

En la ciudad Puerto Vallarta, Jalisco siendo las 11:00 (once) horas del día Marzo 29 (veintinueve) de Marzo del 2007 (dos mil siete), en las oficinas administrativas del Condominio Plaza Marina, lugar designado en la convocatoria para celebrar la Asamblea General Ordinaria del Condominio Plaza Marina, se reunieron representantes de los sectores comercial, oficinas y habitacional, actuando como Secretario el C. P. Javier Hernández Colmenero, a efecto de celebrar la asamblea conforme a la siguiente

#### **ORDEN DEL DIA**

- 1.- Firma de la lista de asistencia de los representantes de cada sector debidamente acreditados, nombramiento del Presidente, Secretario y dos Escrutadores de esta Asamblea General Ordinaria y declaración de encontrarse legalmente instalada.
- 2.- Informe general del Administrador en el periodo de Enero a Diciembre 2006
- 3.- Presentación y en su caso aprobación del presupuesto de ingresos y egresos de Enero a Diciembre del 2007; siendo vigente con posterioridad hasta en tanto sea aprobado otro que lo sustituya.
- 4.- Lectura de las Actas de Asambleas del Sector Comercial, Habitacional y Oficinas, celebradas los días 26, 27 y 28 de Marzo del presente año, respectivamente.
- 5.- Ratificación de la cuota por morosidad equivalente al 5% (cinco por ciento) mensual a aquellos condóminos que incumplan con los pagos de cualquier obligación económica a su cargo, después del día 15 (quince) del mes corriente.
- 6.- Ratificación del 10% (diez por ciento) de descuento a quien pague la cuota ordinaria de mantenimiento mensual dentro de los primeros 10 (diez días) del mes corriente.
- 7.- Designación o en su caso ratificación del Actual Administrador
- 8.- Nombramiento del Consejo de Administración.
- 9.- Nombramiento del Delegado para protocolizar el acta de Asamblea General ante el notario público de su elección.
- 10.- Clausura.

**PUNTO 1.** Se procedió a nombrar por unanimidad de los asistentes a la Asamblea al Sr. Angel Ulloa, representando el Sector Comercial, como Presidente de la Asamblea General Ordinaria, fungiendo como Secretario el C. P. Javier Hernández Colmenero, quien tiene el cargo de Administrador del Condominio, asimismo se designó por unanimidad como Escrutadores a la Lic. Claudia Alcántar Cano y Arq. Guillermo Márquez/Arq. Susana Torres representando al Sector Oficinas..

Los escrutadores tomaron lista de asistencia de los Representantes, titulares y suplentes del Sector Comercial, del Sector Habitacional y del Sector Oficinas, como se aprecia en la lista de asistencia escrita en una hoja por una sola de sus caras, donde se hace constar la unidad privativa, el nombre y la forma como se acreditó para la Asamblea General Ordinaria.

Así mismo se contó con la asistencia de la Sra. Silvia Ibarra de Perea, propietaria del local C-15, el Sr. Benjamín Aguayo Romero, propietario de los Locales G-01 y G05, y a los Señores Armando Murguía y a su esposa Sra. Emma de Murguía, contándose además con el Lic. Marco Antonio Servin de la Campa, propietario de la Oficina 143.

Continuando con el punto uno, los escrutadores determinaron que se encontraban reunidos tres de los integrantes del Consejo de Administración y que había representación de los tres sectores; por parte del Sector Comercial asistió a la Asamblea el Suplente del Sector que es Comercial Mexicana, S.A. de C.V., a través de su representante legal, Sr. Ángel Ulloa. Por parte del Sector Habitacional asistió el Suplente del Sector representado por la Lic. Claudia Niria Alcántar Cano, finalmente por parte del Sector Oficinas, se encuentra presente el Arq. Guillermo Márquez y/o Susana Torres Gallardo, propietarios, propietarios de la oficina 151, Con base en esta lista de asistencia, el Presidente de la asamblea procedió a dar por instalada legalmente la Asamblea General Ordinaria en primera convocatoria y se da lectura a la Orden del Día.

**PUNTO 2.** Se aprueba por unanimidad las cuentas generales, en bienes y servicios e información financiera del ejercicio del Administrador del periodo del 2006 (dos mil seis), las cuales se aprobaron previamente en las Asambleas especiales de sector.

Solicita el Sr. Armando Murguía, que en Asambleas cuando presente el presupuesto autorizado en el ejercicio anterior y el presupuesto ejercido con sus diferencias.

Menciona el Sr. Armando Murguía, que respecto al convenio realizado por Impulsora Turística de Vallarta, S. A. de C. V., por concepto de adeudos de cuotas de mantenimiento, se evalúe se someta a revisión para que se puedan hacer las correcciones necesarias.

Respecto a la oficina construida en área común junto al estacionamiento, se puede ver en la próxima reunión que celebrará con la empresa Pare de Occidente, S.A. de C. V.

Solicita además una copia de la Auditoría presentada a la Administración por los Contadores Externos.

Presenta el Sr. Armando Murguía una carta fechada el día de hoy, que a la letra dice: Por medio de la presente me permito manifestar una omisión del Administrador del presente condominio, en el mencionado informe general correspondiente al periodo de Enero a Diciembre del año 2006, de la siguiente manera:

El suscrito soy titular y poseedor del departamento 38 del presente condominio.

Derivado de lo anterior denuncié ante esta Asamblea que hace seis meses se realizó una ampliación en el departamento 39-A del presente condominio y vecino del suscrito, el cual pertenece al Señor Jonh Blomfield.

La ampliación del departamento se hizo sobre un área de uso común del condominio, por parte de un funcionario del mismo, bajo el pretexto de que el domo existente tenía filtraciones de agua y con el objeto de evitar filtraciones de la misma lo repararía y lo utilizaría como ampliación a su unidad privativa.

Derivado de la anterior ampliación se causaron daños a mi unidad privativa tales como filtraciones, pequeños derrumbes de material, roturas, cuarteaduras y descascaraciones en la pintura del mismo.

Con fecha Septiembre 8, del 2006, el administrador General del Condominio expidió una carta al copropietario John Blomfield en la cual le otorga la autorización para realizar las modificaciones al Departamento de su propiedad 39-A

Lo anteriormente mencionado violenta diversas disposiciones del Reglamento de Administración del Condominio, leyes civiles y penales, como detallo a continuación:

Se violenta el artículo Décimo en virtud de que se priva a la generalidad de condóminos, del uso común solamente se deben utilizar conforme a los fines que estos tengan señalados, prohibiéndose alguna otra utilización distinta a la señalada por la ley y el reglamento.

Se violenta el artículo Decimoprimer en el sentido de que el derecho de propiedad condominal comprende el derecho de copropiedad sobre las partes comunes del condominio, por lo que tal derecho es violado, si una de las áreas de uso común ha sido apropiada por un solo condómino; además cada condómino debe servirse de los bienes comunes sin restringir ese derecho a los demás condóminos.

Se violenta el artículo Décimosegundo en virtud de que a los condóminos les está prohibiendo ejecutar cualquier tipo de obra ni aún con el carácter de mejora en bienes de propiedad común mucho menos aún en el caso de que en forma adicional a la mejora haya una indebida apropiación.

Se violenta el artículo Cuadragésimo Séptimo en virtud de que cualquier asunto relacionado con el uso, disfrute, mejoras de las áreas comunes, se resolverá por medio de la Asamblea especial, siendo su facultad exclusiva y no del administrador, como en el presente caso.

Se violenta la fracción III inciso d) del artículo Quincuagésima Cuarta porque corresponde al administrador cuidar los bienes de uso común y no cederlos en forma gratuita.

Se violenta el artículo Sexagésimo en virtud de que es obligación del Comité de Vigilancia denunciar ante la Asamblea cualquier incumplimiento a disposiciones del Reglamento, tal y como es el caso que nos ocupa.

Se violenta los artículos 1387, 1388 y 1389 del Código Civil del Estado de Jalisco en virtud de que se causó un daño a terceros y existe la obligación de pagar daños y perjuicios.

Se violenta el artículo 262 del Código Penal del Estado de Jalisco en virtud de que el propietario de la unidad 39-a presuntamente ha causado un despojo al Condominio.

Se violenta los artículos 254 bis y siguientes del Código Penal del Estado de Jalisco en virtud de que el administrador y presidente del Condominio presuntamente han incurrido en el delito de administración fraudulenta.

Derivado de lo anterior deberían de ser aplicadas las sanciones previstas por el artículo Trigésimo del Reglamento y concedido que sea un plazo de 15 quince días para la restitución de las áreas de uso común al propietario de la unidad 39-A, se impida el uso a dicho propietario de su unidad y en su caso, proceder a enajenar su unidad, previa resolución de la Asamblea en tal sentido.

Finalmente y como consecuencia de lo anteriormente mencionado, solicito lo siguiente:

- 1.- Que la Asamblea fije un plazo de quince días al propietario de la unidad 39-a, para que restituya la propiedad de uso común al condominio e indemnice al mismo por el daño causado.
- 2.- Si lo anterior no se cumple por el propietario, solicito se nombre delegados para iniciar acciones penales y civiles judiciales correspondientes, a nombre del Condominio.
- 3.- Que se exijan cuentas por la omisión tanto del administrador del Condominio como del Consejo de Vigilancia.
- 4.- Destitución de los representantes por mal uso y abuso de sus facultades.

Armando Murguía.

También se solicita la verificación de los ductos de electricidad conectados en la puerta 7 .

**PUNTO 3.** En este punto se presenta el presupuesto de ingresos y egresos de Enero a Diciembre del 2007, y por mayoría de los asistentes se aprueba dicho presupuesto en virtud de que en la pasada Asamblea del Sector Comercial, fue aprobado por unanimidad, en cuanto al Sector Habitacional y al Sector Oficinas, lo aprueban, quedando sujeto a la ratificación de las próximas Asambleas Habitacional y Oficinas a celebrarse en virtud de que no se llevaron a cabo en las fechas convocadas.

Por lo tanto, la cuota de mantenimiento mensual continúa de la siguiente manera:

**Sector Comercial**

Planta Baja \$ 24.00 (Veinticuatro Pesos 00/100 M. N.)

Mezanine \$ 2.35 (Dos Pesos 35/100 M. N.)

**Sector Habitacional**

Área Cubierta \$ 15.08 (Quince Pesos 08/100 M. N.)

Área Descubierta \$ 1.51 (Un Peso 51/100 M. N.)

**Sector Oficinas**

Área Cubierta \$ 18.28 (Dieciocho Pesos 28/100 M. N.)

Área Descubierta \$ 1.83 (Un Peso 83/100 M. N.)

Este presupuesto seguirá vigente con posterioridad y pagadero en forma mensual hasta en tanto sea aprobado otro que lo sustituya. (Se agrega dicho presupuesto a la presente acta como anexo para constancia).

**PUNTO 4.** Se dio lectura a las Actas de Asambleas Especiales de Sector Comercial, Habitacional y Oficinas, celebradas los días 26, 27 y 28 de Marzo del año en curso, respectivamente.

**PUNTO 5.** Fue ratificado por unanimidad el recargo moratorio del 5% mensual y que será efectivo a aquellos condóminos que incumplan con sus pagos después de los primeros quince días de cualquier obligación económica a su cargo derivada de las Asambleas o del propio reglamento de administración.

**PUNTO 6.-** Se ratifica por unanimidad la cuota de descuento del 10% de pagar en los primeros diez días del mes.

**PUNTO 7.** Por unanimidad de los asistentes se ratifica al actual administrador del Condominio C. P. JAVIER HERNANDEZ COLMENERO,

**PUNTO 8.-** Respecto a este punto se ratifican los integrantes del Consejo de Administración hasta en tanto no exista otra Asamblea que los sustituyan.

En lo que respecta al Sector Comercial, solicitan se lleve a cabo una Asamblea Especial del Sector Comercial para que se Ratifique o se designe un nuevo representante del Sector Comercial, en virtud de las inconformidades que actualmente existen con los representantes del Sector.

**PUNTO 9,** Se nombra como delegado especial para que comparezca ante Notario Público a protocolizar la presente acta de Asamblea, al C. P. Javier Hernández Colmenero.

**PUNTO 10.** No habiendo mas puntos que tratar, el Presidente de la Asamblea, dio por clausurada la Asamblea General Ordinaria, a la 13:55 trece horas con cincuenta y cinco minutos del mismo día de su inicio, levantándose la presente acta, firmando los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

COMERCIAL MEXICANA, S.A. de C. V.

Administrador General

\_\_\_\_\_  
ANGEL ULLOA  
Presidente de la Asamblea

\_\_\_\_\_  
C. P. JAVIER HERNANDEZ COLMENERO  
Secretario

**ESCRUTADORES**

\_\_\_\_\_  
LIC. CLAUDIA NIRIA ALCANTAR CANO

\_\_\_\_\_  
ARQ. GUILLERMO MARQUEZ/SUSANA TORRES G.

