

NUMERO 19,216 DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS. -----
TOMO CUADRAGÉSIMO SEXTO, LIBRO DÉCIMO. -----
EN BUCERÍAS, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 26 veintiséis días del mes de Noviembre de 2010 dos mil diez, ante mí, LICENCIADO TEODORO RAMÍREZ VALENZUELA, NOTARIO TITULAR a cargo de la NOTARÍA PUBLICA NUMERO DOS, en ejercicio de la Primera Demarcación Notarial del Estado en el que actúo; -----
-----C O M P A R E C I Ó:-----
---La Señora AURORA ESPERANZA ELIZALDE AGUILAR, en su calidad de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos, celebrada el 04 cuatro de Julio de 2009 dos mil nueve, por los miembros del "COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL"-----
---Solicita la compareciente la PROTOCOLIZACIÓN de dicha acta de Asamblea, a lo cual accediendo a lo solicitado por no ser contrario a la moral o al derecho, procedo a redactar el presente instrumento sujeto al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.-----
-----D E C L A R A C I O N E S: -----
I.- Del Régimen de Propiedad de Condominio: Declara la compareciente que viene en representación del Condominio denominado CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, ubicado en la parcela 56 Z-1 P 1/3 cincuenta y seis, zeta guión uno diagonal tres, ubicada en el ejido de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas Estado de Nayarit, con una superficie de 3-39-73.49 tres hectárea, treinta y nueve área setenta y tres punto cuarenta y nueve centiáreas, que esta situada en el kilómetro 145 (ciento cuarenta y cinco) de la carretera Tepic-puerto Vallarta, bahía de banderas, Nayarit, México, CLAUSULAS... DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO...CONSTITUYE...CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL....- De conformidad con lo establecido en el párrafo 2do. (segundo) del artículo 31 (treinta y uno) de la Ley que Regula el Régimen de propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles en el Estado de Nayarit, así como lo dispuesto en el Reglamento Interno de Condominio y que consta en la presente escritura, el primer Administrado del CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL.... SEGUNDA.- Consecuentemente el nombramiento de la Licenciada MARIA DEL ROSARIO CASTILLO HIGUERA, COMO ADMINISTRADOR del condominio COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, tendrá a su cargo la administración del citado condominio, así como los poderes, facultades y obligaciones señaladas en el capítulo V (quinto romano) de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, de igual forma los poderes, facultades y obligaciones señaladas en el Reglamento Interno del CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL y especialmente las siguientes: Ejercitar el poder del condominio para PLEITOS Y COBRANZAS, ADMNISTRAR..ACTOS DE ADMNISTRACION LABORAL.. - de conformidad con lo establecido en el capítulo VI (sexto) de la Ley que Regula el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el estado de Nayarit, así como lo dispuesto en el Reglamento Interno del CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, EL Comité de Vigilancia de éste último estará integrado por las siguientes personas: PRESIDENTE: HÉCTOR IGNACIO MORALES HERNANDEZ...SECRETARIO: JOSE LUÍS NIÑO RODRIGUEZ... TESORERO: LICENCIADO MARCO ANTONIO RAMÍREZ CAMARERO...VOCAL 1: INGENIERO ALBERTO MARTINEZ BRUN...VOCAL 2: INGENIERO JOSÉ MARTINEZ GUITRÓN.-----
DATOS DE INSCRIPCIÓN: La escritura de mérito obra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en el Libro 260 doscientos sesenta, Sección I primera, Serie "A", bajo partida número 26 veintiséis de fecha 18 dieciocho de Octubre de 2005 dos mil cinco.-----
II.- Del acta que se protocoliza: La Compareciente me exhibe y Yo, el Notario, doy fe tener a la vista el documento que afirma contiene el acta de Asamblea General Ordinaria, celebrada el 20 veinte de febrero de 2010 dos mil diez, por los condóminos del Condominio "COTO LOS CEDROS FLAMINGOS, CLUB RESIDENCIAL" con la representación de todos sus miembros, transcribiré íntegramente en los testimonios que de este instrumento expida. Expuesto lo anterior, la compareciente otorga las siguientes: -----
-----C L A U S U L A S : -----
PRIMERA: De la protocolización. La señora AURORA ESPERANZA ELIZALDE AGUILAR, en su calidad de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria, celebrada el 04 cuatro de Julio de 2010 dos mil diez, por los miembros propietarios del Condominio denominado "COTO LOS CEDROS FLAMINGOS, CLUB RESIDENCIAL" ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, deja mediante el presente instrumento, PROTOCOLIZADA y debidamente formalizada en escritura pública, el acta anteriormente referida.-----

SEGUNDA: De la protocolización de acuerdos. Consecuentemente, quedan protocolizados todos y cada uno de los acuerdos tomados por los socios presentes en dicha asamblea, y entre otros los siguientes: -----

I.- Designación de Escrutadores, cómputo de asistencia y declaración, en su caso, de estar legalmente instalada la Asamblea.-----

II.- Presentación, discusión y en su caso aprobación por la Asamblea del presupuesto de ingresos y egresos, así como la determinación de la cuota de mantenimiento para el ejercicio 2009.-----

III.- Presentación, discusión y en su caso aprobación por la Asamblea de la cuota extraordinaria para la instalación de rejas con control para las calles de Cardenal y Gorrión.

IV.- Proposición y en su caso aprobación del nombramiento del administrador del condominio.

V.- Proposición y en su caso aprobación de los nombramientos conferidos a los miembros del Comité de Vigilancia.-----

VI.- Asuntos Varios.-----

VII.- Designación de delego especial para concurrir, en su caso, ante fedatario público a protocolizar los acuerdos que apruebe la asamblea.-----

VIII.- Clausura de la Asamblea y firma del acta.-----

TERCERA: De la liberación de responsabilidades. Que el compareciente libera de toda responsabilidad al suscrito notario, respecto de la elaboración, autenticidad y debida convocación del acta que en este acto se protocoliza, lo anterior toda vez que el suscrito notario no intervino ni participó en la citada asamblea, y solo se limito a la protocolización que en este acto se efectúa.-----

CUARTA: De los gastos. Todos los gastos incluyendo honorarios, derechos y demás serán cubiertos por el solicitante.-----

CAPITULO DE PERSONALIDAD: En términos de la fracción IX novena del artículo 102 ciento os de la Ley del Notariado Vigente para el Estado de Nayarit, el compareciente me acredita la legal existencia del condominio que representa, mediante la exhibición del instrumento a que se refiere el [punto I primero del capítulo](#) de declaraciones de este instrumento, y por lo que se refiere a sus facultades de representación, protesta la vigencia del cargo de Delegado Especial y lo acredita mediante el acta de Asamblea que en este mismo acto se protocoliza, documentos que se tendrán aquí por reproducidos como si a la letra se insertase para todos los efectos de Ley.-----

GENERALES DEL COMPARECIENTE, la compareciente bajo protesta de decir verdad, por sus generales manifestó ser: **AURORA ESPERANZA ELIZALDE AGUILAR**, mexicana, mayor de edad, casada, con **JOSE ALEJANDRO ASOMOZA HERNANDEZ** administradora, originaria de Guamúchil, Municipio de Salvador de Alvarado, Sinaloa, donde nació el día 04 cuatro de Enero de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio Calle Gorrión número 19 diecinueve, de coto los Cedros Residencial Flamingos, en Bucerías Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Código, quien se identifica con su credencial de elector con fotografía y firma número 0113055087813 (cero, uno, uno, tres, cero, cinco, cinco, cero, ocho, siete, ocho, uno tres) expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

DOCUMENTOS AGREGADOS A MI APÉNDICE: En términos de los artículos 95 noventa y cinco, 97 noventa y siete y 102 ciento dos fracción XVIII décima octava de la Ley del Notariado Vigente, agrego al apéndice de mi protocolo los siguientes documentos: -----

1.-Bajo la letra "A" agrego el acta de Asamblea que se protocoliza.-----

2.-Bajo la letra "B" agrego copia del documento con el que fue identificado la compareciente.-----

-----**FINALMENTE YO, EL NOTARIO**-----

-----**CERTIFICO Y DOY FE**-----

I. IDENTIFICACION DEL NOTARIO.- En términos del artículo 45 cuarenta y cinco de La Ley de Notariado para el Estado de Nayarit, me identifiqué ante el compareciente como Notario Público, mediante la exhibición de la credencial que me fue expedida por el Gobierno del Estado de Nayarit, por conducto de la Dirección Estatal del Notariado.-----

II.- DOCUMENTOS.- Que tuve a la vista los documentos que me fueron exhibidos por el compareciente, los cuales afirma son auténticos al igual que el acta de Asamblea que se protocoliza; Así mismo el compareciente bajo protesta de decir verdad, me manifestó, que los condóminos fueron debidamente convocados en términos en términos de los Estatutos Sociales y en el artículo 25 veinticinco y demás relativos y aplicables de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit.-----

III.- ADVERTENCIAS LEGALES.- a) Que en términos de la fracción XIII décima tercera del artículo 102 ciento dos de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nayarit, advertí al compareciente de las penas en que incurrir los declarantes, que protestados ante Notario Público rindan declaraciones falsas; b) Que el compareciente me manifestó que su representada está al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin acreditármelo, por lo que le hice la advertencia de Ley.- -----

IV. DE LA DONACION DE ORGANOS.- Que de conformidad con el artículo 18 dieciocho de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, hice pregunta expresa al compareciente, respecto si desea ser considerado como donador de órganos, a lo que respondió que en este acto no está interesado en hacer disposición al respecto.-----

V.- CERTIFICACIONES NOTARIALES.- Que en los términos de la fracción XX Vigésima del artículo 102 ciento dos de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nayarit, certifico: a) Que en los términos del artículo 45 cuarenta y cinco de La Ley de Notariado vigente para el estado de Nayarit; me identifiqué ante los comparecientes con la credencial que al efecto me fue expedida por la Dirección Estatal del Notariado.- b).- Que identifiqué a la compareciente con el documento que al efecto me exhibieron, y a mi juicio cuentan con capacidad legal para contratar y obligarse ya que no observé en ellos manifestación evidente de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a juicio de incapacidad civil; c).- De que hice saber a la compareciente el derecho que tienen de leer por sí misma el contenido de la presente escritura, la cual hizo uso de ese derecho. d).- Que la compareciente me manifestó a la vez, su comprensión plena.- e).- Que procedí a explicarle su valor, fuerza y consecuencias legales, y f).- De que se manifestó conforme con el contenido de este instrumento, lo ratificó y para constancia lo firmó ante mí el mismo día de su otorgamiento g).- Que AUTORIZO definitivamente el presente instrumento el mismo día de su otorgamiento.-----

== El presente instrumento consta de 2 dos folios y sus anexos.-----

=== Obra firma por parte de: AURORA ESPERANZA ELIZALDE AGUILAR.-firma.-Mi firma y sello de autorizar.-----

-----CAPITULO DE INSERTOS-----

--- En cumplimiento del artículo 136 ciento treinta y seis y 143 ciento cuarenta y tres de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nayarit, inserto íntegramente a continuación los documentos protocolizados como a continuación sigue.-----

INSERTO UNO.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.-----

-----ASAMBLEA ORDINARIA-----

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL CELEBRADA EL 04 JULIO DEL 2009 A LAS 19.30 HORAS.-----

En las instalaciones del Condominio Coto los Cedros Flamingos Club Residencial, en el lote #25 ubicado en la Calle Cardenal # 16 Oriente en Bucerias, Municipio de Bahía de Banderas Nayarit, a las 19.30 horas del día 04 de Julio del 2009 dos mil nueve, se procedió a celebrar una Asamblea Ordinaria de acuerdo con la CONVOCATORIA girada para tal efecto por la administración del condominio, la que se entrego a los señores condóminos y fue publicada en el diario de mayor circulación del Estado de Nayarit, misma que se llevo a cabo conforme a la orden del día publicada en la CONVOCATORIA, la que se inserta a continuación:-----

-----ORDEN DEL DIA-----

I.- Designación de Escrutadores, cómputo de asistencia y declaración, en su caso, de estar legalmente instalada la Asamblea.-----

II.- Presentación, discusión y en su caso aprobación por la Asamblea del presupuesto de ingresos y egresos, así como la determinación de la cuota de mantenimiento para el ejercicio 2009.-----

III.- Presentación, discusión y en su caso aprobación por la Asamblea de la cuota extraordinaria para la instalación de rejas con control para las calles de Cardenal y Gorrión.

IV.- Proposición y en su caso aprobación del nombramiento del administrador del condominio.

V.- Proposición y en su caso aprobación de los nombramientos conferidos a los miembros del Comité de Vigilancia.-----

VI.- Asuntos Varios.-----

VII.- Designación de delego especial para concurrir, en su caso, ante fedatario público a protocolizar los acuerdos que apruebe la asamblea.-----

VII.- Clausura de la Asamblea y firma del acta.-----

Puntos de los que se llegaron a los siguientes:-----

-----ACUERDOS-----

Primer punto de la orden del día:-----

Nombramiento del Presidente de la Asamblea, de un escrutador que pasara lista de asistencia y en su caso declaración de que esta legalmente constituida la asamblea.-----

Los condóminos asistentes a la asamblea designan para presidir al señor L.C.P. José Luis Niño Rodríguez, como secretaria a la Lic. María del Rosario Castillo Higuera.-----

A continuación el Presidente de la Asamblea designa al señor José Alejandro Asomoza Hernández, como escrutador quien se encarga de recabar la firma de los asistentes en documento preparado para tal efecto que pasa a formar parte integrante del expediente de la Asamblea.-----

El escrutador informa al presidente de la asamblea que se encuentran presentes, por si o representados por apoderado que presento carta poder, relación y poderes que se acompañan a la presente acta para formar parte integrante de la misma, que la asistencia de condóminos o sus representantes es del 78% de asistencia instalada en segunda convocatoria lo cual resulta superior al 51% de asistencia que exige el reglamento de administración del Condominio y consecuentemente sus decisiones obligaran a los ausentes y a los disidentes.-----

Segundo punto de la orden del día:-----

El Presidente de la Asamblea procede a presentar el presupuesto de ingresos y egresos para el año 2009 y la propuesta de cuotas de mantenimiento la cual se acordó en \$600.00 pesos mensuales para casas y \$200.00 pesos mensuales por lote, con las siguientes políticas de pago:-----

- Las cuotas serán pagadas trimestralmente durante el mes inmediato anterior del trimestre que se trate dando un plazo máximo hasta los días: 8 de Julio y 5 de octubre, respectivamente.-----
- A partir del día siguiente a la fecha estipulada para pagar las cuotas de mantenimiento de cada trimestre se cobrará un 5% mensual de recargo.-----

Tercer punto de la orden del día:-----

En este punto los señores asambleístas aprobaron una cuota extraordinaria de \$2,000.00 dos mil pesos por 73 lotes para la instalación de 3 (tres) portones en las calles de Cardenal y Gorrión , dicha cuota tendrá un plazo para liquidarse a más tardar el día 15 de julio del presente, quedando exonerados de este pago los lotes del 74 al 84 por encontrarse ubicados en Paseo Vallarta.-----

Cuarto punto de la orden del día:-----

En este punto los señores asambleístas designan por unanimidad como administradora del Condominio Coto los Cedros Flamingos Club Residencial, a la Sra. Aurora Esperanza Elizalde Aguilar, quien estando presente acepta el cargo que se le confiere, junto con todas las facultades que para el cargo confiere la Ley de la Materia. La escritura constitutiva del condominio y el reglamento de administración del mismo, así mismo se determinó conferirle a la Sra. Aurora Esperanza Elizalde Aguilar PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. Para autoridades administrativas o judiciales, de cualquier fuero, sea de autoridades civiles, familiares, penales, administrativas o del trabajo, tanto del orden federal, estatal o municipal, o de otra índole o ante árbitros, con el poder más amplio para pleitos y cobranzas, incluyendo las facultades que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal de sus correlativos el numeral 1926 mil novecientos veintiséis, del Código Civil del Estado de Nayarit, 2207 dos mil doscientos siete, del Código Civil del Estado de Jalisco, y de sus concordantes de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República quedando en forma enunciativa y no limitativa facultados para promover y desistirse del Juicio de Amparo, absolver y articular posiciones, intentar y proseguir, todo tipo de juicios, incidentes y recursos ordinarios y extraordinarios, recusar con o sin expresión de causal comparecer a posturas y remates pudiendo efectuar las pujas necesarias y adjudicaciones de todo tipo de bienes a nombre de la poderdante, consentir sentencias, otorgar fianzas, transigir y comprometer en árbitros, renunciar al fuero domiciliario, presentar y ratificar denuncias, acusaciones o querellas, coadyuvar con el Ministerio Público del Fuero Común o Federal en causas criminales y constituirse en parte civil, otorgar perdones y en general para agotar todos los trámites en aquellos asuntos que

sean compatibles con la naturaleza de éste mandato, ante personas Físicas o Morales, Autoridades Administrativas, Judiciales Laborales, tanto Federales como Estatales y Municipales. Así como PODER EN EL AREA LABORAL con todas las facultades para concurrir a nombre del CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, en los conflictos laborales tanto en la etapa conciliatoria y celebrar los convenios que puedan derivarse de ella, como en la etapa de demanda y excepciones y demás consecuencias legales. Los apoderados tendrán facultad plena de decisión para llegar a arreglos conciliatorios y para que comparezcan ante las autoridades en materia del trabajo señaladas en el artículo 523 quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo, así como INFONAVIT, IMSS Y FONACOT, a realizar todas las gestiones y trámites para la solución de los asuntos que se le ofrezcan al que comparecerán con el carácter de representante del compareciente en los términos del artículo 11 once de la Ley Federal del Trabajo, que determina: "Los Directivos, Administradores, Gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en las empresas o establecimientos serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores". Consiguientemente los apoderados podrán ejercitar las siguientes facultades sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente explicativa, comparecer en carácter de Apoderados y por lo tanto representantes del mandante en los términos de los artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos, fracciones II Segunda, III Tercera, 876 ochocientos setenta y seis, fracciones I, 695 seiscientos noventa y cinco, 849 ochocientos cuarenta y nueve, en relación a lo aplicable con las normas de los capítulos III tercero, y XVII décimo séptimo, del título catorce de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que su materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales y, en consecuencia, el apoderado en representación del mandante podrán absolver y articular posiciones, transigir o convenir con la parte contraria, obligándose el poderdante a lo convenido, y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias ratificando el poderdante todo lo que, conforme a la naturaleza de éste poder, realicen los apoderados.-----

Quinto punto de la orden del día:-----

En este punto los señores asambleístas designaron por unanimidad al Comité de Vigilancia a las siguientes personas:-----

COMITÉ DE VIGILANCIA.- Acepto el cargo.- una firma ilegible.-PRESIDENTE. L.C.P. José Luis Niño Rodríguez.- una firma ilegible.- VOCAL A. Ing. Javier Hernández Flores .- VOCAL B una firma ilegible.- Sr. José Alejandro Asomoza Hernández.- TESORERO.- una firma ilegible.- Sr. Filiberto Ventura.-----

Sexto punto de la orden del día:-----

En este punto se aprobaron los siguientes asuntos varios:-----

Se acordó para los lotes comerciales A,B,C el pago de la cuota de mantenimiento de \$1.00 por metro cuadrado, dicha cuota será pagada directamente al Condominio Maestro Flamingos Club Residencial.-----

Séptimo punto de la orden del día:-----

Por unanimidad de votos de los presentes, se acordó como delegado para protocolizar ante Notario Público el acta de asamblea e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad a la Sra. Aurora Esperanza Elizalde Aguilar.-----

Octavo punto de la orden del día:-----

Con lo anterior se declara formalmente clausurada la presente asamblea, imprimiéndose en dos tantos originales para la firma de los integrantes del presidium de la presente acta, firmando el Presidente de la asamblea el señor L.C.P. José Luis Niño Rodríguez, la administradora saliente la Lic. María del Rosario Castillo Higuera y el escrutador el señor José Alejandro Asomoza Hernández, así como los condóminos asistentes.-----

L.C.P. José Luis Niño Rodríguez.-una firma ilegible.-----

Lic. María del Rosario Castillo Higuera.-una firma ilegible.-----

José Antonio Asomoza Hernández.-una firma ilegible.-----

Régimen legal del mandato: -----

Artículo 2554 Código Civil Federal.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidas sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades

administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignaran las limitaciones o los poderes serán especiales.- Los Notarios insertaran este articulo en los testimonios de los poderes que otorguen.-----
Es PRIMER TESTIMONIO que expido en estas 03 tres fojas útiles, selladas, cotejadas y rubricadas por el suscrito Notario, para usos de el "CONDOMINIO COTO LOS CEDROS CLUB RESIDENCIAL".-----
--- EN BUCERÍAS, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, a 26 veintiséis días del mes de Noviembre de 2010 dos mil diez.-----

LIC. TEODORO RAMÍREZ VALENZUELA
NOTARIO TITULAR
Notaría Pública Número Dos
Primera Demarcación Notarial
Estado de Nayarit