

ANALISIS LEGAL
DEL
REGIMEN DE PROPIEDAD TIPO RESIDENCIAL
DONOMINADO "EL CANTIL"

Elaborado por: Lic. Romina Harsanyi Nacif

TABLE DE CONTENIDO

I.	Introducción.....	3
II.	Marco Legal.....	4
III.	Definiciones.....	5-6
IV.	Síntesis del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil.....	7-8
V.	Cuadro Sinóptico de “El Cantil’.....	9
VI.	Conclusiones.....	10-13
	i. Sección I (Régimen).....	10
	ii. Sección II (Número de Folio).....	11
	iii. Sección III (Asambleas 2006-2011).....	11-12
	iv. Sección IV (Asambleas 2012-2014).....	13
	v. Sección V (Respeto a los acuerdos entre Propietaria, Condominios San Miguel y la desarrolladora El Cantil Condominios, S.A. de C.V.....	13
VII.	Conclusiones Especificas.....	14-17
	i. Sección I (Terreno Colindante con la Torre Norte- Triangulo).....	14
	ii. Sección II (Unidad Privativa Destinada para Local Comercial Restaurante).....	14-15
	iii. Sección III (Representante de los Condominios).....	15
	iv. Sección IV (Reglamento Aplicable).....	15-16
	v. Sección V (Asambleas de Condominios).....	16
	vi. Sección VI (Zona Federal Marítima Terrestre- ZOFEMAT).....	16
	vii. Sección VII (Fondo de Reserva y Cuotas Condominales).....	17
VIII.	Acciones Inmediatas.....	18
IX.	Antecedentes.....	19-27
X.	Resumen de Asambleas Protocolizadas y Observaciones.....	28-31
XI.	Anexos	
	a. Plan del Conjunto	
	b. Plan de Subdivisión de Acuerdo de Voluntades 13 de Dic 2007	
	c. 47 Reglamentos Registrados del Régimen Plan Maestro	
	d. 47 Reglamentos Registrados del Sub Régimen “El Cantil Torre Sur”	
	e. 47 Reglamentos Registrados del Sub Régimen “El Cantil Torre Norte	
	f. Propuesta para Reglamento para ser aprobados en Asamblea Extraordinaria	
	g. Propuesta de Contrato de Prestación de Servicios con Empresa Administradora	
	h. Información del Registro Público de Propietarios Actuales.	
	i. Propuesta del Orden del Día para Asamblea Extraordinaria	
	j. Propuesta Indivisos por Torre y Respecto al Plan Maestro.	
	k. Concesión de Zona Federal	

Introducción

La constitución de un desarrollo inmobiliario no se limita al trabajo operativo, arquitectónico y comercial que implica, conlleva una estructura legal que está regida por una normatividad especializada de la materia, por lo que es de suma relevancia el marco legal aplicable para la constitución y operación del Condominio.

Se presenta este análisis del paquete legal mediante el cual se desarrolló, constituyó y actualmente opera el “Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Residencial dominado “El Cantil” incluyendo el Plan Maestro , así como los Subrégimenes “El Cantil Torre Norte” y “El Cantil Torre Sur”

La base de estudio son los instrumentos jurídicos bajo los cuales fue proyectado el conjunto residencial, así como las personas morales que intervinieron, por lo que en este trabajo encontraran los antecedentes legales, un análisis de la situación actual y finalmente las conclusiones y recomendaciones legales para, en su caso, subsanar las deficiencias legales encontradas como consecuencia del presente estudio y operar dentro del marco legal actual el Régimen en su Plan maestro, así como los Subrégimenes que lo integran.

Considerando tramo y detalle contenido en este reporte, se comenzará con la síntesis del Régimen, el marco legal, definiciones, conclusiones, conclusiones específicas, recomendaciones y se concluirá con los antecedentes.

Es importante hacer mención que la información contenida así como el resultado de la presente auditoría solo tiene como objetivo analizar de una manera objetiva los documentos legales que le dotan de personalidad jurídica al Régimen dominado “El Cantil”, encaminados a esclarecer las dudas de los condóminos y otorgarles mayor certeza jurídica respecto a su propiedad y su inversión en México, siendo que las argumentaciones contenidas no representan la opinión personal de algún particular ya que el presente trabajo lo constituye una investigación profesional.

MARCO LEGAL

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN “EL CANTIL”

ASAMBLEAS PROTOCOLIZADAS CELEBRADAS POR EL RÉGIMEN

Definiciones

Administrador—Persona física o moral designado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un condominio.

Asamblea- Es el órgano supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los Condominios, celebrada de acuerdo a esta ley (2011 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo), previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común respecto del condominio.

Áreas y Bienes Comunes—Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condominios y su uso está regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condominios y ocupantes.

Código Civil—El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Condominios San Miguel, S.A. de C.V.- La empresa quien era el dueño de la propiedad donde las unidades privativas que forman parte del Régimen conocido como “El Cantil” están construida. Representante Legal: Alberto Villanueva Martin.

Condómino—Se entiende por condominio a la persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos Fideicomitidos sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

Condominio (Régimen)—Se dominara Condominio al grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o un elemento común de aquél y a la vía pública y que perteneciera a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

Condominios (Régimen)Maestro- Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades internas, construcciones e instalaciones, etc., y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro.

Colindancias y Medidas—Las colindancias y medias indicados en este reporte se podrán seguir usando el Plan de Conjunto localizado en Anexo I del presente reporte y se usan las direcciones cardinales “N, S, E, O”

El Cantil Condominios, S.A. de C.V. La empresa quien fue el desarrollador y compro las Unidades Privativas y las Unidades de propiedad exclusiva que forman para del Régimen conocido como “El Cantil”. Representante Legal: **Alan Craig Dannerman Sirmai** (en el momento que los documentos fueron generados y firmados, el representante legal actual, se sabe precisamente).

Folio-- El numero proporcionado por el Registro Publico de Propiedad y Comercio para identificación de predios y entidades.

Ley- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo.

Reglamento—Se refiere al reglamento del condominio en el que se especifica las normas internas de convivencias en un condominio, en términos de los previstos por esta ley.

Sub-Condominio (Régimen)- Es aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro.

Unidad de Propiedad Exclusiva- Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, casas, locales, áreas o naves y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condominio tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo.

SÍNTESIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Naturaleza: REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PLAN MAESTRO VERTICAL.

Formado Por: CONDOMINIOS SAN MIGUEL, SA de CV (CSM)
Constructor y (Co) Desarrollador del Proyecto

Fecha de firma: Escritura Pública número 10,768 de fecha 13 de Diciembre de 2005 otorgada ante la fe del Notario Público 9; Lic. Manuel Irvin García Valdez.

Terrenos: Se aportan 2 terrenos propiedad de CSM, son dos lotes distintos.-

Fracción I (Lote Sur) con una superficie de **1,135 m²**

Colindancias:

N: 13.73m (con fracción II resultante Sur- conocido ahora como la oficina) y 20.55m (con fracción II-Lote Norte-08).

S: 24.90m (con lote 10- conocido ahora como Cozumel Palace).

E: 34.50m + 8.05m (en línea quebrada con Ave. Rafael E. Melgar)+6.40m (con fracción II resultante Sur-conocido ahora como la oficina)+5.70m (con Ave. Rafael E. Melgar).

O: 34.45m+14.59m+5.65m (con Zona Federal- ZOFEMAT).

Fracción II (Lote Norte) con una superficie de **1,041.41 m²**

Colindancias:

N: 14.94 (con fracción I resultante-Norte- Lote 07-B)

S: 20.55m (con fracción I- Lote Sur)

E: 5.65m+ 13.72m +4.66m +10.22m +6.40m +9.60m +2.47m +7.68m +13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 22.38m+ 11.50m+29.86m (con Zona Federal- ZOFEMAT)

Total Metros cuadrados: 2,176.59 m²

Es preciso destacar que no se llevo a cabo la fusión de los lotes, que debió ser lo más viable.

Del Régimen:

Régimen de Propiedad en Condominio Plan Maestro “EL CANTIL”

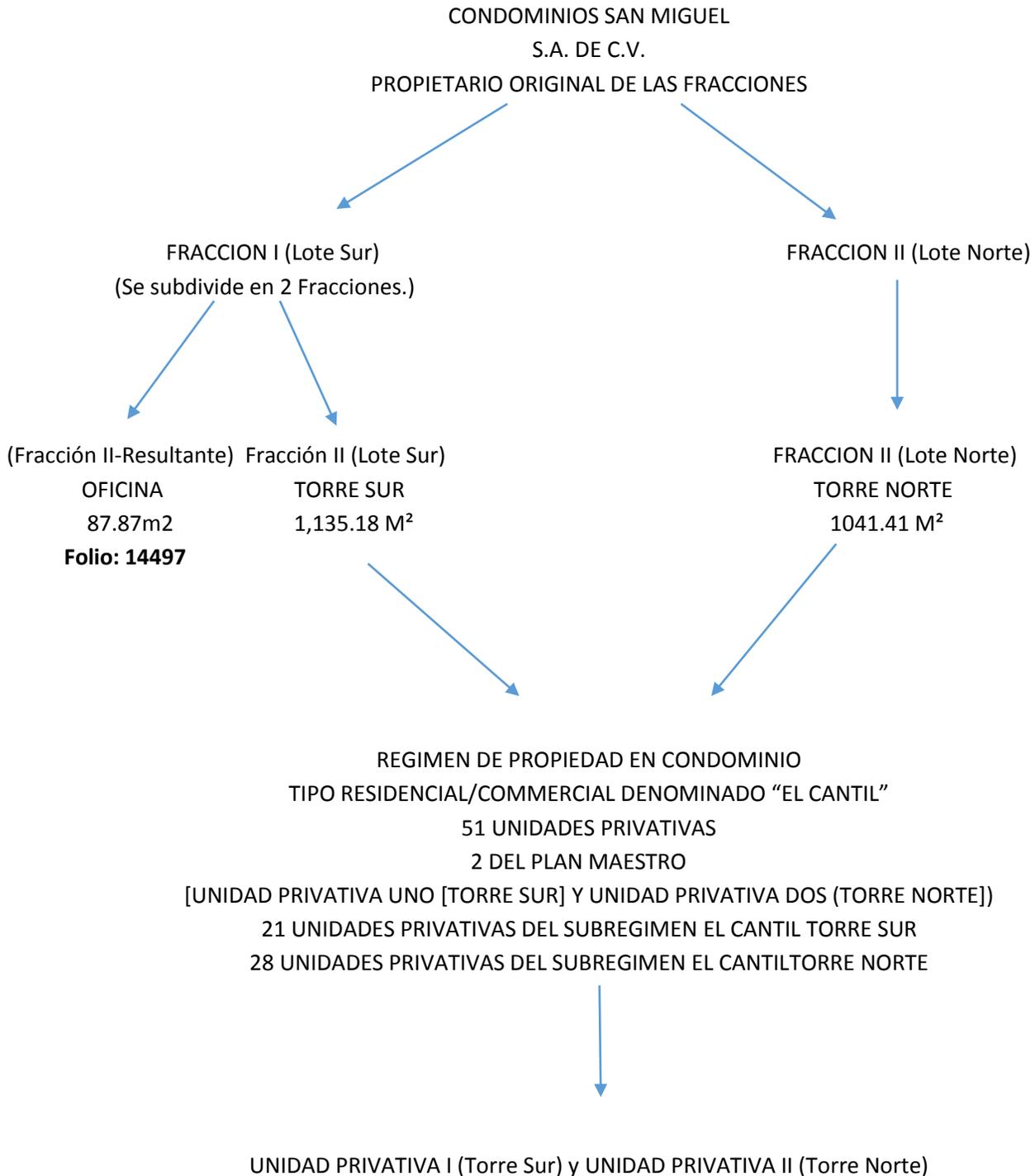
- A).- UNIDAD PRIVATIVA I.- (TORRE SUR).-
(Subrégimen “El Cantil Torre Sur)” Folio Número: **14496**
Superficie: 831.18 m²
Proindiviso: 50.38
Unidades Privativas: 18 Departamentos y 3 Penthouse.
Valor: \$9, 195,100.06 MN
- B).- UNIDAD PRIVATIVA II.- (TORRE Norte).-
(Subrégimen “El Cantil Torre Norte)” Folio Número: **14164**
Superficie: 818.75 m²
Proindiviso: 50.38
Unidades Privativas: 26 Departamentos, 1 Penthouse y 1 Restaurant.
Valor: \$9,056.388.74 MN
- C).- AREAS COMUNES.- **526.76 M²**
- D).- AREAS COMUNES ZOFEMAT.- **2,905.23 M²**

Valor del Terreno: \$15, 820,000.00 MN

Valor Áreas Comunes: \$2,431.488.80 MN

Valor respecto al Plan maestro del terreno \$93, 247,642.43

CUADRO SINÓPTICO



Vendido a
EL CANTIL CONDOMINIOS, S.A. DE C.V.

CONCLUSIONES

En cada sección se harán observaciones referentes a los contenidos, esta sección servirá como evaluación general de esas observaciones. En el análisis de la documentación hay varias etapas que ocurrieron entre la promesa de compraventa, la creación un desarrollo inmobiliario, rectificación de medidas y colindancias, Constitución del Régimen de Propiedad de Condominio, terminación anticipada del desarrollo inmobiliario, compra venta de ambas torres y acuerdo personales entre las empresas.

Sección I (Régimen)

El Régimen Maestro (Plan Maestro [sic]) dominado “El Cantil” y sus Subrégimenes “El Cantil Torre Sur” y “El Cantil Torre Norte” están constituidos conforme a derecho y debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Es importante mencionar que aunque el Régimen Maestro está registrado no le proporcionaron un Folio.

Es sumamente importante mencionar que todos los Condóminos han sido debidamente inscritos y se le han proporcionado sus folios individuales. En respecto a las Unidades de Propiedad exclusiva, el Folio que es proporcionado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sirve para identificar cada unidad y así como revisar las transacciones perteneciendo a la misma. Estas transacciones entre otras muestran el dueño actual, gravámenes, todas transferencias, fidecomisos y ventas antecedentes y subsecuentes.

Es preciso destacar que existe un Régimen Maestro dominado “El Cantil” del que emanan dos unidades; Unidad Privativa Uno (Torre Sur) y Unidad Privativa Dos (Norte) en las cuales se proyectó la construcción de las unidades que a su vez integran dos Subrégimenes identificados como “El Cantil Torre Sur” y “El Cantil Torre Norte”. Ambos Subrégimenes comparten áreas comunes del Régimen Plan Maestro así como las áreas comunes de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).

Desconocemos la naturaleza del desarrollador del crear un Régimen Maestro (con dos unidades privativas). Independientemente de la razón, considerando que es un Condominio Maestro, cada Sub Régimen deberá operar como su propio Régimen referente a sus operaciones y administración de sus áreas comunes. Significando que los Condominios de los Sub Regímenes, deberán llevar a cabo sus propias asambleas, elegir sus propios Comités de Vigilancia, tomar acuerdos y decisiones por parte de cada una de las torres sin que se mezclen ya que cada Sub Régimen cuenta con sus propios porcentajes e indivisos y escoger su propio Administrado quien también representará al Sub Régimen en la

Asamblea del Condominio Maestro. La Asamblea del Régimen Maestro en la cual solamente resolverán situaciones de las áreas comunes que involucran a las unidades privativas.

Después de la revisión de la Asambleas obtenidas por el Registro Público de Propiedad y Comercio, desde el tiempo de esta auditoría, únicamente las Asambleas perteneciendo a los años 2012 y 2013 han sido protocolizada y registradas. Las Asambleas se han llevado a cabo basadas en el Régimen Maestro sin que tomen en cuenta la personalidad de casa Subrégimenes ya que son independientes así como también sus propios indivisos y cada uno cuenta con sus reglamentos. Bajo este esquema y en consideración que “El Cantil” es un Régimen Maestro, consideramos que existen irregularidades en las Asambleas en forma pero al final se cuenta con la voluntad de los condominios han estados presentes en las Asambleas y han tomado acuerdos basados en los correspondientes orden del día de cada uno.

La Administradora del Régimen de Propiedad de “El Cantil” actualmente, es decir, la Asociación Civil denominada EL CANTIL HOA, A.C. es un empresa que brinda los servicio por el propio Régimen sin que exista contrato firmado en documento de prestación de servicios. Dicho contrato indicará los servicios, términos y condiciones. Además no se conoce si la empresa Administradora cuente con la garantía que es requerido por la ley. Se aclara que El Cantil HOA, A.C. es una asociación ajena en la cual los condóminos no forman parte en ningún aspecto de participación como asociados.

Ante esta situación el Régimen de Propiedad y sus condóminos propietarios podrían estar en riesgo ya que el pago de cuotas de mantenimiento, fondo de reserva, cuotas extraordinarias se realizan a una cuenta a favor de la Administradora, El Cantil HOA, A.C., la cual legalmente no tiene un contrato ni una garantía en el evento que se presente alguna controversia.

Actualmente no existe una Asociación Civil (A.C.) que consiste de los Condóminos de “El Cantil”. Se sugiere constituir una Asociación Civil en la cual se relacionen ambos Subrégimenes para llevar a cabo la vigilancia y operación de la administración a través de la contratación de un tercero. Deberá abrir sus propias cuentas bancarias para recibir los pagos de las cuotas condominiales, asignaciones especiales, fondo de ahorro entre otros. Lo anterior es prioritario ya que el objeto de la A.C. será exclusivamente para el régimen de propiedad en condominio, siendo asociados los condóminos, dando mayor claridad al manejo del dinero y evitando los problemas fiscales y legales de los que puedan ser parte las personas morales o físicas que manejen el destino de los recursos.

Sección II (Número de Folio)

El Régimen Maestro dominado “El Cantil” no tiene un folio en el Registro Público de Propiedad y Comercio e indebidamente las dos asambleas protocolizadas se han inscrito en el folio del Sub Régimen “El Cantil Torre Sur”: 14496.

Sección III (Asambleas 2006 a 2011)

Existe un vacío legal y fiscal respecto a los años 2006 a 2011, debido a que no hay Asambleas inscritas en el Registro Público de Propiedad y Comercio para este periodo. Este vacío, incluye pero no está limitado a; estados financieros incluyendo los reportes de ingresos y gastos para el Régimen para esos años, convocatorias incorrectas, asuntos y resoluciones presentada y votadas en la Asamblea que están fuera de la autoridad de la Asamblea o de asuntos no relacionados con el Régimen. Así como, haciendo cambios al reglamento o resolviendo asuntos en una Asamblea General que requiere una Asamblea Extraordinaria.

Aunque se pretende aprobar el desempeño mediante una Protocolización del año 2012, donde hay una lectura de minutas de 2010 misma que indica las actividades del Administrador y situación financiera. Es importante descartar que los asuntos financieros fueron presentados por un Contador Público, quien es el comisario de la sociedad mercantil El Cantil Condominios, S.A. de C.V., co-desarrollador de la propiedad. Esta corporación tienen los mismos socios que la empresa Administradora, El Cantil HOA, A.C. quien fue sucesor a Alberto Villanueva representante legal de Condominios San Miguel, S.A. de C.V., el Administrador original. Aunque esto no habla de impropiedades, si se presenta una posibilidad de conflicto de interés, o lo mínimo, una apariencia de conflicto de interés. Esta situación niega cualquier supervisión efectiva entre los encargados de usar los fondos del Régimen en una manera eficaz, adecuada y responsable, con los encargados de la revisión independiente de gastos para asegurar que no han ocurrido un mal uso o manejo de fondos.

En la Asamblea de 2010, así como esta leída en la Asamblea de 2012, hay una resolución que autoriza a El Cantil HOA, A.C. para contractar y ser administrada Prima Holding, S.C. y en 2012 se cambia o El Cantil Admin, S.C. Los acuerdos entre El Cantil HOA, A.C. y otras empresas es ajena al Régimen no se pueden tomar en las Asamblea.

Los estatutos y reglamentos de un Régimen, son los que se han presentado y registrados en el Registro Público de Propiedad y Comercio. Además cualquier modificación al Reglamento tendrá que ser en Asamblea Extraordinaria atendida por un mínimo del 75% de los Condominios y aprobado por una mayoría. Significando que los cambios que se han votado en años anteriores que pertenecían a un reglamento no aprobado no serán válidos.

Finalmente, No existe representación legal del Régimen en propiedad en Condominio como tal. Además no hay ningún archivo indicando que la empresa Administradora ser registro con el Registro Público de Propiedad y Comercio, así como es requiriendo por la ley.

Sección IV (Asamblea 2012-2014)

Cualquier modificación estructural o cambio de uso del Régimen necesita ser atendida en una Asamblea Extraordinaria atendida por un mínimo del 75% de los Condominios y aprobado por una mayoría. Considerando lo previamente descrito, cambiando el uso del Restaurante de Prima y debido a los

cambios estructurales que se hicieron, esto necesita ser resuelto en una Asamblea Extraordinaria, lo cual esta modificación continua a no ser aprobada.

Sección V

(Respecto a los acuerdos privados entre la Propietaria, Condominios San Miguel, S.A de C.V. Y la desarrolladora, El Cantil Condominios, S.A. de C.V.)

Del análisis de los documentos e investigación en el Registro Público de la Propiedad Delegación Cozumel se desprende que el terreno que se pretende vender a los Condóminos es parte del Régimen y que por acuerdo privado entre Condominios San Miguel, S.A. de C.V. y El Cantil Condominios, S.A. de C.V., dicho terreno tenía que ser separado del Régimen por El Cantil Condominios, S.A. de C.V.

NO existe certeza sobre la titularidad de los derechos de ZOFEMAT, ya que por acuerdos privados la propietaria original, Condominios San Miguel, S.A. de C.V., acordó cederlo a una Asociación Civil la cual es ajena a los condóminos.

La concesión forma parte de un proceso administrativo del cual la desarrolladora El Cantil Condominios, S.A. de C.V., se hizo responsable de todos los costos, obligaciones y las sanciones.

Existe un expediente ante PROFEPA sin que se tenga alguna documentación o mayor información al respecto, lo cual la desarrolladora, El Cantil Condominios, S.A. de C.V. se hizo responsable.

CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

Sección I

Terreno Colindante con la Torre Norte

En la Asamblea Protocolizada e Inscrita de 2012, se hace referencia un acuerdo aprobado en la lectura de las minutas de la Asamblea del 2 de Agosto de 2010. Este acuerdo es para “Adquisición de la Franja de terreno que se localiza al “Norte del Condominio”, pero no se especifica precisamente las medidas y colindancia o precio. Además se aprobó sin que exista inscripción al respecto en el folio del inmueble en el Registro Público o algún documento privado donde se especifique el vendedor, las medidas y colindancias del terreno, el lugar preciso, precio y forma de pago. Pero lo que si se encontró es un Acuerdo de Voluntades entre los co-desarrolladores Condominios San Miguel, S.A. de C.V. y El Cantil Condominios, S.A. de C.V.

De acuerdo con el contenido de los acuerdos privados analizados en el presente trabajo se entiende que se debió haber llevado a cabo la subdivisión de la Fracción II (Lote Norte) para que se separara conforme a derecho el terreno conocido como “el TRIÁNGULO” del Régimen en Propiedad en Condominio dominado “El Cantil”. La subdivisión acordada consistía de remover lo siguiente: (por favor hacer referencia a Anexo II- Subdivisión Polígono Fracción II)

Colindancias:

- N: 32.40 (con Zona Federal- ZOFEMAT)
- S: 29.40 (con Ave. Rafael E. Melgar)
- SO: 13.61 (con Fracción II- Norte)

Después de una minuciosa revisión en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Delegación Cozumel, se concluye que dicho inmueble jamás fue afectado con una subdivisión, por lo que en consecuencia es parte de las áreas comunes del Régimen Maestro “El Cantil”, debido a que así fue presentado para su aprobación ante las autoridades competentes.

Finalmente es importante destacar que la formación del Régimen ocurrió el 13 de Diciembre de 2005 antes el Notario Público 9, Irvin Garcia, en ese momento el Régimen “El Cantil” es el que se convirtió como dueño de la propiedad que se acordó a subdividir y que se hace referencia en el Acuerdo de Voluntades con la fechas de 13 de Diciembre 2007. Esto es importante simplemente que debido a que el Régimen ya estaba formado, cualquier decisión tomada para el uso o venta de la Propiedad de Régimen solo se podrá efectuar en una Asamblea. Considerando esto, no se conoce lo que se refiere en la Asamblea de 2010 cuando indican “Adquisición de franja de terreno”.

Sección II

(Unidad Privativa Destinada Para Local Comercial- Restaurante)

The formación de un Condominio tiene algunos requisitos legales lo cual tienen que cumplir para su autorización. De estos requisitos es que el desarrollador tiene que presentar los planes de construcción donde indica cada unidad de propiedad exclusiva con sus dimensiones y colindancia además tiene que especificar el uso del mismo, por ejemplo residencial, comercial, industrial o mixto. Estos planes y autorización forman parte de lo que se presenta en la formación del Régimen de Propiedad en Condominio. En el Régimen de Propiedad de “El Cantil” especifica que una de las Unidades de Propiedad Exclusiva es identificada como “Restaurant” y está ubicada en el noveno piso de Sub Régimen “El Cantil Torre Norte”, que indica su uso como comercial para ser preciso para fines lucrativos comerciales para local para servir comida abierta y accesible al público.

Actualmente dicha unidad ha sido modificada en tanto su estructura como su uso, pretendiendo validar dicha situación con un acuerdo tomado mediante Asamblea General celebrada el 11 de Noviembre del 2014. Dicho acuerdo para que tenga validez debe ser tomado a través de Asamblea Extraordinaria de condóminos, y dada la situación actual, el propietario de dicha unidad deberá mostrar a los condóminos la documentación donde se autorice por parte de catastro y desarrollo urbano del municipio los permisos así como la compatibilidad urbanística para llevar a cabo tales modificaciones.

El proceso normal para cambio de uso o estructura, es primero tenerlo aprobado en una Asamblea Extraordinaria, obtener los permisos necesarios y después iniciar la construcción o modificación. Si no se obtuvo los permisos de las Autoridades o si las modificaciones no están de acuerdo con la Ley de Condominios en Propiedad, los reglamentos del Régimen, la unidad tendrá que retornar a su estado original y aprobado.

Sección III (Representante de los Condominios)

Se llega a la conclusión que en ninguna de las Asambleas de Condóminos se han otorgado poderes a un Representante Legal de los condóminos, tanto del Régimen Maestro “El Cantil” como de los Subrégimenes “El Cantil Norte” y “El Cantil Sur”. Se ha nombrado Administrador del condominio y Comité de Vigilancia, sin embargo a éstos últimos no se les ha dotado de facultades debido al vacío en el Reglamento válido.

Sección IV (Reglamento Aplicable)

El reglamento válido para el Régimen tanto en su Plan Maestro con en los Sub Regímenes es el aprobado y anexo a la constitución del mismo, el cual cuenta con 47 Artículos, siendo que se constituyó previo a la Ley de Propiedad de Inmuebles del Estado de Quintana Roo con la normatividad supletoria aplicable es el Código Civil del Estado de Quintana Roo. Se concluye que las modificaciones al reglamento a que aluden en las Asambleas Generales llevadas a cabo, tratan de uno que circula paralelo al aplicable sin que este sea vinculatorio ya que no fue aprobado ni ha existido Asamblea Extraordinaria que modifique, derogue y apruebe el clausulado del original aprobado.

Los Reglamentos oficiales que consisten de 47 Artículos están basados en 2 Códigos Civiles que en vigor en el momento que se formó el Régimen de Propiedad en Condominio, estos son Códigos 2012 y 2048. Considerando que desde la creación del Régimen, una Nueva ley entró en vigor, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo que gobernar condominios. Es importante notar que el Código Civil que estaba en vigor al momento de la formación de Régimen consistía de 61 Artículos (Artículos 2004 a 2065) pero el autor de los reglamentos para nuestro Régimen solo hizo referencia a los dos mencionado previamente. Considerando esto, cualquier asunto que no está especificado en los Reglamentos del Régimen y no están cubiertos por Artículo 2012 y Artículo 2014 del Código Civil previo, necesita ser conforme a la Ley que actualmente está en vigor. Considerando que no ha habido ningunas Asambleas extraordinarias desde la creación del Régimen, ningún reglamento se ha cambiado. Cualquier cambio o modificación a los reglamentos necesitan estar conforme con la Ley.

Sección V (Asambleas de Condóminos)

Al no haber un folio para el Régimen Maestro dominado “El Cantil” las Asambleas se han inscrito indebidamente en el Sub Régimen “El Cantil Torre Sur”; se nota que aun que el Régimen de propiedad en condominio es omiso respecto al indiviso que corresponde a cada unidad privativa con relación al Régimen Maestro el quórum con el que han participado los condóminos y emitido su voto es el porcentaje que les corresponde no con respecto a su Subrégimenes, sino con el Régimen Maestro.

Así mismo la suma de los porcentajes del proindiviso por ser de dos decimales al sumar dan un resultado superior al 100% en cada torre (100.44% torre sur y 100.01% Torre norte).

Sección VI (Zona Federal- ZOFEMAT)

La zona Federal-ZOFEMAT ha sido concesionada a favor de la sociedad Condominios San Miguel, S.A. de C.V. por el término de 15 años que comenzaron a partir del día 16 de abril del 2004. Dicha concesión autoriza el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 2,979.91 m² para uso de tipo general, en la que se llevarán a cabo actividades complementarias al desarrollo condominal del predio colindante e instalar una alberca tipo lóbulos circulares con tres niveles y fuente de aeración, una palapa circular techada con zacate o huano y postes de madera de la región que será de usos múltiples, terraza asoleadero, asoleadero con arena, andadores y escaleras de madera dura de la región, rodeadas de zonas jardinadas, deck terraza de madera dura de la región sobre nivel medio del mar. Es importante descartar que el Régimen Maestro “El Cantil” tiene indicado Áreas Comunes de la Zona Federal-ZOFEMAT una superficie de 2,905.23 m².

Hay que tomar en cuenta que las autoridades han otorgado la concesión bajo ciertas regulaciones y ordenamientos, por lo tal no se pueden construir al libre albedrío del desarrollador sin que previamente se autorice el proyecto de obra.

Se recomienda que se realice en tiempo presente la cesión de derechos de la Zona Federal a favor del propio Régimen “El Cantil” y no esperar hasta que concluya el periodo otorgado.

Sección VII
(Fondo de Reserva y Cuotas Condominales)

El Régimen “El Cantil” ha sido administrado por una persona moral, actualmente El Cantil HOA, A.C., por lo que el fondo de reserva y las cuotas son depositados a cuentas bancarias de esa empresa la cuál NO es propiedad de los condóminos por lo que su objeto social podría no ser exclusivo.

Acciones Inmediatas

1. Celebrar una ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS en los términos de las celebradas hasta la presente fecha, específicamente para:
 - a) Aprobar un reglamento
 - b) Otorgar poderes y facultades
 - c) Aclarar situación de terreno colindante
 - d) Establecer mecánica de asambleas ordinarias
 - e) Constitución de una AC
2. Solicitar al Registro de la Propiedad y el Comercio delegación Cozumel se inscriba el plan maestro.
3. Celebrar contratos de prestación de servicios entre el Régimen y empresa administradora y demás profesionales involucrados.
4. Constitución de una ASOCIACION CIVIL con el objeto social de REPRESENTAR A LOS CONDÓMINIO siendo los asociados ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE los condóminos de ambas torres.
5. Apertura cuenta bancaria exclusiva del condominio

ANTECEDENTES

La siguiente sección da los lineamientos del desarrollo inmobiliario desde la promesa de compraventa hasta la transferencia de las unidades de propiedad exclusiva al nombre de El Cantil Condominios, S.A. de C.V. Esto se hará en manera cronológica. Es importante indicar que el Régimen “El Cantil” fue formado antes que las transferencias de las unidades de propiedad exclusiva a El Cantil Condominios, S.A. de C.V. Aunque se menciona la promesa de compra venta solo se hace referencia a Fracción II (Lote Norte), se desconoce la razón lo cual no hay un documento similar con referencia a la Fracción I (Lote Sur)

La empresa denominada Condominios San Miguel, S.A. de C.V., propietaria original de dos predios en los cuales actualmente se encuentran las dos torres que integran el Conjunto condominial denominado “EL CANTIL”, el cual surge del acuerdo de voluntades celebrado entre Condominios San Miguel, S.A. de C.V., como La Propietaria y la sociedad mercantil “El Cantil S.A. de C.V., El Desarrollador. En revisión de la documentación promesa de compraventa perteneciendo a “El Cantil Torre Norte” pero no se encuentra mismo documento para “El Cantil Torre Sur” Lo siguiente son contrato, acuerdos y otro instrumentos legales in donde el desarrollo fue acordado y formado.

Las medidas y colindancias indicadas abajo seguir usando Anexo A: Plan del Conjunto

Instrumentos Legales mediante los cuales se pacta el desarrollo

I. **CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. de C.V., COMO LA PROMITENTE VENDEDORA Y LA SOCIEDAD EL CANTIL CONOMINIOS, S.A. de C.V, COMO LA PROMITENTE COMPRADORA**

(Ratificación de firmas ante Notario Público 9 de Quintana Roo)

Fecha 11 Febrero 2004

Objetos del Contrato: La subdivisión de Fracción II (Lote Norte) en dos predios para comenzar la construcción la unidad Privativa Dos. El objeto del contrato es exclusivamente para la Fracción I resultante (actualmente Fracción II- Lote Norte) con una superficie total de 1,157.52 m² donde se construirán 24 unidades de propiedad exclusiva.

Valor de Operación: \$1, 000,000 USD y dos unidades de propiedad exclusiva (1 de cuatro recamaras y la otra de tres recamaras)

Colindancias (tomadas del mismo documento):

N: 14.94m (Con Lot 07-BF-I)

S: 20.55m (Con Fracción I- Sur)

E: 11.30m+13.72m +4.66m +10.22m+6.40m+9.60m+2.47m+7.68m+13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 28.13m+11.50+29.86 (con Zona Federal-ZOFEMAT)

II. **CONTRATO MERCANTIL INOMINADO PARA LA CREACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO CELEBRADO ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. de C.V., COMO LA PROPIETARIA Y LA SOCIEDAD “EL CANTIL CONDOMINIOS”, S.A de C.V., COMO EL DESARROLLADOR.**

(Ratificación de firmas ante Notario Público 9 de Quintana Roo)

Fecha 1 de junio de 2004

Objeto del Contrato: Combinar sus esfuerzos, recursos y experiencia para optimizar en forma conjunta la construcción y comercialización de condominios. Duración: 5 años.

LA PROPIETARIA aporta los siguientes inmuebles:

Fracción I (Sur): superficie de **1,135.18 m²** con las siguientes colindancias:

N: 13.73m (con Fracción II resultante- conocido como la oficina) + 20.55m (con Fracción II- Norte Lote 08)

S: 24.90m (con Lote 10- conocido como Cozumel Palace)

E: 34.50m+8.05m (con línea quebrada Ave. Rafael E. Melgar)+6.40m (con Fracción II resultante- conocido como la oficina)- +5.70m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 34.45m+14.59+5.65m (con la Zona Federal -ZOFEMAT)

Fracción I (Sur) se subdividirá a más tardar el 30 de Agosto 2004.

Fracción II (Norte) superficie: **1,041.41m²** con las siguientes colindancias:

N: 14.94m (con Fracción I resultante (Norte); 06-B)

S: 20.55m (con Fracción I- Sur)

E: 5.65m+13.72m +4.66m +10.22m +6.40m +9.60m +2.47m +7.68m+13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 22.38m +11.50m+29.86m (con Zona Federal -ZOFEMAT)

III. **ESCRITURA PÚBLICA 9,898 -- RECTIFICACION DE MEDIDAS COLINDANCIAS DE DOS PREDIOS URBANOS Y LA SUBDIVISION DE UNO DE ELLOS EN DOS FRACCIONES SUBMITIDA POR CONDOMIOS SAN MIGUEL, S.A. de C.V.**

(Fecha 22 de Junio de 2004. Inscrita en Registro Público: 26 de Agosto 2006)

Objeto del Escritura: Rectificación de las Medidas y Colindancias de Dos Predios Urbanos [Fracción I (Sur) y Fracción II (Norte)]. Y la Subdivisión de uno de ellos (Fracción I- Sur) en dos Fracciones (Fracción I (Sur) y Fracción II [resultante] conocido como la oficina). Esto será en cuatro pasos, el primero son las medidas y colindancias originales, segunda las rectificaciones, tercero la subdivisión y cuarta la rectificaciones establecidas.

***Nota: Fracción I (Sur) y Fracción II (Norte) nunca se fusionaron,
Por lo cual son dos lotes distintos.***

1. Medidas y Colindancias Originales:

Fracción I (Sur): Superficie: 1,106.94m²

N: 20.55m (Con Fracción II- Norte)

S: 24.90m (con Lote 9- conocido como Cozumel Palace)

E: 34.50m+10.16m+4.34m+5.65m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 34.55m+14.59m+5.65m (con Zona Federal -ZOFEMAT)

Fracción II (Norte): Superficie: 1,157.52 m²

N: 14.96m (con lote 07-BF-I)

S: 24.55m [con- Fracción I (Sur)]

E: 11.30m+13.72m+4.66+10.22m+6.40m+9.60+2.46m+7.68m+13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 28.03m+11.50m+29.86m (con Zona Federal -ZOFEMAT)

2. Rectificaciones de Mediadas y Colindancias de los DOS Predios Urbanos

Fracción I (Sur) Superficie: 1,223.05 m²

N: 20.55 m (con Fracción II- Norte)

S: 24.90m (con Lote 9- conocido como Cozumel Palace)

E: 34.50m+10.16m+ 4.34m+ 5.65 (con línea quebrada Ave. Rafael E. Melgar)

O: 34.45m+14.59+5.65m (con Zona Federal –ZOFEMAT)

Fracción II (Norte) Superficie: 1041.41 m²

N: 14.94m (con Fracción I Resultante Norte- Lote 07-B)

S: 20.55m (con Fracción I- Sur)

E: 5.65m+13.72m+4.66m+10.22m+6.40m+9.60m+2.47m+7.68m+13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 22.38m+11.50m+29.86m (con Zona Federal –ZOFEMAT)

3. Subdivisión Fracción I (Sur) en 2 Fracciones

(Fracción I (Sur) y Fracción II (Resultante) conocido como la oficina)

Fracción I (Sur) Superficie: 1,135.18 m²

N: 13.73m (con Fracción II Resultante-conocido como la oficina) + 20.55 m (con Fracción II- Norte)

S: 24.90m (con lote 10-antes Lote 9-conocido como Cozumel Palace)

E: 34.50m+8.05m (con línea quebrada Ave. Rafael E. Melgar)

O: 34.45m+14.59m+5.65m (con Zona Federal –ZOFEMAT)

Fracción II [Sur] (Resultante) conocido como la oficina superficie: 87.87m²

(Continúa siguiendo siendo la propiedad de Condominios San Miguel, S.A. de C.V. Folio: 14497)

N: 13.73m (con Fracción I- Sur)

S: 13.73m (con Fracción I- Sur)

E: 6.40m (con Ave. Rafael E. Melgar)

W: 6.40m (con Fracción I- Sur)

IV. **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,768. CONSTITUCIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD
SUBMITIDA POR CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. DE C.V.
Fecha 12 de diciembre 2005 Inscrita: 24 agosto 2006**

Objeto del Escritura: La constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Residencial denominado "El Cantil", por un total de cincuenta y un (51) Unidades Privativas. Dos del Plan Maestro (Unidad Privativa Uno (I) y Unidad Privativa Dos (II), Veintiún (21) Unidades Privativas del Sub Régimen "El Cantil Sur" y Veintiocho (28) Unidades Privativas del Sub Régimen "El Cantil Norte"

Observaciones:

1. El Sub Régimen "El Cantil Sur" está integrado por 21 Unidades Privativas todas ellas de uso habitacional. Consta de 18 departamentos y 3 penthouse.
2. El Sub Régimen "El Cantil Norte" está integrado por 28 Unidades Privativas 27 de ellas de uso habitacional y un de uso comercial. Consta de 26 departamentos, un penthouse y un área de restaurante.
3. Escritura Publica 10.768 está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Delegación Cozumel. Sin embargo, solo tienen folios los Subrégimenes, es decir Sub Régimen "El Cantil Sur" 14496 y Sub Régimen "El Cantil Norte" 14161 así como las unidades privativas pero el Régimen Maestro [Plan Maestro (sic)] no cuenta con un folio.
4. El reglamento del Condominio que formó parte integral de la constitución del Régimen Maestro "El Cantil" y sus Sub Regímenes "El Cantil Sur" y "El Cantil Norte" y fue aprobado por la autoridad contiene Cuarenta y siete (47) artículos. Este Reglamento es el que regula al Condominio y dota de obligación y derechos a los Condóminos.
5. Las descripciones de los predios en sus medidas y colindancias abarcar la totalidad de Fracción I (Sur) y Fracción II (Norte) sin que exista referencia a una subdivisión en Fracción II (Norte)
6. En el Sub Régimen de "El Cantil Norte" se encuentra aprobado una unidad para uso comercial, debido a que así fue presentado para su autorización.

V. **CONVENIO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA CELEBRADO ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A de C.V. COMO LA PROPIETARIA Y LA SOCIEDAD “EL CANTIL CONOMINIOS”, S.A. de C.V., COMO EL DESARROLLADOR DEL CONTRATO MERCANTIL INOMINADO PARA LA CREACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO.**

(Ratificación de firmas ante Notario Público 9 de Quintana Roo)

Fecha 22 de febrero 2006

Objeto del Contrato: Dejar sin efectos el Contrato del Desarrollo inmobiliario firmado el 1 de Junio 2004 y establecer las condiciones para que el propietario Condominios San Miguel, S.A. de C.V. enajene los Inmuebles a favor del desarrollador El Cantil Condominios, S.A. de C.V. Se hará en dos fases; la primera cumpliendo las condiciones se enajenaría Fracción I (Sur) superficie **1135.18m²** y subsecuente al cumplimiento de las condiciones establecidas se enajenaría Fracción II (Norte) superficie: **1041.41 m²**.

Observaciones:

1. Fracción I (Sur) se enajenará el 23 de Febrero 2006, en ese momento Condominios San Miguel, S.A. de C.V. regresará las aras de compromiso de \$350,000 USD a El Cantil Condominios, S.A. de C.V. que a su vez pagara a Condominios San Miguel, S.A. de C.V. la cantidad de \$650,000 USD.
2. Fracción II (Norte) se enajenará en el momento que El Cantil Condominios, S.A. de C.V. pague la cantidad de \$750,000 USD a Condominios San Miguel, S.A. de C.V. y a su vez se regresara la aras de compromiso de la cantidad de \$248,000 USD.

VI. **ESCRITURA PÚBLICA 10,869- COMPRAVENTA FRACCION I (SUR). ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. de C.V., EN SU CARÁCTER DE LA VENDEDORA Y EL CANTIL CONDOMINIOS S.A. de C.V., EN SU CARÁCTER DE LA COMPRADORA.**

Fecha 23 de febrero 2006 Inscrita: 24 agosto 2006

Objeto de la Escritura 10,869: La compra venta de Fracción I (Sur) por la cantidad de \$650,000 USD con superficie: **1035.18 m²** y las siguientes medidas y colindancias:

N: 13.73m (con Fracción II Resultante-conocido como la oficina) + 20.55 m (con Fracción II- Norte)

S: 24.90m (con lote 10-antes Lote 9-conocido como Cozumel Palace)

E: 34.50m+8.05m (con línea quebrada Ave. Rafael E. Melgar)

O: 34.45m+14.59m+5.65m (con Zona Federal –ZOFEMAT)

Observaciones:

1. La presente escritura contiene un anexo donde se relacionan las 21 unidades departamentales pertenecientes al Subrégimen “El Cantil Torre Sur” que se encuentran edificadas en el predio objeto de la compraventa, así mismo el valor de la operación es global sin identificar el precio por cada unidad privativa.

2. Se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio individualmente la compraventa a los folios de cada unidad privativa a favor del comprador (numero de folios: (15797 a 15817).

VII. **ACUERDO DE VOLUNTADES ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A DE C.V (Propietario) , EL CANTIL CONDOMINIOS, S.A. DE C.V., y Alan Craig Dannerman Sirmai ente otros.**

(Ratificación de firmas ante Notario Público 9 de Quintana Roo)

Fecha 13 de diciembre 2007

OBJETO DEL ACUERDO:

1. Dar cumplimiento al convenio de terminación anticipada del Contrato Innominado Mercantil del 22 de febrero del año 2006.
2. Regularizar el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa respecto del Sub Régimen “El Cantil Norte” el cual consta de veintisiete departamentos, un penthouse y un restaurante [sic]

Clausulas:

1. EL Cantil Condominios, S.A. de C.V., se compromete a efectuar y sufragar todos los trámites necesarios para la Modificación del Régimen de Propiedad y Condominio. Se obliga hacer la modificación que incluye subdividir la Fracción II (Norte) en Fracción A de 841.28 m2 (Norte) y Fracción B de 200.13 m2. (Triangulo), para precisar lo deberá **sacar del Régimen** con los siguientes medidas y colindancias:
N: 32.40m (con Zona Federal –ZOFEMAT)
S: 29.40m (con Ave. Rafael E. Melgar)
SO: 13.67 m (Fracción II (Norte)- Fracción A)
2. Condominios San Miguel S.A de C.V. (propietario) se compromete a otorgar todas las facilidades necesarias suscribiendo los documentos que sean requeridos por los Peritos, Autoridades y el Notario Público que tendrá a su cargo la protocolización de dicha modificación del Régimen para **posteriormente** escriturar a favor de El Cantil Condominios S.A. de C.V. (prospecto comprador) la Torre Norte del Régimen de Propiedad en Condominio [sic]. En documentos anteriores conocido como Fracción II (Norte)
3. Condominios San Miguel, S.A. de C.V., se compromete a Ceder con la autorización de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales la superficie que colinda con los Edificios El Cantil Norte y El Cantil Sur respecto de la Concesión número MR DGZF-0109/04 Expediente 53/44247 de la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o Terrenos Ganados al Mar a favor de la Asociación Civil denominada HOA El Cantil, A.C.

4. Por su parte el señor Alan Craig Dannerman Sirmai en representación de El Cantil Condominios, S.A. de C.V. y con el objeto de regularizar la superficie de Zona Federal que ocupa su Representada se responsabiliza del Procedimiento Administrativo PFFA/QROO/SJ54/0302/2006 Acuerdo de Emplazamiento número 0348/2007 instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente así como de dar cumplimiento a todos los requerimientos que con motivo de dicho procedimiento se efectúe a Condominios San Miguel S.A. de C.V. obligándose al pago de alguna sanción administrativa si llegare a existir.
5. El señor Alan Craig Dannerman Sirmai de **manera personal** se compromete a cubrir las Aportaciones Condominales Trimestrales fijas para el mantenimiento de las Áreas Comunes que corresponde a los Departamentos marcados con los números L-A Torre Sur, 4-A Torre Norte, 4-B Torre Norte y 5-B Torre Norte durante un plazo diez años contados a partir del 1 de noviembre de 2007 al 31 de octubre de 2017. Dichas aportaciones podrán ser modificadas si la Asamblea de Condóminos así lo decidiere por lo que el señor Alan Craig Dannerman Sirmai se compromete a efectuar los pagos trimestrales **independientemente del aumento** o disminución del mismo.
6. Los Propietarios de los Departamentos marcados con los números L-A Torre Sur, 4-A Torre Norte, 4-B Torre Norte y 5-B Torre Norte señores Alberto Villanueva Martín y Ramón Villanueva Martín se comprometen a firmar un Contrato con la Sociedad Civil denominada Prima Holding, S.C. para que dicha Sociedad las rente con fines turísticos sin establecer un periodo.
7. De conformidad a lo pactado el día trece de diciembre de dos mil cinco en la Escritura Pública número Diez Mil Setecientos Sesenta y Ocho, el señor Alberto Villanueva Martín se compromete a renunciar en la Primera Asamblea al Cargo de Administrador General del Condominio y a emitir su voto a favor de la Asociación Civil denominada Prima Holding, S.C. para que dicha Persona Moral sea la que tenga a su cargo la Administración del Régimen.

Observaciones:

1. Hay compromisos personales entre los comparecientes que no pertenecen a Régimen, pero los acuerdos incluyen una subdivisión de parte de la propiedad, que forma parte y pertenece al Régimen.
2. Se comprometen a subdividir una fracción de un predio que previamente a esta celebración ha sido aportado al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que la vía debió ser a través de asamblea de condóminos, no hay ningún registro que se toma la decisión de Subdividir en una Asamblea de Condominios.

3. Se obligan a transmitir una concesión que está sujeta a un procedimiento administrativo subrogándose incluso la condena que recaiga. No se conoce el origen ni la razón por el procedimiento.
4. La sociedad El Cantil Condominios, S.A de C.V. acuerda pagar cuotas condominiales de unidades privativas, incluyendo cualquier aumento que podrá proceder.
5. No hay registro en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de que se haya llevado a cabo la subdivisión acordada.

VIII. **ESCRITURA PÚBLICA 12,514- COMPRAVENTA FRACCION II (NORTE). ENTRE CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. de C.V., EN SU CARÁCTER DE LA VENDEDORA Y EL CANTIL CONDOMINIOS S.A. de C.V., EN SU CARÁCTER DE LA COMPRADORA.**

Fecha 22 de mayo 2009 Inscrita: 11 diciembre 2009

Objeto del Escritura 12,514: La compra venta de Fracción II (Norte) por la cantidad de \$6,000,000 MN con superficie: **1,041.41 m²** y las siguientes medidas y colindancias:

N: 14.94m (con Fracción I Resultante Norte- Lote 07-B)

S: 20.55m (con Fracción I- Sur)

E: 5.65m+13.72m+4.66m+10.22m+6.40m+9.60m+2.47m+7.68m+13.85m (con Ave. Rafael E. Melgar)

O: 22.38m+11.50m+29.86m (con Zona Federal –ZOFEMAT)

Observaciones:

1. La presente escritura contiene un anexo donde se relacionan las 28 unidades departamentales pertenecientes al Subrégimen “El Cantil Norte” que se encuentran edificadas en el predio objeto de la compraventa, así mismo el valor se de la operación es global sin identificar el precio por cada unidad privativa.
6. La escritura erróneamente relaciona en su declaración II que dicho predio proviene de una subdivisión formalizada en la escritura 9,898 del 22 de junio de 2004, toda vez que en dicho instrumento solo se hace constar la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS y la Subdivisión de FRACCION I (Torre Sur).
7. El objeto de la compraventa a favor de EL CANTIL CONDOMINIOS, S.A. DE C.V., es la totalidad de la Fracción II (Norte), sin que se haya subdividido en relación con el acuerdo de voluntades suscrito por las partes para regularizar la compraventa de dicha fracción.

8. Se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio individualmente la compraventa a los folios de cada unidad privativa a favor del comprador. (15818-15845)

Resumen de Asambleas Protocolizadas y Observaciones

Asambleas protocolizadas del Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Residencial denominado “EL CANTIL” de cincuenta y un unidades privativas (dos del Plan Maestro Unidad Privativa Uno y Unidad Privativa Dos) veintiún unidades privativas del Subrégimen Torre Sur “y veintinueve Unidades Privativas del Subrégimen Torre Norte.

1. ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “EL CANTIL” CELEBRADA EL **6 DE NOVIEMBRE DE 2012.-** PROTOCOLIZADA EN EL INSTRUMENTO **14,093** DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 2013. INSCRITO: **24 abril 2013**

Síntesis de la Asamblea:

1. Chairman of the Assembly: Jaime Olmo; Secretary: Alan Craig Dannerman; Vote Tellers: Kandy Jean Stahl and Mary Schoenthaler.
2. En el orden del día se hace constar la Lectura y ratificación de los acuerdos de las siguientes asambleas:
 - Asamblea General celebrada el 2 de agosto de 2010
 - Asamblea General Celebrada el 1 de Noviembre de 2011

***Asamblea General de Condominios Tipo Residencial dominado “El Cantil”,
Unidad Privativa Uno- El Cantil Torre Sur. Unidad Privativa Dos- El Cantil Torre Norte
celebrado del 2 de Agosto 2010. Lo siguiente es un resumen de que se trató, entre
otros puntos***

1. Presidente de la Asamblea: Alberto Villanueva Martin.; escrutadores; Michael Edward Janssen y Jaime Alberto Olmo.
2. La propuesta de la Adquisición del terreno que se localiza al norte del condominio, misma que fue aprobada por los presentes.
3. Se ratifica el poder otorgado por CONDOMINIOS SAN MIGUEL, S.A. DE C.V. a favor del administrador de EL CANTIL HOA, A.C. para ejercerlo en todo lo relacionado a la concesión MR DGZF-0109/04 referente a la Zona Federal de 2,919.91 m² colindante con el condominio.
4. Se sustituye al administrador Alberto Villanueva Martin por la sociedad EL CANTIL HOA A.C.
5. Se acuerda que la persona moral PRIMA HOLDING S.C.se haga cargo de EL CANTIL HOA A.C.
6. Se aprueba el comité de vigilancia:
 - Presidente: Jerry Alan Jacobs
 - Vicepresidente: David Ahrendsen
 - Secretario: Mary Schoenthaler

7. Propuesta de Prepago de dos trimestres de cuotas Condominales para utilizarse en caso de emergencia, como lo serán los huracanes.

***Asamblea General de Condominios Tipo Residencial dominado "El Cantil",
Unidad Privativa Uno- El Cantil Torre Sur. Unidad Privativa Dos- El Cantil Torre Norte
celebrado el 1er de Noviembre 2011. Lo siguiente es un resumen de que se trató, entre
otros puntos***

1. Presidente de la Asamblea: Jerry Jacobs; Secretaria: Mary Schoenthaler Escrutadores;
 1. Se hace un incremento de cuotas por 15% comenzando el 1ero de Diciembre de 2011.
 2. Se establece un fondo de reserva comenzando el 1ero de Diciembre 2011 hasta que llegue a \$250,000USD con gastos aprobados por el Comité de Vigilancia.
 3. Se modifican Artículos 39, 43, 46, 70, 71 y 101 del Reglamento.
 4. Se admite como nuevo miembro del comité de vigilancia a Jaime Olmo y se ratifica el nombramiento del comité instaurado en la asamblea anterior.
 5. Se aprueba que EL CANTIL HOA A.C. siga administrando el Régimen de propiedad en condómino.
3. Aprobación del Comité de Vigilancia. Presidente: Kandy Stahl, Vicepresidente Mary Schoenthaler y Secretario: Jaime Alberto Olmo.
4. Aprobación de El Cantil HOA, A.C. como Administrador del Régimen.
5. Aprobación que Prima Holding, S.C. se hara cargo de El Cantil HOA, A.C.
5. Aprobación de instalación de medidores de Agua en unidades de propiedad exclusiva.
6. Aprobación que Asambleas deberán llevarse a cabo cada segunda semana de Noviembre.
7. Aprobación que las Asambleas podrán ser grabadas y tramitadas electrónicamente.
8. Aprobación que no se permitirá fumar alrededor o adentro de la piscina.

Observaciones:

1. El Quorum de la Asamblea está conformado por los Condóminos de la Torre Norte y la Torre Sur. No especifica si es del condominio Maestro o de cada Zona Privativa.
2. En los antecedentes se hace contar que el régimen de propiedad en condominio se encuentra inscrito en el folio 14,496, correspondiendo este folio a la TORRE SUR.
3. En esta asamblea se toman acuerdos que deberían ser resueltos exclusivamente en Extraordinarias, además de contener textos de asambleas celebradas con antelación.
4. La transcripción de las asambleas no implica que se encuentren debidamente protocolizadas para que surtan todos los efectos legales, así mismo tampoco es

concluyente para saber si fueron o no convocadas en tiempo y forma así como por no contener anexos no se puede confirmar el quórum que concurrió a cada una.

5. En la Asamblea de 2011 aunque la convocatoria el para “El Cantil”. En la descripción de la Asamblea erróneamente define el Régimen como El Cantil HOA, A.C., quien es la empresa Administradora y una empresa ajena al Régimen y en el tercer punto del día, el Presidente de la Asamblea declara que la Asamblea está legalmente instalada para El Cantil Condóminos, S.A. de C.V. también conocido como “El Cantil Sur” y “El Cantil Norte” El Cantil Condominios, S.A. de C.V. es un empresa privada para fines lucrativos.
 6. Aunque se mencionan anexos en la protocolización, no hay anexos en el Registro Público de Propiedad y Comercio.
 7. Se modifican artículos del Reglamento el cual no forma parte del Régimen de Propiedad en Condominio autorizado, además se toman acuerdos de cambios a los reglamentos en Asamblea General no Extraordinaria. .
 8. Se aprueba la compra de una propiedad sin que exista identificación específica, nombre de propietario, precio pactado y forma de pago.
 9. La concesión para la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) fue emitida a favor de El Cantil HOA, A.C., un asociación ajena al Régimen. Lo cual no se sabe si la empresa a quien fue otorgado la concesión y dicha cesión entendía que dicha concesión era a una empresa privada no al Régimen.
 10. Hay resoluciones para que Prima Holding, S.C. fuera encargado de El Cantil HOA, A.C, pero estas decisiones necesitan hacerse entre las distintas empresas no por el Régimen “El Cantil”.
2. ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “EL CANTIL” CELEBRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 2013.- PROTOCOLIZADA EN EL INSTRUMENTO **14,352** DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2013. INSCRITO: **2 noviembre 2014**

Síntesis de la Asamblea:

1. Presidente de la Asamblea: Alan Craig Dannerman Sirmai. Secretaria: Heather Lynn Bryan y Escrutadores; Kandy Jean Stahl and Mary Schoenthaler.
2. Se ratifica a EL CANTIL HOA, A.C. como administrador del complejo “EL CANTIL”.
3. Se ratifica al comité de vigilancia. Presidente: Kandy Stahl, Vicepresidente Mary Schoenthaler y Secretario: Jaime Alberto Olmo.
4. Se aprueba que la sociedad denominada “EL CANTIL ADMN SOCIEDAD CIVIL, sustituya a la persona moral denominada PRIMA HOLDING S.C., y se haga cargo de la sociedad EL CANTIL HOA A.C.,

Observaciones:

1. El Quorum de la Asamblea está conformado por los Condóminos de la Torre Norte y la Torre Sur. No especifica si es del condominio Maestro o de cada Zona Privativa.
2. En los antecedentes se hace contar que el régimen de propiedad en condominio se encuentra inscrito en el folio 14,496, correspondiendo este folio a la TORRE SUR.

3. Se toman acuerdos sobre personas morales distintas al Régimen de Propiedad condominio EL CANTIL, en su plan maestro y Subrégimenes, lo que constituye otorgar obligaciones sin que el representante legal acepte dichos cargos o bien se vincule mediante el contrato correspondiente la prestación de servicios.
4. Aunque se mencionan anexos en la protocolización, no hay anexos en el Registro Público de Propiedad y Comercio.