

44,280

CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEXTO

SEGUNDO

PROTOCOLIZACIÓN

"COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL"

COMPARECIENTE: ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ





Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Notario Titular

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notario Suplente Adscrito

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal

**INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 44,280 CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA. ----  
TOMO CXXVI CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEXTO, LIBRO II SEGUNDO.-----**

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Estados Unidos Mexicanos, a los 09 nueve días del mes de febrero del año 2023 dos mil veintitrés, ante mí, Licenciado **TEODORO RAMÍREZ VALENZUELA**, Notario Titular a cargo de la Notaría Pública número Dos, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial del Estado, en la que actuó:-----

**COMPARECÍO:** -----

--- La Licenciada **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de fecha 05 cinco de noviembre del 2022 dos mil veintidós, 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 112 ciento doce, fracción XII décima segunda de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit de las penas que incurren los falsos declarantes, manifestó:-----

--- 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. 145 (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", guion, uno, diagonal, tres, con una superficie de 3-39-73.49 tres hectárea, treinta y nueve áreas setenta y tres punto cuarenta y nueve centiáreas, 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 SEGÚN 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 05 cinco de noviembre del 2022 dos mil veintidós, celebrada por los Condóminos del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**", cuyo contenido del acta que se protocoliza, transcribiré íntegramente en el



COTEJADO

capítulo de insertos de los testimonios que en su momento se expida.-----

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

----- **CLÁUSULAS:** -----

--- **PRIMERA: DE LA PROTOCOLIZACIÓN.-** La Licenciada **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de fecha 05 cinco de noviembre del 2022 dos mil veintidós, 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 2021-2022 dos mil veintiuno, guion, dos mil veintidós.-----

--- II. Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2022-2023 dos mil veintidós, guion, dos mil veintitrés, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento y ratificación de interés moratorio mensual.-----

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

--- IV. Aprobación de la elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2022-2023 dos mil veintidós, guion, dos mil veintitrés.-----

--- V. Aprobación de proyectos.-----

--- VI. Designación de la Licenciada Ana Paula Ramírez González como Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta 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 Guadalajara, Jalisco; lugar donde nació el día 17 diecisiete de abril de 1983 mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en Calle Guayana número 111A (ciento once, letra "a"), colonia Lázaro Cárdenas, Código Postal 48330 (cuatro, ocho, tres, tres, cero), en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, que su Clave Única de Registro de Población (CURP) número RAGA830417MJCMMN00 (letra "erre", letra "a", letra "ge", letra "a", ocho, tres, cero, cuatro, uno, siete, letra "eme", letra "jota", letra "ce", letra "eme", letra "ene", letra "ene", cero, cero), y con su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) número



Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Notario Titular

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notario Suplente Adscrito

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



RAGA830417KY2 (letra "erre", letra "a", letra "ge", letra "a", ocho, tres, cero, cuatro, uno, siete, letra "ka", letra "i griega", dos); quien se identifica con su credencial para votar con fotografía y firma número 1972035176343 (uno, nueve, siete, dos, cero, tres, cinco, uno, siete, seis, tres, cuatro, tres) expedida por el Instituto Nacional Electoral.-----

--- **DOCUMENTOS AGREGADOS A MI APÉNDICE:** En términos de los artículo 104 ciento cuatro, 106 ciento seis y 112 ciento doce fracción XVIII decima octava 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, y anexos.-----

--- 2.- Bajo la letra "B" agrego copia cotejada del documento con la 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 112 ciento doce fracción XII décima segunda 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 incurrir 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. 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](http://www.notariapublicados.com).-----

--- **V. CERTIFICACIONES NOTARIALES.-** En términos del artículo 112 ciento doce 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 115 ciento quince 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, y e) Manifestándose conforme con el contenido del instrumento, lo ratificó y para constancia lo firmo y estampo sus huellas digitales ante mí el día de su otorgamiento.-----

--- El presente instrumento consta de 02 dos folios y sus anexos.-----

=== Obra firma y huellas al final del documento por: **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ.-** firma.- Mi Firma.- doy Fe. -----

--- **A u t o r i z o** definitivamente el presente instrumento el mismo día de su otorgamiento, por no causar impuesto alguno.- Doy fe. Mi firma y sello de autorizar. -----

----- **CAPITULO DE INSERTO.**-----

--- **INSERTO UNO.- ACTA DE ASAMBLEA QUE SE PROTOCOLIZA.**En cumplimiento al artículo 136 ciento treinta y seis de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nayarit, transcribo íntegramente a continuación el documento que se protocoliza.-----

----- **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

COTEJADO



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





Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela  
 Notario Titular  
 Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero  
 Notario Suplente Adscrito

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



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: -----

**COTEJADO**

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

<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	
Gastos varios	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>600.00</b>
Comisiones Bancarias	600.00
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>80,623.50</b>

**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 ratifico a los Señores Omar Francisco Quiñones Salcedo y al Ing. Luis Javier Hernández como Comité Técnico.-----

**8. 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



Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Notario Titular

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notario Suplente Adscrito

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



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.-----

Una firma ilegible.- Jennifer Anahí Betancourt Gómez.- Presidente.- una firma ilegible.- Ana Paula Ramírez González.-Secretario.- una firma ilegible.- Luis Joaquín Ávila Victorio.-



COTEJADO

Escrutador.- una firma ilegible.- María Concepción Lira y Alvarez.- Escrutador.-----

--- **INSERTO DOS.- RÉGIMEN LEGAL DEL MANDATO:** -----

--- **Artículo 2,554** del 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 artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. -----

--- **Artículo 1,926** del Código Civil de Nayarit.- 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 todas las 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 consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.-----

=== **ES PRIMER TESTIMONIO, primero en su orden** que se compulsa de su original el cual obra en el protocolo de la notaria publica número dos, que es a mi cargo, y que expido para usos del Condominio denominado **"COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL"**, el cual va en estas 04 cuatro fojas útiles, que corresponden al instrumento público número **44,280 CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA, TOMO CXXVI CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEXTO, LIBRO II SEGUNDO**, debidamente selladas, rubricadas y cotejadas por el suscrito notario.-----

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, a los 09 nueve días del mes de febrero del año 2023 dos mil veintitrés.-----

  
**LIC. TEODORO RAMIREZ VALENZUELA**  
**NOTARIO TITULAR**  
Notaría Pública número Dos  
Primera Demarcación Notarial  
Estado de Nayarit.





**Nayarit**  
NUESTRO HONOR Y COMPROMISO

**OFICINA REGISTRAL DE BUCERIAS  
BOLETA DE INSCRIPCIÓN**



PRELACIÓN: 26783  
FECHA DE PRELACION: 19/SEPTIEMBRE/2023 10:54:39

**TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA**

NOMBRE DE NOTARIO TEODORO RAMIREZ VALENZUELA  
NO. DE NOTARIO 2 (TITULAR)  
NÚMERO DE ESCRITURA 44280  
VOLUMEN CENTESIMO VIGESIMO SEXTO  
FECHA ESCRITURA 09/02/2023  
ESTADO NAYARIT  
MUNICIPIO BAHIA DE BANDERAS

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO BAJO

**ACTA DE CONDOMINIOS**

PARTIDA: 30844  
FOLIO(S): 46

REVISO Y ELABORO: MARIA NORMA ZUÑIGA HERNANDEZ

**FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA DE ELABORACIÓN**

fn/wBCRhbBbhc8XoTskGMWcYMIKqYcAb7etsKu=dlh44DshE7z+ppk3JVFRDLpe9WRJbszW+2/1nhFZjtpZJR9aptVPrB9Giem35eZGD+dw9onK23GviGrZXOM8  
TSd9E3es8hnJW724zeBweFOH9hkK4TEarWg7dAHggz5asPVutEjCOpla/3y9WWJhO\*dW8th6YN+MwzW~w6Pw0v96V3Kxch8zDEpd461LzBG5vdrRL/8qOmrlccp  
kVKoLbLAc2YA6bIk7XEapX67n1Xm3rOKXTaC.jpWSONn.JQlraBback3XSQBJrMbsxpREN9Nore5KKBLA5IH7s0QqfEag==

AUTORIZÓ: EL C. REGISTRADOR PUBLICO JOEL IVAN AHUMADA ZAVALA

**FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA DE AUTORIZACIÓN**

Ckk0sUr2per3UzB9iOIT0sBUC4Eaj+QLbwRSRNmlnE05ITdd2U8QmLzLT3pgbn/y+o~1lywpC6wLUxQCh8hpsbh8KYXdVwulg2L49zjhpENH7OzRRz3sh./ReWERYTIR  
7DVc9+bWg8M1l1RxcW BabA2aHJlth4L2ml9w6UhbG4nhCUem4ep4NJ0J0fswCYK8tBOZd626ife5pw9Hdc67zpUjLDFlu9dPa59hC9XLvg3hHvBERVWdkepA=YI  
zy+TYbscHBD3Umdr0C.suU9LMDOTAXnDhbgUUSdZuLxt6GUJRpLV5WfQnDpJXYFnsrCL95/XGWZLxDYjPPuAte/bA==







GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
REG. FED. CONT. SAD091223KK7

Fecha de Impresión:  
22-02-2023, 11:02:18  
IMPRIMIR SALIR

REGISTRO FEDERAL DE  
CONTRIBUYENTES  
RAVT420809A15

AGREGAR OTRO INSTRUMENTO

NOTARIO: TEODORO RAMIREZ VALENZUELA NÚMERO DE INSTRUMENTO : 44280

INTERESADO:  
NOMBRE COMPLETO: COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL RFC: RAGA830417KY2 CURP: RAGA830417MJCMMN00  
MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA LOCALIDAD: Puerto Vallarta COLONIA: Colonia Lázaro Cárdenas  
CALLE: GUAYANA NÚMERO: TELEFONO: 3221180814/cedrosflamingos@hotmail.com

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	MONTO BASE (\$)	SUBTOTAL (\$)
41042	DER. POR EL REGISTRO DE PODERES DE CUALQUIER CLASE	1	1037.4	1037.4
41082	POR EL REGISTRO DE ACTA DE ASAMBLEA DE CONDOMI	1	643,187,096,774.19	643,187,096,774.19
				1680,587,096,774.2

FOM. EDUCACION	420,146,774,193.55
ASIST.SOCIAL	252,088,064,516.13
U.A.N	252,088,064,516.13
APORTACIÓN A LA CRUZ ROJA	8.00
RECARGOS %	-
HONORARIOS	-
GASTOS DE COBRANZA	-
MULTAS	-
<b>TOTAL GENERAL:</b>	<b>\$ 2611.00</b>

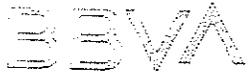
 No. CEP 29991 NSS202600473775827 Línea de captura	 PA: 183301 Cobranza 1090 8282026004752638222 Línea de captura	 Convenio 1082 8282026004752638222 Línea de captura	 TXT 5503 CLAVE 7812	 000000008282026004752638222 Línea de captura	 Convenio 0754349 08282026004734038229 Línea de captura	 No. de servicio 1886 08282026004734038229 Línea de captura
---	--	--	----------------------------	---	--	--

25 DE FEBRERO DEL 2023

07082820260042502202302611008

El cumplimiento de las obligaciones a que hace referencia este formato tendrá validez siempre y cuando se anexe el comprobante de pago o el sello de la oficina recaudadora.





RAMIREZ VALENZUELA TEODORO

## Pago de Servicios

Comprobante

23/Feb/2023 10:46:23

Nombre de la empresa: CIE - SECRETARIA DE FINANZA DEL GOBIERNO

Número de convenio: 0734349

Cuenta de retiro: 0450552283

Moneda del convenio: Pesos

Referencia: 08282026004734038229

Importe: \$2,611.00

Fecha de operación: 23/02/2023

Folio de Internet: 0034347060

Guía CIE: 3029169

BBVA México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

