

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

Siendo las 10:00 horas del día **05 cinco de noviembre del año 2022** dos mil veintidós, estando reunidos en TERCER CONVOCATORIA un vialidad lote 21, 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 **CONDOMINIO 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 2021-2022.
- 5.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2022-2023, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento (especificando que incluye) y ratificación del interés moratorio mensual.
- 6.- Nombramiento o ratificación del Administrador del condominio.
7. Elección o ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2022-2023.
8. Presentación y aprobación de proyectos:
 - Destino lote 11 (aprobación proyecto área común e integración al regimen Condominal o venta del mismo)
 - Actualización controladora sistema de portones
 - Reparación banquetas rotas
 - Cambio color fachada ingresos
- 9.- Asuntos Varios.
- 10.- Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea.
11. Declaración de clausura de la Asamblea.

DESAHOGO 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 34.52% treinta y cuatro punto cincuenta y dos por ciento del indiviso total que conforma el Condominio, por lo que en términos de la Convocatoria se desarrolla la misma en TERCER CONVOCATORIA declarándose validos los acuerdos que se tomen.

II.- Designación de Presidente, Secretario y Escrutadores para Asamblea.- En este punto en particular, se propuso a la Lic. Jennifer Anahí Betancourt Gómez (quien comparece como abogada para apoyar en el desahogo correcto de la presente asamblea) como Presidente de la Asamblea; a la Lic. Ana Paula Ramírez González como Secretario, y a los señores Luis Joaquín Ávila Victorio y María Concepción Lira y Álvarez como Escrutadores, 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 de encontrarse presentes y debidamente representado el 34.52% treinta y cuatro punto cincuenta y dos por ciento de los Derechos Condóminales, 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 2021-2022.- En desahogo de éste punto del Orden del Día, el Presidente cede el uso de la voz a la Administradora del Condominio ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, en uso de la voz y con el apoyo del paquete de información que le fue entregado a los condóminos al momento de su registro. Por lo que procede a dar un informe detallado de las actividades realizadas en el Condominio, mismo que comprende rubros de carácter administrativo, de seguridad y mantenimiento en las áreas comunes, así mismo se informa de la situación financiera del Condominio.

Una vez terminado de exponer el presente punto, y aclaradas todas las preguntas y comentarios de los presentes, el Presidente somete a votación el punto del orden del día, tomando el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes el informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2021-2022, en todos y cada uno de sus puntos, tal y como se expuso.

V.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2022-2023, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento (especificando que incluye) y ratificación del interés moratorio mensual.- En desarrollo de éste punto del Orden del Día, el Presidente cede la palabra a la Administradora señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, hace entrega a los presentes, del documento que contiene la propuesta del presupuesto a ejercer en el periodo noviembre 2022 a octubre de 2023, expone a consideración de los presentes una tabla de gastos mensuales por un monto de \$80,623.50 pesos (Ochenta mil seiscientos veintitrés pesos 50/100 Moneda Nacional), sometiendo un presupuesto de \$967,482.00 (Novecientos sesenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 00/100 Moneda Nacional), sometiendo dos opciones:

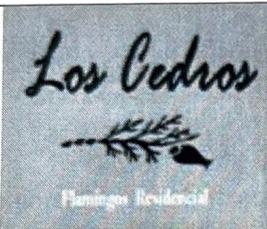
- Opción A: Incremento de la cuota de mantenimiento a \$6.50 pesos por m² para los lotes 1 al 73 y de \$2.00 pesos por m² para los lotes del 74 al 84.

- Opción B: Autorizar que la administración tome del Fondo de inversión mensual la cantidad faltante para completar el aumento del presupuesto, cantidad que asciende a \$65,000.00 (Sesenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), y de esta forma se mantenga la cuota que se ha venido pagando al día de hoy por los condóminos.

Una vez terminado de exponer el presente punto, y aclaradas todas las preguntas y comentarios de los presentes, el Presidente somete a votación el punto del orden del día, tomando los siguientes:

ACUERDOS

SEGUNDO.- Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes el aumento del 9% al presupuesto del ejercicio 2021-2022, resultando un presupuesto de ingresos y egresos del ejercicio noviembre 2022 a octubre 2023 por la cantidad de \$967,482.00 (Novecientos sesenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 00/100 Moneda Nacional), aprobándose en todos y cada uno de sus puntos, en los términos y condiciones en que fue presentado a esta Asamblea, mismo que se inserta a continuación:

		PRESUPUESTO NOVIEMBRE 2022- OCTUBRE 2023	
EGRESOS GASTOS DE OPERACIÓN		TOTAL MENSUAL	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		19,992.00	
Sueldos y Salarios, aguinaldos, impuestos		15,660.00	
Honorarios		3,132.00	
Gastos varios Oficina		1,200.00	
GASTOS DE ASAMBLEA		2,520.00	
Protocolización		1,600.00	
Asesoría Legal		920.00	
Gastos varios			
GASTOS DE MANTENIMIENTO		24,192.00	
Jardinería y personal mant.		17,712.00	
Insumos		2,700.00	
Mantenimiento General		3,780.00	
GASTOS SEGURIDAD		28,119.50	
Seguridad		27,919.50	
Gastos Varios		200.00	
SERVICIOS		5,200.00	
Agua		2,200.00	
Energía		3,000.00	
GASTOS EXTRAORDINARIOS			
Gastos varios			
GASTOS FINANCIEROS		600.00	
Comisiones Bancarias		600.00	
TOTAL DE EGRESOS		80,623.50	

TERCERO. - Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes que la Administración tome del fondo de inversión la cantidad faltante mensualmente para poder completar el presupuesto aprobado en el acuerdo inmediato anterior. Asimismo, se acuerdo por unanimidad de votos que los condóminos deberán cubrir una cuota de \$6.00 pesos por m2 para los lotes 1 al 73 y de \$2.00 pesos por m2 para los lotes del 74 al 84, acordando que los pagos deberán ser de manera mensual , dentro de los primeros 15 días.

CUOTA DE \$6.00 PESOS M2 PARA LOS LOTES 1 AL 73, CONTANDO CON LOS SERVICIOS DE:

Seguridad 24 horas, personal de mantenimiento y jardinería, recolección de basura, luz vial entre otras cosas.

CUOTA DE \$2.00 PESOS M2 PARA LOS LOTES DEL 74 AL 84, CONTANDO CON LOS SERVICIOS DE:

Recolección de basura, luz vial, poda de banquetas y barrido de calles.

CUARTO. - Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes un interés moratorio del 4% mensual, pagadero a partir del siguiente día 01 de mes.

VI.- Nombramiento o ratificación del Administrador del Condominio. - En desahogo del presente punto del orden del día el Presidente de la asamblea somete a consideración de los presentes el nombramiento o ratificación de la Asociación Civil denominada CEDROS FLAMINGOS, A. C., representada por la señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, como Administradora del Condominio denominado **COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL.**

Una vez terminado de exponer el presente punto, y aclaradas todas las preguntas y comentarios de los presentes, el Presidente somete a votación el punto del orden del día, tomando el siguiente:

ACUERDO

QUINTO. - Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes la ratificación de la Asociación Civil denominada CEDROS FLAMINGOS, A. C., como Administradora del Condominio denominado **COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**, así como el otorgamiento de poderes en favor de la señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ

VII. Elección o ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2022-2023.-
En desahogo del presente punto del orden del día el Presidente comenta a los presentes que previo a la asamblea diversos condóminos hicieron llegar a la Administración su deseo de pertenecer al Comité de Vigilancia Respecto de éste punto del Orden del Día.

Una vez terminado de exponer el presente punto, y aclaradas todas las preguntas y comentarios de los presentes, el Presidente somete a votación el punto del orden del día, tomando el siguiente:

ACUERDO

SEXTO. – Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes la designación de los siguientes integrantes del Comité de Vigilancia para el año 2022-2023:

- Rodolfo González Fernández (Presidente)

- José Alejandro Asomoza Hernández (Tesorero)
- Luis Joaquín Ávila Victorio (Vocal)
- María Concepción Lira y Álvarez (Vocal)
- Omar Francisco Quiñones Salcedo (vocal)

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

Así mismo, se ratificó a los Señores Omar Francisco Quiñones Salcedo y al Ing. Luis Javier Hernández como Comité Técnico.

VIII. Presentación y aprobación de proyectos. En desahogo del presente punto del orden del día el Presidente de la asamblea cede la palabra a la Administradora señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, quien somete a consideración de los presentes los siguientes proyectos:

-Destino lote 11 (aprobación proyecto área común e integración al régimen Condominal o venta del mismo). Dentro del presente punto se somete a consideración de los presentes las siguientes opciones: i) el incorporar el lote 11 como área común del condominio. Asimismo, se deberá someter en asamblea general extraordinaria la modificación del régimen en condominio e integración de este lote como área común, debiendo cumplir con lo establecido por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el estado de Nayarit. Una vez incorporado el lote se tiene proyectado la construcción de una terraza y oficina administrativa, todo lo anterior con un costo aproximado de \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de los cuales si se toma del fondo de inversión, se tendría que cubrir una cuota extraordinaria aproximada de \$7,600.00 (Siete mil seiscientos pesos 00/100 Moneda Nacional); ii) la segunda opción es la venta del lote a un valor actual del mercado aproximado de \$5,500.00 (Cinco mil Quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) por m2.

-Actualización controladora sistema de portones. El presente proyecto incluye el cambio de la controladora, expansor de lectoras, batería de respaldo y actualización de software del sistema de cómputo, lo anterior con un costo aproximado de \$27,260.00 (Veintisiete mil doscientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional).

-Reparación banquetas rotas. - Se somete la reparación de las banquetas ubicadas frente a los lotes 3, 19, 30, 34, 39, 40, 64, 65, 66, con un costo aproximado de \$81,200.00 (Ochenta y un mil doscientos pesos 00/100 Moneda Nacional) IVA incluido.

-Cambio color fachada ingresos. - Se propone resanar arcos y muros de fachadas de arcos, así como el cambio de la tonalidad por color beige y arcos color café claro, homologando tonos con Flamingos Maestro, con un costo aproximado por el material y mano de obra de \$56,180.00 (Cincuenta y seis mil ciento ochenta pesos 00/100 Moneda Nacional) IVA incluido.

Una vez terminado de exponer el presente punto, y aclaradas todas las preguntas y comentarios de los presentes, el Presidente somete a votación el punto del orden del día, tomando los siguientes:

ACUERDOS

SÉPTIMO. - Se aprueba por mayoría de votos de los condóminos presentes con 23 votos a favor 6 votos en contra, se ponga a la venta el lote 11, a un valor de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por m2 como base inicial. Acordando que se dará un mes a partir de la invitación que mandara la Administración a todos los Condóminos para ejerzan el derecho al tanto sobre dicho

lote, y en caso de no tener respuesta alguna por escrito se podrá a la venta a terceros ajenos al condominio.

OCTAVO. - Se aprueba por unanimidad que el Comité de Vigilancia elija la mejor opción de venta.

NOVENO.- Se aprueba por unanimidad de votos y se ordena a la Administradora del Condominio, la Asociación Civil CEDROS FLAMINGOS, A. C., a través de su representante legal, comparezca, otorgue y firme en favor del comprador seleccionado por el Comité de Vigilancia, la transmisión de la propiedad ante Notario Público.

DECIMO. - Se aprueban por unanimidad todos los demás proyectos presentados anteriormente de actualización de controladora, renovación de banquetas y cambio de color de fachada. Así mismo fue solicitado se construyera el muro divisorio del lote 1 por seguridad del Coto, quedando el comité de Vigilancia como encargado de ver el mejor presupuesto para realizarlo.

IX.- Asuntos Varios.- Durante el desahogo del presente punto del orden del día el Presidente de la Asamblea comenta a los presentes si tienen algún tema o asunto por tratar, para lo cual todos responden de manera negativa.

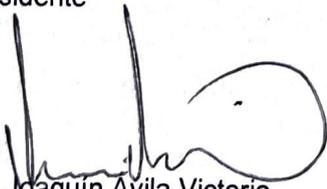
Por lo tanto, en virtud a que no hay tema por someter a votación, se procede al desahogo del siguiente punto del orden del día.

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 11:16 am del día de su celebración, destacándose que en todo momento estuvo reunida la totalidad de los asistentes desde su inicio.

JENNIFER
Betancourt

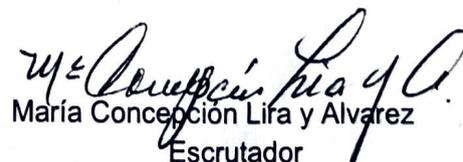
Jennifer Anahí Betancourt Gómez
Presidente



Luis Joaquín Ávila Victorio
Escrutador



Ana Paula Ramírez González
Secretario



María Concepción Lifa y Álvarez
Escrutador