el propietario o su representante legal deberán ser ubicados donde consideren e indiquen la comisión.-----

- **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS Y EDIFICACIONES.**

--- **QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- Conservación de los lotes baldíos.**

A partir de la fecha de compra o toma de posesión del predio los propietarios tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene. Los propietarios deberán conservar las fachadas con buena apariencia, y las áreas jardinadas en buen estado. Los propietarios tienen la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento ya sea ordinarias y/o extraordinarias que se determine por la Asamblea de condóminos correspondiente, desde el momento en que se adquiera su lote. Las cuotas de mantenimiento son obligatorias para todos los propietarios, hallan construidos en su predio.-----

--- **SEXAGÉSIMO.- Conservación de los predios colindantes y servicios públicos.** - Con la intención de evitar perjudicar de cualquier forma los bienes ajenos y los servicios públicos ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, los predios colindantes no podrán ser utilizados, tanto de manera temporal como permanente, para almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basurero, paso de vehículos u operarios, excavación o invasión, ni pena de imponer las sanciones respectivas por la autoridad competente, además de las reclamaciones que en derecho correspondan al propietario del predio colindante afectado. En estos casos, la administración actuará como representante de los condóminos afectados.-----

--- Previa notificación, se permitirá el paso al personal de la privada para la limpieza y mantenimiento de los servicios públicos.-----

----- **DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN** -----

--- **SEXAGÉSIMO PRIMERO.-** El pago de las cuotas de mantenimiento y conservación aprobadas por la Asamblea General de Condóminos, deberá hacerse mensualmente dentro de los primeros quince días del mes según lo determine la Administración. Los "CONDÓMINOS" que no paguen dentro del mencionado lapso, pagarán intereses a razón del costo porcentual promedio que determine el Banco de México mensualmente, m-

diez puntos. Dichos intereses deberán pagarse sobre el saldo que adeuden por mensualidades vencidas. Pasados tres meses sin que paguen las cuotas y sus respectivos intereses, se procederá conforme a la Ley.

--- **SEXAGÉSIMO SEGUNDO.** - Toda vez que los servicios para riego de áreas comunes y los del alumbrado exterior son en beneficio de todos los "CONDÓMINOS", en las cuotas trimestrales deberán incluirse proporcionalmente, los pagos de estos servicios.

--- **SEXAGÉSIMO TERCERO.** - Son cargas comunes del "CONDOMINIO":

--- a).- Los impuestos, derechos y cooperaciones que gravan al conjunto.

--- b).- Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza, que exijan las diversas partes de propiedad común del "CONDOMINIO".

--- c).- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones o indemnizaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los "CONDÓMINOS".

--- d).- Los gastos generales en todas las partes comunes, así como los servicios de luz, teléfono y agua para las oficinas de la administración, servicios de riego de las áreas verdes de propiedad común y en general de operación del "CONDOMINIO".

--- e).- Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, mantenimiento, limpieza y servicio del inmueble y sus servicios.

--- f).- Las cuotas correspondientes a la formación de una reserva destinada a gastos de mantenimiento y administración.

--- g).- Las cuotas para el fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el "CONDOMINIO".

--- h).- El seguro de las bardas y áreas comunes.

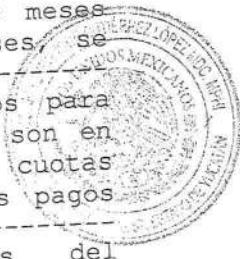
--- i).- En general, los que determinen la Ley, estos Estatutos o lo acuerde la Asamblea de Condóminos.

--- **SEXAGÉSIMO CUARTO. - SANCIONES.** - Los presentes estatutos son de aplicación general y exclusiva a los propietarios de los lotes del condominio y el incumplimiento del mismo conlleva las siguientes sanciones:

--- **Amonestación.** - Amonestación por parte de la Administración cuando a criterio de la misma la falta haya sido menor.

--- **Suspensión.** - La construcción que fuere iniciada dentro de un predio del condominio, sin haber sido aprobada por la Comisión, recibirá un aviso de suspensión. También será motivo de aviso de suspensión el incumplimiento del Reglamento de Construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa. En este caso, el Administrador notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción.

--- **Clausura.** - Si la construcción recibiera aviso de suspensión de la Comisión y no hiciera caso de las indicaciones de la misma, ésta dará aviso a las autoridades competentes para proceder a su clausura, indicando el motivo y la fecha del aviso de suspensión. Lo anterior, independientemente de las sanciones y multas a las que se haya hecho acreedor el infractor, con motivo de la aplicación de las leyes respectivas. En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el



levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, para ello el contratista o propietario deberá obtener Visto Bueno de la Comisión de dicho levantamiento para proseguir con la misma.-----

--- **Ejecución de Garantías.**- En el supuesto de que el propietario infractor haga caso omiso a las indicaciones de la comisión, o en su caso de la Administración, éstas tienen la facultad de ejecutar las fianzas tramitadas por el Propietario, independientemente del aviso que darán a las autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.-----

--- **Negación de Visto Bueno de Terminación de obra.**- En el caso de que a juicio de la Comisión, falte por cumplir algunas obligaciones que se determinan en los presentes estatutos, será negado el "Visto Bueno" de terminación y ocupación de la obra.-----

--- **Sanciones por incumplimiento de los Ordenamientos Ecológicos.**- La tala o poda de árboles sin autorización estará sancionada, además de la reposición reglamentaria, una multa que fijará la Comisión, siendo además obligado para el Administrador dar aviso a las autoridades competentes para que se apliquen las sanciones correspondientes al infractor, el fondo recibido por concepto de multa se empleará en la reforestación de las áreas comunes.-----

--- **Gastos por ejecución y aplicación de sanciones.**- Independencia de las sanciones previstas en estos Estatutos, el Propietario infractor deberá cubrir todos aquellos gastos y erogaciones realizadas por la Administración con motivo de la aplicación de dichas sanciones.-----

----- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS -----

--- **SEXAGÉSIMO QUINTO.**- Lo no previsto en los presentes Estatutos será decidido de acuerdo con la Ley, la Escritura Constitutiva y los estatutos del Régimen de Propiedad "CONDOMINIO". Las dificultades que surjan entre "CONDÓMINOS" y el Administrador, o solo entre los propietarios, por aplicación a estos estatutos, se someterán a la decisión de la Asamblea General de Condóminos.-----

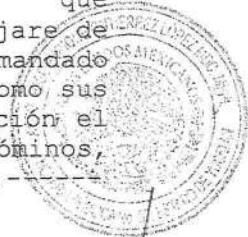
--- **SEXAGÉSIMO SEXTO.**- En cualquier caso de violación a los presentes Estatutos, el Administrador dará parte a la Asamblea a fin de que se determine si procede o no una amonestación al propietario responsable.-----

--- **SEXAGÉSIMO SEPTIMO.**- El propietario que reiteradamente incumpla sus obligaciones o destine su vivienda y/o la lleve a cabo actos prohibidos por la Ley o los presentes Estatutos, podrá ser condenado a vender su vivienda y/o sus demás bienes, así como sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción, el Administrador deberá recabar la aprobación de la Asamblea General de Condóminos.-----

--- **SEXAGÉSIMO OCTAVO.**- Para modificar los presentes Estatutos, la convocatoria deberá indicar en el orden de las modificaciones y adiciones que se proponga. Las modificaciones para su validez, deberán ser aceptadas por al menos por el setenta y cinco por ciento de votos de los "CONDÓMINOS".-----

--- **SEXAGÉSIMO NOVENO.**- Si un ocupante de alguna unidad de propiedad exclusiva, vivienda, que no sea propietario, incumple con cualquier obligación derivada de la Ley o de estos estatutos, el Administrador le demandará, pudiendo consentimiento del "CONDÓMINO", la desocupación del inmueble. Si el "CONDÓMINO" se opusiera, se procederá en contra de

y del ocupante, en los términos del artículo siguiente.----
--- **SEPTUAGÉSIMO.**- El ocupante o "CONDÓMINO" que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o que dejare de cubrir cuatro mensualidades de gastos comunes, será demandado para ser condenado a vender su vivienda y/o lote así como sus derechos en pública subasta, debiendo ejercitarse la acción el Administrador, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos, tomado por mayoría de votos de las tres cuartas partes.----



CAPITULO SEPTIMO

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

--- **SEPTUAGÉSIMO PRIMERO.**- El "CONDOMINIO" objeto de estos Estatutos, solo puede extinguirse en los siguientes casos:---

--- I.- Por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los "CONDÓMINOS" propietarios.----

--- II.- Porque la totalidad de las viviendas que constituyen el inmueble pasen a ser propiedad de una misma persona y que declare formalmente su voluntad de poner fin al "CONDOMINIO".----

--- III.- Porque el inmueble amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial y soliciten la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, quien o quienes tuvieran derecho en los términos de los artículos sesenta y seis sesenta y siete y sesenta y ocho de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.-----

--- **SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO.**- En los casos enumerados en el artículo anterior, deberá efectuarse la correspondiente cancelación del "CONDOMINIO" en el Registro Público de la Propiedad del Estado.-----

--- **SEPTUAGÉSIMO TERCERO.**- Extinguido el "CONDOMINIO", de ser posible, el terreno en donde se encuentra ubicado el conjunto en condominio será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor que representen sus viviendas y/o terrenos , respecto al valor total del inmueble en que forme parte.-----

--- Los fondos de reserva existentes, así como los productos que se obtengan de la venta de los materiales que pudieren resultar de la demolición, serán distribuidos también en forma proporcional al valor de las viviendas.-----

--- Los repartos a que se refiere este artículo se efectuarán una vez que hayan sido satisfechos todas las obligaciones pendientes motivadas por la Administración y demolición del inmueble.-----

--- **SEPTUAGÉSIMO CUARTO.**- En caso de cualquier conflicto relativo al inmueble, a la Administración, a los Condóminos o a la interpretación de los presentes Estatutos, la Ley o la Escritura, podrá recurrirse, si las partes lo aprueban, al juicio arbitral, sujetándose al procedimiento establecido en el del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán.-----

--- TODO LO ANTERIOR CONSTITUYE LOS ESTATUTOS INTERNOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "PRIVADA KA'AN", UBICADO SOBRE EL TABLAJE CATASTRAL CATORCE MIL TRESCIENTOS SEIS DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO.-----