



PROYECTO DE NUEVOS ESTATUTOS

**TÍTULO PRIMERO
DENOMINACIÓN, DURACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y EXTRANJERÍA**

PRIMERA.- DENOMINACIÓN. Los Condóminos del condominio denominado “Vida del Mar” (en lo sucesivo el “Condominio”) constituyen una ASOCIACION CIVIL, NO LUCRATIVA, de conformidad con el artículo 20 veinte de la Ley de Condominios reglamentaria del artículo 247 doscientos cuarenta y siete del Código Civil del Estado de Colima, misma que se denominará **“ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS VDM”** agregándose a esta denominación las palabras **“ASOCIACIÓN CIVIL”**, o sus iniciales **“A.C.”**.

La organización y funcionamiento de la Asociación se regirá por las disposiciones previstas en los presentes estatutos, así como, en lo que le sea aplicable, por lo previsto por el reglamento del Condominio (en lo sucesivo el “Reglamento del Condominio”) mismo que se acompaña al presente como Anexo A.

Cualesquier término utilizado en estos estatutos con la letra inicial en mayúscula, tendrán los significados asignados a los mismos en el Reglamento del Condominio, y en su caso, en los presentes estatutos.

SEGUNDA.- DURACIÓN. La duración de la Asociación será indefinida, acordándose que la Asociación operará mientras se encuentre vigente el régimen de propiedad en condominio del Condominio, a menos que los Asociados acuerden disolverla anticipadamente o se presente cualquier otra causa de disolución bajo los presentes estatutos.

TERCERA.- DOMICILIO. El domicilio de la Asociación será el Municipio de Manzanillo, Colima, sin perjuicio de que podrá establecer oficinas en cualquier otro lugar de la República o del Extranjero, sin que por ello se entienda cambiado dicho domicilio.

CUARTA.- OBJETO. El objeto de la Asociación será:

- a) Llevar a cabo, a través del Consejo de Administración y el Administrador, la administración del Condominio y sus Áreas Comunes de conformidad con estos estatutos y el Reglamento del Condominio.
- b) Ejercer la representación legal del Condominio, frente a cualquier tercero, incluyendo particulares y cualesquier autoridades u órganos públicos sean estos federales, estatales o municipales.

- c) A través del Consejo de Administración, administrar las cuotas ordinarias y/o extraordinarias que se recaben de los Condóminos del Condominio para cubrir las erogaciones y gastos de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Condominio.
- d) Realizar otras operaciones y actividades que convengan a los intereses de la Asociación y sus Asociados, de conformidad con sus fines.
- e) Contratar los servicios de las personas físicas o morales que considere necesario o conveniente, incluyendo los servicios del Administrador quien no podrá ser Asociado.
- f) Adquirir, enajenar, rentar, disponer y celebrar cualesquier contratos respecto de bienes muebles e inmuebles, incluyendo equipo de oficina, necesarios para el cumplimiento de los fines señalados en esta cláusula, así como la adquisición y cesión de derechos reales y personales.
- g) Cuando así se requiera, llevar a cabo la cobranza judicial o extrajudicial de las cuotas condominales tanto ordinarias como extraordinarias, así como de las cuotas y gastos por todos aquéllos servicios proporcionados directamente o a través de terceros a los Condóminos del Condominio.
- h) Promover la realización de eventos deportivos, culturales o recreativos de los Condóminos del Condominio.
- i) Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que constituyan una especulación comercial.
- j) Obtener por cualquier título concesiones, permisos, autorizaciones o licencias así como celebrar cualquier clase de contratos, relacionados con sus fines, con autoridades, sean federales, estatales o locales o incluso extranjeras.
- k) Solicitar, obtener, registrar, comprar, adquirir, arrendar, poseer, usufructuar y enajenar o ceder, bajo cualquier título legal, toda clase de marcas y otros derechos de propiedad industrial, derechos de autor o la autorización del uso y explotación de los mismos.
- l) En general, celebrar toda clase de actividades, actos, convenios o contratos, que sean necesarios, requeridos, convenientes, accesorios o relacionados con sus fines, en tanto no constituyan especulación comercial, y realizar toda clase actividades tendientes a lograr que el Condominio se mantenga en buenas condiciones.

QUINTA.- EXTRANJERÍA. La Asociación será de nacionalidad mexicana, por lo que, conforme al artículo 15 quince de la Ley de Inversión Extranjera y el artículo 14 catorce del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, los Asociados extranjeros actuales o futuros, se obligan y convienen formalmente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de los certificados de aportación o de cualquier derecho de esta Asociación que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Asociación, y respecto de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Asociación; por lo que se obligan a no invocar la protección de sus Gobiernos con respecto a dichos bienes y derechos, bajo pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos, bienes y participaciones en la Asociación que hubieran adquirido.

También convienen expresamente lo previsto en la fracción I primera del Artículo 27 veintisiete de la Constitución Política Federal (la cual establece que el Estado podrá conceder a los extranjeros el derecho para adquirir el dominio sobre tierras, aguas y sus accesiones, así como concesiones sobre minas y aguas, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones

Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo) por incluirse en esta Asociación la cláusula de admisión de Asociados extranjeros actuales o futuros por lo que, se establece el pacto expreso señalado en el párrafo anterior.

TÍTULO SEGUNDO PATRIMONIO

SEXTA.- PATRIMONIO. La Asociación no tendrá capital fijo y su patrimonio se formará por:

- a) Las Cuotas periódicas ordinarias o extraordinarias que en su caso fije la Asamblea General.
- b) Los bienes y derechos de cualquier clase que la Asociación adquiera por cualquier título legal.
- c) Los ingresos provenientes por el cobro de intereses moratorios en el caso de retraso en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias por parte de los Condóminos del Condominio de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Condominio.
- d) Las cuotas de recuperación que se reciban por el mantenimiento de Unidades Privativas del Condominio y eventos que se realicen en el Condominio.
- e) Los demás ingresos que perciba la Asociación dentro de los límites permitidos por las leyes, sin que en ningún caso constituyan fines de lucro.

SÉPTIMA.- INDEPENDENCIA Y LIMITANTES SOBRE EL PATRIMONIO. El patrimonio de la Asociación no estará formado por el patrimonio particular de los Asociados, por lo cual el patrimonio de la Asociación será independiente, sin comprometer los bienes presentes y/o futuros de los Asociados.

Asimismo, los miembros de la Asociación no adquieren derecho alguno sobre el patrimonio de ésta, ni pueden transmitir prerrogativas o facultades de ninguna especie en relación con la misma, por acto entre vivos o a título de herencia, ni reclamar compensaciones o prestaciones de ninguna especie, en caso de que por cualquier motivo dejen de formar parte de ella.

OCTAVA.- DISPOSICIÓN DE LOS INGRESOS Y ACTIVOS DE LA ASOCIACIÓN.- La Asociación no tendrá fines de lucro. Los ingresos y activos de la Asociación se destinarán exclusivamente al cumplimiento de sus fines sin que en ningún caso ni por motivo alguno, puedan repartirse utilidades a los Asociados, ya sea periódicamente o al tiempo de la liquidación. Si al final de algún ejercicio hubiere excedentes sobre los gastos efectuados, serán invertidos precisamente en los fines de la Asociación y, en caso de liquidación, será aplicable lo previsto en la Cláusula Vigésima Sexta de estos estatutos. Lo anterior no limita la facultad de la Asociación de pagar las contraprestaciones que correspondan por servicios remunerados prestados a la Asociación.

TÍTULO TERCERO ASOCIADOS

NOVENA.- ASOCIADOS. Serán Asociados de la Asociación, todas las personas físicas o morales que tengan el carácter de Condóminos de una Unidad Privativa (según dichos términos se definen en el Reglamento del Condominio) del Condominio.

Los Asociados deberán mantenerse al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias, así como cualesquier otra obligación que les corresponda como Asociados de la Asociación o Condóminos.

El carácter de Asociado y todos los derechos derivados de dicho carácter son personalísimos, por lo que son intransferibles. La calidad de Asociado se adquiere únicamente por el hecho de tener el carácter de Condómino y se pierde por alguna de las causas previstas en la Cláusula Décima Tercera de los presentes estatutos.

En virtud de lo anterior, el carácter de Asociado y los derechos que de éste derivan tampoco podrán ser objeto de ningún tipo de embargo, gravamen, remate judicial o contrato que restrinjan o transmitan aquéllos.

DÉCIMA.- LIBRO DE REGISTRO DE ASOCIADOS. El Secretario del Consejo de Administración de la Asociación o en su caso el Administrador deberá llevar y actualizar un libro de registro de Asociados, el cual deberá mantenerse actualizado, según corresponda. Este libro constituirá el registro actualizado de los miembros de la Asociación.

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LOS ASOCIADOS. Son derechos de los Asociados:

- a) Disfrutar de los servicios que proporciona la Asociación,
- b) Tener voz y voto en las Asambleas Generales,
- c) Presentar al Administrador o al Consejo de Administración de la Asociación en su caso, o a la Asamblea de Asociados las promociones que juzguen convenientes para los intereses de la Asociación, para el debido análisis y consideración por el Administrador o el Consejo.
- d) Recibir informes anuales que rinda el Administrador o el Consejo de Administración según sea el caso, en relación a las labores desarrolladas para el Condominio o la Asociación,
- e) Aquéllos derechos previstos en el Reglamento del Condominio, y
- f) Los demás que sean concedidos por los presentes estatutos o por las leyes aplicables.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS. Son obligaciones de los Asociados:

- a) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias u otros cargos que correspondan para la administración y mantenimiento del Condominio, así como los intereses moratorios en caso de retraso en el pago de los mismos.
- b) Desempeñar los cargos que les sean conferidos y aceptados libremente.
- c) Someterse a las resoluciones que dicte la Asamblea General y el Consejo de Administración dentro de sus respectivas atribuciones.
- d) Asistir, personalmente o a través de apoderado, con puntualidad, a las Asambleas ordinarias y extraordinarias a que fueren convocados.

- e) Respetar y cumplir los presentes estatutos, el Reglamento del Condominio y las resoluciones de las Asambleas Generales y el Consejo de Administración.

DÉCIMA TERCERA.- CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE ASOCIADOS. Los Asociados podrán ser excluidos de la Asociación o perder la calidad de Asociados por las siguientes causas:

- a) Falta grave a sus obligaciones de conformidad con estos estatutos, el Reglamento del Condominio o a cualesquier otras reglas que sean implementadas o expedidas por el Consejo de Administración.
- b) Por falta de pago oportuno de las Cuotas ordinarias o extraordinarias, o cualquier otra suma que sea debida a la Asociación, cuando las mismas no sean cubiertas en un plazo mínimo de 3 meses contados a partir de la fecha en que debieron haber sido cubiertas, más los intereses moratorios que correspondan en su caso.
- c) Por la venta o transmisión de la Unidad Privativa de la que fuese propietario en el Condominio o por cesión o transmisión por cualquier medio legal de los derechos fideicomisarios respecto del fideicomiso al cual se encuentre, en su caso, afecta la Unidad Privativa, resultando consecuentemente en la pérdida de la calidad de Condómino del Condominio.
- d) Por muerte, liquidación o extinción del Asociado.

En caso de los supuestos (a) o (b) anteriores, la exclusión del Asociado deberá ser resuelta en Asamblea General Extraordinaria. En caso de los supuestos (c) o (d), la pérdida de la calidad de Asociado se dará inmediatamente en la fecha en que el Asociado deje de tener el carácter de Condómino del Condominio o al momento de la muerte, liquidación o extinción del Asociado.

En caso de que un Asociado sea excluido por algunos de los supuestos previstos en los párrafos (a) o (b) anteriores, sólo podrá ser readmitido por aprobación de la Asamblea General extraordinaria, y siempre y cuando hubiese subsanado el incumplimiento y/o las causas por las cuales fue excluido ya no existan.

DÉCIMA CUARTA.- PERMANENCIA DE OBLIGACIONES.- La pérdida del carácter de Asociado conforme a la cláusula Décima Tercera anterior, no releva al Condómino de sus obligaciones bajo el Reglamento del Condominio, mientras dicho Condómino sea fideicomisario, propietario, usufructuario o heredero de una Unidad Privativa.

TÍTULO CUARTO ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

DECÍMA QUINTA.- ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN. La administración de la Asociación estará encomendada a un Consejo de Administración que se integrará por 9 (nueve) miembros elegidos por la Asamblea General.

Además de lo previsto en los presentes estatutos, el Consejo de Administración se organizará y funcionará de conformidad con lo previsto en los Artículos Trigésimo Cuarto al Cuadragésimo Tercero del Reglamento del Condominio, según sea reformado de tiempo en tiempo, los cuales

se tienen por reproducidos como si se insertasen aquí a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMA SEXTA.- FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Además de las facultades otorgadas al Consejo de Administración conforme al Reglamento del Condominio, el Consejo de Administración tendrá con respecto a la Asociación las más amplias facultades para la libre y buena administración de los asuntos de la Asociación, para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley y las cuales se señalan a continuación de forma enunciativa y no limitativa:

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 Consejo 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 para desistirse de toda clase de juicios y procedimientos, incluyendo el juicio de amparo, para querellarse penalmente y desistirse de las querellas que presenten; para constituirse en coadyuvantes 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 al Condominio o a la Asociación, según corresponda, ante toda clase de autoridades municipales, estatales y federales y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo. Asimismo, en el ejercicio de este poder, podrán designar abogado patrono en los procedimientos que lleven.

2.- Poder General para Actos de Administración; con la amplitud de facultades necesarias y suficientes para administrar los bienes y asuntos 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, concediéndoseles todas las facultades generales, aún aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley.

3. Para realizar actos de dominio; en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana quedando facultado para enajenar, gravar y vender bienes y derechos de la Asociación, incluyendo la facultad especial de hacer cesión de bienes, derechos personales y reales.

4. Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral; mediante el cual se les delega la representación patronal, otorgándosele al Consejo de Administración facultades de representación patronal y de actos de administración, para lo cual 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: podrán actuar ante o frente a 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. Podrán asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevarán la representación patronal para efectos de los artículos 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo; por lo que podrán 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 asimismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá ejercer 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.

5. Para suscribir y endosar títulos de crédito en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

6. Para abrir y cancelar cuentas bancarias y nombrar personas que giren en contra de las mismas.

7. Para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos o que sean consecuencia de éstos, salvo por aquéllos asuntos que requieran la aprobación previa o sean de la competencia exclusiva de la Asamblea General.

8. Para dictar las políticas de operación de la Asociación.

9. Para conferir poderes generales y especiales en los términos de los párrafos anteriores, para delegar la representación que se le confiere con facultades de sustitución o sin ellas, así como revocar los poderes que otorgare la Asociación.

Para el ejercicio de las anteriores facultades, el Consejo de Administración, en las resoluciones que tome, podrá designar a la persona o personas autorizadas para ejecutar sus resoluciones, pudiendo recaer dicho nombramiento en el Administrador General o en algún consejero. A falta de designación, el Presidente del Consejo ejecutará las resoluciones.

DÉCIMA SÉPTIMA.- REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN. La representación de la Asociación estará a cargo del Consejo de Administración, con las facultades y atribuciones previstas en estos estatutos. El Consejo de Administración tendrá la obligación de rendir cuentas de su administración a la Asamblea General, así como someter a su consideración los demás asuntos que estime convenientes o deban ser previamente aprobados por la Asamblea.

TÍTULO QUINTO DEL ADMINISTRADOR

DÉCIMA OCTAVA.- ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE LAS OPERACIONES DE LA ASOCIACION Y DEL CONDOMINIO. La administración y operación directa de las operaciones de la Asociación y del Condominio la llevará un Administrador, que podrá ser persona física o moral, nombrado por el Consejo de Administración y ratificado o revocado por la Asamblea General.

Además de lo previsto en los presentes estatutos, el Administrador se desempeñará y funcionará de conformidad con las normas y requisitos previstos en los Artículos Quincuagésimo Noveno al Sexagésimo Cuarto del Reglamento del Condominio, según sea reformado de tiempo en tiempo, los cuales se tienen por reproducidos como si se insertasen aquí a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

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 querrellarse 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 a 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.

TÍTULO SEXTO EJERCICIOS SOCIALES

VIGÉSIMA.- DURACIÓN DE LOS EJERCICIOS SOCIALES. Los ejercicios sociales durarán un año, y empezarán a contar cada día 1 primero de enero y concluirán el 31 treinta y uno de diciembre de cada año, salvo en caso de liquidación de la Asociación, en cuyo caso serán aplicables las leyes fiscales vigentes al momento de la liquidación.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA ASAMBLEA GENERAL

VIGÉSIMA PRIMERA.- ASAMBLEA GENERAL. La Asamblea General de los Asociados es el Órgano Supremo de la Asociación. Las Asambleas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias y podrán verificarse exclusivamente en la ciudad de Manzanillo, Colima, debiendo llevarse a cabo preferentemente dentro del Condominio.

Además de lo previsto en los presentes estatutos, la Asamblea General será convocada, se instalará, organizará y funcionará de conformidad con lo previsto en los Artículos Cuadragésimo Cuarto al Quincuagésimo Octavo del Reglamento del Condominio, según sea reformado de tiempo en tiempo, los cuales se tienen por reproducidos como si se insertasen aquí a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- OTROS ASUNTOS DE COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.- Además de los asuntos previstos en el Artículo Cuadragésimo Sexto del Reglamento del Condominio, será competencia de la Asamblea Extraordinaria el análisis y aprobación de los siguientes asuntos relativos a la Asociación:

- a) Reformas, adiciones o modificaciones a los presentes estatutos.
- b) Sobre la enajenación o constitución de cualquier hipoteca, prenda o gravamen sobre los bienes o activos de la Asociación.
- c) Sobre el otorgamiento de cualesquiera préstamos que se realicen en favor de la Asociación o que la misma le haga a terceros.
- d) Sobre el allanamiento, desistimiento o transacción por parte de la Asociación de cualquier arbitraje o procedimiento de naturaleza judicial o administrativa que en su conjunto o individualmente excedan en un año la cantidad de \$1,000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 Moneda Nacional).
- e) La celebración de actos que impliquen la realización de inversiones, o en su caso, enajenaciones de activos que importen montos superiores al 20% (veinte por ciento) del Capital Contable de la Asociación. Este monto se entenderá, por evento y no en forma acumulativa.
- f) Sobre la disolución anticipada de la Asociación o sobre la prórroga de su duración, en su caso.

- g) Sobre todas aquéllas decisiones que competan con motivo de la liquidación de la Asociación, incluyendo la designación del liquidador y aprobación del balance de la liquidación.
- h) Sobre la exclusión de algún Asociado por alguno de los supuestos previstos en los incisos (a) o (b) de la cláusula Décima Tercera de los presentes estatutos, así como la readmisión como Asociado de algún Condómino que hubiese sido excluido por alguna de dichas causas.

VIGÉSIMA TERCERA.- QUÓRUM DE ASISTENCIA Y DE VOTACIÓN.- Los votos de los Asociados en la Asamblea General serán computados conforme a los artículos Cuadragésimo Noveno, Quincuagésimo y Quincuagésimo Segundo del Reglamento del Condominio.

En caso de que algún Condómino sea excluido de la Asociación por alguno de los supuestos previstos en la cláusula Décima Tercera de los estatutos, su parte alícuota de derechos condominales vigentes, en su caso, no computará para efectos de la integración de quórum de las Asambleas Generales, ya sean ordinarias o extraordinarias, bajo los presentes estatutos o el Reglamento del Condominio, hasta el momento en que el Condómino, en su caso, sea readmitido como Asociado.

Los asuntos listados en la cláusula Vigésima Segunda de estos estatutos requerirán un voto favorable del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los derechos condominales, excepto por aquéllos listados en los párrafos a) y f) de dicha cláusula, los cuales requerirán un voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los derechos condominales.

VIGÉSIMA CUARTA.- OBLIGATORIEDAD DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN ASAMBLEA. Las determinaciones adoptadas válidamente en Asamblea General legalmente instalada obligan a todos los Asociados, incluyendo a los ausentes y disidentes.

TÍTULO OCTAVO LIQUIDACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

VIGÉSIMA QUINTA.- CAUSALES DE DISOLUCIÓN. La Asociación se disolverá:

- 1) Por consentimiento expreso de la Asamblea General de Asociados;
- 2) Por haber concluido el término fijado para su duración, en caso de que los estatutos prevean una duración determinada;
- 3) Por resolución dictada por autoridad competente;
- 4) Por concurso de acreedores legalmente declarado;
- 5) En caso de terminación o extinción por cualquier causa del régimen de condominio del Condominio Vida del Mar: o
- 6) Por cualquier otra causa que proceda en términos de ley.

VIGÉSIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN. Al acordarse la disolución de la Asociación se pondrá ésta en liquidación, designando la Asamblea General a uno o varios liquidadores que deberán pagar las deudas, cobrar lo que se deba a la Asociación y realizarán el activo, salvo en el caso de que la Asamblea apruebe su aplicación en especie.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- REMANENTES DE LA LIQUIDACIÓN. Una vez pagados los créditos, pasivos y gastos de liquidación, la Asamblea General podrá acordar que se reembolse a los Asociados únicamente los montos correspondientes a sus aportaciones y el sobrante será entregado por los liquidadores a la asociación, institución o fundación que la Asamblea General designe.

TÍTULO NOVENO SUPLETORIEDAD

VIGÉSIMA OCTAVA.- SUPLETORIEDAD.- En todo lo no previsto en estos estatutos se estará a lo dispuesto en primer lugar por el Reglamento del Condominio, a falta de éste, por la Ley de Condominios reglamentaria del artículo 247 doscientos cuarenta y siete del Código Civil del Estado de Colima, a falta de aquella, por el Código Civil del Estado de Colima y por las demás leyes que resulten aplicables.

TÍTULO DÉCIMO RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

VIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Para cualquier tipo de controversia que se suscite entre los Asociados, o entre éstos y la Asociación, se sujetarán a la competencia de los Tribunales con jurisdicción en la ciudad de Manzanillo, Colima, renunciando al fuero que en virtud de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

Los presentes estatutos estarán vigentes a partir del día 21 de enero de 2007.