

Lic. Teodoro Ramirez Valenzuela

Notario Público

Doctor Marco Antonio Ramirez Camarero

Notario Suplente A.D.S. Notario

Notaria Publica No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 31,917 TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE.-----
TOMO LXXXII OCTOGÉSIMO SEGUNDO, LIBRO I PRIMERO.-----

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Estados Unidos Mexicanos, a los 12 doce días del mes de julio del año 2017 dos mil diecisiete, ante mí, Licenciado **TEODORO RAMIREZ VALENZUELA**, Notario Titular a cargo de la Notaria Pública número Dos, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial del Estado, en la que actuó:-----

--- **COMPARECÍO:**-----

--- La Licenciada **ANA PAULA RAMIREZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de fecha 16 dieciséis de junio del año 2017 dos mil diecisiete, celebrada por los Condóminos del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**".-----

--- Previa protesta rendida formalmente por la compareciente, y advertida en los términos del artículo 102 ciento dos, fracción XIII décima tercera de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit de las penas que incurrir en los falsos declarantes, manifiesto:-----

--- Que comparece ante el suscrito Notario a fin de solicitar la **PROTOCOLIZACIÓN** de dicha acta de Asamblea de la cual es Delegada Especial, por lo que accediendo a lo solicitado en razón de no ser contrario a la moral o al derecho, procedo a redactar el presente instrumento sujeto al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.-----

--- **DECLARACIONES:**-----

--- **I.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO:** Mediante instrumento público número 6,862 seis mil ochocientos sesenta y dos, Tomo Décimo Tercero, Libro Quinto, de fecha 24 veinticuatro de agosto del 2005 dos mil cinco, pasada ante la fe y bajo el protocolo del suscrito Notario, la sociedad mercantil denominada **DESARROLLADORA RESIDENCIAL DE BANDERAS, ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Administrador General Único el señor **JOSÉ MARTÍNEZ GUITRON**, mediante declaración unilateral de voluntad, constituyó el Régimen Jurídico de Propiedad en Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**" el cual está situado en el KM. 14.5 (kilómetro ciento cuarenta y cinco) Carretera Tepic-Puerto. Vallarta, en el ejido de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, México, ubicado en la parcela 56 Z-1 P. 1/3 cincuenta y seis, letra "zeta", guión, uno, diagonal, tres, con una superficie de 3-39-73.49 tres hectárea, treinta y nueve áreas setenta y tres punto cuarenta y nueve centáreas, sus medidas y colindancias son: Al Norte: en 117.97 mts (ciento diecisiete metros noventa y siete centímetros), con la parcela 49 cuarenta y nueve; al Sureste: en 333.41 mts (trescientos treinta y tres metros cuarenta y un centímetros), con la parcela 57 cincuenta y siete; al Suroeste: en 72.58 mts (setenta y dos metros cincuenta y ocho centímetros), con parcelas 313 trescientos trece, 312 trescientos doce y 71 setenta y uno, Carretera Federal Tepic - Puerto Vallarta de por medio; y al Oeste: en 153.70 mts (ciento cincuenta y tres metros setenta centímetros), con la parcela 55 cincuenta y cinco, y al Noroeste: en 146.02 mts (ciento cuarenta y seis metros dos centímetros), en línea quebrada con parcela 52 cincuenta y dos. El Conjunto está formado por lotes unifamiliares y condominales, residenciales, comerciales y servicios turísticos, equipados con todo tipo de instalaciones modernas y funcionales, para convertirlo desde el punto de vista del urbanismo como único en su género y teniendo como finalidad dotar a Bahía de Banderas, de una zona residencial-comercial- turística selecta, que ofrezca tranquilidad y seguridad a sus moradores. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS SEGUN PROYECTO: El condominio está integrado por 3 (tres) lotes condominales, 84 (ochenta y cuatro) lotes unifamiliares y 3 (tres) áreas comunes.- Tomando en cuenta la forma en que se encuentra organizada la propiedad privada el conjunto dentro del régimen de Condominio Mixto, entendiéndose por ello horizontal y vertical.-----

--- **DATOS DE REGISTRO:** El instrumento de mérito obra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, el día 18 dieciocho de octubre del 2005 dos mil cinco, incorporándose al Libro 260 doscientos sesenta, Sección I primera, Serie "A", bajo partida número 26 veintiséis.-----

--- **SEGUNDO.- 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 de fecha 16 dieciséis de junio del año 2017 dos mil diecisiete, celebrada por los Condóminos del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**", cuyo contenido del acta que se protocoliza, transcribiré íntegramente en el capítulo de insertos de los testimonios que en su momento se expida.-----

COTEJADO

--- Expuesto lo anterior, la compareciente otorga las siguientes:-----

-----CLAUSULAS:-----

--- PRIMERA: DE LA PROTOCOLIZACIÓN.- La Licenciada **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de fecha 16 dieciséis de junio del año 2017 dos mil diecisiete, celebrada por los Condóminos del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**", deja mediante el presente instrumento PROTOCOLIZADA y debidamente formalizada en instrumento público el acta anteriormente referida.-----

--- SEGUNDA.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE ACUERDOS.- Consecuentemente, quedan protocolizados todos y cada uno de los acuerdos tomados por los condóminos presentes en dicha asamblea, y entre otros los siguientes:-----

--- I. Aprobación del informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2016-2017 dos mil dieciséis, guión, dos mil diecisiete.-----

--- II. Aprobación del Informe del bufete de abogados sobre lotes en juicio.-----

--- III. Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2017-2018 dos mil diecisiete, guión, dos mil dieciocho, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento.-----

--- IV. Aprobación de la ratificación del Administrador del condominio.-----

--- VI. Aprobación de la elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2017-2018 dos mil diecisiete, guión, dos mil dieciocho.-----

--- V. Aprobación de propuestas de mejoras.-----

--- VI. Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea.-----

--- VII. Clausura de la Asamblea.-----

--- TERCERA: De la liberación de responsabilidades. Que la 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 sólo se limitó a su protocolización que en este acto se efectúa.-----

--- CUARTA: De los gastos. Todos los gastos incluyendo honorarios, derechos y demás serán cubiertos por el Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**" a través de la compareciente.-----

--- QUINTA: De la nulidad parcial.- La nulidad de lo estipulado en una o más frases, párrafos o cláusulas de este instrumento no implicará la nulidad de lo estipulado en la parte restante del mismo y en todo caso deberá ser interpretado como si dichas frases, párrafos o cláusulas no hubieran sido incluidos.-----

--- SEXTA: De los encabezados.- Los títulos de las cláusulas del presente instrumento, han sido insertados solamente con fines prácticos, pero de ninguna manera constituirán parte íntegro del texto del mismo.-----

----- CAPÍTULO DE PERSONALIDAD:-----

--- En términos del artículo 102 ciento dos de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, la compareciente me acredita la legal existencia del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**", que representa, mediante la exhibición del instrumento a que se refiere el punto 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 Delegada Especial y lo acredita mediante el acta de Asamblea que en este mismo acto se protocoliza, documento que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos de Ley.-----

----- GENERALES DE LA COMPARECIENTE:-----

--- La compareciente bajo protesta de decir verdad por sus generales manifestó ser:-----

--- La Licenciada **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ**, mexicana de origen y por nacimiento, mayor de edad, casada, Administradora, originaria de Guadaltajara, Jalisco; lugar donde nació el día 17 diecisiete de abril de 1983 mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en Calle Guayana número 111-A ciento once, letra "a", colonia Lázaro Cárdenas, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, que su Clave Única de Registro de Población (CURP) es RAGA830417MJCMMN00 (letra "erre", letra "a", letra "ge", letra "a", letra "a", ocho, tres, cero, cuatro, uno, siete, letra "eme", letra "jota", letra "ce", letra "eme", letra "ene", letra "ene", cero, cero); quien se identifica con su credencial para votar con fotografía y firma número 1979089757356 (uno, nueve, siete,





Lic. Teodoro Ramirez Valenzuela

Notario Titular

Doctor Marco Antonio Ramirez Camarero

Notario Titular

Notaria Publica No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



nueve, cero, ocho, nueve, siete, cinco, siete, tres, cinco, seis) 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 inciso XVIII dieciocho de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, agrego al apéndice de mi protocolo los siguientes documentos:---

--- 1.- Bajo la letra "A" agrego el acta de Asamblea General Ordinaria que se protocoliza, lista de asistencia y convocatoria.---

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

FINALMENTE YO, EL NOTARIO
CERTIFICO Y DOY FE

--- I. IDENTIFICACIÓN DEL NOTARIO.- En términos del artículo 45 cuarenta y cinco de La Ley de Notariado para el Estado de Nayarit, me identifiqué ante la 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. ADVERTENCIAS LEGALES.- a) Que en los términos del artículo 102 ciento dos fracción XIII décima tercera de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, la otorgante protesto ante el suscrito Notario conducirse con verdad, previa advertencia que le hice de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad.---

--- III. DOCUMENTOS.- Que tuve a la vista los documentos que la otorgante me exhibió para la formación de este instrumento, los cuales me manifiesta expresamente ser auténticos.---

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

--- V. AVISO DE PRIVACIDAD.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, se hace constar que sus datos personales, incluyendo los sensibles, serán tratados de acuerdo al Aviso de Privacidad que el suscrito Notario ha puesto a su disposición a través de los medios que establece la legislación aplicable y consultable en la página www.notariapublicados.com.---

--- VI. CERTIFICACIONES NOTARIALES.- En términos del artículo 102 ciento dos fracción XX vigésima de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit; CERTIFICO: a) Que identifiqué a la compareciente con el documento que al efecto me exhibió y, a mi juicio, conforme se establece en el artículo 105 ciento cinco de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, cuenta con capacidad legal, ya que no observo en ella manifestación evidente de incapacidad natural y no tengo noticias de que esté sujeta a juicio de incapacidad civil; b) De que hice saber a la compareciente el derecho que tiene de leer por sí misma el contenido de la presente escritura, haciendo uso leyendo su contenido y mismo que les fue explicado por el suscrito Notario; c) Que una vez que fue leído el instrumento por la otorgante y explicado su contenido por el suscrito Notario, me manifestó su comprensión plena; d) Que ilustré a la otorgante del valor, consecuencia y alcances legales del instrumento, e) Manifestándose conforme con el contenido del instrumento, lo ratificó y para constancia lo firmo ante mí el día de su otorgamiento, y f) A u t o r i z o definitivamente el presente instrumento el mismo día de su otorgamiento, por no causar impuesto alguno.---

=== El presente instrumento consta de 02 dos folios y sus anexos. ---
=== OBRA FIRMA: ANA PAULA RAMIREZ GONZÁLEZ.- firma. ---

--- M I F I R M A Y S E L L O D E A U T O R I Z A R ---
--- A u t o r i z o definitivamente el presente instrumento el mismo día de su otorgamiento, por no causar impuesto alguno.- Day fe. Mi firma y sello de autorizar. ---

CAPITULO DE INSERTO
--- INSERTO I UNO.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA. ---

--- En cumplimiento al artículo 136 ciento treinta y seis de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, vigente, dejó agregado al apéndice de mi protocolo en el legajo correspondiente a la presente bajo la letra "A" el original del acta que se protocoliza, cuyo texto transcribo íntegramente al tenor literal siguiente: ---

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

COTEJADO

Siendo las 18:30 horas del día **16 dieciséis de Junio del año 2017** dos mil diecisiete, estando reunidos en TERCERA CONVOCATORIA un número suficiente de condóminos en la casa marcada con el numero 24-veinticuatro de Vialidad Cardenal Oriente, 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 2016-2017. **5.** Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2017-2018, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento.- **6.-** Nombramiento o ratificación del Administrador del condominio. **7.** Elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2017-2018.- **8.** Informe del bufete de abogados sobre lotes en juicio. **9.** Propuestas de mejoras.- **10.-** Asuntos Varios.- **11.-** Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea. **12.** 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 44.04% 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 ALBERTO HUGO ALBANESE como Presidente, a la señora CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ como Secretario y al señor NORMAN ARNOLDO NARANJO SUAREZ 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 2016-2017.**- 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 2016-2017.** **ANTES DE CONTINUAR CON EL ORDEN DEL DIA, SE HACE UNA MOCION A LOS PRESENTES POR PARTE DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA, SEÑOR HUGO ALBERTO ALBANESE, PARA SOLICITAR SEA MODIFICADO DICHO ORDEN DEL DIA, Y SE DESARROLLE EN ESTE MOMENTO EL PUNTO 8 OCHO CORRESPONDIENTE AL INFORME DEL BUFETE DE ABOGADOS, LO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD.**-----

V.- **Informe del bufete de abogados sobre lotes en juicio.**- Hecho lo anterior, y habiéndose aprobado modificar el Orden del Día para dar paso al presente punto, debido a que el Abogado tiene que retirarse de la reunión por motivos personales, se da el uso de la voz al Licenciado Víctor Toussaint quien presentó un informe detallado de los lotes que quedan en juicio de los cuales 7 pertenecen a un mismo deudor, haciendo mención del momento procesal en que se encuentran. A lo que señala que no obstante presentar la información aportada el





Lic. Teodoro Ramirez Valenzuela

Notario Titular
Doctor Marco Antonio Ramirez Camarero

Notario Suplente
Notaria Publica No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



año pasado a esta Asamblea, comenta que la parte contraria con base en estrategias jurídicas ha ido alargando éstos juicios y tardando la ejecución. Dentro de éste mismo punto, el señor RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ, destaca que el informe de la situación jurídica de dichos lotes fue el mismo que se presentó el año pasado por lo que solicita al Abogado que se indique una fecha cierta para el posible remate de esos lotes, a lo que el Abogado responde que está próxima dicha fecha para que incluso el Condominio representado por la Asociación fije una postura de compra ante el eventual remate.

Por lo que después de una amplia explicación a los presentes, comentado y analizado que fue por todos, el señor ALBERTO HUGO ALBANESE solicitó a la Asamblea otorgar al nuevo Comité de Vigilancia facultades para que en caso del que el Deudor lo solicite, puedan negociar un porcentaje de descuento de los intereses por los 7 siete lotes, con la observación de que si volviera a demorarse en el pago del adeudo, en ese supuesto entonces sí, el Condominio ejecutará lo resuelto en Juicio, que es el remate de los lotes en litigio, lo cual fue aprobado por unanimidad, haciéndose la observación por parte del Abogado que deberá mediar un Convenio para prevenir controversia futura, y estar protegidos si el condómino deudor volviera a caer en mora por sus pagos de cuotas. Asimismo comentaron los asistentes que dicha negociación y posible descuento con el deudor, se hará en una sola ocasión, no pudiendo otorgar otro descuento al mismo propietario por el mismo concepto. Por lo que expuesto lo anterior y una vez que fue analizado y explicado ampliamente el tema, fue aprobado por unanimidad de los presentes.

VI.- **Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2017-2018, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento.** En desarrollo de éste punto del Orden del Día, 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 2017-2018, siendo éste comentado por el señor ALBERTO HUGO ALBANESE, quien hizo énfasis en que no se vería incrementada la cuota de mantenimiento, situación que una vez analizada fue aprobada por unanimidad con el reconocimiento a la Administradora por el manejo de los recursos y su gestión por recuperar Carteras vencidas a los condóminos morosos.

VII.- **Nombramiento o ratificación del Administrador del Condominio.** En desahogo de éste punto, el señor ALBERTO HUGO ALBANESE en su carácter de Presidente de la Asamblea hace una semblanza del desempeño de la señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ como representante de la Asociación Civil denominada CEDROS FLAMINGOS, que es a su vez Administradora del Coto, proponiendo la continuidad de dicha 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.

VIII. **Elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2017-2018.** Respecto de éste punto del Orden del Día, los Condóminos presentes aprobaron por unanimidad la propuesta que se pone a consideración para elegir a las siguientes personas como integrantes del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2017-2018;

----- PRESIDENTE ----- JOSE GUADALUPE REYES LOPEZ
----- SECRETARIO ----- RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ
----- TESORERO ----- CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ
----- VOCAL ----- ALBERTO HUGO ALBANESE
----- VOCAL ----- JOSE LUIS NIÑO PRECIADO

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

IX.- **Propuestas de mejoras.** El señor ALBERTO HUGO ALBANESE comenta que debido a que el Coto cuenta con una buena recuperación por concepto de cobro de cuotas, y en consecuencia un buen fondo financiero, propone a todos los presentes se destine de manera inteligente y cuidando ante todo que sea bien invertido, por lo que propone el arreglo o cambio de Portones y mejorar en temas de Seguridad, como el cambio de Luces Led, dejando siempre un fondo de contingencias y otro fondo especial para comprar a futuro un Lote como Área común para el Coto; Acto continuo la Administradora comenta que de primera instancia el Coto pudiera mejorar su aspecto en la fachada del mismo, es decir los portones

COTEJADO

y herrería, por lo que entrega una hoja con costos de 3 mejoras para el ingreso del Coto, mencionando en ese sentido que las puertas de acceso son bastante ligeras y las mueve el viento generando con esto que en ocasiones se interrumpa el cierre de las mismas forzando los pistones del sistema eléctrico, por lo que exhibe a la Asamblea un diseño de Puertas de acceso más moderno y cerrado, que le da una vista más estética y además de ser más privado y seguro, lo que tendrá un costo total por las 3 tres puertas de ingreso, por la cantidad de \$93,380.00 (NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M.N.)-----

Por lo que en virtud de lo anterior, se propone el cambio de sistema operativo de ingreso al condominio por uno más moderno, funcionando este por medio de tarjetas, las cuales serán registradas a cada uno de los propietarios y con horarios para los portones 2 y 3. Así mismo les explicó que con esto sería más seguro, pues en el supuesto de extravío de Tarjeta o que algún Condómino rente su casa y estos no entreguen el control, se podrán cancelar automáticamente quedando inservibles. Por otra parte, la Administradora sugiere la aprobación para que si algún Condómino llegara a caer en demora de más de 2 meses en sus cuotas, sus tarjetas quedarán desactivadas hasta que el Condómino en cuestión se ponga al corriente de sus pagos, y solo podrán ingresar por el Portón 1 uno, donde está la Caseta de Seguridad. También comentó que con el costo de dicho sistema se encuentran incluidas 2 dos tarjetas por lote, las que serían entregadas una vez instalado todo el sistema, pero se acordó que no se entregarían dichas tarjetas a Condóminos con atrasos de más de 2 meses hasta que liquide sus adeudos.-----

De igual manera, se acordó que ninguna persona de mantenimiento podrá tener tarjetas de ingreso pues deberán ingresar por Caseta de Seguridad para su registro.-----

Dicho sistema permitirá que las puertas sean operadas a través de unas tarjetas que tienen un costo menor a los controles que actualmente tienen, además de que se pueden programar los horarios de acceso al Coto; Se hace constar la presencia de los técnicos de la empresa que dan mantenimiento a los Pistones de las puertas de acceso, quienes explican de manera amplia el funcionamiento, y la conveniencia de instalación del nuevo software propuesto para el acceso, como por ejemplo, que se controle el acceso de los Condóminos morosos.-----

El costo de este software -sistema- es de \$109,057.40 (ciento nueve mil cincuenta y siete pesos 40/100 m.n.) situación que una vez analizada, y comentada ampliamente **fue aprobada por unanimidad.**-----

Continuando con este punto del orden del día, en cuanto a las mejoras del condominio, se hace la propuesta para cambiar los focos viales por Focos Led, pero esto será poco a poco, es decir, cada mes con presupuesto de gastos de mantenimiento, ofreciendo el señor Alberto Hugo Albanese que comprará 1 un foco con intensidad equivalente a 30w, para hacer la prueba y así poder decidir si es el wattaje correcto y cambiar en función de eso el resto de las luminarias.-----

Se abordó también el tema del color vial de las calles, el cual una vez que fue discutido ampliamente, se **acordó por mayoría que serán pintadas de AMARILLO VIAL.**-----

Por otra parte el Presidente de la Asamblea, HUGO ALBERTO ALBANESE retoma y pide sea votada la propuesta para que sean creados los siguientes fondos: -----

a).- La cantidad de \$200,000.00 (Doscientos mil pesos) que sea destinado para contingencias.

b).- La cantidad de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos) para mejoramiento visual del Coto, y; -----

c).- La cantidad restante sea destinada para un Fondo de Área común.-----

Así mismo se propone la instalación de 1 un timbre en la caseta de seguridad, con un costo aproximado de US\$400.00 (Cuatrocientos Dólares).-----

Expuesto lo anterior se sometieron a votación las propuestas hechas, mismas que fueron aprobadas por unanimidad de los presentes.-----

X.- Asuntos Varios.- En éste punto del Orden del día, en uso de la voz el señor José Manuel Villarreal, retoma el tema del terreno que pretenden comprar para destinarlo a área común, comenta que en determinado momento habrá que realizar una Modificación al Régimen de Condominio, lo que podrá ser aprovechado para considerar dicho lote como Área Común del Coto, y modificar los indivisos de los lotes que ya fueron fusionados.-----

Por otra parte, el señor ALBERTO HUGO ALBANESE, comenta que en su calidad de propietario y vecino del Coto, busca una mejor calidad de vida en dicho Coto, por lo que aborda el tema de las Mascotas, manifestando que en la actualidad una casa es la que está afectando la tranquilidad de todos los vecinos, por el numero de mascotas, varios





Lic. Teodoro Ramirez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramirez Camarero

Notaría Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal

condóminos expresaron su molestia con este tema, y se solicito a la Asamblea se sigan aplicando las multas acordadas en la pasada Asamblea Ordinaria del 01 primero de Julio del 2016 dos mil dieciséis, así como poner trampas para los gatos callejeros para que sean entregados a Protección Animal de Bahía de Banderas, Nayarit; Se solicita también que se envíe un aviso a los Condóminos en el sentido de que solo se podrán tener 2 dos Mascotas como máximo en cada casa, debiendo registrar dichas mascotas ante la Administración para tener un mejor control en éste tema;

En virtud de lo anterior, queda establecido que si algún Condómino renta su casa, tendrán que hacer firmar el Reglamento Interno del Condominio y así mismo hacerlo respetar, haciendo especial énfasis en el número de mascotas establecido anteriormente, lo cual fue aprobado por mayoría;

XI.- Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea.- Se designa por unanimidad de los presentes alalicienciada 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;

XII.- Declaración de clausura de la Asamblea.- No habiendo más asuntos que tratar se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 20:00 horas del día de su celebración, destacándose que en todo momento estuvo reunida la totalidad de los asistentes desde su inicio;

Una firma ilegible.-ALBERTO HUGO ALBANESE.- Presidente.- Una firma ilegible.- CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ.- Secretario.- Una firma ilegible.- NORMAN ARNOLDO NARANJO SUREZ ""

--- Es PRIMER TESTIMONIO, que se compulsa de su original, y que expido para usos de del Condominio denominado "COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL", el cual va en estas 04, cuatro fojas útiles, selladas, rubricadas y cotejadas por el suscrito Notario. ---

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, a los 12 doce días del mes de julio del año 2017 dos mil diecisiete. ---

LIC. TEODORO RAMIREZ VALENZUELA
NOTARIO TITULAR
Notaría Pública Número Dos
Bucerías, Bahía de Banderas,
Estado de Nayarit



COTEJADO

