

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS VIDA DEL MAR

En el Restaurante L'Recif, ubicado en el desarrollo condominal conocido como "Vida del Mar", en Cerro del Cenicero S/N en la Península de Juluapan, en el municipio de Manzanillo, Colima, el día 20 de enero de 2007, los miembros de la Asociación se reunieron para llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria, a la cual fueron debidamente convocados por el Administrador y el Consejo de Administración.

La asamblea es presidida por el señor Scott William Kunkel, actuando como Secretario el señor Antonio Agraz Parra. Se toma nota que el Secretario será asistido por la abogada de Vida del Mar, la Licenciada Azucena Marín Díaz, y por la señora Audrey Brase, miembro del Consejo, para tomar nota de los asuntos que serán discutidos y resueltos en esta Asamblea así como para asistir al Secretario en la preparación del acta de la asamblea.

El traductor Ramón Ramírez Lomelí se encuentra presente para llevar a cabo una traducción simultánea durante la asamblea para efectos de que aquéllos condóminos mexicanos entiendan todas las cuestiones que sean expuestas en inglés por el Presidente y los participantes en la asamblea, así como para que a aquéllos condóminos del habla inglesa les sea traducido cualesquier asuntos y discusiones presentados por los condóminos mexicanos y participantes en el idioma español.

El Presidente designa a los señores Robert Dillard, Lloyd Duncan y David Lamure, quienes son condóminos, como Escrutadores, los cuales aceptan el encargo y, consecuentemente, verifican la asistencia. Los Escrutadores hacen constar que debido a que la totalidad de los asistentes a las primeras asambleas celebradas previamente esta misma mañana (las asambleas generales extraordinarias del Condominio Vida del Mar Fases I y Condominio Vida del Mar Fase II) se encuentran aún presentes, la misma lista de asistencia tomada al inicio de dichas asambleas será utilizada como lista de asistencia a la presente asamblea. Una copia de esta lista se anexa al expediente de la presente acta formando parte integrante de la misma para todos los efectos legales aplicables. Según se hace constar en dicha lista de asistencia, se aprecia que 177 de los 199 miembros de la Asociación se encuentran presentes y, por tanto, 88.94% de todos los asociados se encuentran presentes.

Con base en lo anterior, se hace constar que el quórum legal y estatutario se encuentra debidamente integrado para llevar a cabo la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

Derivado de lo anterior, y debido a que la convocatoria se envió a los asociados el 15 de diciembre de 2006 (más de 10 días de anticipación), el Presidente declara la Asamblea debidamente instalada, quedando facultada para tomar resoluciones válidas, procediendo a desahogar la orden del día que se transcribe a continuación:

ORDEN DEL DÍA

1. Nombramiento de secretario y escrutadores, lista de asistencia, verificación de quórum y, en su caso, declaración de estar legalmente constituida la Asamblea.
2. Lectura, discusión y aprobación del reporte del Consejo de Administración rendido a través de su Presidente, así como de los reportes de los distintos comités del Consejo.
3. Lectura, discusión y aprobación del reporte del Administrador.
4. Lectura, discusión y aprobación de los estados financieros de la Asociación y del informe del auditor externo.
5. Propuesta, discusión y aprobación de los diversos proyectos y el Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2007 y determinación y aprobación de cuotas ordinarias para el año 2007.
6. Discusión y aprobación sobre la reintegración del fondo de reserva, reforzamiento del Edificio Jalisco contra terremotos, asuntos relacionados con estacionamientos y aprobación de cuotas extraordinarias para estos proyectos.
7. Discusión sobre la oferta para adquirir los derechos de concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de aguas nacionales y toma de acuerdos respectivos.
8. Propuesta, discusión y ratificación o nombramiento, según sea el caso, de miembros del Consejo de Administración y del Administrador, así como integración del Comité de Vigilancia.
9. Proposición, discusión y aprobación del otorgamiento y revocación de poderes, según sea el caso.
10. Nombramiento de delegados especiales para la formalización de los acuerdos tomados.
11. Redacción y aprobación del acta respectiva.

DESAHOGO DE LA ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA

En virtud de que el **PUNTO PRIMERO** de la Orden del Día ha sido desahogado, y previamente a desahogar el **PUNTO SEGUNDO**, el Presidente solicita a los presentes iniciar previamente con el **PUNTO TERCERO**, relativo al informe del Administrador, para posteriormente continuar con el **PUNTO SEGUNDO**, relativo al informe del Consejo de Administración y de sus Comités.

Los presentes aprueban cambiar el orden en el desahogo de dichos dos puntos por lo que el

Presidente procede al desahogo del **PUNTO TERCERO** como sigue:

El Presidente solicitó al Administrador que procediese a rendir su informe. El señor Antonio Agraz Parra inicia entonces con la lectura de su informe en relación con la operación del Condominio y el mantenimiento de las áreas comunes. Una copia del informe del Administrador se anexa al expediente de esta Acta como **Anexo 1**.

Una vez que el informe del Administrador es rendido, la totalidad de los asistentes unánimemente (sin abstenciones ni votos en contra) tomaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

Se aprueba el informe del Administrador, así como los actos y actividades realizadas por éste durante el año 2006.

Regresando entonces al desahogo del **PUNTO DOS** de la Orden del Día, el Presidente, en representación del Consejo de Administración de la Asociación procede a leer y rendir el informe del Consejo relativo al año 2006. Una copia de dicho informe se anexa como parte del expediente de esta acta como **Anexo 2**. Al respecto, el Presidente explicó que de las 65 metas que se incluyeron en el plan de trabajo del Consejo, 43 de ellas han sido concluidas exitosamente, 14 se encuentran en proceso y sólo 9 tareas no han sido iniciadas aún, en virtud de que el Consejo de Administración decidió dar prioridad a otros proyectos, pero planea atender dichas tareas pendientes en el siguiente periodo 2007.

Una vez que el Presidente concluyó la rendición del informe del Consejo de Administración, los informes de los comités especiales se rinden a continuación:

a) En primer lugar, el informe del Tesorero y del Comité de Finanzas se rinde por el Tesorero del Consejo, el señor Alan Lewis. El Tesorero también actualizó a los presentes en relación con el proyecto de inversiones. Los informes rendidos por el Tesorero se anexan como parte del expediente del acta de la asamblea como **Anexo 3**.

b) El señor Alfonso Márquez González rindió su reporte de actualización sobre la reunión con el Gobernador de Colima y rindió también su informe sobre las actividades en materia de Seguridad del Condominio.

Después de dar su informe en materia del Seguridad, el señor Márquez comenzó a hablar sobre su trabajo anterior con el comité legal que presidió y cómo él resolvió varias demandas sin tener que pagar nada a abogados. También habló sobre su trabajo en resolver varios adeudos morosos relativos al pago de cuotas de mantenimiento del condominio. Mencionó que estuvo en desacuerdo con muchas cosas que el Consejo de Administración de 2006 llevó a cabo y que también estuvo de acuerdo con muchas otras. Mencionó su intención de dar sus opiniones a algunos de los condóminos mexicanos que lo desean en el Consejo. El señor Márquez habló sobre el incremento del 15% en el presupuesto y cómo lo sintió necesario en virtud de que la Asociación tiene un déficit en el flujo de efectivo y que los condómino mexicanos podrían incluso apoyar un 30 o 40% si es justificado. Pero su opinión es que tal vez ciertos fondos fueron gastados en exceso en ciertas cuentas.

Comenzó a hablar entonces sobre su desacuerdo con los honorarios legales incurridos en asuntos del restaurante L'Recif.

El señor Márquez prosiguió diciendo que se sintió discriminado en virtud de una reunión del Consejo sostenida el martes pasado (16 de enero) sin haber sido notificado. El Presidente entonces tomó la palabra para explicar ante la Asamblea y el señor Márquez que no fue así, que no se sostuvo ninguna reunión del Consejo, sino que diversos consejeros estaban trabajando en los pendientes para la asamblea (sin ser una sesión del Consejo) y se disculpó si el señor Márquez se sintió discriminado debido a dicho malentendido. El señor Márquez comenzó a responder a la explicación del señor Scott William Kunkel. Durante esta conversación, uno de los condóminos preguntó al señor Márquez si ello era parte de su reporte de seguridad. El señor Márquez respondió que sí, que era parte de su reporte. Comenzó a presentarse cierta incomodidad en la audiencia y el Presidente respetuosamente preguntó al señor Márquez si ya había concluido con su informe. El señor Márquez respondió que sí, que ya había rendido su informe y mencionó su agradecimiento al traductor por su desempeño y luego procedió a agradecer también al señor Antonio Agraz, el Administrador, por preocuparse lo suficiente por los empleados para haber incluso otorgado un préstamo a uno de los empleados que iba a renunciar para obtener en otra parte dinero para ayudar a su esposa enferma (habiendo evitado así la renuncia del trabajador). Después de ello, el señor Márquez se retiró abandonando las instalaciones donde la asamblea se estaba desahogando.

c) El informe del Comité legal es rendido por la señora Ruth Bachman y el señor Richard Francis, dicho informe se anexa al expediente del acta de la asamblea como **Anexo 4**. Algunos de los párrafos más relevantes de dicho informe se transcriben a continuación:

“En la asamblea general del 2006 (Enero 21, 2006), los condóminos miembros de la Asociación instruyeron al Consejo para que tomase cualesquier pasos que fuesen necesarios para legalizar efectiva y correctamente la reestructura integral corporativa de Vida del Mar, y para llevarlo a cabo tan pronto como fuese posible para asegurar la viabilidad a largo plazo de la organización. El primer paso en este proceso fue determinar qué abogado u abogados debían representarnos para cumplir con esta tarea. El Consejo decidió llevar a cabo una búsqueda profesional de una nueva firma de abogados. En vista de asuntos pasados, se consideró crítico que esta firma debía tener el conocimiento y experiencia necesarios para finalmente dar una solución a la situación legal de Vida del Mar.

Como resultado, cinco firmas de abogados fueron entrevistadas por el comité legal: cuatro en Guadalajara y una ubicada localmente... Con base en estas entrevistas y nuestras experiencias previas, por decisión unánime del comité legal se recomendó contratar a la firma de Cuesta Campos, localizada en Guadalajara, habiendo sido designada como abogado líder del proyecto a la señora Azucena Marín. El Consejo lo aprobó y una carta acuerdo fue firmada con la firma en Marzo de 2006. (El reporte de la búsqueda de la firma legal puede ser consultado en la página web de Vida del Mar anexa al acta de Marzo de 2006).

Desde que fue contratada, nuestra firma de abogados nos ha mantenido constantemente actualizados, por escrito, sobre los avances. Ellos han respondido muy oportunamente cuando hemos tenido preguntas. Nos han proporcionado toda su asesoría legal y opiniones por escrito (tanto en inglés como en español, cuando se les ha solicitado). Y, ellos son fluidos tanto en español como en inglés, evitando así cualquier posibilidad de confusiones relativas con el idioma.

Nuestros abogados, con la Sra. Azucena Marín actuando en la posición de asesora líder, ha definido una estrategia integral para efectivamente legalizar la estructura corporativa de Vida...

...

... A pesar de que el proceso no ha sido barato, el Comité legal cree fuertemente que se ha tomado la decisión correcta en la elección del asesor legal. De una vez por todas, nosotros finalmente concluiremos asuntos que nos han perseguido por años, los cuales nunca han sido correctamente resueltos por numeroso asesores previos.”

El informe del Comité Legal también mencionó algunos otros asuntos legales pendientes de Vida del Mar, tales como los antecedentes y el estado que guarda el litigio fiscal, los diversos asuntos que fueron tomados para negociar un nuevo contrato para la operación del Restaurante L’Recif y asuntos laborales.

d) En relación con el informe del Comité de Estatutos, la señor Ruth Bachman mencionó que ella ya ha rendido el informe en las asambleas extraordinarias celebradas previamente el día de hoy en relación con los esfuerzos realizados durante el año 2006 para efectos de llevar a cabo una revisión del reglamento del Condominio así como para preparar los estatutos de la Asociación para tener una estructura apropiada bajo las reformas hechas a la Ley de Condominios en el año 2004. Este tema ha sido entonces explicado más ampliamente en la asamblea extraordinaria de la Asociación celebrada el día de hoy antes de esta asamblea. El informe de la señora Bachman se anexa al expediente del acta de esta Asamblea como **Anexo 5**.

e) Posteriormente, el informe del Comité de Arquitectura y Áreas Comunes es rendido por el señor Richard Francis. Al respecto, el señor Francis informó a los presentes sobre las nuevas normas aprobadas por el Consejo. Dicho reporte se anexa al expediente de esta acta como **Anexo 6**.

Después de rendir su informe, el señor Francis solicitó a los condóminos su opinión sobre ciertos asuntos mediante la emisión de votos no obligatorios, que sirviesen de consejo al Comité, los cuales se ejercitaron de la siguiente forma:

(i) No realización de construcción durante la temporada alta para los mexicanos (de 15 de julio al 15 de agosto): Una sutil mayoría aparentemente votó en contra pero no se contaron los votos en virtud de sólo haber sido un voto de consulta.

(ii) También se llevó a cabo una encuesta para el comité de Arquitectura para darse una idea sobre las preferencias de los condóminos para futuras reglas de construcción:

- Extensiones/Nuevas instalaciones en terrazas exteriores y traseras: Todos los presentes se opusieron.
- Instalación de puertas de vidrio al final de los balcones: la mayoría de los presentes votaron en contra.
- Puertas de defensa contra tormentas/huracanes al final de los balcones: Algunos votaron a favor y otros en contra, apareciendo una ligera mayoría en contra.

f) El informe del Comité de Representantes de Edificios fue rendido por el señor James Adler. Dicho informe se anexa al expediente del acta de la asamblea como **Anexo 7**.

g) El informe del Comité de Embellecimiento fue rendido por el señor William Pecha. Dicho informe se anexa al expediente del acta de la asamblea como **Anexo 8**.

h) El informe del Restaurante L'Recif es rendido por el señor William Pecha. Al respecto el señor Pecha explicó a los asistentes que durante el año 2006 diversas negociaciones se hicieron para actualizar y mejorar diversas situaciones sobre la operación del Restaurante L'Recif. Un nuevo contrato fue celebrado con el señor Luis Villalvazo Flores para tener una mejor estructura legal del contrato sobre la operación del Restaurante y para actualizar diversas obligaciones que eran de interés de los condóminos de Vida del Mar. Un contrato también fue celebrado para llevar a cabo renovaciones necesarias al restaurante. Dicho informe se anexa al expediente del acta de la asamblea como **Anexo 9**.

i) Joan Pastrik informa a los presentes sobre el fondo para becas escolares y actividades realizadas.

j) Finalmente, Cindy Jones rinde su informe sobre el Comité del Desfibrilador Externo Automático.

Una vez que los informes y actualizaciones fueron rendidos, la totalidad de los presentes **unánimemente** tomaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

El informe del Consejo de Administración rendido a través de su Presidente, así como los demás reportes de los diferentes comités del Consejo son aprobados y se aprueban los actos y actividades realizadas por el Consejo de Administración y sus comités durante el año 2006.

Pasando al **CUARTO PUNTO** de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea mencionó que los principales puntos de los Estados Financieros han sido reportados por el Tesorero durante la rendición de su informe. Estos documentos, con el dictamen final del

auditor se encuentran disponibles para consulta de los asociados en las oficinas administrativas de Vida del Mar así como en su página web.

El Presidente solicitó al auditor externo que procediese con la lectura de su dictamen: El señor Juan Carlos Ricalde rindió entonces su dictamen relativo al ejercicio correspondiente al primero de enero al 31 de diciembre del 2006, por lo que los asistentes fueron informados sobre la situación financiera de la Asociación al cierre del año fiscal 2006.

Por lo tanto, se hace constar que a todos los asociados se les presentó y rindió el dictamen emitido por contador público certificado, habiéndose dado lectura durante la Asamblea al informe sobre la revisión de la situación fiscal de la Asociación a que se refiere la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación

Después de haber escuchado los puntos rendidos por el auditor externo, los asistentes mediante votación **unánime** tomaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

Se aprueban los Estados Financieros de la Asociación correspondientes al ejercicio fiscal del 1° de enero al 31 de diciembre del 2006, así como el dictamen del auditor externo. Una copia de los estados financieros y el dictamen del auditor externo se anexa al expediente de esta acta como **Anexo 10**.

En relación con el **QUINTO PUNTO** de la Orden del Día, el Presidente solicitó al Tesorero que presentara la propuesta de presupuesto. El señor Alan Lewis, el Tesorero, comenzó a explicar a los asociados presentes los diversos proyectos planeados para Vida del Mar para el año 2007. Para tales efectos el Tesorero también presentó el Presupuesto de Ingresos y Egresos de Operación para dicho año y las cuotas ordinarias requeridas durante el año 2007 para cumplir con dicho presupuesto.

Al respecto, el Presupuesto contempla un incremento posible en las cuotas de consumo de agua. El Tesorero también mencionó los gastos relacionados con el mantenimiento de vialidades.

Cada uno de los conceptos del nuevo Presupuesto de Operación propuesto se anexan al expediente de esta acta de asamblea como **Anexo 11**. El presupuesto total resultante de ingresos por cuotas ordinarias de mantenimiento es por la cantidad de \$8,212,725.00 (ocho millones doscientos doce mil setecientos setenta y cinco pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), lo cual representa un incremento del 15% del presupuesto de gastos con respecto al año 2006.

Con base en lo anterior, se requerirá pagar cuotas ordinarias para cubrir el Presupuesto de Operación correspondientes al porcentaje proindiviso que corresponda a cada condómino con base en la superficie total de cada unidad privativa, las cuales deberán ser pagadas por cada condómino en forma trimestral.

Una vez presentada la propuesta del Tesorero sobre los proyectos, el presupuesto de ingresos y egresos y las cuotas ordinarias para el año 2007, los asistentes discutieron y analizaron los mismos. Después de las discusiones, las siguientes resoluciones fueron propuestas:

RESOLUCIONES

1.- Los proyectos y el Presupuesto de Ingresos y Egresos de Operación para el año 2007 propuestos por el Tesorero son aprobados. Este presupuesto incluye la remuneración del Administrador determinada para el año 2007.

2.- Se aprueban como cuotas ordinarias para el año 2007 el monto total aprobado para el presupuesto de ingresos distribuido entre cada condómino con base en el porcentaje proindiviso que le corresponda a su unidad privativa. Dichas cuotas ordinarias deberán ser pagadas por los condóminos en forma trimestral.

Dichas resoluciones fueron **aprobadas por mayoría** de votos de aquéllos presentes con base en los siguientes votos contados por los Escrutadores: 70 votos a favor y 31 votos en contra. Total de votos contados: 101.

Se toma nota de que los votos no ejercidos por los 76 asociados restantes que asistieron a la Asamblea –según consta en la lista de asistencia-, corresponden a algunos asociados que se abstuvieron de votar y muchos otros condóminos que abandonaron el lugar mientras se estaban rindiendo los diversos informes anteriores.

Asimismo, se toma nota que el señor Alfonso Márquez, cuando se retiró de la asamblea, dejó sus boletas de votación a la señora Marge Tyler (sin haberle otorgado a ella un poder especial por escrito para que votara en su representación). Asimismo, las cartas poder que 4 propietarios otorgaron al señor Márquez para que ejerciera él el voto en su representación, no contienen la autorización expresa para delegar sus facultades, por lo tanto, el señor Márquez no estaba facultado para delegar los poderes otorgados a éste.

Con base en lo anterior, los Escrutadores no contaron los votos que la señora Marge Tyler quiso ejercitar bajo tales condiciones, así como por otros asociados respecto de: (i) votos en representación de condóminos que abandonaron la Asamblea sin haber otorgado un poder por escrito para dichos efectos o (ii) votos en representación de condóminos que pretendieron delegar los poderes otorgados a éstos por otros condóminos, sin la autorización expresa para delegar sus facultades en dichos poderes escritos que fueron otorgados precisamente y sólo para dichos asociados (según se acredita con las cartas poder anexas al expediente de esta acta de asamblea como **Anexo 12**).

Con respecto al **SEXTO PUNTO** del Orden del Día, el Presidente pidió al Tesorero que explicara y presentara sus recomendaciones de proyectos especiales para el año 2007. El Tesorero, en uso de la voz, procedió entonces a presentar sus recomendaciones a la Asamblea:

Recomendación 1.- Aprobar la liberación del excedente del fondo para proyectos especiales proyectado para el 31 de marzo de 2007 en la cantidad de \$500,783 pesos (el saldo excedente es de \$569,079 pesos menos la cantidad de \$68,296 planeada para cubrir los costos para la conclusión de la planta de tratamiento de aguas residuales proyectada para 2007) con el objeto de reintegrar las reservas de efectivo para la operación.

RESOLUCIÓN.- La propuesta del Tesorero es **aprobada** por la **mayoría** de los asociados presentes, con el voto en contra de 20 asistentes.

Recomendación 2.-

A) El Tesorero recomendó diversos gastos capitales requeridos para este año como sigue:

i) El Tesorero explicó a los asistentes que el Edificio Jalisco requiere que se realicen ciertas obras con objeto de reforzar su estructura para protegerse en contra de terremotos. Esto requerirá una inversión de \$90,000.00 pesos. (\$30,000 para cada columna).

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

ii) Compra de 5 calentadores de agua (reemplazos) que costarán \$65,000.00 pesos.

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

iii) Compra de una nueva vagoneta utilitaria (reemplazo) que costará \$85,000.00 pesos.

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

iv) Compra de 2 nuevas máquinas lavadoras de ropa (\$11,000.00 pesos) en el entendido de que sólo lo que sea necesario será adquirido una vez que el estudio de requerimientos de lavandería esté completo y cualquier excedente de dinero será gastado en nuevas sillas de la alberca y cojines.

RESOLUCIÓN.- La propuesta del Tesorero es **aprobada** por la **mayoría** de los asociados presentes, con el voto en contra de 2 asistentes.

v) Compra de 2 nuevas máquinas secadoras de ropa (\$11,000.00 pesos) en el entendido de que sólo lo que sea necesario será adquirido una vez que el estudio de requerimientos de lavandería esté completo y cualquier excedente de dinero será gastado en nuevas sillas de la alberca y cojines.

RESOLUCIÓN.- La propuesta del Tesorero es **aprobada** por la **mayoría** de los asociados presentes, con el voto en contra de 2 asistentes.

vi) Compra de la propiedad adyacente al lote de estacionamiento del Edificio Yucatán a un

precio de hasta, pero sin exceder, \$210,000.00

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

B) El Tesorero recomendó entonces que se apruebe el pago de cuotas extraordinarias para el segundo y tercer trimestres en la cantidad aproximada de \$1,230.00 pesos por trimestre por condómino según le corresponda con base en su porcentaje pro indiviso respecto de su unidad privativa (lo cual resulta en \$244,770 pesos por trimestre/ o un total de \$489,540.00 pesos) para cubrir la compra y/o implementación de los seis proyectos anteriores (por la cantidad total de \$472,000 pesos)

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

C) El Tesorero también propuso liberar cualesquier saldo remanente para reintegrar las reservas de efectivo para la operación (el cual se estima en \$17,540 pesos al 30 de septiembre del 2007).

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

Recomendación 3.-

Finalmente el Tesorero recomendó se aprobase una extensión en el pago de las nuevas cuotas extraordinarias aprobadas por \$244,770 por trimestre, para que también sean pagadas en cuotas extraordinarias por el mismo monto para el cuarto trimestre del 2007 y el primer trimestre del 2008 (\$489,540 pesos en total), lo anterior, para que las cuotas de esos dos trimestres sean utilizadas para reintegrar el fondo de reserva proyectado en \$1,000,000.00 pesos.

RESOLUCIÓN.- Dicha propuesta del Tesorero es **aprobada** por el voto **unánime** de los presentes.

Se hace constar que después de que las anteriores resoluciones fueron tomadas, el señor Alfonso Márquez regresó a las instalaciones donde se estaba llevando a cabo la asamblea y manifestó a algunos propietarios su queja porque al abandonar el lugar dejó los poderes que le habían sido otorgados por otros propietarios y verbalmente había solicitado a la señora Marge Tyler para que votara tales votos delegados. El señor Márquez argumentó haber dejado 13 poderes. Los registros reflejan que él sólo ostentaba 4 poderes, los cuales no son delegables.

Se hace constar nuevamente que la razón por la cual los Escrutadores no contaron su voto es porque las boletas fueron dejadas por asociados que se retiraron de la asamblea y, ya sea: (i) no dejaron un poder por escrito para el ejercicio de su voto o (ii) estaban representando a otros asociados que les habían otorgado cartas poder sin la autorización expresa de delegar dichas facultades.

Es señor Márquez se retiró nuevamente de las instalaciones donde la asamblea se estaba llevando a cabo después de haber expresado su desacuerdo, a pesar de las razones legales que le fueron expresadas.

Continuando con los puntos agendados en la Orden del Día, a pesar de que el tema relativo al estacionamiento estaba agendado para discusión, el Consejo finalmente decidió no solicitar a la Asamblea la aprobación de cuotas especiales para este año.

Continuando con el **SÉPTIMO PUNTO** de la Orden del Día, el Presidente expresó a los asociados que la Asociación tiene un arrendamiento por 99 años del terreno donde existe un pozo que no está en uso debido a que la Asociación nunca obtuvo la concesión para operarlo. Existe una posibilidad de que la Asociación recibirá una oferta para adquirir dicho arrendamiento.

Debido a que la oferta aún no se ha hecho formalmente, el Consejo desea tener la aprobación de los asociados para autorizar al Consejo de Administración para transmitir dicho arrendamiento por una contraprestación por lo menos equivalente a los montos que se invirtieron en el arrendamiento y el pozo.

Después de analizar lo anterior, los asistentes mediante votación **unánime** aprobaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

La transmisión del arrendamiento es aprobada conforme a los términos aprobados por el Presidente de la Asamblea. El Consejo de Administración queda facultado para negociar cualesquier otros puntos requeridos para transmitir dicho arrendamiento y derechos sobre el pozo al adquirente. Si la Asociación recibe una contraprestación por dicha transmisión, se acuerda que dicha cantidad sea conservada e invertida en fondos de renta fija y la guarde para el presupuesto del año 2008.

Pasando al desahogo del **OCTAVO PUNTO** de la Orden del Día, el Presidente propone a los presentes la elección de los miembros del consejo, los cuales con base en los estatutos aprobados en la asamblea extraordinaria previa, deberán ser de 9 miembros en total.

El Presidente asimismo resalta que bajo la disposición transitoria del artículo 34 del nuevo reglamento del Condominio, los seis miembros del Consejo de Administración elegido en la asamblea ordinaria anual del 2006 de condóminos permanezcan en sus cargos hasta que sus reemplazos sean elegidos en la asamblea ordinaria anual para el año 2008. Estas personas son: Alan Lewis (Vicepresidente y Tesorero), Audrey Brase (Secretario), William Pecha, Ruth Bachman, Richard Francis y Alfonso Márquez González.

Menciona entonces que esta asamblea ordinaria anual deberá elegir otros 3 miembros para que desempeñen sus cargos por un periodo de 2 años, en sustitución del señor Scott William Kunkel (Presidente), James Adler y Ricardo Morín Miguel. Los candidatos para

reemplazar a dichas personas son: Dennis Fair, Scott William Kunkel, Robert Luscombe y Tom Townsend .

El Presidente recuerda a los asistentes, que de conformidad con la anterior disposición transitoria, en la asamblea ordinaria anual del 2008, un miembro deberá ser elegido por un periodo de un año y cinco miembros deberán ser elegidos por un periodo de 2 años. Subsecuentemente, las asambleas ordinarias anuales se alternarán en la elección de cuatro o cinco miembros para llenar las vacantes que se vayan presentando.

Asimismo, el Presidente explica que bajo el reglamento recientemente aprobado, el Comité de Vigilancia estará compuesto por el Presidente, Vicepresidente y el Tesorero del Consejo de Administración.

Finalmente, el Presidente propone a los asistentes la designación del señor Antonio Agraz Parra como Administrador para el año 2007 o hasta que se tome un nuevo acuerdo.

Después de escuchar la propuesta del Presidente, los asistentes **unánimemente** tomaron las siguientes:

RESOLUCIONES

1.- Se aprueba ratificar y designar a los señores Alan Lewis, Audrey Brase, William Pecha, Ruth Bachman, Richard Francis y Alfonso Márquez González, como miembros del Consejo de Administración.

2.- Debido a que el término de los cargos de Scott William Kunkel (Presidente) y James Adler ha concluido, y que Ricardo Morín Miguel presentó su renuncia, la asamblea les otorga el más amplio finiquito por los actos y actividades realizadas durante el desempeño de sus cargos.

Con respecto a la elección de los reemplazos para los consejeros que se retiran, los asistentes ejercitaron sus votos mediante boletas por escrito, acordándose que serán elegidos aquéllos 3 de los 4 candidatos que obtengan la mayor cantidad de votos. Los asistentes, por tanto, entregaron sus boletas a los Escrutadores para que cuenten cada uno de los votos y anuncien los resultados finales al final del desahogo de esta Asamblea.

3.- De conformidad con el artículo trigésimo cuarto del nuevo Reglamento del Condominio, los miembros del Consejo deberán elegir al Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero. Los demás cargos en el consejo para los líderes de cada uno de los varios comités serán designados por el Presidente que resulte elegido entre ellos.

4.- El Consejo de Administración tendrá las facultades para representar a la Asociación de conformidad con las cláusulas 15, 16 y 17 de los Estatutos de la Asociación aprobados en la asamblea extraordinaria celebrada el día de hoy previamente a esta asamblea, autorizando al Consejo para designar a uno más delegados para ejecutar las resoluciones que éste tome.

5.- Se aprueba que el Comité de Vigilancia se componga por el Presidente, Vicepresidente

y Tesorero del Consejo de Administración conforme a lo previsto en el artículo 65 del Reglamento del Condominio Vida del Mar recientemente aprobado. El Comité de Vigilancia tendrá las atribuciones y responsabilidades establecidas en el artículo sexagésimo noveno del Reglamento.

6.- Se aprueba la designación del señor **Antonio Agraz Parra** como **Administrador** por el año 2007 o hasta que se tome nuevo acuerdo. El Administrador tendrá los poderes y responsabilidades establecidas en los artículos sexagésimo y sexagésimo segundo del Reglamento del Condominio Vida del Mar y la cláusula décima novena de los Estatutos de la Asociación.

Para efectos de referencia, a continuación se transcribe la cláusula 19 de los Estatutos de la Asociación:

“DÉCIMA NOVENA.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. Además de las facultades otorgadas al Administrador conforme al Reglamento del Condominio, el Administrador tendrá, el Administrador tendrá con respecto a la Asociación todas las facultades necesarias para la correcta administración y operación del Condominio y de los asuntos de la Asociación, así como para representar a la Asociación ante terceros. Para tales efectos, el Administrador tendrá las siguientes facultades, mismas que podrán ser limitadas o ampliadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración:

1.- Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas: con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, incluyendo las previstas en el artículo 2477 del Código Civil para el Estado de Colima y su correlativo 2587 del Código Civil Federal y ejercer la facultad prevista en el artículo 2472 del Código Civil del Estado de Colima y su correlativo 2582 del Código Civil Federal, por lo que el Administrador tendrá las facultades generales previstas en el primer párrafo del artículo 2444 del Código Civil del Estado de Colima, y el primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República, estando facultado el Administrador para desistirse de toda clase de juicios y procedimientos, incluyendo el juicio de amparo, para querellarse penalmente y desistirse de las querellas que presente; para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón si procede de acuerdo con la ley; para transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, hacer cesión de bienes, para recusar jueces, para recibir pagos, y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la ley, entre los que se incluyen representar a la Asociación, ante toda clase de autoridades municipales, estatales y federales y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo. Asimismo, en el ejercicio de este poder, el Administrador podrá designar abogado patrono en los procedimientos que lleve.

2.- Poder General para Actos de Administración: con la amplitud de facultades necesarias y suficientes para administrar los bienes y asuntos del Condominio y de la Asociación, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2444 del Código Civil del Estado de Colima y segundo párrafo del

artículo 2554 del Código Civil Federal, concediéndose al apoderado todas las facultades generales, aún aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley.

3.- Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral:

mediante el cual se le delega al Administrador la representación patronal, otorgándosele facultades de representación patronal y de actos de administración, para lo cual el apoderado gozará de poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración para efectos laborales, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554, y de los artículos 2574 y 2587 del Código Civil Federal, y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. La representación patronal conferida será ejercitada con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa: podrá actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos o actuar ante o frente a los sindicatos que pretendan firma de contrato colectivo; podrán actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el artículo 523 de la Ley Federal del Trabajo. Podrá asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevará la representación patronal para efectos de los artículos 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo; por lo que podrá asistir a las Audiencias de Conciliación, Demanda y Excepciones, Ofrecimiento y Admisión de pruebas que se celebren ante las Juntas Federal o Local de Conciliación y Arbitraje, en el Estado de Colima o en cualquier otra Entidad dentro de la República Mexicana, con facultades conferidas para conciliar, transigir y celebrar convenios con los trabajadores demandantes, así como para intentar toda clase de acciones de carácter laboral, contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer y rendir pruebas, absolver posiciones, alegar, cumplimentar laudos, así como para llevar el juicio en todas sus instancias, sin ninguna restricción en los términos de los Artículos 873 al 891 de la Ley Federal del Trabajo, incluso interponer el Juicio de Amparo, y en general, representar al Condominio o a la Asociación, según corresponda, en toda clase de juicios o procedimientos de carácter laboral hasta su culminación, así como ante cualesquiera de las autoridades del trabajo que señala el artículo 523 del ordenamiento legal antes citado o cualesquier otra autoridad competente, siguiendo todos los trámites legales y administrativos ante todos sus departamentos y dependencias oficiales hasta su terminación. Podrá celebrar contratos de trabajo y rescindirlos.

Asimismo, el Administrador ejercerá sus facultades de representación en todos y cada uno de los asuntos relativos con el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), pudiendo firmar toda clase de documentación, convenios, finiquitos, hacer pagos, expedir recibos y en general, llevar a cabo cualquier tipo de gestión o tramitación legal; de

la misma forma promover e interponer cualquier recurso administrativo, promover el juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Colima o cualquier otro tribunal que resulte competente, incluso interponer el Juicio de Amparo contra las resoluciones administrativas que se dicten en casos determinados.

4.- Para suscribir y endosar únicamente cheques en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

5.- Para abrir y cancelar cuentas bancarias y nombrar personas que giren en contra de las mismas bajo la previa autorización del Consejo de Administración.

Limitaciones:

1) Los poderes antes referidos, se encontrarán específicamente limitados a que el Administrador no podrá garantizar obligaciones de la Asociación ni de terceros en cualquier forma, o realizar cualquier tipo de gestión, operación o contrato en relación con préstamos, créditos o que impliquen un gravamen a los bienes o activos de la Asociación o el Condominio, excepto por aquéllos autorizados por la Asamblea General.

2) Asimismo, los poderes otorgados están limitados en el monto por cada operación en la cantidad que establecerá el Consejo de Administración en la primera sesión que celebre en cada año (en caso de que el monto no sea fijado en dicha sesión, entonces aplicará el monto establecido para el año anterior). Cualquier operación por arriba de este monto deberá ser previamente aprobada por escrito por el Consejo de Administración o por la Asamblea General.

Excepciones: El límite en cuanto a la cuantía enunciado en el párrafo inmediato anterior, no aplicará cuando se trate de la realización de trámites y gestiones de todo tipo ante cualquier autoridad en México, incluyendo, en forma enunciativa, pagos de impuestos y contribuciones federales, estatales y municipales, cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social o al INFONAVIT, así como la solicitud de devoluciones de impuestos y contribuciones.”

Continuando con el desahogo del **NOVENO PUNTO** de la Orden del Día, como parte de la reestructura general de la Asociación, el Presidente propone a la Asamblea que los poderes anteriormente otorgados sean revocados.

Con respecto a este punto de la Orden del Día, los presentes mediante votación **unánime** toman las siguientes:

RESOLUCIONES

1.- Se aprueba por unanimidad revocar todos los poderes otorgados a los señores Scott William Kunkel, James Adler, Ricardo Morín Miguel, Audrey Brase, William Pecha, Al Lewis, Ruth Bachman, Richard Francis y Alfonso Márquez González, como miembros del extinto consejo directivo del Condominio, especialmente el consignado en la escritura pública número 10,353, de fecha 27 de febrero del 2006, otorgada ante la fe del licenciado Marcelino Bravo Jiménez, notario público número 2 de la ciudad y puerto de Manzanillo, Colima.

2.- Se aprueba por unanimidad revocar todos y cada uno de los poderes que fueron otorgados a los señores Arturo Yarce Quintero (especialmente los otorgados en la asamblea general anual celebrada el 21 de enero de 1989), Arturo Valenzuela (otorgado en la sesión del consejo de fecha 15 de marzo de 1990), Roberto Terui Márquez (incluyendo aquéllos aprobados en la asamblea anual de fecha 18 de enero de 2003) y Antonio Agraz Parra (otorgados en la asamblea anual del 21 de enero de 2006 consignada en la escritura pública número 10,353, de fecha 27 de febrero del 2006, otorgada ante la fe del licenciado Marcelino Bravo Jiménez, notario público número 2 de Manzanillo, Colima).

3.- Se acuerda revocar el poder otorgado al señor ERNESTO RAMON ENCALADA CEBALLOS contenido en la Escritura Pública 8,359, de fecha 6 de mayo de 2004, ante el notario público número 6 de Manzanillo, Colima, el Lic. Jorge Armando Gaitán Gudiño. Una vez que se protocolice el acta de esta asamblea ante notario público, se instruye al señor Antonio Agraz Parra para que notifique dicha revocación a las autoridades fiscales o tribunales con respecto al procedimiento fiscal actualmente en trámite para efectos de que dicha revocación sea dada a conocer y se tenga al señor Antonio Agraz Parra como nuevo representante de la Asociación para la defensa de dicha demanda fiscal (bajo las facultades que le corresponden conforme a la resolución 6 tomada en desahogo del octavo punto de la Orden del Día en esta asamblea).

4.- Se acuerda que las resoluciones relativas a la revocación de poderes a los señores Scott William Kunkel y Antonio Agraz Parra sean efectivas en la fecha en que el acta de esta asamblea general ordinaria sean debidamente protocolizada ante notario público.

5.- Se hace constar que las anteriores resoluciones se toman sin perjuicio de las resoluciones tomadas bajo el punto octavo del Orden del Día en esta asamblea con respecto a las designaciones y facultades otorgadas a los miembros del Consejo de Administración que se desempeñará para el año 2007 y al Administrador.

6.- Por el momento no se requiere otorgar poderes adicionales.

En desahogo del **DÉCIMO PUNTO** de la Orden del Día, los presentes **unánimemente** acuerdan designar y facultar a los señores Scott William Kunkel, Antonio Agraz Parra, Azucena Marín Díaz y Alma Berenice Soto García para que conjunta o separadamente comparezcan ante un Notario Público de su elección a protocolizar el acta que contenga las resoluciones aquí tomadas y supervisen su registro en el Registro Público de la Propiedad.

Con respecto al **PUNTO ONCE** de la Orden del Día, sin objeción alguna de los presentes, los asociados **unánimemente** autorizan al Secretario de la Asamblea, el señor Antonio Agraz Parra, para que elabore el acta y, una vez revisada por nuestra abogada Azucena Marín Díaz y por la señora Audrey Brase, quien fungió como Secretario del Consejo de Administración, sea protocolizada ante notario público por los delegados ya designados.

ANUNCIO DE LOS RESULTADOS DE LA ELECCIÓN DE LOS NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Una vez que los Escrutadores concluyeron el escrutinio y cómputo de los votos contenidos en las boletas relativas a la elección de los 3 miembros sustitutos de los puestos vacantes en el Consejo de Administración, el Presidente de la Asamblea anunció los resultados de la elección realizada por escrito como sigue:

Como resultado del conteo de votos, las 3 posiciones vacantes en el Consejo de Administración serán cubiertas por los señores Scott William Kunkel, Robert Luscombe y Dennis Fair.

Por lo tanto, con base en lo anterior, el Consejo de Administración estará integrado por los 9 miembros que se listan a continuación:

MIEMBRO DEL CONSEJO

Scott William Kunkel

Alan Lewis

Audrey Brase

Dennis Fair

Robert Luscombe

William Pecha

Ruth Bachman

Richard Francis

Alfonso Márquez González

La Asamblea fue clausurada a las 4:50 p.m., haciéndose constar que 101 asociados estuvieron presentes o representados durante el cierre de la Asamblea.

Después de haberse preparado y revisado el acta de la asamblea general ordinaria de la Asociación de Condóminos Vida del Mar celebrada el 20 de enero de 2007, de conformidad con lo ordenado por los asistentes a dicha asamblea, la presente acta es levantada por el señor Antonio Agraz Parra, Secretario de la asamblea, quien la suscribe a los 30 días del mes de enero de 2007, siendo la presente acta también firmada por los condóminos que fungieron como Presidente y Escrutadores, así como por los Miembros del Comité de Vigilancia y el Administrador de conformidad con el artículo 57 del Reglamento del Condominio recientemente aprobado.

Antonio Agraz Parra
SECRETARIO

Scott William Kunkel
PRESIDENTE

Robert Dillard
ESCRUTADOR

David Lamure
ESCRUTADOR

Lloyd Duncan
ESCRUTADOR

MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA:

Scott William Kunkel
PRESIDENTE

Richard Francis
VICEPRESIDENTE

Alan Lewis
Tesorero

ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO:

Antonio Agraz Parra