

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA  
DE CONDÓMINOS DEL  
CONDominio FASE II DE 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, a las 9:00 horas del día 20 de enero de 2007, los condóminos se reunieron para llevar a cabo esta Asamblea General Extraordinaria del Condominio Fase II de Vida del Mar, a la cual fueron debidamente convocados por el Administrador y el Consejo de Administración. Dicha asamblea es celebrada simultánea y conjuntamente con la Asamblea General Extraordinaria del Condominio Fase I de Vida del Mar, la cual también se reúne para discutir y votar los mismos puntos de la Orden del Día para esta asamblea.

La asamblea es presidida por el señor Alan Lewis, actuando como Secretario la señora Ruth Bachman. Se toma nota que la Secretario será asistido por 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 a la Secretario en la preparación del acta de la asamblea.

El traductor Ramón Ramírez Lomelí llevará a cabo una traducción simultánea durante la asamblea para efectos de que aquellos 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 aquellos 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 la señora Celia Fritz, quien es condómino, como Escrutadora, quien acepta el encargo y, consecuentemente, toma la lista de asistencia la cual se agrega al expediente de la presente acta, la cual muestra que 62 de los 70 condóminos del Condominio Fase II se encuentran presentes (o representados) y, por tanto, **88.57%** de todos los condóminos del Condominio Fase II se encuentran presentes (o representados).

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 EXTRAORDINARIA.

Derivado de lo anterior, y debido a que la convocatoria se envió a los condóminos 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.

Antes de proceder al desahogo de la Orden del Día, el Presidente formalmente presentó a los nuevos condóminos en la Fase II:

242 Colima.- Gustavo Camolinga  
251 Jalisco.- Mark Erickson y Sharon Kowsky  
261 Michoacan.- Charles Becker  
282 Sonora.- John James y Mary Parise

286 Leon.- Sue Ann White  
287 Leon.- Vincent y Susan Dhanens  
292 Leon.- James y Susanne Carmack

A continuación, el Presidente solicitó un momento de silencio para los condóminos recientemente fallecidos:

110 Sinaloa.- Lewis “Pinky” Jones  
147 Chihuahua – Milton Schwartz (fallecido ayer)  
239 Colima -- Thomas O’Brian (fallecido el jueves pasado)  
266 Michoacán – George Williams

Posteriormente, el Presidente procedió al desahogo de la Orden del Día según 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. Propuesta, discusión y aprobación de la fusión del Condominio Fase II con el Condominio Fase I, conformando un solo Condominio denominado “Vida del Mar” resultante de la fusión de ambas fases y toma de resoluciones accesorias.
3. Discusión y, en su caso, aprobación de adecuar la organización del Condominio resultante a últimas reformas hechas a la Ley de Condominios para efectos de que la administración, representación y toma de decisiones del Condominio Vida del Mar, según resulte fusionado, se lleve a cabo a través de la Asociación de condóminos constituida desde 1981.
4. Discusión y, en su caso, ratificación de los actos llevados a cabo en nombre del Condominio por parte de los actuales miembros del Consejo de Administración así como del actual Administrador.
5. Presentación y, en su caso, aprobación del nuevo reglamento que regirá en el Condominio fusionado, así como sus anexos (incluyendo planos, nuevos porcentajes proindiviso, carta de revelación de conflictos de intereses de los miembros del Consejo).
6. Nombramiento de delegados especiales para la formalización de los acuerdos tomados.
7. Redacción del acta y acuerdo sobre la misma.

El Presidente indica a los presentes que en virtud de que el **PUNTO PRIMERO** de la Orden del Día ha sido desahogado, se proceda con el análisis y discusión del **PUNTO SEGUNDO**.

En relación con el **PUNTO SEGUNDO** de la Orden del Día, la Licenciada Azucena Marín

Díaz es presentada y el Presidente le solicita que explique a los presentes los beneficios de fusionar debida y legalmente las dos fases del condominio Vida del Mar, para efectos de que formen uno sólo.

La Licenciada Marín explica en forma resumida a los asistentes que a pesar de que la primera (Escritura pública número 1,919 de fecha 22 de marzo de 1973, otorgada ante el Lic. Alfonso García Franco, Notario Público número 2 de Manzanillo, Colima, y registrada en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 55, finca 1,831, libro 53 de la sección de propiedad el día 10 de abril de 1975 – con una superficie de 4-49-60 hectáreas) y segunda (Escritura pública número 2,198 de fecha 17 de enero de 1975, otorgada ante el Lic. Alfonso García Franco, Notario Público número 2 de Manzanillo, Colima, y registrada en el Registro Público de la Propiedad de Colima el 10 de abril de 1975 bajo número 46, finca 1,823, libro 53 – con una superficie de 1-96-07 hectáreas) fases de Vida del Mar fueron creadas como condominios distintos, en virtud de su ubicación adyacente y el uso conjunto de servicios y áreas comunes, dichas fases han sido de hecho operadas y administradas conjuntamente desde 1982, fecha en que los entonces condóminos acordaron que la administración, mantenimiento y operación de ambos condominios se hiciese en forma conjunta. Por lo tanto, desde 1982 y de conformidad con la voluntad de los condóminos de ambas fases, las instalaciones, infraestructura, administración y áreas comunes de cada condominio han sido compartidas como bajo un solo régimen de condominio.

Se recordó a los condóminos los edificios que conforman cada una de las Fases I y II:

Edificios de la Fase I:

Yucatán  
Guerrero  
Durango  
Chiapas  
Chihuahua  
Nayarit  
Sinaloa  
Puebla

Edificios de la Fase II:

Colima  
León  
Sonora  
Michoacán  
Jalisco

Asimismo, la Lic. Azucena Marín explicó que en el pasado se han dado diversos intentos para fusionar los condominios sin haberse reunido todos los requisitos legales para perfeccionar dicha fusión.

Explicó que una vez que la fusión se apruebe en forma debida y apropiada, quedará en forma más clara desde el punto de vista legal la estructura legal así como los derechos de cada condómino con respecto a la totalidad del desarrollo Vida del Mar.

Por lo tanto, teniendo la fusión formal y debidamente aprobada, Vida del Mar estará legalmente estructurada como un solo condominio, las partes alícuotas de cada condómino estarán claramente establecidas para representar sus derechos pro indiviso con respecto a las áreas comunes de todo el desarrollo y las situaciones que se han dado en el pasado de facto (objetivo y esfuerzos comunes, administración única, servicios comunes para todo el desarrollo, etcétera) estarán debidamente documentadas en instrumentos legales.

La Lic. Marín también explicó a los condóminos que en caso de que se apruebe la fusión, no tendrá por objeto afectar negativamente o reducir lo que los condóminos tienen actualmente, sino proveer una justificación legal y obligatoriedad a la forma como los condóminos en realidad desean para tomar resoluciones y organizar y administrar a Vida del Mar. Esto otorgará certidumbre legal a las resoluciones que se tomen en el futuro, sin requerir asambleas separadas de condóminos por cada Fase debido a la existencia actual de dos condominios desde el punto de vista legal.

Por lo tanto, la Lic. Marín explicó a la asamblea general que en caso de que la fusión propuesta entre la primera y segunda fases de Vida del Mar sea aprobada por los condóminos de cada fase, bajo el punto QUINTO de la Orden del Día el Presidente presentará la propuesta del nuevo reglamento, el cual incluirá entre sus anexos los planos del desarrollo fusionado y los nuevos porcentajes pro indiviso correspondientes a la parte alícuota de cada unidad privativa sobre las áreas comunes.

Los condóminos procedieron a votar y aprobar en forma unánime la fusión de ambas fases del Condominio; sin embargo, después de dicha aprobación, el señor Márquez expresó su preocupación de no contar con el voto de la totalidad de los condóminos existentes en cada Fase. Después de diversas discusiones al respecto entre los asistentes, el Lic. Enrique Galvéz Montes, propietario del departamento 152 (en la Fase I), sugirió que se obtuviese el consentimiento de los condóminos que no asistieron a esta asamblea para cubrir el riesgo potencial, si lo hubiese, de no tener el voto del 100% de los condóminos actuales.

Después de discutir lo anterior y habiéndose contestado las preguntas de los asistentes, los condóminos, después de debida deliberación, **unánimemente** tomaron las siguientes:

### **RESOLUCIONES**

Se aprueba para todos los efectos legales, fusionar la Fase II con la Fase I del Condominio Vida del Mar, siempre y cuando los condóminos de la Fase I también aprueben la fusión de tal forma que el Condominio de ahora en adelante sea compuesto, administrado y organizado, no sólo desde un punto de vista práctico, pero también legalmente como un sólo Condominio, estructurado con áreas comunes para todo el desarrollo y que cada derecho pro indiviso de cada condómino represente sus derechos comunes en relación al Condominio entero fusionado, cuyo nombre legal deberá ser "Condominio Vida del Mar".

La Asamblea aprueba que a cualquier condómino que no esté presente o representado ahora le sea permitido emitir su acuerdo o desacuerdo con la fusión aquí aprobada; si ninguna respuesta es recibida dentro de los 60 días posteriores a la notificación, se considerará que tal condómino ha aprobado la fusión en forma tácita. La administración enviará tal notificación dentro de una semana a partir del día de hoy.

Pasando al **PUNTO TERCERO** de la Orden del Día, el Presidente solicitó a la Lic. Azucena Marín que explicara las consideraciones legales en relación con el mismo.

La Licenciada Marín en forma resumida mencionó a los asistentes que cuando los Condominios Fases I y Fase II de Vida del Mar se constituyeron, la ley aplicable entonces

era la Ley Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil del Estado de Colima publicada en el periódico oficial del Estado de Colima, con fecha 13 de febrero de 1965. De conformidad con dicha ley, la administración y representación legal del Condominio estaba atribuida a su Administrador.

Posteriormente en el periódico oficial del Estado de Colima de fecha 31 de octubre de 1981 se reformó dicha Ley, y como resultado de esta reforma se celebró una asamblea general con fecha 1 de noviembre de 1986 (protocolizada en escritura publica número 8,549, de fecha 8 de febrero de 1988, otorgada ante la fe del licenciado Ismael E. Yañez Centeno, notario público número 5 de la ciudad de Colima, Colima y registrada ante el Registro Público de la Propiedad de Colima bajo las inscripciones 46 y 55, del libro 53 y 71, sección primera, con fecha 26 de octubre de 1988), en la que se aprobó una reforma integral al Reglamento del Condominio a fin de homologarlo con la Ley que en ese entonces existía y que igualmente hasta ese momento la administración y representación de los condominios recaía en el administrador.

Después, en el año 2004 se reformó nuevamente la Ley de Condominios, y en virtud de dicha reforma la representación legal se atribuye y otorga a la asociación de condóminos. Ello provee una regulación a lo que los condóminos han llevado a cabo de facto desde 1980 (administrar los asuntos condominales a través de una Asociación) y la ley reformada reconoce a una entidad (con personalidad legal) para representar los asuntos del condominio (el cual no es una entidad legal bajo la Ley de Colima). Dichas reformas otorgan en su artículo segundo transitorio la opción a condominios pre-existentes de reformar su reglamento para ajustarse a los nuevos preceptos en efecto desde 2004.

Con base en lo anterior, y en virtud de que desde la asamblea conjunta llevada a cabo el 8 de mayo de 1980, los condóminos han sido de facto organizados a través de una asociación (según consta en escritura pública número número 5,286 de fecha 17 de julio de 1981, otorgada ante la fe del licenciado Ismael Yañez Centeno Cabrera, notario público número 5 de la ciudad de Colima, Colima, registrada ante el Registro Público de la Propiedad el día 1 de febrero de 1982, bajo el número 200 libro 293 de documentos generales, habiéndose hecho la anotación al margen de la inscripción 55 del libro 53 de la sección primera), se propone a los presentes que se adopten las más recientes reformas de ley con respecto a la representación legal del condominio para efectos de dar mayor certidumbre legal a la función actual de la Asociación de Vida del Mar con respecto a los asuntos y las operaciones diarias y de administración del condominio.

Por lo tanto, el Presidente propuso a los asistentes, que con base en el artículo segundo transitorio de las reformas hechas a la Ley de Condominios, se apruebe que el Condominio Vida del Mar, fusionado conforme a la resolución anterior, sea representado legalmente por su asociación actual bajo los términos de las reformas publicadas a la citada ley el día 24 de julio de 2004. Con base en lo anterior, la siguiente resolución se tomó **unánimemente**:

### **RESOLUCIÓN**

Se aprueba con fundamento en el artículo segundo transitorio del decreto de reformas a la Ley de Condominios de Colima publicado el 24 de julio de 2004, que el Condominio

fusionado de Vida del Mar sea representado por la Asociación constituida por los Condóminos desde 1980 (según consta en escritura pública número número 5,286 de fecha 17 de julio de 1981, otorgada ante la fe del licenciado Ismael Yañez Centeno Cabrera, notario público número 5 de la ciudad de Colima, Colima, registrada ante el Registro Público de la Propiedad el día 1 de febrero de 1982, bajo el número 200 libro 293 de documentos generales, habiéndose hecho la anotación al margen de la inscripción 55 del libro 53 de la sección primera), siempre y cuando en la asamblea general extraordinaria de la asociación que se celebrará después de esta asamblea, los asociados aprueben reformar su estatutos y adecuar a la Asociación bajo las reglas de la Ley de Condominios de Colima con las reformas hechas en 2004 respecto de la representación legal del condominio y, por tanto, los intereses de los condóminos.

Con respecto al **PUNTO CUARTO** del Orden del Día, el Presidente también solicitó a la Lic. Marín que presentara las razones legales de este asunto. La Lic. Marín explicó a los presentes que en virtud de la falta de claridad en la estructura legal del condominio y la representación legal de la asociación antes de esta fecha, es conveniente que los condóminos aprueben los actos y operaciones llevadas a cabo por el Consejo de Directores y el Administrador con respecto a los intereses de los Condominios Fase I y Fase II para evitar el riesgo de invalidez de operaciones anteriores llevadas a cabo en beneficio de los Condominios de Vida del Mar.

Con base en lo anterior, los asistentes por **voto mayoritario** (60 votos a favor y 2 abstenciones) tomaron la siguiente resolución:

### **RESOLUCIÓN**

Los actos, resoluciones y operaciones realizadas por el Consejo de Directores y el Administrador a esta fecha son ratificados y aprobados, excepto por aquéllos actos que no sean aprobados, en su caso, en la Asamblea Ordinaria de la Asociación que se celebrará más tarde el día de hoy.

En relación con el **PUNTO QUINTO**, el Presidente de la Asamblea se refirió al nuevo proyecto de reglamento del Condominio el cual estuvo disponible a los condóminos desde Diciembre 15, 2006, fecha en que la convocatoria fue enviada.

La nueva propuesta del reglamento ha sido trabajada por el Comité de Revisión de Estatutos según se ha explicado en las cartas enviadas el 15 de diciembre de 2006 por el Presidente del Consejo y por Ruth Bachean, líder del Comité de Estatutos, copias de dichas cartas serán adjuntadas al expediente de esta acta de asamblea como **Anexos A y B**.

La señora Ruth Bachman procedió a explicar a los asistentes algunas consideraciones tomadas en cuenta para la preparación del nuevo reglamento y asimismo mencionó algunas modificaciones adicionales al proyecto inicial que se puso a disposición de los condóminos cuando la convocatoria se envió el 15 de diciembre de 2006. Estas modificaciones adicionales fueron leídas palabra por palabra en la nueva forma propuesta y se incluyen en el reporte del Comité de Revisión de Estatutos para la Asamblea Anual, el cual se anexa al expediente de esta acta como **Anexo C**.

En esos momentos, el Presidente Municipal de Manzanillo, el señor Virgilio Mendoza, llegó como invitado especial a la asamblea y habló sobre los trabajos de mejora realizados en la calle que llega a Vida del Mar. Algunos de los asistentes mencionaron sus inquietudes sobre las cuotas de consumo de agua y sobre los servicios que pueden ser otorgados por el Municipio. El señor Alfonso Márquez, miembro del consejo, también solicitó la ayuda del señor Mendoza para hablar con el vecino propietario de vacas ya que éstas cruzan el camino y pueden causar accidentes a los conductores que se estén dirigiendo a Vida del Mar. El Presidente del Municipio ofreció asimismo prestar el servicio de policías (bajo la nómina del Municipio) para que cuide de la zona del Condominio, siempre y cuando Vida del Mar provea fondos para su equipo (bicicletas o coches-patrulla, uniformes, armas). El presupuesto será revisado por los propietarios de Vida del Mar para estos propósitos.

También se expresó la inquietud sobre la planta termoeléctrica. A pesar de que este asunto es de la jurisdicción de las autoridades federales, el Presidente Municipal mencionó que un combustible distinto será utilizado (gas) y que ello eliminará los problemas actuales de contaminación. Es un asunto de tiempo.

El señor Edgar Lepe Vasconcelos, quien también se presentó como invitado en representación del Gobernador así como de Sergio Marcelino, Secretario de Turismo de Colima, ofreció asimismo el apoyo del Gobierno de Colima para resolver sus problemas e inquietudes. El Presidente Municipal finalmente mencionó el proyecto para ampliar la calle y mejorarla.

Una vez de que los funcionarios invitados se retiraron, los condóminos procedieron a discutir sus preguntas al nuevo reglamento del Condominio. Tales preguntas versaron sobre las obras en áreas comunes, negocios en las unidades privativas y el fondo de reserva.

Una vez que los nuevos cambios y adiciones fueron mencionados y explicados, y el nuevo proyecto de reglamento fue discutido y analizado por los asistentes, éstos, por **mayoría** de votos (con 52 asistentes votando a favor, 2 votos en contra y 8 abstenciones) tomaron la siguiente:

### **RESOLUCIÓN**

Se aprueba la reforma integral del reglamento del Condominio Vida del Mar, según ha sido fusionado, en todos sus términos, el cual a partir de esta fecha será de conformidad con el documento anexo al presente como Anexo I, así como sus anexos (incluyendo planos, nuevos porcentajes pro indiviso, carta para revelación de conflictos de intereses por los miembros del Consejo).

En desahogo del **PUNTO SEXTO** 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 formalizar las resoluciones aquí tomadas y supervisen su registro en el Registro Público de la Propiedad y lleven a cabo cualesquier otros actos o procedimientos requeridos para que la fusión del Condominio

aquí aprobada sea efectiva legalmente (una vez que el plazo de 60 días haya transcurrido para obtener la aprobación tácita o expresa de los condóminos que no asistieron a esta asamblea).

Con respecto al **PUNTO SIETE** de la Orden del Día, sin objeción alguna de los presentes, los condóminos **unánimemente** autorizan al Secretario de la Asamblea, la señora Ruth Bachman, 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.

Habiendo desahogado todos los puntos de la Orden del Día para la Asamblea, y sin ningún otro asunto que tratar, la asamblea es clausurada por el Presidente, haciéndose constar que **88.57%** de los condóminos estuvieron presentes (o representados) durante la propuesta, discusión y aprobación de todos y cada uno de los puntos de la Orden del Día.

Después de haberse preparado y revisado el acta de la asamblea general extraordinaria del Condominio Fase II de 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 la señora Ruth Bachman, 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.

---

Ruth Bachman  
SECRETARIO

---

Alan Lewis  
PRESIDENTE

---

Celia Fritz  
ESCRUTADOR

MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA:

---

Scott William Kunkel  
PRESIDENTE

---

Richard Francis  
VICEPRESIDENTE

---

Alan Lewis  
Tesorero

ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO:

---

Antonio Agraz Parra