

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
MONTERREY, N. L., MEXICO

VOLUMEN CIII LIBRO 7 FOJA 98

NUMERO 29,847 (VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEETE)

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON, ESTADOS UNIDOS

MEXICANOS, a los 5 (cinco) días del mes de Diciembre de 1991 mil novecientos noventa y uno, ante mí, Licenciado JESUS MONTANO GARCIA, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría número 60 sesenta, COMPARECERON: Por una parte "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, representada por su Delegado Fiduciario señor Licenciado FERNANDO LOZANO DE LA GARZA; y por la otra los señores Licenciado RAUL RANGEL HINOJOSA y Licenciado EUGENIO CLARTOND REYES como Delegados del Comité Técnico del Fideicomiso de Interés Público denominado "FIDEICOMISO PARQUE FUNDIDORA" y por último "CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY", ASOCIACION CIVIL, representada por los señores Ingeniero JESUS FRANCO ABASCAL y Contador Público JATME GONZALEZ ZERTUCHE, a efectos de constituir UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre los bienes que se describirán más adelante, y el cual formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

----- D E C L A R A C I O N E S: -----

I. Declaran los comparecientes:

A). Que por Escritura Pública número 22,829 veintidós mil ochocientos veintinueve de fecha 10 diez de Octubre de 1990 mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Titular de la Notaría Pública número veintisiete, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 1560 mil quinientos sesenta, volumen 222 doscientos veintidós, libro 39 treinta y nueve, sección Propiedad, con fecha 25 veinticinco de Febrero de 1991 mil novecientos noventa y uno, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, se constituyó el Fideicomiso de Interés Público de

LUC. JESUS MONTAÑO GARCIA

carácter irrevocable denominado "CENTRO DE EXHIBICIONES", en donde intervinieron como FIDEICOMITENTES el Estado de Nuevo León; como FIDEICOMISARTA, la Asociación CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY, ASOCIACION CIVIL; y como INSTITUCION FIDUCIARIA el "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO.

--- II. Continúan manifestando los comparecientes que el patrimonio del citado Fideicomiso se integra entre otros por los siguientes bienes: ---

--- A). "PRECIO URBANO que forma parte del PARQUE FUNDIDORA, afecto al FIDEICOMISO PARQUE FUNDIDORA y que se identifica como PRIMERA ETAPA o PORCION NUMERO 7, del plano elaborado para tal efecto, con superficie de 33,247.00 M2., treinta y tres mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados y los siguientes rumbos, medidas y linderos: ---

--- AL SUR, el lindero se forma con una línea de 5 lados, como sigue: Del vértice marcado con el número 1, que constituye el punto de partida, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 2, el primer lado mide 55.61 metros; del punto marcado con el número 2, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 3, el segundo lado mide 4.57 metros; del punto marcado con el número 3, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 4, el tercer lado mide 9.15 metros; del punto marcado con el número 4, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 5, el cuarto lado mide 4.57 metros; del punto marcado con el número 5, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra A, el quinto lado mide 46.46 metros; del punto marcado con el número 1, al punto marcado con la letra A, el lindero Sur colinda con terrenos pertenecientes al FIDEICOMISO MAESTRO; AL ORIENTE, el lindero se forma con una línea de 13 tramos, que se detallan como sigue: Partiendo del punto marcado con la letra A, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60

LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADD

TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25

MONTERREY, N. L., MEXICO

-- 2 --



UBLICA No. 60
ULAR
ONTAÑO GARCIA
N. L., MEXICO



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

Letra B, el primer lado mide 51.03 metros; del punto marcado con la letra B, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra C, el segundo lado mide 4.00 metros; del punto marcado con la letra C, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra D, el tercer lado mide 9.15 metros; del punto marcado con la letra D, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra E, el cuarto lado mide 4.00 metros; del punto marcado con la letra E, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra F, el quinto lado mide 12.79 metros; del punto marcado con la letra F, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra G, el sexto lado mide 25.93 metros; del punto marcado con la letra G, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra H, el séptimo lado mide 56.54 metros; del punto marcado con la letra H, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra I, el octavo lado mide 21.73 metros; del punto marcado con la letra I, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra J, el noveno lado mide 71.79 metros; del punto marcado con la letra J, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra K, el décimo lado mide 21.73 metros; del punto marcado con la letra K, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra L, el décimo primer lado mide 19.72 metros; del punto marcado con la letra L, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con la letra M, el décimo segundo lado mide 25.93 metros; y del punto marcado con la letra M, con rumbo NE 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con la letra N, el décimo tercero y último lado mide 33.35 metros. Del punto marcado con la letra A, al punto marcado con la letra N, el lindero Oriente colinda con el inmueble denominado SEGUNDA ETAPA o PORCION NUMERO 8, AL NORTE, el lindero se forma con una línea que corre entre los puntos marcados con la letra N y

el número 8, el plano, con rumbo NW 80o37'05", el cual mide 170.76 metros, lindando con terreno perteneciente al FIDELICOMISO MAESTRO; y AL PONIENTE, el lindero se forma con una línea de 15 lados, que se describen como sigue: Partiendo del punto marcado con el número 8, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 9, el primer lado mide 12.42 metros; del punto marcado con el número 9, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 10, el segundo lado mide 59.54 metros; del punto marcado con el número 10, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 11, el tercer lado mide 20.93 metros; del punto marcado con el número 11, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 12, el cuarto lado mide 59.54 metros; del punto marcado con el número 12, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 13, el quinto lado mide 19.72 metros; del punto marcado con el número 13, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 14, el sexto lado mide 59.54 metros; del punto marcado con el número 14, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 15, el séptimo lado mide 80.93 metros; del punto marcado con el número 15, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 16, el octavo lado mide 59.54 metros; del punto marcado con el número 16, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 17, el noveno lado mide 10.89 metros; del punto marcado con el número 17, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 18, el décimo lado mide 59.54 metros; del punto marcado con el número 18, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 19, el décimo primer lado mide 49.30 metros; del punto marcado con el número 19, con rumbo NW 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 20, el décimo segundo lado mide 4.00 metros; del punto marcado con el número 20, con rumbo SW

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60

LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO

TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25

MONTERREY, N. L., MEXICO

-- 3 --



UBLICA No. 60
ULAR
ONTAÑO GARCIA
N. L., MEXICO

9o22'55", hasta alcanzar el punto marcado con el número 21, el décimo tercer lado mide 9.15 metros; del punto marcado con el número 21, con rumbo SE 80o37'05", hasta alcanzar el punto marcado con el número 22, el décimo cuarto lado mide 4.00 metros; y del punto marcado con el número 22, con rumbo SW 9o22'55", hasta alcanzar el punto de partida, el décimo quinto y último lado mide 51.03 metros. Del punto marcado con el número 8, al punto marcado con el número 9, el inmueble dá frente a la Avenida Fundidora; del punto marcado con el número 9, al punto marcado con el número 12, el inmueble colinda con terrenos del FIDEICOMISO MAESTRO; del punto marcado con el número 12, al punto marcado con el número 13, el inmueble dá frente a la Avenida Fundidora; del punto marcado con el número 13, al punto marcado con el número 16, el inmueble colinda con terreno del FIDEICOMISO MAESTRO del punto marcado con el número 16, al punto marcado con el número 17, el inmueble dá frente a la Avenida Fundidora; y del punto marcado con el número 17, al punto de partida, el inmueble colinda con terreno del FIDEICOMISO MAESTRO.-----

---- Dicho inmueble reporta actualmente gravamen en favor de "BANCA SERFIN", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, por la cantidad de \$5'000,000.00 DOLARES U.S.C.V. (CINCO MILLONES DE DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), registrado bajo el número 1072 mil setenta y dos, Volumen 129 ciento veintinueve, Libro 27 veintisiete, Sección II, Unidad Monterrey, con fecha 20 veinte de Marzo de 1991 mil novecientos noventa y uno, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Municipio según se desprende del Certificado de Gravámenes que expedido por el C. Primer Registrador de esta ciudad, se agrega al apéndice que se forme con motivo de esta escritura bajo la letra "A".-----

---- B).- Los edificios o edificaciones, instalaciones y demás bienes, incluyendo muebles immobilizados que se adhieran al

terreno antes descrito, o que formen parte del mismo.-----

---- III.- Agregan los comparecientes que en cumplimiento a los fines del Fideicomiso "CENTRO DE EXHIBICIONES", CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY, ASOCIACION CIVIL, ha construido sobre el lote de terreno descrito anteriormente, el edificio conocido como "CENTRO DE EXHIBICIONES", localizado en número 501 quinientos uno de la calle Avenida Fundidora, en el "Parque Fundidora" de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual se integra con los BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA susceptibles de ser adquiridos por terceras personas, que más adelante se describirán detalladamente, el área de EXPOSICIONES TEMPORALES, LA ARCADA CENTRAL y los BIENES DE PROPIEDAD COMUN que igualmente se detallan más adelante.-----

---- IV.- Igualmente manifiestan los comparecientes que por autorización de fecha 18 dieciocho de Julio de 1991 mil novecientos noventa y uno, el C. Secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, les comunicó el acuerdo por el que se autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio sobre los bienes descritos e identificados en las declaraciones II segunda y III tercera del presente instrumento, así como la autorización a celebrar las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad de los locales de que se trata. Dicho oficio, Yo, el Notario doy fe tener a la vista, el cual a la letra dice: "Al margen izquierdo: GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON.- SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO.- Al margen derecho.- Of. Núm. 2404/H-O.1/91.- Exp. Núm. 1882/91.- Al centro: Monterrey, N.L., a 18 de Julio de 1991.- CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY, A.C.- P R E S E N T E.- En relación con su escrito, mediante el cual solicita la Autorización para someter bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para la transmisión de la propiedad o posesión de: Un Edificio de 3 Plantas y sótano, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano, dictó el Acuerdo que a

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60

LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO

TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25

MONTERREY, N. L., MEXICO



PUBLICA No. 60
TITULAR
JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

-- 4 --

continuación se transcribe:- En Monterrey, Nuevo León, a los dieciocho días del mes de Agosto de Mil novecientos noventa y uno.- V I S T O:- El Expediente número 1882/91, formado con motivo del escrito presentado por el Centro Internacional de Negocios Monterrey, A.C., mediante el cual solicita Autorización para someter bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, así como Autorización para la transmisión de la propiedad o posesión de los Locales Comerciales alojados en un Edificio de 3 Plantas, ubicado en el Parque Fundidora de Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie en total de: 33,247.00 metros cuadrados, y; CONSIDERANDO:- Que la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado, Aprobó el Proyecto de Construcción de la Edificación de que se trata, según Acuerdo que consta en el Punto número 3 del Acta número 6/91, de fecha 12 de Abril de 1991; Que visto el dictamen técnico emitido por personal de esta Secretaría, se observa que los Locales Comerciales se encuentran ubicados en una zona de equipamiento; Que los mismos realizan una función compatible con la predominante en la zona respectiva; Que las superficies destinadas para circulaciones horizontales, verticales, áreas libres y estacionamiento de vehículos, deberán destinarse al uso común, en los términos y bajo el amparo de la Ley del Condominio de Edificios; Que en virtud de lo anterior, se estiman procedentes las Autorizaciones solicitadas para someter bajo el Régimen de Propiedad en Condominio los Locales Comerciales de que se trata.- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1, 2, 3, 22 Apartado B, Fracción X, 127, 128 y demás relativos aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano del Estado, Acuerda: PRIMERO:- Se Autoriza al Centro Internacional de Negocios Monterrey, A.C., para que someta bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, en los términos de la Ley que Regula el

NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

ALCALDIA MUNICIPAL DE MONTERREY

SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO

SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO

SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO

Condominio de Edificios vigente en el Estado los Locales Comerciales alojados en un Edificio de 3 Plantas, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de: 33,247.00 metros cuadrados.- SEGUNDO:- Se Aprueban los planos presentados de los Locales Comerciales, los cuales quedan con la siguiente distribución de Areas: Area total del terreno: 33,247.00 M2.; Area total de Construcción: 70,000.00 M2.; Area de estacionamiento: 5,361.87 M2.; Area de circulación vehicular: 10,388.30 M2.; Area de exhibiciones temporales sótano: 9,004.70 M2.; anden de ascenso y descenso: 576.98 M2.; Escalera Pública: 27.90 M2.; Patio de maniobras: 573.75 M2.; Anden de carga y descarga: 102.93 M2.; Area de bodega: 260.35 M2.; Almacén: 208.60 M2.; Oficina de Almacén: 30.72 M2.; Vestibulo de servicio: 121.77 M2.; Escalera zona de servicios: 16.38 M2.; Bodega zona de servicios: 39.852 M2.; Cisterna: 310.00 M2.; Area de exhibición permanente: 8,043.20 M2.; Circulaciones exhibición permanente: 4,622.45 M2. (en planta baja); Salón de exhibiciones temporales: 9,190.84 M2.; Patio de maniobras: 2,874.31 M2.; Rampas de estacionamiento a sótano: 3,370.82 M2.; Patio de maniobras y anden: 676.68 M2.; AREAS EN PLANTA BAJA: Exhibición permanente: 5,165.98 M2.; Circulaciones exhibición permanente: 4,272.92 M2.; Oficinas Administrativas: 250.89 M2.; AREAS EN SEGUNDO PISO: Gran salón: 2,566.06 M2.; (A: 1,064.83 M2., B: 904.20 M2. y C: 597.03 M2.); SALON "F": 167.44 M2.; y SALONES "G" e "I": 167.44 M2.- TERCERO:- Se Autoriza la celebración de operaciones tendientes para la transmisión de la propiedad o posesión de los Locales Comerciales en mención.- CUARTO:- Esta Autorización, surtirá efectos hasta en tanto sea cubierto el Pago por la edificación ante la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, así como la Revisión de Planos ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.- QUINTO:- Se prohíbe edificación alguna en las Areas libres y de estacionamiento, así como en todas aquéllas que sean de uso



PUBLICA No. 60
 TITULAR
 MONTAÑO GARCIA
 Y, N. L., MEXICO

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
 LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
 TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
 MONTERREY, N. L., MEXICO

--- DEL COMITE DE ADMINISTRACION. ---

---- CLAUSULA TRIGESIMA OCTAVA.- La administración del Condominio estará a cargo de un administrador, quien podrá ser sustituido por su suplente en caso de ausencias, que podrá ser persona física o moral, quien será designado por el Comité de Administración.-----

---- Son facultades y deberes del administrador los siguientes:-----

---- a).- Cumplir con las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento y hacerlas cumplir por los propietarios, ocupantes o usuarios del condominio.-----

---- b).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y los del Comité de Administración.-----

---- c).- Mantener en óptimas condiciones de operación y funcionamiento los bienes, instalaciones y servicios del condominio.-----

---- d).- Atender a la conservación, limpieza y vigilancia de los bienes, instalaciones y servicios comunes.-----

---- e).- Recaudar de los condóminos las cuotas y aportaciones aprobadas por la Asamblea, entregando el recibo respectivo.---

---- f).- Aplicar correctamente los fondos y recursos del Condominio.-----

---- g).- Rendir informe de su gestión al Comité de Administración, cuando éste lo solicite.-----

---- h).- Proponer al Comité de Administración las reformas y medidas necesarias para la mejor operación del Condominio.----

---- i).- Llevar la contabilidad del Condominio.-----

---- j).- Tener en custodia el testimonio de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio; llevar libro de actas para Asambleas y libro para el Comité de Administración, así como el registro de propietarios y usuarios del Condominio.---

---- k).- Informar por escrito anualmente al Comité de Administración sobre las cuentas y actividades de su

ejercicio, y elaborar presupuestos de gastos para el siguiente.-----

---- 1).- Representar, con poder general para pleitos y cobranzas, al conjunto de propietarios en los asuntos comunes relacionados con el Condominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial, sin limitación alguna, en los términos de los Artículos 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) y 2481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil del Estado de Nuevo León y sus concordantes los Artículos 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal. Por consecuencia, el Administrador queda facultado, sin que ello sea limitativo sino meramente enunciativo, para proceder contra cualquier Condómino que incumpla con cualquiera de sus obligaciones, y para representar al Condominio ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean Judiciales (civiles o penales) Administrativas o del trabajo, tanto en el orden federal como local en toda la extensión de la República, juicio o fuera de él; promover toda clase de juicios de carácter civil, Penal o Laboral, incluyendo el Juicio de Amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, y contra acuerdos, autos incidentales, resoluciones interlocutorias y laudos; contestar las demandas que se interpongan en contra de los conóminos o poderdantes; formular y representar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales pudiendo constituir a los condóminos como parte civil en derechos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; reconocer firmas, documentos y redarguir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos, ver presentar a los de la contraria, objetar su

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
MONTERREY, N. L., MEXICO

-- 214 --

presencia, interrogarlos repreguntarlos, articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros y recurrar Magistrados, Jueces y demás funcionarios Judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley y nombrar peritos.-----

----- m).- En los Juicios o procedimientos laborales tendrán el Administrador la representación legal a que se refieren los Artículos 11, 692, fracciones II y III, 694, 695, 786, 876 fracciones I y IV, 899 en relación en lo aplicable con las normas de los capítulos XII y XVII del Título XIV, todos de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En consecuencia, el Administrador, en representación de los propietarios, podrá comparecer a toda clase de juicios laborales con las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos l) y n) de esta Cláusula, en lo aplicable, y además podrá en nombre de los propietarios absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora, obligándose los propietarios a cumplir con lo convenido; podrá concurrir en representación de los condóminos o propietarios a la audiencia de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias, ratificando los condóminos o propietarios todo lo que el Administrador haga en tales audiencias. Así mismo, el Administrador queda facultado para intervenir en todo lo relativo a contratos individuales de Trabajo, Reglamento Interior de Trabajo, contrato Colectivo de Trabajo, Comisiones Mixtas a que se refiere la Ley Laboral y trámites en Materia de Seguro Social e Infonavit.-----

----- n).- Poder general amplísimo para actos de Administración en los términos del párrafo segundo del Artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil del Estado de Nuevo León y su correlativo Artículo 2554 (dos mil quinientos



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal.

---- o).- Además, el Administrador tendrá la Administración y toma de decisiones en todo lo concerniente a las relaciones obrero patronales, con facultad de imponer disciplina, rescindir las relaciones individuales de trabajo, terminar éstas y todos aquellos actos de carácter laboral que se refieran al Condominio.-----

---- p).- Conferir poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, sin facultades de substitución y revocarlos, informando de ello al Comité de Administración.-----

---- q).- Suspender el derecho de uso respecto de las áreas, bienes y servicios comunes a aquellos ocupantes, propietarios o usuarios que incumplan con sus obligaciones o con las prohibiciones o restricciones impuestas por la ley y por el presente Reglamento.-----

---- r).- En los casos de extrema urgencia el Administrador podrá tomar bajo su responsabilidad las medidas necesarias para proteger los intereses de los propietarios, debiendo justificar ante la Asamblea o el Comité de Administración, la necesidad y el alcance de las medidas adoptadas a la mayor brevedad posible.-----

---- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del Administrador serán competencia del Comité de Administración.-----

---- CLAUSULA TRIGESIMA NOVENA.- En caso de que el Comité de Administración lo exija, el administrador otorgará fianza u otra garantía por el valor que dicho Comité señale. El Comité de Administración juzgará la aceptación de las garantías diversas a la fianza y derminará, en su caso, el monto de ésta.-----

---- Queda entendido que el Administrador no podrá sustraerse de sus obligaciones y las cuentas presentadas, hasta que se hubiere nombrado nuevo Administrador del Condominio. El incumplimiento de esta disposición dará lugar al Comité de

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
MONTERREY, N. L., MEXICO



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

Administración para ejecutar la garantía que haya sido otorgada por el Administrador responsable y para cobrar además de inmediato los daños y perjuicios originados en tales circunstancias. En todos los contratos que celebre el Comité de Administración deberá insertarse literalmente este artículo.-----

---- CIAUSULA CUADRAGESIMA.- El Comité de Administración será el responsable ante los propietarios en los asuntos relacionados con los bienes, áreas y servicios comunes del Condominio y supervisará las funciones del Administrador.-----

---- El Comité de Administración estará integrado por cinco miembros, titulares y suplentes. Los suplentes, en el orden de sus nombramientos, podrán substituir a cualesquiera de los miembros propietarios durará en su cargo hasta que los substituyan quienes para ello fueren designados, pudiendo ser reelectos.-----

---- Los miembros del Comité de Administración deberán ser propietarios de locales del Condominio o representantes debidamente acreditados de personas morales propietarias. Los miembros del comité de Administración designarán en la primera junta que celebren a un Presidente y a un Secretario. El Secretario podrá ser miembro del Comité de Administración o no serlo. En este último caso asistirá a las juntas con voz pero sin voto.-----

---- CIAUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA.- Además de las consignadas en otros capítulos de este Reglamento, el Comité de Administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones.-----

- a).- Interpretar el presente Reglamento.-----
- b).- Contratar los servicios del Administrador y, en su caso, vigilar que las funciones de éste se apeguen a la ley y al presente Reglamento.-----
- c).- Designar, contratar, vigilar y remover al



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

Administrador y otorgarle los poderes y facultades que estime convenientes.-----

---- d).- Presentar a la Asamblea anualmente informe de sus actividades y de la situación financiera del Condominio, así como el presupuesto de gastos para el siguiente ejercicio, proponiendo en su caso la forma en que deba ser cubierto por los propietarios. Estos documentos deberán quedar a disposición de los propietarios con anticipación de cinco días a la fecha de la Asamblea Ordinaria que conocerá de estos asuntos.-----

---- e).- Convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias mediante la notificación a los propietarios del Condominio.-----

---- CLAUSULA CUADRAGESIMA SEGUNDA.- El Comité de Administración sesionará válidamente cuando asistan la mayoría de sus miembros y sus decisiones se tomarán por unanimidad de votos. De toda Junta del Comité de Administración deberá levantarse acta en el libro correspondiente, debiendo ser firmada por lo menos por el Presidente y el Secretario o en su defecto por quienes hayan fungido con tal carácter. En caso de renuncia o incapacidad de alguno de los miembros del Comité de Administración, el propio comité designará el sustituto y la primera Asamblea que se celebre ratificará o no dicho nombramiento.-----

---- CLAUSULA CUADRAGESIMA TERCERA.- El Comité de Administración, para el ejercicio de sus funciones, gozará de las siguientes facultades:-----

---- a).- PODER GENERAL PARA PLIEGOS Y COBRANZAS, para representar a los Condóminos con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna, en los términos de los Artículos 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) y 2481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y sus correlativos

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60

LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO

TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25

MONTERREY, N. L., MEXICO

-- 216 --



NOTARIA PUBLICA No. 60
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

Articulos 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal. En consecuencia, el Comité de Administración queda facultado, sin que ello sea limitativo sino meramente enunciativo, para representar a los Condóminos ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales (civiles o penales) Administrativas o del trabajo, tanto del orden federal como local, en toda la extensión de la República en juicio o fuera de él, promover toda clase de juicios de carácter civil, penal o laboral, incluyendo el Juicio de Amparo, seguirlos en todos sus trámites o desistirse de ellos, interponer recursos contra autos, interlocutorios y definitivos y contra acuerdos, autos incidentales, resoluciones interlocutorias y laudos; contestar las demandas que se interpongan en contra de los Poderdantes; formular y presentar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a sus representantes como parte Civil en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; reconocer firmas, documentos y redarguir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos, ver presentar a los de la contraria; absolver posiciones, transigir y comprometer en Arbitros y recusar Magistrados, Jueces y demás funcionarios Judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de ley y nombrar peritos.-----

---- b).- En los Juicios o procedimientos laborales tendrán el Comité de Administración la Representación Legal a que se refieren los Articulos 11, 692 fracciones II y III, 694, 695, 786 y 876 fracciones I y VI, 899 en relación con lo aplicable con las normas de los capitulos XII y XVII, del Título Catorce, todos los de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En



NOTARIA PUBLICA No. 60
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

consecuencia el Comité de Administración, en representación de los propietarios podrá comparecer a Juicio Laboral con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos a), c) y d) de este instrumento, en lo aplicable, y además podrá en nombre de los propietarios absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora obligándose los propietarios a cumplir con lo convenido; podrá concurrir en representación de los Condóminos a la audiencia de Conciliación, Demanda y Excepciones, y ofrecimiento y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias, ratificando los Poderdantes todo lo que el Comité de Administración queda facultado para intervenir en todo lo relativo a Contratos Individuales de Trabajo, Reglamento Interior de Trabajo, contrato Colectivo de Trabajo, Comisiones Mixtas a que se refiere la Ley Federal del Trabajo, y trámites en materia de Seguro Social e Infonavit.-----

---- c).- PODER GENERAL AMPLISIMO PARA ACTOS DE ADMINISTRACION.- En los términos del párrafo segundo del Artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y su correlativo Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal. -----

---- d).- Además el Comité de Administración tendrá la administración y toma de decisiones, en forma exclusiva, en todo lo concerniente a las relaciones obrero-patronales con facultad de imponer disciplinas, rescindir las relaciones individuales de trabajo, terminación de éstas y todos aquellos actos de carácter laboral que se refieren al Condominio.-----

---- e).- Conferir poderes generales y especiales con facultad de sustitución o sin ellas, y revocarlos en cualquiera de los asuntos señalados en los incisos anteriores.-----

---- f).- PODER GENERAL CAMBIARIO.- En los términos de los artículos 9o. y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pudiendo en consecuencia otorgar, suscribir,

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
MONTERREY, N. L., MEXICO

- 217 -

aceptar, endosar y negociar títulos de crédito a nombre del
Condominio. -----

--- CLAUSULA CUADRAGESIMA CUARTA. - Los poderes y facultades
del Comité de Administración, así como sus acuerdos serán
ejercidos y cumplimentados por su Presidente o por el o los
Delegados que designe el Comité, independientemente de la
delegación de poderes que se pueda llevar a cabo. Las
disposiciones que dicte el Comité de Administración y las
medidas que tome dentro de sus facultades, serán obligatorias
para todos los propietarios a menos que la Asamblea las
revoque o modifique. La revocación o modificación no
perjudicará a terceros de buena fe. -----

----- C A P I T U L O O C T A V O: -----

- D I S P O S I C I O N E S C O M P L E M E N T A R I A S: -

--- CLAUSULA CUADRAGESIMA QUINTA. - La Asamblea o el Comité de
Administración decidirán si es necesario o conveniente tomar
uno o varios seguros que puedan amparar los bienes comunes o
cubrir las responsabilidades en que se pudiere incurrir. -----

--- CLAUSULA CUADRAGESIMA SEXTA. - En caso de siniestro la
indemnización del seguro se destinará necesariamente a la
reconstrucción de los bienes afectados. En el supuesto de que
la indemnización del seguro no sea bastante para la
reconstrucción de los bienes afectados, los propietarios
aportarán las sumas adicionales que fueren necesarias, en
proporción a su indiviso, o venderán sus derechos según
valuación judicial, en los términos de la Ley. -----

--- En el evento de que alguno de los propietarios desee
asegurar sus bienes contra otros riesgos podrá contratar
libremente, por su cuenta exclusiva, los seguros adicionales,
de los cuales será en caso de siniestro único beneficiario sin
participación alguna de los demás condóminos. -----

--- CLAUSULA CUADRAGESIMA SEPTIMA. - La Administración hará
del conocimiento de la Asamblea las violaciones a la Ley, al

NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

presente Reglamento y el nombre del propietario responsable, para el efecto de que si la Asamblea lo estima conveniente acuerde la sanción a que haya lugar.-----

---- CLAUSULA CUADRAGESIMA OCTAVA.- El propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser demandado y condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta. El ejercicio de esta acción por el Administrador, deberá ser acordado en Asamblea, por el voto de las tres cuartas partes de los propietarios presentes.-----

----- C A P I T U L O N O V E N O: -----

----- R E N U N C I A D E D E R E C H O S: -----

---- CLAUSULA CUADRAGESIMA NOVENA.- Los condóminos renuncian, expresamente a cualquier derecho o atribución que la ley les conceda, cuando el derecho o la atribución legal, contravenga este reglamento, pero esta renuncia no comprenderá disposiciones de orden público o de interés social.-----

----- ARTICULO TRANSITORIO UNICO -----

---- Los Promotores originales del condominio, acuerdan designar: -----

---- a).- El Comité de Administración con las siguientes personas: -----

PROPIETARIOS:

SUPLENTES:

Presidente: I.T.C. SANTIAGO CLARIOND REYES
RETANA.-

ING. JESUS FRANCO
ABASCAI..

Secretario: ING. ERNESTO MARTENS REBOILEDO C.P. JAIMÉ GONZÁLEZ
ZERTUCHE.

Tesorero: ING. RAFAEL ROBERTO PÉREZ GARZA; -----

Primer Vocal: ING. LORENZO ZAMBRANO TREVINO; -----

Segundo Vocal: I.T.C. RODRIGO LOBO MORALES, quienes durarán en el cargo cinco años.-----

---- b).- Al Administrador en favor del Sr. ING. JESUS FRANCO ABASCAI, y como Suplente al Sr. C.P. JAIMÉ GONZÁLEZ ZERTUCHE.--

----- ARTICULO 2448: -----

---- "En todos los poderes generales para Pleitos y Cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA

NOTARIA PUBLICA No. 60
LIENDO SUR 610 DESPACHO No. 250 COL. OBISPADO
TELS. 48-03-31, 48-85-68 Y 48-88-25
MONTERREY, N. L., MEXICO



PUBLICA No. 60
TITULAR
MONTAÑO GARCIA
Y, N. L., MEXICO



NOTARIA PUBLICA No. 60
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

[Handwritten signature]

generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para Administrar Bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer Actos de Dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. - Los Notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que se otorguen".-----

----- ES PRIMER TESTIMONIO, de la Escritura Pública Número 29,847 VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE que expido para uso de "CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY", A.C.; fué tomado de sus originales que obran de la foja 98 noventa y ocho a la 117 ciento diecisiete, del libro 7 siete, volumen CIII ciento tres, de mi Protocolo. Va en (218) fojas útiles debidamente firmadas y cotejadas. En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 5 cinco días del mes de Diciembre de 1991 mil novecientos noventa y uno.- DOY FE.-----

[Handwritten signature]

LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
NOTARIO PUBLICO NUMERO 60
MOGJ-330805-124.-



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULAR
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY N. L., MEXICO

REGISTRADO BAJO EL No. 9267 222 LIBRO 232
SECCION Propiedad
HORA Y FECHA DE PRESENTACION 13-12-91
MONTERREY, N. L. 13 DE Diciembre DE 19 91

ter. R. P. DE LA P. Y DE C.

LIC. ANTONIO GUERRA LOPEZ
[Handwritten signature]

OFICIO DE LA
SECRETARÍA DE
COMERCIO
DISTRITO
MONTERREY, N. L.

REGISTRO
SECRETARÍA DE
COMERCIO

ALPHABETICALLY LISTED

Yo, LICENCIADO JESUS MONTAÑO GARCIA, Notario Público número sesenta en ejercicio en este Municipio, hago constar y CERTIFICO: Que la presente copia que consta de 018 hojas utilizadas por Ambos lado(s) es fiel reproducción del original que tengo a la vista, y estubo para uso de la parte interesada, registrándose bajo el número 58,091 en el Libro de Control de Actos de Fe de este Notario en Monterrey, Nuevo León, a las 11 días del mes de Julio de 1992 DOY FE


LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 60
MOGJ-330805-L24



NOTARIA PUBLICA No. 60
TITULO 60
LIC. JESUS MONTAÑO GARCIA
MONTERREY, N. L., MEXICO

RECIBIDO EN LA OFICINA DE REGISTRO Y NOTARIA

'91 DEC 13 12:41

RECIBIDO



Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through or a second stamp.