

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO “EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y
SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE**

En la ciudad de Cozumel, Quintana Roo, siendo las **8:00 AM (OCHO HORAS CON CERO MINUTOS)** del día **CUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS**, en **EL SALÓN MONTE CARLO** ubicado en la **5^{ta} AV. ESQ CON 15 SUR, PLAZA CHEDRAUI LOCAL 22Z3 (SEGUNDO PISO) COLONIA CENTRO, DE COZUMEL**, se reunieron los condóminos del Régimen de Propiedad en Condominio denominado **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** (en lo sucesivo el “Condominio”) para celebrar en **SEGUNDA CONVOCATORIA** una Asamblea Extraordinaria de condóminos del Condominio, a la cual fueron previa y debidamente convocados mediante convocatoria realizada el día Doce de Octubre del año Dos Mil Dieciséis (**Anexo A**), de conformidad a lo establecido en el Reglamento del Condominio.

Una vez efectuada la debida acreditación de los condóminos presentes, así como sus representantes legales y apoderados asistentes, quienes se mencionan en la lista de asistencia debidamente firmada y agregada a la presente como **Anexo B**, se procede a la Introducción de los Invitados especiales para esta Asamblea Extraordinaria. Por lo tanto, el Respectivo Comité de Vigilancia del Condominio en funciones, llamó a Orden a todos los presentes e Introdujo como Invitados Especiales de la Asamblea a las siguientes personas:

Primero el Lic. Raúl Martín Ceh Fernández Notario Público Suplente en ejercicio de la Notaría Número 4 del Estado quien da Fe Pública de las firmas y los poderes en la lista de asistencia de la presente Asamblea. La Lic. Romina Harsanyi en suplencia del Lic. Manuel Villanueva Notario 56 del Estado de Quintana Roo y la Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero. Por último, el Lic. Yigall Marcel Rodríguez Romero como interprete de los idiomas Inglés-Español y Español-Inglés.

Acto seguido se procede a designar de manera **unánime** conforme al voto de todos los presentes quienes representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro al **Sr. William Mencarow** como **Presidente** de la Asamblea, asimismo a la **Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero** como **Secretario** y como escrutadores a los señores: **Gary Robert Gomola y Kandy Jean Stahl** quienes después de aceptar su cargo, procedieron a revisar la lista de asistencia firmada de los condóminos que forman parte de Condominios **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** de acuerdo con los documentos exhibidos por los condóminos, con los que acreditan su personalidad y derecho de asistir a la presente Asamblea, ya sea de manera personal o por poder debidamente otorgado a apoderado legal. En cuanto a los poderes, los mismos se agregan al expediente del acta de esta Asamblea como **Anexo C**. Y los escrutadores hicieron constar que estaban representados en esta Asamblea de condóminos el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** del proindiviso en relación al Condominio Maestro, computado según el cuadro de votos del proindiviso.

Con base en la certificación extendida por los escrutadores y con fundamento en el Reglamento, el Presidente declaró la Asamblea legalmente instalada en **Segunda**

Convocatoria y por válidos los acuerdos a que llegue la misma, quedando al efecto obligados todos los condóminos, incluyendo los ausentes y disidentes.

Por lo tanto se procede al Primer Punto de la Orden del Día:

PRIMER PUNTO.- En desahogo del I punto de la Orden del Día, se procede a la certificación de que se tiene el quórum legal de la Presente Asamblea Extraordinaria: **83.090% (Ochenta y Tres Punto Cero Nueve Cero Por Ciento)** del proindiviso en el Sub-Régimen de la Torre Sur y **69.1011% (Sesenta y Nueve Punto Uno Cero Uno Por Ciento)** del proindiviso en el Sub-Régimen de la Torre Norte y el Proindiviso en relación al Condominio Maestro “El Cantil” es: **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)**. **Por lo tanto: se establece por esta Asamblea que el proindiviso de Ambas Torres (Norte y Sur) en Relación al Condominio Maestro “El Cantil” es de 75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento) es el que se utilizará para la toma de todas las decisiones en la presente Asamblea.**

Cada condómino tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje del valor de su unidad y en relación al Condominio Maestro. La distribución de los votos conforme a las unidades del porcentaje de proindiviso será la siguiente:

Condominio en TORRE SUR	Propietario	Proindiviso %	Proindiviso % en relación al Condominio Maestro El Cantil
-------------------------	-------------	---------------	---

L-A	EL CANTIL CONDOMINIOS SA DE CV (Alan Craig Dannerman Sirmai)	4.9297	2.203
L-B	Fideicomiso-SOL Y LUNA INVESTMENTS LLC (DAVID WILLIAM AHRENDSEN)	3.6099	1.6132
L-C	Fideicomiso- LCS UNIT LLC (SIDNEY CHARLES STOLPER)	5.3936	2.4103
3-A	Fideicomiso- DANIEL JOSEPH y COLEEN FYE KLIETHERMES	4.9959	2.2326
3-B	Fideicomiso- CHRISTOPHER MICHAEL y CAROLYN JANE SUTTON	3.771	1.6852
3-C	EL CANTIL CONDOMINIOS SA DE CV (BOBBY FREEMAN Y PETER POOLOS)	5.1875	2.3182
4-A	MAÑANA 4A EL CANTIL SUR S. R.L. de C.V. (Rep. Javier Villalobos)	4.8817	2.1815
4-B	Fideicomiso-EL CANTIL 4B LLC (Charles Bud Corkin)	3.8892	1.738
4-C	Fideicomiso- CASA TROPICAL LLC (GARY ROBERT GOMOLA)	5.2272	2.3359
5-A	Fideicomiso-EL CANTIL 5AS LLC (Jack William Musser)	4.8888	2.1847
5-B	Fideicomiso- JAIME ALBERTO OLMO Y NORMA IRIS PEDRAZA	3.897	1.7415
5-C	Fideicomiso-JONATHAN EUGENE HOLTER y DORIS MARINA HOLTER	5.2296	2.337
6-A	Fideicomiso-FRANCIS BERNARD DOONAN	4.8978	2.1887
6-B	Fideicomiso-EL CANTIL 6BS PROPERTIES LLC (GREGORY NATHAN	3.81	1.7026

	HANSON)		
6-C	Fideicomiso-TMJE PROPERTIES LLC (JOHN WEISSERT)	5.3001	2.3685
7-A	Fideicomiso- 7ASURCANTIL LLC (WILLIAM JOSEPH MENCAROW)	5.0521	2.2577
7-B	Fideicomiso- EL CANTIL 3BN LLC (GORDON LA VAN SWANSON JR)	3.9043	1.7447
7-C	GUSTAVO VILDOSOLA RAMOS	5.2138	2.3299
8-A	Fideicomiso- PHAS EL CANTIL LLC (JOSEPH CIOTTI y ALLAN LEWIS)	6.6082	2.953
8-B	Fideicomiso- EL CANTIL PHB LLC (Dana Clark)	2.5197	1.126
8-C	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	6.7929	3.0356

Condominio en TORRE NORTE	Propietario	Proindiviso %	Proindiviso % en relación al Condominio Maestro El Cantil
--	--------------------	--------------------------	--

L-A	Fideicomiso- WILLIAM MARTIN y HEATHER LYNE BRYAN	2.7636	1.5286
L-B	Fideicomiso- LYNN SUSAN y MARK EDWARD KAY	2.1308	1.1786
L-C	Fideicomiso-JEFFERY ALAN JOZWIAK y SARAH SHAUGHNESSY JOZWIAK	2.1817	1.2068
L-D	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	3.4149	1.8888
2-A	Fideicomiso- ROBERT WALTER y MARY FORSTER SCHOENTHALER	4.2272	2.3382
2-B	Fideicomiso- JERRY ALAN y DIANE LYN JACOBS	3.2637	1.8052
2-C	EL CANTIL CONDOMINIOS SA DE CV	3.5451	1.9609
3-A	Fideicomiso- PURISCH PROPERTIES LLC (ARNOLD y ELLEN PURISCH)	4.2272	2.3382
3-B	Fideicomiso- EL CANTIL 3BN LLC (GORDON LA VAN SWASON JR.)	3.2637	1.8052
3-C	Fideicomiso- JOAN HILDA Y GEORGE JOHN BACZYNSKI	3.5451	1.9609
4-A	Fideicomiso- JOHN WARD THOMAS	4.2272	2.3382
4-B	Fideicomiso- THE SMITH AND WENSVEEN VACATION RENTAL LLC (EARL LEO SMITH III y JANICE SMITH	3.2637	1.8052
4-C	Fideicomiso- KANDY JEAN STAHL	3.5451	1.9609
5-A	Fideicomiso- JEAN MARIE BRILL y MICHAEL JON BRILL	4.2272	2.3382
5-B	RAMON VILLANUEVA LOPEZ	3.2637	1.8052
5-C	Fideicomiso- ROBERT LEE BALGENORTH, MICHAELA EDITH ELLA BALGENORTH y SIDNEY CHARLES STOLPER	3.5451	1.9609

6-A	EL CANTIL CONDOMINIOS SA DE CV	4.2272	2.3382
6-B	Fideicomiso- THOMAS RICHARD KIECKHAFFER y TRISHA LEE KIECKHAFFER	3.2637	1.8052
6-C	Fideicomiso- ELCANTIL 6CN LLC (DANIEL CLARK KENNY)	3.5451	1.9609
7-A	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	3.0013	1.6601
7-B	Fideicomiso- REGINA BONESO y ROBERT MITCHELL BONESO	2.0337	1.1249
7-C	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	2.2714	1.2563
7-D	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	3.5584	1.9682
8-A	EL CANTIL CONDOMINIOS SA DE CV	4.2272	2.3382
8-B	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	3.2637	1.8052
8-C	Fideicomiso-CANTIL COZUMEL LLC (PAUL ERHARD)	3.5451	1.9609
9-A	Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (representados por Alan Craig Dannerman)	6.9624	3.8511
9-B Rest	Wynston Albert Dearboy Dannerman Dominguez, Emilee Ilene Dannerman Melendez y Ayden Marshall Dannerman Melendez (2do y 3ro representados por Saby Karina Melendez Chan)	5.4658	3.0233

Se anuncia a los presentes que la Unidad **9AN NO puede votar por estar atrasada en sus pagos al condominio, por lo tanto no se toma en cuenta para la instalación de la presente Asamblea. Desde conformidad con el Artículo 32 Párrafo 3. Se hace notar a los presentes los propietarios de dicha Unidad 9AN no se encuentran presentes ni enviaron apoderado alguno a la presente Asamblea.** De manera inmediata, se hace constar que de todas las unidades conforme a la tabla anterior, solamente se encuentran **Ausentes** las siguientes unidades: **LAS, 3CS, 8CS, LDN, 2CN, 6AN, 7AN, 7CN, 7DN, 8BN y 9B Restaurante.**

Acto seguido, se manifiesta que todas las unidades anteriores han incumplido con el **Artículo 14 del Reglamento de Condominio de El Cantil.** Se les recuerda a los presentes que este artículo especifica claramente la obligación que cada uno de los condóminos tiene de hacer todo lo posible por asistir en persona o bien por medio de apoderado legal a TODAS las Asambleas del Condominio; Ya que la inasistencia puede perjudicar o bien bloquear la toma de decisiones para el bienestar del Condominio, se recalca que por el claro incumplimiento de este Artículo las Unidades (Propietarios) que sigan con la intención de no asistir ni preocuparse por conseguir un representante que asista en su favor podrán ser multadas de conformidad con el **Artículo 65 del citado Reglamento.**

Este punto es aprobado por **unanimidad** de votos presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** de los votos del

proindiviso en relación al Régimen del Condominio Maestro, se aprueba como debidamente se ha desarrollado la presenta acta.

SEGUNDO PUNTO.- En desahogo del punto II de la Orden del Día y una vez discutido en cuanto a la elección del Presidente, Secretario y Dos Escrutadores, por **unanimidad** de votos presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro, se aprueba como debidamente se ha desarrollado en la presenta acta al **Sr. William Mencarow** como **Presidente** de la Asamblea, igualmente a la **Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero** como **Secretario** y como escrutadores a los señores: **Gary Robert Gomola y Kandy Jean Stahl**.

TERCER PUNTO.- En desahogo del punto III de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea, **Sr. William Mencarow** declara que la Asamblea está legalmente constituida en **Segunda Convocatoria**, que se certificó por los escrutadores la lista de los condóminos presentes, por asistencia propia o representación por medio de apoderados legales, conforme al desahogo del Primer Punto. Y les recuerda a todos los presentes que se ha establecido por esta Asamblea que el proindiviso de Ambas Torres (Norte y Sur) en Relación al Condominio Maestro “El Cantil” de **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** es el que se utilizará para la toma de todas las decisiones, conforme al desahogo del Primer Punto.

La Asamblea aprueba este punto por **unanimidad** de votos de los presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

CUARTO PUNTO.- En desahogo del punto IV de la Orden del Día, el Presidente dio lectura a la orden del día propuesta para la presente Asamblea la cual se transcribe a continuación:

“ORDEN DEL DÍA”

- I- Lista de asistencia en la que se hará constar la presencia de los condóminos asistentes, así como los representantes o apoderados legales asistentes junto con el número que cada uno represente computado según el cuadro de votos del proindiviso. Esto será por Subrégimenes y por Régimen Maestro.
- II- Designación del Presidente de la Asamblea, Secretario y de dos escrutadores.
- III- Declaración que hará el Presidente de la Asamblea, de estar o no legalmente constituida la Asamblea en términos del Reglamento.
- IV- Lectura del Orden del Día.
- V- Discusión y/o Aprobación para la Ratificación de las Minutas de la Asamblea Extraordinaria del 12 de Julio del 2016.
- VI- Discusión y/o Aprobación de ciertas modificaciones al Reglamento de Condominio de “El Cantil”.
- VII- Discusión y/o Aprobación de los Lineamientos del Comité Arquitectónico.
- VIII- Reporte del Administrador y del Comité de Vigilancia acerca de los avances desde la última Asamblea.
- IX- Reporte Legal.
- X- Discusión y voto para saber como proceder con la Falta de pago de la unidad 9AN de la Torre Norte.
- XI- Discusión y voto para saber como proceder con la Falta de pago de la unidad 9B Rest de la Torre Norte, también conocida como Restaurante.
- XII- Discusión y voto para saber como proceder con la Falta de pago de la unidad 8C Sur de la Torre Sur.
- XIII- Discusión y/o Aprobación en cuanto a los Estados Financieros del 2016.
- XIV- Discusión y/o Aprobación del Presupuesto General para el 2017 y los gastos aprobados del Fondo de Reserva.
- XV- Discusión y Elección y/o Ratificación de los Miembros del Comité de Vigilancia.
- XVI- Asuntos generales:
 - 1. Discusión y aprobación de los Procedimientos del Sistema Onity.
- XVII- Designación de la persona o personas que acudirán ante Notario Público para la protocolización del Acta de Asamblea, así como su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Cozumel.

- XVIII- Aprobación de la persona que se ha asignado para la Redacción, discusión y lectura de las Minutas correspondientes
XIX- Clausura de la Asamblea.

Una vez discutida la orden del día, esta se aprueba por **unanimidad** de votos presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro, como debidamente se ha desarrollado la presente acta.

QUINTO PUNTO.- En desahogo del punto V del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea manifiesta, que es necesario ratificar la Minuta de la Asamblea Extraordinaria del Condominio del 12 de Julio del 2016. Por lo tanto se recuerda a todos los presentes los puntos importantes que ocurrieron en la misma. Al terminar se somete a votación y la Asamblea decide conforme a lo siguiente:

Resolución:

Se aprueba ratificar las Minutas de la Asamblea Extraordinaria del Condominio del 12 de Julio del 2016 con **unanimidad** de votos presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

SEXTO PUNTO.- En desahogo del punto VI de la Orden del Día, se procede a la discusión y voto en cuanto a ciertas modificaciones al Reglamento de Condominio de “El Cantil”.

La **Sra. Doris Marina Holter** emite la siguiente moción para añadir los siguientes Artículos al Reglamento de Condominio:

“ARTICULO NOVENTA Y CINCO - Los propietarios NO deberán destinar su unidad de propiedad privada (condominio individual) para un uso que no sea el uso descrito en la Constitución del Régimen en Condominio El Cantil. Además la Asamblea define los servicios de Tiempo Compartido definidos bajo la NOM-029-SCFI-2010 como servicios que constituyen un uso contrario a nuestro Régimen en Condominio.”

“ARTICULO NOVENTA Y SEIS - Los propietarios NO deberán destinar su unidad de propiedad privada (condominio individual) para ser promovida como Tiempo Compartido, ya sea de manera directa o a través de un intermediario. El ofrecer/proveer, la venta, la promoción, el anuncio u otro similar a Tiempo Compartido no está permitido y está expresamente prohibido. Para una explicación más clara de Tiempo Compartido como servicio no permitido en este Régimen en Condominio, los propietarios pueden ver los servicios definidos bajo la NOM-029-SCFI-2010 y otros servicios similares.”

La Asamblea decide **aprobar** la moción para añadir dichos Artículos al Reglamento de condominio, por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor, y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** en contra, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

La **Sra. Doris Marina Holter** emite la siguiente moción para modificar el Artículo 20 del Reglamento, por lo tanto se les recuerda a la Asamblea que el Artículo 20 lee de la siguiente manera:

“ARTICULO VEINTE – Modificación del Régimen – El Régimen sólo podrá ser modificado en su estructura arquitectónica por voto unánime en Asamblea Extraordinaria en la que asista el 100% del proindiviso.

El Régimen sólo podrá ser modificado en su Escritura Constitutiva y Reglamento por voto de la mayoría en Asamblea Extraordinaria con por lo menos el 75% de asistencia del proindiviso.”

Ella explica que la modificación será en cuanto a los porcentajes de dicho Artículo, de tal manera que de ahora en adelante dicho Artículo lea de la siguiente manera:

“ARTICULO VEINTE – Modificación del Régimen – El Régimen sólo podrá ser modificado en su estructura arquitectónica por voto unánime en Asamblea Extraordinaria en la que asista el 75% del proindiviso.

El Régimen sólo podrá ser modificado en su Escritura Constitutiva y Reglamento por voto de la mayoría en Asamblea Extraordinaria con por lo menos el 75% de asistencia del proindiviso.”

La Asamblea decide **aprobar** la modificación al Artículo 20 del Reglamento de Condominio, por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor, y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** en contra, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

SÉPTIMO PUNTO.- En desahogo del punto VII de la Orden del Día, se procede a la discusión y voto para aprobar los Lineamientos del Comité Arquitectónico.

Algunos condóminos expresan que no tienen suficiente información al respecto de los Lineamientos del Comité Arquitectónico propuestos. Por lo tanto, la Asamblea decide hablar de esto en otro momento posterior. No teniendo nada que aprobar al respecto, la Asamblea pasa al desahogo del siguiente punto de la orden del día.

OCTAVO PUNTO.- En desahogo del punto VIII de la Orden del Día, la **Sra. Doris Marina Holter** en representación del Comité de Vigilancia del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil”, procede a dar un reporte de los avances y actividades del Comité desde la última Asamblea. Ella explica que están por abajo del presupuesto, que se tienen varios procesos legales. Añade que aunque no se completaron todos los proyectos por cosas que surgieron de ultimo momento, el trabajo de la Administración es muy bueno.

Acto seguido, el **Sr. Ashley Grant Sartison**, en su calidad de representante legal de **CBP Cozumel S.A. de C.V., compañía Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil”**, procede a presentar su reporte de la Administración acerca de los avances desde la última Asamblea. Se tiene una discusión del servicio de 16 cámaras de circuito cerrado por medio de preguntas y respuestas en donde algunos propietarios demuestran cierta preocupación por las cámaras al sentir que las mismas pueden ser una invasión a su privacidad. El Administrador les recuerda a la Asamblea que el hecho de comprar e instalar cámaras fue una decisión de los dueños en Asambleas anteriores.

Algunos propietarios expresan su frustración en cuanto al servicio de guardias/staff que se tiene en este momento en el edificio. Después de una larga discusión la Asamblea decide conforme a la siguiente resolución:

Resolución:

Se aprueba el reporte presentado por el Administrador y El Comité de Vigilancia con **unanimidad** de votos presentes que representan el **75.6027% (Setenta y Cinco Punto Seis Cero Dos Siete Por Ciento)** del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

NOVENO PUNTO.- En desahogo del punto IX de la Orden del Día, en cuanto al Reporte Legal: el **Sr. Lic. Alberto Barrena Alcaraz** procede a presentar el estatus legal del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil”, explicando que hay los siguientes procedimientos relacionados con el Régimen en Condominio:

Demandas:

- 1. Demanda Civil Expediente 298/2016**
- 2. Demanda Civil Oral 85/2016**
- 3. Demanda Criminal 785/2016 en contra del representante de la empresa Administradora del Régimen, Sr. Ashley Grant Sartison.**

De manera posterior procedió a una explicación detallada de las mismas.

Los propietarios expresan su deseo de tener más información acerca de los procedimientos legales.

La **Sra. Trisha Lee Kieckhafer**, emite una moción para que la Administración provea un resumen breve lo más pronto sea posible cuando exista una acción legal que sea interpuesta en contra del Régimen en Condominio, los miembros del Comité de Vigilancia y/o la Administración. Así como incluir en el resumen breve, número de expediente y partes del procedimiento y también incluir una copia digital de la misma. Siendo las traducciones de los mismos documentos responsabilidad de cada propietario o para ser decidido en la Asamblea.

La moción emitida por la **Sra. Trisha Lee Kieckhafer** se aprueba, por **mayoría** de votos presentes que representan el **83.2526% (Ochenta y Tres Punto Dos Cinco Dos Seis Por Ciento)** a favor, **11.5664% (Once Punto Cinco Seis Seis Cuatro Por Ciento)** en contra, **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

DECIMO PUNTO.- En desahogo del punto X de la Orden del Día se procede a la Discusión y Voto en cuanto a como proceder con la falta de pago de la **Unidad 9AN** de la Torre Norte.

La Administración expone a los presentes que el propietario de la **Unidad 9AN** a la fecha sigue atrasado con el pago de sus cuotas condominales, así como el pago de multas y recargos al que ha sido acreedor por su incumplimiento, mismas que le han sido notificadas en tiempo y forma y de conformidad con el Reglamento de Condominio Vigente, por lo que la **Sra. Trisha Lee Kieckhafer** emite la siguiente moción:

Debido al incumplimiento reincidente del propietario de la **Unidad 9AN** se solicita que se autorice a la Administración y al Comité de Vigilancia para que inicie las acciones legales que procedan en contra del propietario de la **Unidad 9AN**; Así como para que conjunta o separadamente otorguen los poderes necesarios para que el Régimen en Condominio sea representado ante las respectivas autoridades.

Resolución:

Se aprueba, por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor, y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** en contra, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

DECIMO PRIMER PUNTO.- En desahogo del punto XI de la Orden del Día, se procede a la discusión y voto para decidir como proceder con la falta de pago de la unidad **9B Rest** de la Torre Norte, también conocida como Restaurante.

Se hace saber a la Asamblea que esta Unidad se encuentra al corriente en cuanto a sus cuotas condominales. Por lo tanto sin tener nada que aprobar al respecto, se pasa al siguiente punto del Orden de día.

DECIMO SEGUNDO PUNTO.- En desahogo del punto XII de la Orden del Día, se procede a la discusión y voto para decidir como proceder con la falta de pago de la unidad **8C Sur** de la Torre Sur.

Se hace saber a la Asamblea que en cuanto a esta unidad 8C Sur, la Administración tubo una pequeña confusión en el cobro del Agua Potable, resultando esta Unidad aparentemente con un pago insuficiente conforme a sus cuotas. Dicho error fue reparado y la Unidad se encuentra al corriente con sus pagos. **Se hace saber a los presentes que se incurrieron en ciertos gastos legales para recuperar los pagos que por medio de cheques consignados realizó el Propietario de dicha Unidad, dichos honorarios legales fueron cubiertos por el Administrador, sin afectación al Régimen en Cobdominio.** Por lo tanto, no teniendo nada que discutir y votar en cuanto a este punto, la Asamblea pasa al desahogo del siguiente punto de la Orden del día.

DECIMO TERCERO PUNTO.- En desahogo del punto XIII de la Orden del Día se procede a la discusión y voto para aprobar los Estados Financieros del 2016. En uso de la voz el **Sr. Ashley Grant Sartison**, como representante legal de **CBP Cozumel S.A. de C.V., compañía Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil”**, procede a presentar ante la Asamblea los Estados Financieros del 2016. Una copia de estos Estados Financieros se añaden al contenido de las Presentes Minutas de manera siguiente:

El Cantil (ECC Cozumel A.C.)			
Budget vs. Actuals: Presupuesto y Gastos Reales			
January - September, 2016 / enero a septiembre 2016			
	Actual / Real	Budget / Ppto	over Budget / sobre ppto
Income / Ingresos			
Fines / Penalidades	234,950.00	0.00	234,950.00
Interest income/Intereses Ganados	1,075.40	0.00	1,075.40
Ordinary Dues / Cuotas Ordinarias	4,140,010.28	4,140,000.00	10.28
Penalty for Late Payment / Penalidad por falta de pago	55,500.00	0.00	55,500.00
Water payments / Pagos de agua	336,523.90	336,523.90	0.00
Total Income	4,768,059.58	4,476,523.90	291,535.68
Expenses / Gastos			
Bank charges/Cargos Bancarios	1,130.36	2,250.00	-1,119.64
Employee expenses/Gastos de empleados			

Payroll/Nomina	780,171.82	693,000.00	87,171.82
Rewards/Premios	5,500.00	34,200.00	-28,700.00
Seguro, ISR, Infonavit, IVA	338,421.89	252,000.00	86,421.89
Uniforms/Uniformes	23,821.76	36,000.00	-12,178.24
Total Employee expenses/Gastos de empleados	1,147,915.47	1,015,200.00	132,715.47
Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea		787,500.00	-787,500.00
Assembly expenses/Gastos de asamblea	571,527.70		571,527.70
Legal assistance/Asistencia Legal			0.00
9AN Check Recovery/Relcoleccion de Cheque consignado en el juzgado	8,325.00		8,325.00
9AN Lawsuits against HOA and Representatives (Defense)	94,693.00		94,693.00
9AN Remodel/Remodelacion	35,860.00		35,860.00
LCN Cage Removal (PAID)/Jaula en Sotano (PAGADO)	12,000.00		12,000.00
Total Legal assistance/Asistencia Legal	150,878.00	0.00	150,878.00
Total Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea	722,405.70	787,500.00	-65,094.30
Maintenance/Mantenimiento			0.00
Cleaning supplies/Artículos de limpieza	35,527.60	45,000.00	-9,472.40
Gardening Expenses/Gastos de Jardineria	17,870.00	13,500.00	4,370.00
General maintenance/Mantenimiento en general	30,294.64	135,900.00	-105,605.36
Mainteance Bus Bars / Mantenimiento del Barra Electrica	32,944.00		32,944.00
New Garbage Cans	3,248.00		3,248.00
Pigeon Control/Control de Pajaros	11,138.64		11,138.64
TelMex Repairs/Reparaciones al sistema de TelMex	3,306.00		3,306.00
TV network repair/Reparaciones de senal TV	15,428.00	13,500.00	1,928.00
Video Surveillance System/Cameras de Video	15,855.94		15,855.94
Total General maintenance/Mantenimiento en general	112,215.22	149,400.00	-37,184.78
Paint and paint supplies/Pintura y artículos de pintura	50,836.42	90,000.00	-39,163.58
Plumbing and Electrical/Plomeria y Electricidad	50,843.80	135,000.00	-84,156.20
Pool and water system chemical and salts/Quimicos y sal para alberca y suavizador	112,453.83	54,000.00	58,453.83
Pool repair/Reparaciones de alberca	83,249.00	45,000.00	38,249.00
Tools/Herramientas	22,740.08	45,000.00	-22,259.92
Total Maintenance/Mantenimiento	485,735.95	576,900.00	-91,164.05
Office expenses/Gastos de oficina	25,115.19	22,500.00	2,615.19
Professional services fees/Gastos de servicios profesionales			0.00
Accounting fees/Gastos de contabilidad	50,024.46	41,400.00	8,624.46

Administration Fee/Gastos de Administracion (Pesos)	60,025.00	517,500.00	-457,475.00
Administration Fee/Gastos de Administracion (USD)	503,150.43		503,150.43
Elevator monthly contract/Elevador contrato mensual	201,109.05	216,000.00	-14,890.95
Fumigation/Fumigacion	25,926.00	54,000.00	-28,074.00
Security/Seguridad	83,909.76	90,000.00	-6,090.24
Total Professional services fees/Gastos de servicios profesionales	924,144.70	918,900.00	5,244.70
Taxes/Impuestos	237,139.00	54,000.00	183,139.00
Utilities/Servicios			0.00
Electricity/Electricidad	177,392.00	225,000.00	-47,608.00
Federal Zone/Zona Federal	184,516.02	183,000.00	1,516.02
Garbage/Basura	63,180.00	64,800.00	-1,620.00
Gas/Gas	157,202.92	180,000.00	-22,797.08
Internet/Internet	4,902.00		4,902.00
Monthly TV network/Red de TV mensual	276,172.80	261,000.00	15,172.80
Pier concession/Concesion de muelle	19,977.13	19,200.00	777.13
Water/Agua	412,176.91	450,000.00	-37,823.09
Total Utilities/Servicios	1,295,519.78	1,383,000.00	-87,480.22
Exchange Gain or Loss	-186.35	0.00	-186.35
Total Expenses / Total de gastos	4,838,919.80	4,760,250.00	78,669.80

Fund Balance Report / Reporte de saldos de fondos

	Monex USD	CiBanco Op Peso	CiBanco Res Peso	Monex Peso	Petty Cash	Total Pesos
Balance / Saldo 31-Dec-2015 – USD	\$ 247,397.88					
Balance / Saldo 31-Dec-2015 – pesos	3,871,209.54	493,795.88	449,893.03	7.54	6,102.43	4,821,008.42
P&L for all funds Jan-Sept / Utilidad para todos los fondos ene-sep-2016						726,691.35
Decrease in A/R / Ajuste en Cuentas por recibir						612,675.45
Increase in employee loans / Ajuste en prestamos a empleados						-1,000.00
Balance / Saldo 30-Sept-2016						6,159,375.22

Balance / Saldo 30-Sept-2016 – USD	\$ 325,252.93					
Balance / Saldo 30-Sept-2016 – pesos	5,239,576.19	332,719.90	77,333.38	487,588.69	22,157.06	6,159,375.22
Allocated to reserve fund / Separado para fondo de reserva						2,312,839.07
Allocated to self-insurance fund / Separado para fondo de seguro						2,720,000.00
Available for operating / Disponible para operaciones						1,126,536.15

**Delinquent Dues report (as of September 30, 2016) /
Reporte de cuotas no pagadas (hasta el 30-sept-2016)**

	Total
N-9A	282,781.06
S-PHC	19,675.16
TOTAL	M\$ 302,456.22

***This report does not include the billing of 4th quarter dues or any fines and penalties applied after September 30, 2016.**

***Este reporte no incluye el cobro de cuotas de 4o trimestre in las multas y penalidades cobradas despues del 30 de septiembre, 2016.**

Resolución:

Se aprueba, por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor, y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

DECIMO CUARTO PUNTO.- En desahogo del punto XIV de la Orden del Día se procede a la discusión y voto en cuanto al **Presupuesto General para el 2017 y los gastos aprobados del Fondo de Reserva**. En uso de la voz el **Sr. Ashley Grant Sartison**, como representante legal de **CBP Cozumel S.A. de C.V., compañía Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio “El Cantil”**, procede a presentar ante la Asamblea el Presupuesto General para el 2017 y los gastos Aprobados para el Fondo de Reserva, a continuación:

El Cantil (ECC Cozumel A.C.)				
Budget proposal / Presupuesto				
2017				
	2016	2016	2017	2017
	Ordinary pesos MN	Ordinary estimated USD	Ordinary pesos MN	Ordinary estimated USD
Expenses / Gastos		16.4 exchange		18.5 exchange
Bank charges/Cargos Bancarios	\$3,000.00	\$182.93	\$2,000.00	\$108.11
Employee expenses/Gastos de empleados				\$-
Annual dinner/Cena anual			\$14,000.00	\$756.76
Payroll/Nomina	\$924,000.00	\$56,341.46	\$1,134,200.00	\$61,308.11
Rewards/Premios	\$45,600.00	\$2,780.49	\$20,000.00	\$1,081.08
Seguro, ISR, Infonavit,	\$336,000.00	\$20,487.80	\$460,000.00	\$24,864.86
Uniforms/Uniformes	\$48,000.00	\$2,926.83	\$25,000.00	\$1,351.35
Total Employee expenses/Gastos de empleados	\$1,353,600.00	\$82,536.59	\$1,653,200.00	\$89,362.16
Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea				
Assembly expenses/Gastos de asamblea			\$500,000.00	\$27,027.03
Total Legal assistance/Asistencia Legal			\$1,000,000.00	\$54,054.05
Total Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea	\$1,050,000.00	\$64,024.39	\$1,500,000.00	\$81,081.08
Maintenance/Mantenimiento				
Cleaning supplies/Artículos de limpieza	\$60,000.00	\$3,658.54	\$45,000.00	\$2,432.43
Equipment Maintenance/Mantenimiento de Equipo			\$10,000.00	\$540.54
Extinguisher/Extintores			\$7,000.00	\$378.38
Gardening Expenses/Gastos de Jardineria	\$18,000.00	\$1,097.56	\$10,000.00	\$540.54
General maintenance/Mantenimiento en general	\$199,200.00	\$12,146.34	\$70,000.00	\$3,783.78
Paint and paint supplies/Pintura y artículos de pintura	\$120,000.00	\$7,317.07	\$65,000.00	\$3,513.51
Plumbing and Electrical/Plomeria y Electricidad	\$180,000.00	\$10,975.61	\$80,000.00	\$4,324.32
Pool and water system chemical and salts/Quimicos y sal para alberca y suavizador	\$72,000.00	\$4,390.24	\$130,000.00	\$7,027.03
Pool repair/Reparaciones de alberca	\$60,000.00	\$3,658.54	\$15,000.00	\$810.81
Tools/Herramientas	\$60,000.00	\$3,658.54	\$20,000.00	\$1,081.08
Transformer Maintenance/Mantenimeinto de Transformadores			\$-	\$-
Total Maintenance/Mantenimiento	\$769,200.00	\$46,902.44	\$452,000.00	\$24,432.43

Office expenses/Gastos de oficina	\$42,000.00	\$2,560.98	\$35,000.00	\$1,891.89
Professional services fees/Gastos de servicios profesionales				
Accounting fees/Gastos de contabilidad	\$55,200.00	\$3,365.85	\$90,000.00	\$4,864.86
Administration Fee/Gastos de Administracion	\$690,000.00	\$42,073.17	\$790,000.00	\$42,702.70
Administration fee extraordinary / Gastos de administracion extraordinarios	\$-	\$-	\$320,000.00	\$17,297.30
Elevator monthly contract/Elevador contrato mensual	\$288,000.00	\$17,560.98	\$288,000.00	\$15,567.57
Fumigation/Fumigacion	\$72,000.00	\$4,390.24	\$60,000.00	\$3,243.24
Security/Seguridad	\$120,000.00	\$7,317.07	\$132,000.00	\$7,135.14
Total Professional services fees/Gastos de servicios profesionales	\$1,225,200.00	\$74,707.32	\$1,680,000.00	\$90,810.81
Taxes/Impuestos	\$72,000.00	\$4,390.24	\$500,000.00	\$27,027.03
Utilities/Servicios				
Electricity/Electricidad	\$300,000.00	\$18,292.68	\$200,000.00	\$10,810.81
Federal Zone/Zona Federal	\$183,000.00	\$11,158.54	\$185,000.00	\$10,000.00
Garbage/Basura	\$64,800.00	\$3,951.22	\$85,000.00	\$4,594.59
Gas/Gas	\$240,000.00	\$14,634.15	\$220,000.00	\$11,891.89
Internet/Internet			\$10,000.00	\$540.54
Monthly TV network/Red de TV mensual	\$348,000.00	\$21,219.51	\$350,000.00	\$18,918.92
Pier concession/Concesion de muelle	\$19,200.00	\$1,170.73	\$22,000.00	\$1,189.19
Water/Agua	\$600,000.00	\$36,585.37	\$550,000.00	\$29,729.73
Total Utilities/Servicios	\$1,755,000.00	\$107,012.20	\$1,641,800.00	\$88,745.95
Self insurance fund / Fondo de seguro	\$984,000.00	\$60,000.00	\$1,100,000.00	\$59,459.46
Totals	\$7,254,000.00	\$442,317.07	\$8,564,000.00	\$462,918.92
Reserve Fund Budget (note 2016 numbers don't include self-insurance)	1834305.27	107258.28	1,000,000.00	\$54,054.05
Grand Totals	\$9,088,305.27	\$549,575.35	\$9,564,000.00	\$516,972.97
			4.97%	-6.31%
			increase in pesos	increase in estimated USD

Reserve Fund Report and 2017 Budget / Reporte de Fondo de Reserva y Presupuesto 2017

Aug 2015 - Oct 2016

Finished Expenses (Total Spent Since 2015) / Gastos Terminados (Total Gastado desde 2015)	Actual	Budget/Presupuesto	Note ()=Under Budget	Estatus	
2 Water Pressure Tanks/2 Hidros	\$45,357.32	\$45,357.32	\$-	100%	
Dome reconstruction/Reconstruccion de domos	\$331,588.98	\$360,000.00	\$(28,411.02)	100%	
Elevator repair/Reparaciones de elevador	\$26,796.00	\$65,000.00	\$(38,204.00)	100%	
Garage Ceiling Repair/Reparacion del Techo del Sotano	\$182,509.00	\$289,000.00	\$(106,491.00)	100%	
LED Lighting (Pool, Hallways and Garage)	\$17,097.41	\$170,000.00	\$(152,902.59)	100%	
Material to Soften and Purify Water/Material para suavisar agua	\$114,726.32	\$114,726.32	\$-	100%	
Palapa Repair/Reparacion de Palapas	\$20,880.00	\$20,880.00	\$-	100%	
Pool Pumps that save 90% on electricity/Bombas ahorradores	\$105,000.00	\$100,000.00	\$5,000.00	100%	
Remodeling beach and pool areas/Remodelacion de playa y áreas de la alberca	\$2,500.00	\$2,500.00	\$-	100%	
Roof Sealing Project/Impermeabilizacion de los Techos	\$178,400.00	\$289,000.00	\$(110,600.00)	100%	
South Tower Bathroom Remodel / Remodelacion del Baño Torre Sur	\$21,838.76	\$30,000.00	\$(8,161.24)	100%	
Transformer Restoration X 4 / Restoracion de 4 transformadores	\$256,244.00	\$256,244.00	\$-	100%	
Transformer Replacement/Reemplazo de Transformador	\$349,986.00	\$349,986.00	\$-	100%	
Transfer Transformers to ECC Cozumel AC / Transferencia de los Transformadores a ECC Cozumel AC	\$27,607.00	\$300,000.00	\$(272,393.00)	100%	
TOTAL	\$1,680,530.79	\$2,392,693.64	\$(712,162.85)		

Ongoing or Newly Approved Expenses / Gastos Existentes y Nuevos Aprobados	Actual	Budget/Presupuesto	Remaining / Restante		
Audit of previous administration / Auditoria de la administración anterior		\$114,000.00	\$(114,000.00)		
Bridge modifications/Modificaciones del puente	\$15,516.00	\$60,000.00	\$(44,484.00)	10%	
Building Exterior Paint and Window Sealing/Pintura del Edificio y Sellado de Ventanas	\$-	\$700,000.00	\$(700,000.00)		
Elevator repair/Reparaciones de elevador	\$-	\$40,000.00	\$(40,000.00)	0%	
Maintenance Bus Bars / Mantenimiento del Barra Electrica	\$32,944.00	\$41,180.00	\$(8,236.00)	25%	Only purchased materials
Maintenance of the Generator / Mantenimiento de la Planta Electrica	\$-	\$17,980.00	\$(17,980.00)	0%	
New Aluminum Railings to replace sea side balconies with Aluminum and Glass / Barandales del lado del mar para reemplazar con aluminio y vidrio.	\$-	\$2,669,914.08	\$(2,669,914.08)		Style like Palmar.
New lighting for entire pool/beach area/Iluminacion nueva	\$-	\$250,000.00	\$(250,000.00)		

para área de la alberca/playa					
New Railings to replace Blue Posts and Rope from LDN to Palace / Barandales	\$-	\$400,000.00	\$(400,000.00)		
Onity System for HOA / Systema Onity para controlar acceso a áreas comunes	\$103,570.95	\$190,000.00	\$(86,429.05)	90%	Purchase Backup.
Pool área deck / Pisos del área de la alberca	\$-	\$1,500,000.00	\$(1,500,000.00)		
Pool Chairs, Tables, Umbrellas/Sombrillas, Sillas y Mesas para el area de la alberca	\$20,001.00	\$200,000.00	\$(179,999.00)		
Replacement of North Tower Balcony Railings/Barandales de aluminio del torre Norte	\$-	\$420,000.00	\$(420,000.00)		
South Tower pump silencer and energy saver / Sistema para silenciar bombas del torre sur	\$-	\$120,000.00	\$(120,000.00)		
Transformers Sur - Relocate off Private Property/Mover de propiedad privada	\$6,525.00	\$600,000.00	\$(593,475.00)	0%	
Transfer of Pier to ECC Cozumel/Transferencia de Muelle	\$-	\$-	\$-		Within reason, whatever it costs.
Transfer Federal Zone to ECC Cozumel AC / Transferencia de los derechos de Concession de la Zona Federal a ECC Cozumel AC	\$13,960.00	\$-	\$13,960.00		Within reason, whatever it costs.
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
TOTAL	\$192,516.95	\$7,323,074.08	\$(7,130,557.13)		

Future Project / Proyectos Futuros	Actual	Budget/Presupuesto	Remaining/Restante	Estatus	Comments/Comentarios
Pier Repairs/Reparación de Muelles	\$-	\$450,000.00	\$450,000.00		
Mailboxes in North and South Garages / Buzones para Torres Sur y Norte	\$-	\$45,000.00	\$45,000.00		
New Generator / Nueva Planta Eléctrica	\$-	\$700,000.00	\$700,000.00		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
	\$-	\$-	\$-		
TOTAL	\$-	\$1,195,000.00	\$1,195,000.00		

Reserve fund beginning balance August 1, 2015	\$3,949,125.90
Total reserve fund dues charged September 1, 2015 through September 30, 2016	\$2,892,430.91
4th quarter 2016 dues to collect	\$689,942.00
Total reserve income through December 31, 2016	\$7,531,498.81

Total transferred from reserve fund to insurance fund	\$2,720,000.00
Total spent on finished projects	\$1,680,530.79
Total spent on unfinished projects through September 30, 2016	\$192,516.95
Total reserve expenses through September 30, 2016	\$4,593,047.74
Total available reserve fund through end of 2016 (not including project expenses Oct-Dec)	\$2,938,451.07
Total proposed reserve fund dues income for 2017	\$2,000,000.00
Total remaining to pay for approved projects	\$(7,130,557.13)
Total available after collecting all dues and completing approved projects	\$(2,192,106.06)

Resolución:

Se **aprueba Presupuesto General para el 2017**, por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.6024% (Noventa y Uno Punto Seis Cero Dos Cuatro Por Ciento)** a favor, **8.3976% (Ocho Punto Tres Nueve Siete Seis Por Ciento)** en contra, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

Acto seguido el **Sr. Mark Edward Kay** emite una moción para que todos los proyectos del Fondo de reserva enlistados en la Tabla Anterior sean realizados por medio del cobro de una **cuota extraordinaria** (cuota especial) conforme a lo siguiente: **Cuota Extraordinaria por la cantidad de \$2,000,000.00 Pesos (SON: DOS MILLONES DE PESOS 00/100) ha ser pagada DE LA SIGUIENTE MANERA:**

1. **\$500,000.00 Pesos (SON:QUINIENTOS MIL PESOS 00/100) ha ser pagados con fecha límite el 1 de Diciembre de 2016.**
2. **\$1,000,000.00 Pesos (SON:UN MILLON DE PESOS 00/100) ha ser pagados con fecha límite el 1 de Enero de 2017.**
3. **\$500,000.00 Pesos (SON:QUINIENTOS MIL PESOS 00/100) ha ser pagados con fecha límite el 1 de Abril de 2017.**

Cada Unidad pagará dicha Cuota Extraordinaria en proporción a su porcentaje de Indiviso. Se explica en cuanto a las fechas anteriores, que cualquier propietario puede pagar por adelantado si así lo desea, pero esas serán las fechas límites y de pagar después de las mismas la Unidad que así lo haga incurrirá en recargos.

Se aprueba dicha **Cuota Extraordinaria** (cuota especial), por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.6024% (Noventa y Uno Punto Seis Cero Dos Cuatro Por Ciento)** a favor, **8.3976% (Ocho Punto Tres Nueve Siete Seis Por Ciento)** en contra, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

DECIMO QUINTO PUNTO.- En desahogo del punto XV de la Orden del Día, se procede a la discusión sobre la elección y/o ratificación de los Miembros del Comité de Vigilancia. Se recuerda a la Asamblea que los presentes miembros del Comité de Vigilancia son las siguientes personas: Como **Presidente** La **Sra. Doris Marina Holter**, como **Secretario** el **Sr.**

Francis Bernard Doonan, como Tesorero el Sr. William Martin Bryan y los Sres. Joseph Ciotti y Gregory Nathan Hanson como Vocales.

En cuanto a las funciones de Comité de Vigilancia se tiene lo siguiente: **Los actuales Presidente, Secretario y Tesorero siendo escogidos en el 2014 se encuentran en este momento con la posibilidad de una segunda y última reelección más. Y los dos Vocales siendo escogidos en el 2015 se encuentran en posición para una primera reelección.** Lo anterior conforme al **Artículo 28 Fracción V de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo** y el **Artículo 38 Segundo Párrafo del Reglamento de Condominio de El Cantil.**

Se aclara a TODOS los presentes que ningún propietario está obligado a permanecer como miembro del Comité de Vigilancia si no lo desea. Y que si se requiere de realizar algún cambio en los miembros, la votación para elegir nuevos miembros será por medio de la excepción a la regla del proindiviso, es decir: 1 voto por Unidad de conformidad con el Artículo 28 Fracción II de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; Por lo tanto la Asamblea discute la posibilidad de elegir nuevos miembros.

Se le recuerda a la Asamblea que el total de Unidades del Régimen de Condominio Maestro El Cantil es normalmente 49 Unidades, sin embargo la Unidad 9AN no ha sido tomada en cuenta para la instalación de la presente Asamblea y tampoco cuenta con derecho a voto por su adeudo. Por lo tanto el presente voto será tomado en consideración con 37 unidades presentes. Después de una larga discusión la Asamblea toma la siguiente:

Resolución:

Una vez discutido este punto del orden del día, por **mayoría** de votos presentes con **35 unidades a favor y la abstención de 2 unidades**, en relación al Condominio Maestro, los Miembros del Comité de Vigilancia quedan de la siguiente manera:

Joseph Ciotti como Presidente
Thomas Richard Kieckhafer como Secretario
Gregory Nathan Hanson como Tesorero
Mark Edward Kay como Vocal
Daniel Joseph Kliethermes como Vocal

Dichas personas, estando aquí presentes, aceptan su cargo respectivamente y protestan cumplirlo fielmente. Acto seguido la Asamblea procede a otorgar a los miembros del Comité de Vigilancia los Poderes suficientes para contratar servicios legales y otros para administrar los bienes a favor del Régimen en Condominio. Por lo que en términos del Artículo 2810 del Código Civil para el estado de Quintana Roo, se otorgan las siguientes Facultades y Poderes, incluyendo en éstas, la Facultad de Otorgar y Revocar los Mismos poderes a terceras personas para la propia y debida representación del Régimen en Condominio:

A.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, dos mil ochocientos diez del Código Civil Para El Estado de Quintana Roo, y sus correlativos de los demás Códigos de los Estados de la República Mexicana.

B.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, dos mil ochocientos diez del Código Civil para El Estado de Quintana Roo, y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, y para que la apoderado en nombre y representación de la sociedad, realice ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ante el Servicio de Administración Tributaria y cualesquier dependencia del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, todo tipo de actos en especial de carácter fiscal o administrativo, incluyendo entre otros: el alta en el Registro Federal de Contribuyentes, la obtención de la Cédula de Identificación Fiscal de la Sociedad, así como efectuar los trámites para crear la firma electrónica avanzada y obtener el certificado digital; presentar declaraciones, notificaciones, informes, promociones, solicitudes y avisos ante las autoridades, así como la presentación de dictámenes fiscales; gestionar trámites de devolución y compensación de impuestos que genere la sociedad poderdante; asimismo recibir notificaciones y atender todo tipo de requerimientos ante las autoridades fiscales.

C.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS EN MATERIA LABORAL Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, de conformidad con el Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y los Artículos correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana con todas las facultades generales relativas al ejercicio de dicho mandato, así como las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, entre las que de una manera enunciativa, pero no limitativa, se citan las siguientes: para transigir, para comprometer en árbitros, para articular y absolver 10 posiciones, para reconocer firmas y documentos, para efectuar y recibir pagos, para consentir sentencias teniendo los apoderados facultades para contratar y despedir trabajadores y empleados de la sociedad y pudiendo celebrar todo tipo de contrato de trabajo y de prestación de servicios así como los eventuales convenios de terminación de dichos contratos. Asimismo, el apoderado podrá comparecer ante cualquier Autoridad Laboral, especialmente audiencias en etapa conciliatoria y celebrar los convenios que de dichas audiencias pudieran resultar, pudiendo representar a la sociedad como patrón en los términos de los Artículos 9o. (novenos), 11 (once), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II (segunda) y 873 (ochocientos setenta y tres) a 876 (ochocientos setenta y seis) y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, en todas las etapas de procedimiento laboral y finalmente para representar a la sociedad ante particulares y ante toda clase de Autoridades del Trabajo y Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Federales, Locales o Municipales, y en general para que efectúen cualquier acto en materia de pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral gozando a este respecto de las facultades más amplias aún de aquellas para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial. Asimismo los apoderados podrán representar a la sociedad ante las dependencias del INFONAVIT (INSTITUTO DE FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES), IMSS (INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL) y todos los demás institutos ante los cuales hay que registrar los trabajadores de la sociedad, para realizar todas las solicitudes y gestiones necesarias para el trámite y la resolución de los asuntos que se le presenten, a los que comparecerán con el carácter de representantes de la sociedad mandante y para realizar todas las gestiones necesarias para dar de alta y baja de dichos trabajadores y realizar todo tipo de trámite en relación con su inscripción o cancelación en dichos Institutos y en los registros correspondientes.

D.- PODER PARA SUSCRIBIR TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, para Suscribir, aceptar, girar, emitir, cobrar, protestar, títulos de crédito, abrir, cerrar y/o canelar cuentas bancarias de cualquier tipo inclusive de cheques, en moneda nacional o en dólares, en el territorio nacional o en el extranjero, pudiendo autorizar a quien crean conveniente, mediante poder especial específico, que conforme a las leyes bancarias sea necesario para firmar y expedir cheques, y en general, efectuar cualquier acto relacionado con los derechos y

obligaciones que se deriven de toda clase de Títulos, Operaciones y Documentos de Crédito en los términos del artículo Noveno, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

También se hace Notar que el deseo de la Asamblea es que las mismas personas que formen parte del Comité de Vigilancia sean las Mismas Personas de la Mesa Directiva (Consejo de Administración) de la Asociación Civil denominada ECC Cozumel A.C., siempre y cuando se sigan realizando Asambleas que se encarguen de los nombramientos respectivos de dichos cargos, tanto en el Régimen de Condominio como en la futura Asociación Civil.

A continuación se le agradece a la Sra. Doris Marina Holter, al Sr. Francis Bernard Doonan y al Sr. William Martin Bryan por todo el trabajo que han realizado como miembros del Comité de Vigilancia; Y como miembros salientes del mismo, la Asamblea procede de esta manera extender Finiquito Bastante y Suficiente a estas tres personas, así como a revocar todos los poderes que fueron otorgados a su favor para el desempeño de sus cargos.

DECIMO SEXTO PUNTO.- En desahogo del XVI punto de la Orden del día, la Asamblea procede a deliberar sobre los siguientes asuntos generales:

1. Discusión y aprobación de los procedimientos del Sistema Onity, la Asamblea sin tomar ninguna decisión al respecto pasa al siguiente asunto general.
2. La **Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero**, les recuerda a todos los presentes que ha llegado el momento para celebrar una Asamblea de **ECC Cozumel A.C.** Esta es la Asociación Civil que el Régimen en Condominio aceptó crear para manejar TODAS las cuentas Bancarias y los bienes del Régimen en Condominio, que existe la responsabilidad legal de celebrar Asambleas cada año de esta Asociación Civil; a la vez es importante para añadir y actualizar la lista de socios de la misma Asociación, ya que todos los propietarios de El Cantil deben de pertenecer formalmente a la misma. También se explica que se le dará más seguridad legal a los votos que se tomen en las Asambleas del Régimen en Condominio, toda vez que cada uno de los acuerdos tomados en la Asamblea del Régimen serán confirmados en la asamblea de la Asociación Civil, celebrada posteriormente cada año. Por todo lo anterior en uso de la voz la **Sra. Trisha Lee Kieckhafer** emite una **moción** para realizar una Asamblea de ECC Cozumel cada año a manera de actualizar la lista de asociados y dar fuerza legal a los votos tomados en las Asambleas del condominio, así como aprobar/ratificar estados financieros de dicha Asociación Civil.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

3. La **Sra. Trisha Lee Kieckhafer** emite una moción para que se autorice a la Administración y al Comité de Vigilancia para que inicien las acciones legales que procedan en contra de cualquier propietario que incumpla con el Reglamento de Condominio Vigente, La Ley de Condominio aplicable, así como con el pago de cuotas y multas o penalidades impuestas en base al Reglamento de El Cantil; También para que conjunta o separadamente otorguen los poderes necesarios para que el Régimen en Condominio sea representado ante las respectivas autoridades.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.6024% (Noventa y Uno Punto Seis Cero Dos Cuatro Por Ciento)** a favor y **8.3976% (Ocho**

Punto Tres Nueve Siete Seis Por Ciento) se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

4. Se somete a consideración del pleno de la Asamblea para que esta condone el pago de los cargos por Mora de **\$5,000.00 Pesos** semanales impuestos a la Unidad 9AN. **Lo anterior con la condición de que esta Unidad realice los siguientes:** 1. El pago de la penalización por violar el Reglamento de **\$1,500.00 Dólares** cada período de 30 días **(desde que empezó la violación hasta mínimo el mes de Octubre)**. 2. Que esta Unidad se abstenga de seguir haciendo construcciones sin aprobación. 3. Que la Unidad **9AN** y **9BN** rectifiquen y regresen al Estado original todas las construcciones de conformidad con el Régimen de Condominio original. 4. Incluyendo en este acuerdo que dichos propietarios se abstengan de realizar acciones o desarrollar actividades contra el condominio o sus vecinos. 5. Así como hacer las gestiones necesarias y conducentes para mover las subestaciones y transformadores a donde no afecten a terceros. 6. Pero sobre TODO que respeten y cumplan los términos del acuerdo o de lo contrario deberán pagar TODOS los honorarios y gastos legales ya incurridos por el Régimen en Condominio. Añadiéndose a dichos gastos y honorarios también los que se generen por los procesos que tengan que iniciarse en su contra para hacerlos cumplir con sus obligaciones y la aceptación expresa de ellos a la venta forzosa y salida del condominio.

La Asamblea **aprueba** que el **Lic. Alberto Barrena** ofrezca esta oferta para ser presentada en la siguiente audiencia por mayoría de votos con **91.6024% (Noventa y Uno Punto Seis Cero Dos Cuatro Por Ciento) a favor**, y **8.3976% (Ocho Punto Tres Nueve Siete Seis Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

5. La **Sra. Doris Marina Holter** emite una moción para que la Asamblea decida reembolsar al propietario de la Unidad LAN la cantidad **\$650 Dólares** por concepto de honorarios legales.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve Por Ciento)** se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

6. El **Sr. Mark Edward Kay** emite una moción para que se aprueben los siguientes proyectos: Aceptar al azulejo/piedra de color blanco para el piso del área de la alberca, el cambio de las luces/iluminación de la playa, barandal para reemplazar postes azules, reemplazar los balcones la Torre Norte del lado de la calle para que puedan coincidir con los de la Torre Sur, el color "Champagne" para el aluminio y cristal para los balcones y barandales del lado del océano y el color de la pintura para el edificio quedará para que se decida por el Comité Arquitectónico.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **94.8191% (Noventa y Cuatro Punto Ocho Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor y **5.1809% (Cinco Punto Uno Ocho Cero Nueve)** por ciento se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

7. La **Sra. Trisha Lee Kieckhafer** emite una moción para que todos los Honorarios Legales incurridos por la Administración, o un propietario en funciones como miembro del Comité de Vigilancia, sean reembolsados por el Régimen en Condominio siempre que la demanda interpuesta en su contra sea desistida o defendida de manera exitosa y dichos honorarios legales no hayan sido recuperados por medio de dicho procedimiento legal. El reembolso de honorarios legales en los casos en que el procedimiento no se haya defendido exitosamente, serán determinados por vota de la Asamblea.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.5608% (Noventa y Uno Punto Cinco Seis Cero Ocho Por Ciento)** a favor y **8.4392% (Ocho Punto Cuatro Tres Nueve Dos Por Ciento)** se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

8. El **Sr. Thomas Richard Kieckhafer** emite una moción para que se les cobre a los propietarios de la **Unidad 9AN** (Pent-house) los **\$450 Dólares** de Honorarios Legales por la recuperación de cheques que ellos consignaron con el Juzgado. Si esta Unidad no cubre este costo dentro del término de 7 días después del registro de las presentes minutas, las penalidades les serán aplicadas conforme al Artículo 47 del Reglamento de Condominios de El Cantil.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **89.1191% (Ochenta y Nueve Punto Uno Uno Nueve Uno Por Ciento)** a favor y **10.8809% (Diez Punto Ocho Ocho Cero Nueve Por Ciento)** se abstienen, de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

9. La **Sra. Kandy Jean Stahl** emite una moción para que se acepte la modificación estructural para mover el transformador y la sub-estación (generador de emergencia) conforme al diagrama que anexa como **Anexo D** a las presentes minutas, bajo la aprobación pendiente de los propietarios de las unidades **LCS** y **3CS**. Puede que haya variaciones en el diagrama que dichas unidades deberán de aprobar.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **83.5067% (Ochenta y Tres Punto Cinco Cero Seis Siete Por Ciento)** a favor y **3.2166% (Tres Punto Dos Uno Seis Seis Por Ciento)** en contra y **13.2767% (Trece Punto Dos Siete Seis Siete Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

10. La **Sra. Mary Forster Schoenthaler** emite la moción para que se acepte el añadir la Unidad **2AN** a la moción anterior.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **64.5687% (Sesenta y Cuatro Punto Cinco Seis Ocho Siete Por Ciento)** a favor y **18.0922% (Dieciocho Punto Cero Nueve Dos Dos Por Ciento)** en contra y **17.3391% (Diecisiete Punto Tres Tres Nueve Uno Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

11. Se emite una moción para tener la siguiente Asamblea el **2 de Junio de 2017**.

Se aprueba esta moción por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.9043% (Noventa y Uno Punto Nueve Cero Cuatro Tres Por Ciento)** a favor y **8.0957% (Ocho Punto Cero Nueve Cinco Siete Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro.

No teniendo más asuntos generales que tratar, la Asamblea pasa al desahogo del siguiente punto de la Orden del día.

DECIMO SÉPTIMO PUNTO.- En desahogo del punto XVII de la Orden del Día el Presidente de la Asamblea propuso como delegado especial de la misma al **Sr. Ashley Grant Sartison**, para expedir las copias certificadas que pudieran requerirse de la presente acta de

Asamblea, así como para protocolizar la presente acta e inscribir ante cualquier autoridad de ser necesario las resoluciones tomadas en ésta Asamblea.

Se designa por **mayoría** de votos presentes que representan el **91.9043% (Noventa y Uno Punto Nueve Cero Cuatro Tres Por Ciento)** a favor y **8.0957% (Ocho Punto Cero Nueve Cinco Siete Por Ciento)** se abstienen de los votos del proindiviso en relación al Condominio Maestro para que el **Sr. Ashley Grant Sartison** sea el delegado que realice cuanto acto sea necesario o conveniente para formalizar, protocolizar y dar efecto a las resoluciones de esta Asamblea, incluyendo comparecer ante el Notario Público de su elección a protocolizar la presente Acta, y para que por sí efectúe cualquier trámite que se requiera para el caso de ser necesaria la inscripción de la presente acta en cualquier registro.

DECIMO OCTAVO PUNTO.- En desahogo del punto XVIII de la Orden del Día se procede con la moción para aceptar a la **Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero** como la persona encargada de Redactar las minutas de la Presente Asamblea Extraordinaria.

Por lo tanto se designa a la **Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero** por **mayoría** de votos que representan el **91.9043% (Noventa y Uno Punto Nueve Cero Cuatro Tres Por Ciento)** a favor y **8.0957% (Ocho Punto Cero Nueve Cinco Siete Por Ciento)** se abstienen del proindiviso en relación al Condominio Maestro, para que sea la persona que redacte las Minutas de la presente Asamblea Extraordinaria.

DECIMO NOVENO PUNTO.- En desahogo del punto XIX de la Orden del Día, no habiendo otro asunto que tratar se procedió a la clausura de la Asamblea y a concluir la elaboración de la presente acta, la lectura de la misma y una vez aprobada en estos términos es firmada por el Presidente, el Secretario, y los escrutadores designados.

Se anexa al expediente de esta acta los siguientes:

ANEXO A- CONVOCATORIA

ANEXO B- LISTA DE ASISTENCIA

ANEXO C- PODERES

ANEXO D- EJEMPLO DE ESQUEMA DE UBICACIÓN.

Se levantó la Asamblea celebrada en **Segunda Convocatoria** siendo las **11:00 PM (23:00 Horas con Cero Minutos)** del día **Cuatro de Noviembre del año Dos Mil Dieciséis.**

PRESIDENTE

SECRETARIO

Sr. William Mencarow

Lic. Johana Margarita Rodríguez Romero

ESCRUTADOR

ESCRUTADOR

Sr. Gary Robert Gomola

Sra. Kandy Jean Stahl