

CONDOMINIO PLAZA MARINA

En la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, siendo las 12:00 doce horas del día 19 diecinueve de Mayo del 2007 dos mil siete, fue celebrada la **Asamblea especial del Sector Habitacional** de este inmueble, en las instalaciones de la administración general en el mezanine de este Condominio Plaza Marina, ubicado en Carretera al aeropuerto Km.8 de esta ciudad; y la cual fue convocada con toda oportunidad, de conformidad con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Firma de la lista de asistencia por los Propietarios, Titulares de Derechos y Apoderados de Condóminos debidamente acreditados. Nombramiento del presidente, secretario y escrutadores de esta asamblea especial del **sector habitacional** y declaración de encontrarse legalmente instalada.
2. Informe del administrador y del representante especial del **sector habitacional** correspondiente al periodo de Enero a Diciembre del 2006.
3. Presentación y en su caso aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para este sector de Enero a Diciembre del 2007; siendo vigente con posterioridad hasta en tanto sea aprobado otro que lo sustituya.
4. 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.
5. Ratificación del 10% (diez por ciento) de descuento a quién pague la cuota ordinaria de mantenimiento mensual dentro de los primeros 10 (diez) días del mes corriente.
6. Designación y/o ratificación de los Representantes del Sector Habitacional (Titular y Suplente), quienes representarán a este Sector en la Asamblea General Ordinaria.
7. Designación o en su caso ratificación del actual administrador.
8. Análisis y discusión y en su caso aprobación de las condiciones de uso y disfrute de área común utilizadas por las oficinas de Pare de Occidente.
9. Aprobación y votación de los condóminos del Sector habitacional para sujetar al Condominio Plaza Marina a las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Jalisco.

10. Nombramiento del Delegado para protocolizar el acta de asamblea especial del **sector habitacional** ante el notario público de su elección y ejecutar los acuerdos en este acto resueltos.
11. Análisis y discusión de las condiciones y horarios por los servicios que recibe el sector habitacional
12. Clausura.

A C U E R D O S

PUNTO 1. Fue firmada la lista de asistencia por quienes comparecieron, incluidos aquellos que asistieron en representación de condóminos (documentos que se agregan a esta acta para constancia).

Fue nombrado Presidente de esta Asamblea al Lic. Luis Carlos Mendiola Lamas, como Secretario al C. P. Javier Hernández Colmenero y como escrutadores al Sr. Armando Murguía, propietario del departamento 38, y al Ing. Héctor Arminio González, propietario del departamento 26, los cuales después de haber hecho el computo correspondiente manifestaron encontrarse presente y debidamente representado con el **43.69% (cuarenta y tres punto sesenta y nueve) por ciento**, del total del indiviso que este **sector habitacional**, por lo que en tercera convocatoria fue declarada válida esta asamblea y como consecuencia todos los acuerdos que se tomen serán válidos para presentes, ausentes y disidentes.

PUNTO 2.- El Administrador del condominio C. P. Javier Hernández Colmenero, rindió el informe de administración correspondiente al mes de Enero a Diciembre del 2006 dos mil seis y así mismo el propio administrador presentó los estados financieros y cuentas correspondientes al propio **sector habitacional** del ejercicio fiscal 2006. Se anexan a esta acta copia de dichos estados financieros, formando parte de la misma. Acto seguido la asamblea después de analizarlos cuidadosamente resolvió aprobarlos por unanimidad de votos con la excepción que enseguida se menciona:

Solicita el Sr. Armando Murguía, propietario del Departamento 38, que conste en actas el escrito presentado en la pasada Asamblea General. Y que a la letra dice:

*C. P. Javier Hernández Colmenero
Administrador del Condominio Plaza Marina
Condóminos del Condominio Plaza Marina*

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 descascarapelas 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 viola diversas disposiciones del Reglamento de Administración del Condominio, leyes civiles y penales, como detallo a continuación:

Se viola 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 viola 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 Decimosegundo 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.

Se acuerda a lugar de la carta presentada y al respecto se nombran representantes de la Asamblea a los señores Armando Murguía y Leonardo Macedo para el fin específico de encargarse de todo lo necesario para solucionar este problema.

A lo anterior manifiesta el representante del Sector Sr. Frendy Castro Navarro, que la autorización para efectuar esta obra fue otorgada porque se disminuirían en su totalidad los problemas de filtración de esa área, pero que la misma puede ser revertida, mediante un consenso con la mayoría de los condóminos.

Tercian a lo anterior los señores Armando Murguía y Leonardo Macedo indicando que es falso que hubiera un problema grave de filtración, quien mejor que ellos para conocerlo si viven al lado del departamento 39ª

Se recibe escrito fechado el día 19 de Mayo del presente año por parte de varios condóminos que solicitan sea protocolizado junto con la orden del día el cual se adjunta como anexo 1.

Solicitan la Sra. Murguía, que se trabaje en conjunto con Seapal para que desasozolve los drenajes internos y dar solución al problema de los malos olores en Sector Comercial y en Departamentos.

Se faculta a sus representantes para que en conjunto con el Consejo de Administración para negociar la deuda que actualmente tiene la Comercial Mexicana

PUNTO 3. Fue presentado a esta Asamblea por el mencionado Administrador el presupuesto de ingresos y egresos correspondiente al condominio se propone un incremento del 5% para el periodo comprendido del **1ro. Primero de Enero del 2007 dos mil siete al 31 treinta y uno de Diciembre del 2007 dos mil siete**. Una vez analizado dicho presupuesto, por unanimidad no fue aprobado y solicitan que sea discutido en la próxima Asamblea General.

Se presento el Sr. Jon Dee Noe, quien actualmente funge como Presidente del Consejo de Administración del Condominio, haciendo del conocimiento de los motivos por los cuales fue remodelado el departamento que representa, por los múltiples problemas de filtración por el domo que se encuentra en dicho departamento y quien manifiesta por cuestiones de trabajo se retira y se pone a la disposición de los asistentes de existir algún comentario o solicitud al respecto.

Manifiesta el Sr. Luis Carlos Mendiola que antes de tomar una decisión para la aplicación de las cuotas de mantenimiento, deberá de tomarse la decisión mediante un estudio detallado, ya que hay prioridades como el problema que existe en la estructura metálica debido los problemas de filtración que existe.

Asimismo el Sr. Héctor Arminio González, propietario del departamento 26, que las vibraciones por la música de mambo café se disminuyó pero no se eliminó totalmente, por lo tanto estas vibraciones también afecta a la estructura metálica.

Por lo tanto se aprobó por unanimidad *mantener* la cuota de mantenimiento mensual para el sector habitacional por metro cuadrado del año 2006, que para Áreas Cubiertas es de \$ **15.08 (quince pesos con ocho centavos m. n.)** y para Áreas Descubiertas es de \$ **1.51 (un peso con cincuenta y un centavos m. n.)**, Dicho 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.- Fue ratificado unánimemente por esta Asamblea el recargo moratorio del 5% cinco por ciento mensual y que será efectivo a aquellos condóminos que incumplan con los pagos de cualquier obligación económica a su cargo derivada de las asambleas o del propio reglamento de administración.

PUNTO 5. Fue ratificado unánimemente por esta Asamblea un descuento del 10 % diez por ciento sobre la cuota ordinaria de mantenimiento mensual a quien pague dicha cuota dentro de los primeros 10 días del mes corriente.

PUNTO 6.- En virtud de que la Lic. Claudia Alcántar, expresa su renuncia, Se propone el Sr. Leo Macedo, como representante suplente del Sector para integrarse al Consejo de Administración y se aprueba por unanimidad. Asimismo se ratifica al Sr. Frendy Castro como representante y quienes a su vez, representarán al Sector Habitacional durante el siguiente ejercicio y en la Asamblea General de Condóminos.

El Sr. Víctor del Castillo solicita a sus representantes le de seguimiento a los acuerdos establecidos en cada Asamblea.

PUNTO 7. Respecto al punto de la ratificación del actual administrador C. P. Javier Hernández Colmenero, Se acordó que la decisión sea tomada en la Asamblea General, por lo que solicitan por unanimidad, se convoque a una Asamblea General para ver y analizar este punto únicamente y presente el organigrama del personal del Condominio, horarios y salarios.

Se acordó por el Sector Habitacional, integrar un comité para que vea todos los pendientes, y de manera especial revisen el actual reglamento que se considera obsoleto, se nombro coordinador del grupo al Sr. Armando Murguía y formando parte de dicho comité la Sra. Gabriela del Carmen Olivares Álvarez.

Así mismo se acepto la propuesta del Lic. Luis Carlos Mendiola Lamas, en el sentido de enviar una circular alarmante haciendo ver todos los problemas que existen en el condominio y que es necesario la asistencia las Asambleas de la totalidad de los propietarios para estar en posibilidades de tomar las decisiones más convenientes para el buen funcionamiento del Condominio.

PUNTO 8. En cuanto a la concesión de estacionamiento y a la oficina construida en área común del estacionamiento se acordó que este punto sea analizado en la próxima Asamblea General.

PUNTO 09. Se aprueba por unanimidad sujetar al Condominio Plaza Marina a las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado Jalisco.

PUNTO 10. La Asamblea resolvió nombrar como su delegado al Sr. Armando Murguía, para que acuda ante el notario público de su elección a protocolizar la presente acta.

PUNTO 11. Se aprueba por unanimidad que se prohíba el uso de albercas para realizar fiestas por los condóminos, sin embargo no se le quita el derecho a utilizar las instalaciones de la misma en reuniones con un máximo de 10 personas y en un horario de 09:00 a.m. a las 21:00 p.m. y se de seguimiento a los acuerdos de Asamblea, así como al convenio con Mambo.

PUNTO 12. No habiendo más asuntos que tratar el Presidente da por clausurada la Asamblea Especial del Sector Habitacional a las 14:00 catorce horas, del día 19 diecinueve de Mayo del 2007 dos mil siete, firmando los que en ella intervinieron.

Lic. Luis Carlos Mendiola Lamas
Presidente de la Asamblea Especial
Del sector Habitacional

C. P. Javier Hernández Colmenero
Secretario de la Asamblea Especial
del sector habitacional

Sr. Armando Murguía
Escrutador

Ing. Hector Arminio González
Escrutador