



ACTA DE AUDIENCIA

CON ACUERDO

En el municipio de Corregidora, Qro., siendo las 00:00 (cero) horas del día 00 (cero) de abril de 2023 (dos mil veintitrés), en la sala de juntas de la Secretaria del Ayuntamiento del municipio de Corregidora, Qro., sito en Calle Ex Hacienda El Cerrito No. 100, El Pueblito, Corregidora, Qro., ante la **Lic. Guadalupe Alicia Castillo Cortez, Directora de Justicia Administrativa del municipio de Corregidora**, el **M. en A.P. Edgar Robles Acosta, Jefe del Área de Mediación de la Dirección de Justicia Administrativa del municipio de Corregidora, Qro.**, y el **Lic. Israel Mendoza Arriola, personal adscrito a la misma dependencia y autorizado para conocer del presente procedimiento de mediación en materia condominal**, y quienes actúan de conformidad en lo dispuesto en los artículos 7 fracción IV, V y VII, 8 fracción II, 58 fracciones I, III, IV, V y VI, 59 fracciones I, II, IV y VI del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro., hacen constar, que, se encuentran presentes para la firma del presente acuerdo las partes involucradas dentro del presente procedimiento de mediación en materia condominal.

Como Parte Solicitante:

Se encuentran presentes los propietarios de una unidad privativa dentro del conjunto habitacional vertical “SUKHA CONDOMINIO A”, representados en este acto por los ciudadanos:

Arturo Roberto Flores Esquivel, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: **000000000**, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Libramiento Sur Poniente Km 8+520 Int. A-000, -Sukha Edificio A- Punta Esmeralda, Corregidora, Qro.

Amador Gonzalo Fuentes Galván, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: **2100635656**, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Libramiento Sur Poniente Km 8+520 Int. 0, -Sukha Edificio A-, Punta Esmeralda, Corregidora, Qro.

Arturo Ávila Barbosa, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: **2379497874**, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Libramiento Sur Poniente Km 8+520 Int. A-607, -Sukha Edificio A- Punta Esmeralda, Corregidora, Qro.

Asael Terrazas Medina, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: **2009336193**, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Libramiento Sur Poniente Km 8+520 Int. 0, -Sukha Edificio A-Punta Esmeralda, Corregidora, Qro.

Como Parte Invitada:

Se encuentra presente, el Fideicomiso identificado con el número 2899 (dos ocho nueve nueve) del proyecto denominado Vive Esmeralda, representado en este acto por los Apoderados Legales de las personas morales “Desarrollara Nacional” S.A. de C.V. y “Desarrolladores de Proyectos Orve” S.A. de C.V., los Licenciados:

Orlando Vega Avendaño, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: 2434695733, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Av. Fray Sebastián de Gallegos 178, Los Olvera, Corregidora, Qro., así mismo, acredita su personalidad dentro del presente procedimiento, como Apoderado Legal del **Fideicomiso** identificado con el número 2899 (dos ocho nueve nueve) del proyecto denominado "Vive Esmeralda", lo que consta en la escritura pública número 4,176 (cuatro mil ciento setenta y seis) que contiene el segundo convenio Modificatorio y de reexpresión total del contrato de fideicomiso irrevocable de administración para desarrollos inmobiliarios, con derecho de reversión, pasada ante la fe pública del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Pública número 33 (treinta y tres) de esta Demarcación Notarial.

Andros Alfonso Sebastián Gutiérrez Herrera, quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave CIC: 21971939861, señalando como domicilio procesal para efectos de este procedimiento el ubicado en Canelas 10, Las Flores, Xochitepec, Mor., así mismo, acredita su personalidad dentro del presente procedimiento, como Apoderado Legal de la persona moral Desarrolladores de Proyectos Orve" S.A. de C.V., lo que consta en la escritura pública número 49738 cuarenta y nueve mil setecientos treinta y ocho, pasada ante la fe pública del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública número 32 (treinta y dos) de esta Demarcación Notarial.

Se da cuenta:

- I. Del escrito de solicitud de inicio a procedimiento, signado por el C. Arturo Roberto Flores Esquivel, el cual fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Corregidora, Qro., con fecha 30 de marzo de 2023, y turnado de manera inmediata a la Dirección de Justicia Administrativa dependiente de dicha Secretaría, bajo el folio SAY/REC/5354/2023, con el objeto de poder atender la problemática expuesta en el escrito de solicitud, la cual, se determino es susceptible del procedimiento de mediación en materia condominal, conforme lo establecen los artículos 56 párrafo segundo, 62 fracción II, 64 párrafo segundo.
- II. Del proceso de mediación en materia condominal que se sigue derivado del escrito de solicitud de procedimiento, con número de expediente citado al rubro, toda vez, que del mismo se determinó que la problemática expuesta por los solicitantes, es susceptible de dicho procedimiento conciliatorio, conforme lo establecen los artículos 79 y 80 del Reglamento en Materia de Convivencia y Administración Condominal del Municipio de Corregidora, Qro.
- III. De la Audiencia de mediación en materia condominal celebrada en fecha 05 (cinco) de abril de 2023 (dos mil veintitrés), en la sala de juntas de la Secretaria del Ayuntamiento del municipio de Corregidora, Qro., sito en Calle Ex Hacienda El Cerrito No. 100, El Pueblito, Corregidora, Qro., donde se dirimieron los temas relacionados a las pretensiones recíprocas entre las partes involucradas dentro del presente, las cuales quedaron sujetas en el siguiente orden del día:
 1. Estatus que guarda la entrega recepción del conjunto habitacional vertical denominado "**ZUKHA CONDOMINIO A**"
 2. Pago urgente ante la CFE (Comisión Federal de Electricidad) ante la posibilidad del corte en el suministro de energía eléctrica.
 3. Presentación de propuestas que realiza el **Apoderado Legal del Fideicomiso** **identificado con el número 2899** (dos ocho nueve nueve) del proyecto denominado



ACTA DE AUDIENCIA CON ACUERDO

“Vive Esmeralda”, en favor de los propietarios de una unidad privativa dentro del conjunto habitacional vertical denominado “ZUKHA CONDOMINIO A”

DEL PROCESO DE MEDIACIÓN EN MATERIA CONDOMINIAL

Con el antecedente de cuenta y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56 párrafo segundo, 64 párrafo segundo, y 67 fracción I y párrafo segundo del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro., se procedió a dar inicio a la Audiencia de mediación de la que se da cuenta en la fracción III, atendiendo los puntos señalados como orden del día de la reunión, de la cual y previo al inicio de esta, se hizo del conocimiento a los participantes, sobre los acuerdos que se pueden adoptar, dentro de la presente, conforme lo señala el Reglamento aplicable en la materia; los cuales se detallan a continuación:

Del Acta de Audiencia con Acuerdo

Para este supuesto, y de conformidad con el artículo 86 del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro., se informa a las partes, que, de llegar a un acuerdo favorable y satisfactorio a sus intereses y/o pretensiones, el mediador, procederá a la elaboración del Acta de Audiencia con Acuerdo, la cual estará sujeta a los requisitos que enumera el artículo 87 del mismo Reglamento, donde se deberá asentar y ratificar el convenio celebrado entre las partes.

Del Acta de Audiencia con Acuerdo Parcial

Para este supuesto, y de conformidad con el artículo 88 del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro., se informa a las partes, que, de llegar a un acuerdo parcial a la solución de su conflicto, quedarán a salvo los derechos sobre los que no se haya llegado a convenir. En todo caso, se asentará en el Acta de Mediación, asentando el Acta con Acuerdo Parcial, la cual deberá ser firmado por los participantes en el procedimiento.

Del Acta de Audiencia sin Acuerdo

Para este supuesto, y de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro., se informa a las partes, que de no llegar a un acuerdo favorable y satisfactorio a sus intereses y/o pretensiones, el mediador, procederá a la elaboración del Acta de Audiencia sin Acuerdo, en la cual se dejarán a salvo los derechos de las partes que intervienen, a efecto, de hacerlos valer ante las Instancias Judiciales y/o Administrativas competentes para conocer del asunto.

Una vez comprendido lo anterior, con fundamento legal en los artículos 60, 61, 62 fracción III, y 63 y 66 del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Querétaro, se procedió a conceder el uso de la voz a los participantes, los cuales mostraron, una actitud decorosa, de respeto, utilizaron un lenguaje claro, y fueron contundentes y claros en sus intervenciones, de las cuales y dada la circunstancia del momento, el análisis a las propuestas, el comunicado a los demás condóminos representados por los solicitantes y el tiempo, los acuerdos que se pudieron adoptar en su momento, quedaron sujetos al comunicado, análisis y respuesta de los condóminos del conjunto habitacional “ZUKHA CONDOMINIO A”, obteniendo el siguiente resultado:

- 1) Del primer punto del orden del día, la Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Corregidora, Qro., dentro del ámbito de su competencia, informo en la misma reunión del estatus que guarda actualmente la entrega recepción del conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA CONDOMINIO A”**.
- 2) Del segundo punto del orden del día, los participantes acordaron informar a los propietarios del conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA CONDOMINIO A”**, le necesidad de cubrir los pagos vencidos relativos al tema CFE, en el cual se buscaría generar un compromiso recíproco a efecto de cubrir el adeudo que se tiene con la Paraestatal, y donde existió el compromiso por parte de los Apoderados Legales de las personas morales denominadas **“Desarrollara Nacional” S.A. de C.V. y “Desarrolladores de Proyectos Orve” S.A. de C.V.**, de cubrir el monto total sobre el faltante que se tuviera derivado de la aportación hecha por las partes solicitantes.

Del anterior punto, se tiene un acuerdo favorable entre las partes, exhibiendo en este acto, los comprobantes de pago efectuados por los desarrolladores, así como la relación y monto de los pagos efectuados por los condóminos del conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA CONDOMINIO A”**, los cuales se anexan al presente expediente para constancia de ellos.

- 3) Del tercer punto del orden del día, acordaron que las propuestas hechas por los Apoderados legales de las personas morales denominadas **“Desarrollara Nacional” S.A. de C.V. y “Desarrolladores de Proyectos Orve” S.A. de C.V.**, serán observados en la asamblea general que tiene como finalidad tratar los siguientes puntos en el orden del día:

- Fijar la cuota de mantenimiento, atendiendo a las especificaciones técnicas del conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA”**, las cuales engloban los siguientes servicios:
 - **Agua**
 - **Luz**
 - **Jardinería**
 - **Limpia y recolección de residuos solidos**
 - **Vigilancia**
 - **Mantenimiento de las áreas comunes**
- La elección de dos condóminos propietarios de una unidad privativa del conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA CONDOMINIO A”**, a efecto de formar parte de un comité y/o consejo de vigilancia, que transparente, o audite lo relativo a los pagos efectuados con antelación por parte de los condóminos de dicho conjunto habitacional, en su defecto, se tomen las medidas pertinentes para aclarar y atender lo que se pudiera observar.
- La ratificación o remoción de la empresa que Administra el conjunto habitacional vertical denominado **“ZUKHA”**

Del anterior punto, se tiene un acuerdo favorable entre las partes, las cuales mostraron su mejor disposición a efecto de abordar los puntos que se pretenden tratar en la próxima asamblea general, la cual se efectuará en un plazo máximo de 15 días naturales, a la firma del presente acuerdo.



ACTA DE AUDIENCIA CON ACUERDO

Observación: Del mismo acuerdo, se desprende que, la cuota de mantenimiento que se pretende fijar, será recíproca entre los propietarios del conjunto habitacional vertical denominado “ZUKHA CONDOMINIO A” y el indiviso del total de las unidades privativas propiedad de los desarrolladores, así mismo se desprende que la misma incluye el servicio de vigilancia y mantenimiento de **aras** comunes, de las cuales la primera será erogada por el **Fideicomiso** representado en este acto por los desarrolladores (parte invitada) lo que permitirá que el monto total recaudado en ese periodo fungirá como fondo de ahorro o de reserva, en beneficio del **conjunto habitacional vertical** denominado “ZUKHA”, **mientras la segunda queda en compromiso de los desarrolladores en tanto exista la entrega recepción al municipio**, atendiendo los mismos criterios que la anterior o no siendo incluida dentro del monto total fijado para la cuota de mantenimiento.

Derivado de lo anterior, de conformidad con los artículos 86 y 87 del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, y una vez que las partes han encontrado una solución mutuamente conciliatoria a sus intereses, se procede a emitir el siguiente:

ACUERDO

Primero. – Las Partes lograron un acuerdo favorable a sus intereses, en relación al tema en materia condominal que nos ocupa, tenor por el cual, esta **A**utoridad Administrativa ratifica el convenio celebrado entre las partes intervinientes, descrito con antelación.

Segundo. – Se autoriza la asistencia de personal adscrito a la Dirección de Justicia Administrativa del municipio de Corregidora, Qro., a efecto de que, una vez señalada la fecha de asamblea general y publicada su convocatoria, se constituya en el domicilio del conjunto habitacional vertical denominado “ZUKHA”, sito en el Km. 8+500 del Libramiento Sur Poniente -Sukha-, Punta Esmeralda, Corregidora, Qro., con la finalidad, de poder observar con apego a nuestra normatividad el desarrollo de la misma y verificar el cumplimiento de los puntos a tratar, que se firmen como compromiso de la presente.

Estando conformes las partes, de lo que aquí quedo asentado, se cierra la presente, siendo las 00:00 (cero) horas del día de su inicio.

Así lo firman y determina la Lic. Guadalupe Alicia Castillo Cortez, Directora de Justicia Administrativa de Corregidora, el M. en A. P. Edgar Robles Acosta, Jefe del Área del Centro Municipal de Mediación, quienes actúan de conformidad ante el Lic. Israel Mendoza Arriola, personal adscrito a la Dirección de Justicia Administrativa y autorizado en auto de radicación para conocer del presente procedimiento, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7 fracción IV, V y VII, 8 fracción I y II, 58 fracción IV y V, y 59 fracción IV y IX del Reglamento de Justicia Administrativa para el municipio de Corregidora, Qro.

PARTICIPANTES

“FIRMAS”

