

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL

Siendo las 09:30 horas del día **30 treinta de Octubre del año 2021** dos mil veintiuno, estando reunidos en TERCERA CONVOCATORIA un número suficiente de condóminos en el lote marcado con el numero 42 cuarenta y dos de Vialidad Cardenal Poniente, dentro del propio Condominio Coto Los Cedros en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con la finalidad de llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado **COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**, cuya convocatoria se hizo llegar a los condóminos propietarios por los diferentes medios que permite la ley en la materia, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 25 Fracción I, 27,28 y 29 de la Ley que Regula el Régimen en Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit; Misma que contiene el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lista de Asistencia.
2. Designación de Presidente, Secretario y Escrutadores para Asamblea.
3. Declaración de estar integrado el Quórum marcado por la ley y los artículos relativos del Reglamento del Condominio.
4. Presentación y en su caso aprobación del informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2020-2021.
5. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2021-2022, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento y ratificación del interés moratorio mensual.
- 6.- Nombramiento o ratificación del Administrador del condominio.
7. Elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2021-2022.
8. Presentación y aprobación de proyectos: Remodelación de ingresos; Destino lote 11 (aprobación proyecto área común e integración al regimen condominal o venta del mismo); Recableado cámaras de Gorrión
- 9- Asuntos Varios.
- 10.- Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea.
11. Declaración de clausura de la Asamblea.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

I.- **Lista de Asistencia.**- Se hace saber a los presentes en la Asamblea, que se encuentra reunida y representada debidamente por los propietarios, sumando el 40.47% del indiviso total que conforma el Condominio, por lo que en términos de la Convocatoria se desarrolla la misma en TERCERA CONVOCATORIA declarándose validos los acuerdos que se tomen.

II.- Designación de Presidente, Secretario y Escrutadores para Asamblea. - En este punto en particular, se propuso al señor RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ como Presidente, al señor ALEJANDRO ASOMOZA HERNANDEZ como Secretario, a las señoras MARIA CONCEPCION LIRA Y ALVAREZ Y MARCELA MIRAMONTES ARENAS como Escrutador, para efectos del desarrollo de la Asamblea. Propuesta que se somete a votación y fue aprobada por unanimidad.

III.-Declaración de estar integrado el Quórum marcado por la ley y los artículos relativos del Reglamento del Condominio. - En virtud del porcentaje de Derechos Condominales que se encuentran presentes y debidamente representados, se declara solventado el presente punto de la Orden del Día, por tratarse de Tercer Convocatoria. Por lo que el Presidente declaró legalmente instalada la asamblea.

IV.- Presentación y en su caso aprobación del informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2020-2021.- En desahogo de éste punto del Orden del Día, la Administradora del Condominio ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, en uso de la voz da un informe detallado de las actividades realizadas en el Condominio, mismo que comprende rubros de carácter administrativo, mantenimiento y remozamiento en las áreas comunes y Jardinería, así mismo se informa de la situación financiera del Condominio, haciendo entrega a los asistentes del reporte por escrito; Mismo que una vez discutido y analizado se somete a votación de todos los presentes quedando **aprobado por unanimidad el informe del Administrador y de cuentas de la Administración del condominio del ejercicio 2020-2021.**

V.-. Presentación y en su caso aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2021-2022, así como determinación de las cuotas de mantenimiento y ratificación del interés moratorio mensual. En el desarrollo de este punto del orden del día, la Administradora señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, da lectura al documento entregado al inicio de la asamblea con la propuesta del presupuesto a ejercer en el periodo de noviembre 2021 a octubre 2022, haciendo mención incremento en las empresas de seguridad de un 8%, un incremento del despacho contable en un 20% y un incremento en la empresa de jardinería en un 5%. La señora Marcela Miramontes Arenas solicita a la Administradora proveer insumos para el baño de caseta de seguridad a los guardias. La Administradora explico si se les provee de insumos de limpieza, pero que estará más atenta tengan todo lo necesario. Se explico que dado a la recuperación de los otros 7 lotes que se integraron al pago corriente de las cuotas de mantenimiento, no abra necesidad de subir la cuota de mantenimiento, **quedando aprobado por unanimidad los lotes del 1-73 en \$6.00 pesos el metro cuadro con los servicios de: seguridad 24 horas, personal de mantenimiento y jardinería, recolección de basura, luz vial, entre otras cosas; y la cuota de \$2.00 pesos el metro cuadrado para los lotes del 74-84, contando con los servicios: recolección de basura, luz vial, poda de banquetas y barrido de calles. Así mismo se ratifica por unanimidad el interés moratorio del 4% mensual.**

Con la finalidad de ilustrar de manera clara se presenta tablas con los costos mensuales por lote en los terminaos antes establecidos:

LOTE	M2	CUOTA MES
1	159.62	958.00
2	160.69	964.00
3	160.69	964.00
4	160.69	964.00
5	160.69	964.00
6	160.69	964.00
7	160.69	964.00
8	160.69	964.00
9	160.69	964.00
10	176.04	1,056.00
11	250.45	1,503.00
12	178.67	1,072.00
13	138.87	833.00
14	138.19	829.00
15	137.70	826.00
16	226.18	1,357.00
17	143.50	861.00
18	143.41	860.00
19	143.32	860.00
20	143.23	859.00
21	181.48	1,089.00
22	321.53	1,929.00
23	164.23	985.00
24	160.69	964.00
25	160.69	964.00
26	160.69	964.00
27	160.69	964.00
28	160.69	964.00
29	160.69	964.00
30	160.69	964.00
31	160.69	964.00
32	160.69	964.00
33	160.00	960.00
34	160.69	964.00
35	160.69	964.00
36	160.69	964.00
37	160.69	964.00
38	160.69	964.00
39	160.69	964.00
40	160.69	964.00
41	160.69	964.00
42	185.65	1,114.00

LOTE	M2	CUOTA MES
43	143.74	862.00
44	160.69	964.00
45	160.69	964.00
46	160.69	964.00
47	160.69	964.00
48	160.69	964.00
49	160.69	964.00
50	160.69	964.00
51	160.69	964.00
52	160.69	964.00
53	159.62	958.00
54	160.00	960.00
55	160.69	964.00
56	160.69	964.00
57	160.69	964.00
58	160.69	964.00
59	160.69	964.00
60	160.69	964.00
61	160.69	964.00
62	160.69	964.00
63	268.89	1,613.00
64	169.96	1,020.00
65	160.69	964.00
66	160.69	964.00
67	160.69	964.00
68	160.69	964.00
69	160.69	964.00
70	160.69	964.00
71	160.69	964.00
72	160.69	964.00
73	159.62	958.00
74	163.26	327.00
75	170.41	340.00
76	170.61	342.00
77	170.81	342.00
78	171.01	342.00
79	171.21	342.00
80	171.41	343.00
81	171.60	343.00
82	196.27	393.00
83	172.03	344.00
84	213.11	426.00

VI.- Nombramiento o ratificación del Administrador del Condominio.- En desahogo de éste punto, el señor RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ en su carácter de Presidente de la Asamblea propone la continuidad de Cedros Flamings Asociación Civil como Administradora del Condominio denominado **COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**, a través de la señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, lo cual fue aprobado por unanimidad de los presentes, **RATIFICANDO** en consecuencia su continuidad como Administradora de dicho Condominio.

VII. Elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2021-2022.- Respecto de este punto del Orden del Día, los Condóminos presentes aprobaron por unanimidad la propuesta de la Señora María Concepción Lira y Álvarez de ratificar a los miembros actuales del comité de vigilancia, pues su desempeño junto con Administración ha sido muy benéfico para el condominio. Por lo que las siguientes personas se ratifican como integrantes del **Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021-2022;**

PRESIDENTE	RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ
TESORERO	ALEJANDRO ASOMOZA HERNANDEZ
VOCAL	HUGO ALBERTO ALBANESE
VOCAL	JOSE LUIS NIÑO RODRIGUEZ
VOCAL	OMAR FRANCISCO QUIÑONES SALCEDO
VOCAL	LUIS JOAQUIN AVILA VICTORIO
VOCAL	MANUEL ALONSO CASTELLON BRAVO

Otorgándose en consecuencia a las personas antes mencionadas, las facultades establecidas en el Reglamento del Condominio para el desempeño de sus actividades.

VIII.- Presentación y aprobación de proyectos: Remodelación de ingresos; Destino lote 11 (aprobación proyecto área común e integración al regimen condominal o venta del mismo); Recableado cámaras de Gorrión- En este punto de la orden del día, nuevamente la Administradora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ toma la palabra y solicita la autorización de la Asamblea para el Recableado de la calle gorrión para el sistema de cámaras, por tener interferencia actualmente, contara con nueva ductería, nuevo cableado desde gorrión hasta caseta de seguridad. Por lo que una vez explicado el tema se **aprobó por unanimidad con un gasto de material y mano de obra de \$18,560.00, realizado por la empresa puertas automáticas Día.**

Continuando con este punto del orden del día, en cuanto a la remodelación de los ingresos del condominio, la Administradora menciona las necesidades del Coto siendo los siguientes: Tomas de riego con presión de agua, ampliación de caseta de seguridad para la mejor integración de las pantallas del sistema operativo, área de bodega y área de archivo. Se presentan los renders sobre la remodelación de los ingresos con la ampliación de caseta y baños de seguridad 1 metro, construyendo un área de juntas y archivo sobre caseta y 2 tinacos con su respectiva bomba para presurizar el agua, en los portones 2 y 3 en cada columna la construcción de un área para los tinacos y bomba, y del otro un área de bodega. Todo esto con un costo neto de **\$2'212,120.00** pesos. Así mismo se presentó el proyecto y renders de hacer un área común dentro del lote 11, lote adquirido tras la negociación para la recuperación de los 7 lotes en juicio. Se informa a la Asamblea la incorporación del lote 11 al régimen condominal, si esto se llevara a cabo el costo es muy alto por todo lo que implica legalmente y siendo un aproximado de \$300,000.00 pesos. El proyecto de una terraza, con un baño y una bodega, y arriba un área de archivo y juntas tiene un costo de \$1'471,656.00 pesos más lo que cuesta la incorporación del lote al regimen condominal. La Administradora explica que en fondo de inversión se cuenta actualmente con 1'150,000.00 pesos de

los cuales solo se puede tomar \$700,000.00 pesos para dejar tal cual fue aprobado en la Asamblea del 2016, la cantidad de \$450,000.00 para fondo de emergencia, lo cual nos indica que en caso de desear realizar alguno de los 2 proyectos debería cobrarse una cuota extraordinaria para poder cubrir dicho gasto. Sin embargo, la Administradora propone también la opción de por el momento solucionar el tema del riego y poner unos tinacos con sus bombas presurizadoras en los ingresos, tapados muy estéticamente en los arcos del ingreso y poder ver la opción de vender el lote y así recuperar dinero para poder hacer los proyectos antes mencionados.

Una vez discutido el tema, viendo varias opciones para poder lograr tener el lote 11 como área común sin necesidad de integrar al regimen, para poder en su momento ir construyendo lo que anteriormente se presentó, se acordó por mayoría lo siguiente:

- Junto con el bufete de abogados, buscar alguna opción alterna para proteger el lote como área común sin necesidad de ser integrado al regimen.
- Dependiendo los resultados obtenidos, el comité decidirá si los tinacos se instalan provisionalmente dentro del lote 11 con sus respectivas bombas o instalarlos en los ingresos, presentado a los condóminos un diseño extraoficial, para su conocimiento, esto con un gasto aprobado no mayor a \$150,000.00 pesos, siempre cuidando la estética y seguridad del condominio.

IX.- Asuntos Varios. - En este punto del Orden del día, en uso de la voz la administradora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, pide a los condóminos presentes, hacer conciencia que se vive en un coto donde deben procurar respetar la tranquilidad de todos los condóminos. Por lo que se les solicita el control de las mascotas, puesto que muy constantemente están ladrando, se les pide tener más cuidado con el aseo de los patios de sus casas, para evitar que salgan olores desagradables de las mismas casas. Así mismo, se les pide apoyo para el respeto de los horarios establecidos para horario laborable, que son de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm y los sábados de 9:00 am a 2:00 pm, para que dentro de ese horario esté permitido hacer sus trabajos o reparaciones con los ruidos que implica, limpieza, etc, y respetar los horarios para la tranquilidad y descanso de los condóminos. El señor Alejandro García Hernández pide el uso de la voz y solicita se prohíba la construcción de muebles en areas comunes o cocheras de las casas, esto pues es muy molesto estar escuchando maquinas todo el tiempo. A la cual la administradora comento seguiría haciendo énfasis en hacer respetar los reglamentos, pidiendo también consideración a los condóminos de no molestarse cuando se les pide apoyo al respeto de este, pues tanto seguridad y administración solo desean todos vivan tranquilos y el reglamento se respete por bien de todos.

La señora Karla Jiménez solicito a la Administración les recuerde a las obras no se puede poner música durante su estancia y traer el chaleco fluorescente todo el tiempo que estén dentro del coto.

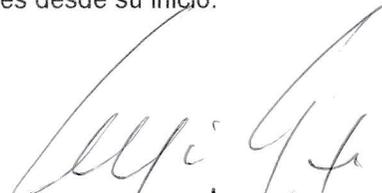
El señor José Luis Niño, solicito la palabra para felicitar tanto al comité de vigilancia como a la administración por el buen manejo del Coto y sobre todo por la tranquilidad y transparencia que se maneja dentro del él.

X.- Designación de delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea. - Se designa por unanimidad de los presentes a la Licenciada ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ como **delegado Especial** para acudir ante Notario Público de su elección para llevar a cabo la Protocolización del Acta que de esta Asamblea se levante y para que formalice los acuerdos en la misma tomados.

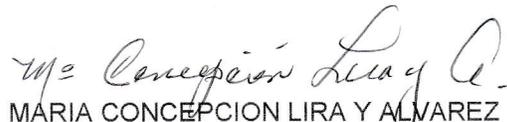
XI.- Declaración de clausura de la Asamblea.- No habiendo más asuntos que tratar se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 11:00 horas del día de su celebración, destacándose que en todo momento estuvo reunida la totalidad de los asistentes desde su inicio.



RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ
Presidente



ALEJANDRO ASOMOZA HERNANDEZ
Secretario



MARIA CONCEPCION LIRA Y ALVAREZ
Escrutador



MARCELA MIRAMONTES ARENAS
Escrutador