

37,089

NONAGÉSIMO NOVENO

OCTAVO

PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA
"COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL"
ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



INSTRUMENTO PÚBLICO NUMERO 37,089 TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y NUEVE. -----
TOMO XCIX NONAGÉSIMO NOVENO, LIBRO VIII OCTAVO. -----

--- En Bucarías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Estados Unidos Mexicanos, a los 18 dieciocho días del mes de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, 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 25 veinticinco de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, 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 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 Bucarías, 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 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 Bucarías, 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 25 veinticinco de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, 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.-----

--- 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 25 veinticinco de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, 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 2018-2019 dos mil dieciocho, guión, dos mil diecinueve. -----

--- II. Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2019-2020 dos mil diecinueve, guión, dos mil veinte, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento.-

--- III. Aprobación del reacondicionado de Palmeras, compra de plantas y árboles, y renovación de luminarias viales para áreas comunes de calle Cardenal Poniente, Cardenal Oriente y Gorrión

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

--- V. Aprobación de la elección de los miembros del comité de vigilancia para el año 2019-2020 dos mil diecinueve, guión, dos mil veinte. -----

--- VI. Designación de 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 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 RAGA830417MJCMNN00 (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); quien se identifica con su credencial para votar con fotografía y firma número 1979089757356 (uno, nueve, siete, nueve, cero, ocho, nueve, siete, cinco, siete, tres, cinco, seis) expedida por el Instituto Federal Electoral. -----



Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



--- 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 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. 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 ratifiqué 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 RAMÍREZ GONZÁLEZ.- firma.-----

-----MI FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR.-----

--- 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 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-----

Siendo las 18:30 horas del día 25 veinticinco de Septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, estando reunidos en TERCER CONVOCATORIA un número suficiente de condóminos en la casa marcada con el numero 13 trece, Lote 13 trece, de Vialidad Cardenal Poniente, dentro del



propio Condominio Coto Los Cedros en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con la finalidad de llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado 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 2018-2019. 5.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2019-2020, 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 2019-2020.- 8. Propuestas de mejoras, como construcción de muro que divide el ejido con av. Paseo Vallarta y construcción de banquetas y piso faltante en misma zona.- 9.- Asuntos Varios.- 10.- Designación de Delegado Especial autorizado para la Protocolización del Acta de la Asamblea. 11. Declaración de clausura de la Asamblea.-----

-----DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.-----

I.- **Lista de Asistencia.-** Se hace saber a los presentes en la Asamblea, que se encuentra reunida y representada debidamente por los propietarios, sumando el 50.00% 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 al señor OMAR FRANCISCO QUIÑONES SALCEDO, como Presidente de la Asamblea; CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ como Secretario, y señor NORMAN ARNALDO NARANJO SUAREZ y JENNIFER ANAHI BETANCOURT GOMEZ 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 50.00% de los Derechos Condóminales, se declara solventado el presente punto de la Orden del Día, por tratarse de Tercer Convocatoria. La Lic. Jennifer Anahí Betancourt Gómez escrutadora de la Asamblea aclara a los presentes para efectos informativos que si bien es cierto, se encuentran presentes varios apoderados, había 5 votos de 4 condóminos que iban representados, a los cuales para los efectos de ley no se les considerará en el voto ni en asistencia, por exceder en el número de apoderados por persona. Por lo que el número mencionado es el correspondiente a los Votos y asistencia con validez. Se hace mención de igual manera que no obstante estar representados en esta Asamblea 42 lotes solo tiene derecho a voto 40, debido a que el Señor Daniel Parra dueño de los lotes 11 y 83 cuenta con adeudo de cuotas de mantenimiento desde hace varios años. Por lo que el Presidente declaró legalmente instalada la asamblea. Se hace notar para los efectos a que haya lugar, la presencia de la Contadora Alicia Torres del Despacho Contable para efectos de apoyo en la presentación del informe de Balance General del Administrador; y de la Abogada JENNIFER ANAHI BETANCOURT GOMEZ como apoyo en asuntos jurídicos del propio Condominio.-----

IV.- **Presentación y en su caso aprobación del informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2018-2019.-** 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, de seguridad y mantenimiento en las áreas comunes, así mismo se informa de la situación financiera del Condominio, haciendo entrega a los asistentes del reporte por escrito;-----

En cuanto al punto de Ingresos reales obtenidos durante este periodo, la administradora explica que en el documento anexo, se presenta una tabla contable que muestra los ingresos obtenidos de los meses de Julio 2018 a Agosto de 2019, en cuanto a cuotas regulares





ingresaron \$873,915.00 pesos; Recuperando e integrando a pago mensual 7 lotes con la cantidad de \$388,558.00; Por Interés Moratorio por pagos tardíos la cantidad de \$190,104.00 pesos; Logrando con esto un diferencial a favor del presupuestado para este periodo de \$554,281.00 pesos. Del fondo de Reserva se contaba en Julio 2018 la cantidad de \$999,992.00 pesos, al mes de Agosto 2019 el Condominio cuenta con \$1'424,267 pesos; En Bancos al 20 de Septiembre de 2019 en la cuenta maestra \$207,466.00 pesos; en Caja chica hay \$891.00 pesos, y en cuenta de inversión la cantidad de \$1'428,835.00 pesos, por lo que nos da un total en Bancos de la cantidad de \$1'637,193.00 pesos.-----

En cuanto a la situación actual de lotes: hay 73 lotes pagando de forma puntual mes a mes lo que nos arroja un ingreso mensual de la cantidad de \$67,381.00 pesos; Existen 4 lotes que no pagan que son: Lote 1, las casas 17 y 18, y una casa que es el lote 28 a nombre de un Banco; Además de los 7 siete lotes en juicio: Lote 11 y los lotes ubicados en la parte exterior del condominio.-----

A manera de referencia, la licenciada ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, muestra un plano a los asistentes para efectos de identificar las fracciones que conforman el Condominio Coto los Cedros Flamingos Club Residencial; Lote A donde está la gasolinera, Lote B donde está el OXXO, los 84 lotes y Lote C que corresponde a Privada Flamingos, que se encuentra en la parte trasera de los 84 lotes, esos 4 bloques, son los que conforman el Régimen del Condominio Coto los Cedros Flamingos Club Residencial; Sin embargo, solamente los 84 lotes pagan Cuota de mantenimiento a Coto los Cedros Flamingos Club Residencial, los lotes A, B y C nunca lo han hecho por acuerdos verbales que existen desde el inicio del Régimen con coto Maestro, se hace la explicación solo para hacer del conocimiento de los presentes para efectos de referencia y tener un panorama de la distribución del Régimen del condominio.-----

En éste punto interviene, y solicita el uso de la voz el señor LUIS CASTELLANOS, para comentar que en cuanto a los estados financieros, a su consideración él detecta delitos penales y fiscales a ese reporte, por lo que señala que él no aprueba dicho reporte, ya que a su decir, por Ley no se puede tener más de 3 meses de fondo de reserva en el condominio, a lo que cuestiona a la Contadora Alicia Torres presente acerca de la obligación fiscal del Condominio administrado por la Asociación Civil; Por otra parte afirma que la Administración y Condóminos del Coto los Cedros no aceptan que Av. Paseo Vallarta forma parte del Régimen de Coto los cedros, lo cual se le aclara en ese momento que si pertenece a dicho Régimen y tanto que se acaba de entregar un plano donde se marcaba y se había hecho mención.-----

Por otra parte cuestiona haber considerado a los lotes A, B y C sobre la construcción de una barda, cuando en Asambleas anteriores se acordó dejarlos fuera en las decisiones internas de Cedros, y en el reporte se refiere que se les pidió apoyo para hacer la barda. En respuesta a su cuestionamiento se le responde a manera de aclaración que los únicos que pagan cuotas son los 84 lotes del Coto Cedros, nunca se ha pagado mantenimiento ni de A, B, C, son acuerdos establecidos previamente, sin embargo se le aclara que ese muro sería de beneficio tanto de los que conforman el Régimen de Condominio coto los Cedros Flamingos club Residencial como de coto Maestro, y Valle Flamingos, por lo que fue por eso se solicitó el apoyo con la construcción de esa barda solicitada por ellos en una área común del Régimen, Lo anterior para que fuera un gasto menor para todos y pudiera ser aprobado por el comité actual, sin embargo al ser rechazado el apoyo por los 3 Cotos, por ya tener sus presupuestos del 2019, se les informo que se presentaría en la siguiente Asamblea General Ordinaria de condominio Coto los Cedros Flamingos Club Residencial, para ser votada y en su caso pagada con fondos de los 84 lotes de Coto los cedros aunque los otros cotos también se vean beneficiados.-----

Se le hace mención que ese punto deberá ser tratado en el punto 8 ocho del orden del día, a lo que el señor LUIS CASTELLANOS pide que en el Acta de ésta asamblea se mencione que él SE ABSTIENE de aprobar dicho reporte (CASA 74), así como el señor DANIEL PARRA, solo que aquí se le hace mención no tiene derecho a voto por sus adeudos en cuotas.-----

Pide la voz la señora KIMBERLY DE LA TORRE, esposa del señor LUIS CASTELLANOS, y señala que detecta algunas irregularidades en concordancia con lo expuesto por su esposo el señor LUIS CASTELLANOS, dado que en el Artículo 28 de la Ley, menciona solo se podrán tener 3 meses máximo de fondo se reserva, agregando además que consideran que no se les ha dado mantenimiento al área externa del condominio, ya que solo tienen derecho a recolección de basura y a energía eléctrica; Interviene en ese momento el señor ELISEO

PÉREZ FLORES propietario del lote 78 para aclarar que es condómino del coto Cedros por la parte exterior del Condominio y externa su postura en cuanto a que NO se le incluya en el reclamo expresado por el señora Kimberly de la Torre, ya que es su vecino y considera que siempre se ha cortado pasto de las áreas verdes y lotes baldíos, siempre que ha requerido apoyo de seguridad se le ha brindado, la recolección de basura es diaria y que el mismo solicito se repararan unas luminarias fundidas y se repararon, que el área donde ellos mencionan hace falta el muro está protegida con malla, y a él no le afecta en lo absoluto, por lo que hace constar el servicio de mantenimiento aceptable por la cuota que se paga por arte de la Administración del Condominio; -----

Interviene la Contadora ALICIA TORRES para dar explicación al respecto a la supuesta evasión fiscal que menciona el Sr. Luis Castellón por los Fondos de Reserva, aclarando que el artículo 80 párrafo 5 de la ley del ISR en el caso de personas morales a la letra dice:---

Art 80 párrafo quinto: ..." En el caso de que las personas morales a que se refiere este Título enajenen bienes distintos de su activo fijo o presten servicios a personas distintas de sus miembros o socios, deberán determinar el impuesto que corresponda a la utilidad por los ingresos derivados de las actividades mencionadas, en los términos del Título II de esta Ley, a la tasa prevista en el artículo 9 de la misma, siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la persona moral en el ejercicio de que se trate."-----

Aclaro que los intereses ganados en inversiones nunca han pasado dicho porcentaje, por lo que no hay ninguna evasión fiscal.-----

Por su parte la licenciada Jennifer Anahí Betancourt Gómez aclara a la señora Kimberly de la Torre que con apego a la Ley del Régimen para el Estado de Nayarit, el artículo expuesto por ella el 28 correspondiente a las asambleas pero el artículo 44 habla de las aportaciones, y en referencia al fondo de reserva da lectura al mismo, haciendo constar el error de su apreciación.-----

Una vez que fue discutido y analizado ampliamente este punto, se somete a votación el informe del Administrador y cuentas de administración del condominio del ejercicio 2018-2019, lo cual fue aprobado por mayoría con 36 votos a favor en los términos propuestos, con la salvedad del voto en contra por los puntos de vista de los señores CASTELLANOS de los lotes 74,82 y el Señor Javier Cabildo de los lotes 8 y 9.-----

V.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2019-2020, 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, 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 octubre 2019 a septiembre de 2020, expone a consideración de los presentes una tabla de gastos mensuales por un monto de \$60,766.00 pesos tomando en cuenta una CUOTA de \$6.00 pesos de los lotes del 1 al 73, con servicio de seguridad de 24 horas, recolección de basura, luz vial, personal de mantenimiento y jardines; y Lotes del 74 al 84 a \$1.20 pesos el metro cuadrado, contando con servicios de luz vial, recolección de basura, y barrido de calles y banquetas, pudiendo mantenerse la misma cuota, no siendo necesario un incremento para este año.-----

La Sra. Kimberly de la Torre y el Señor Castellanos solicitaban varias veces se les otorgue los mismos servicios a los lotes 74-84 que lo que tiene los del 1 al 73, a lo que se les explico que en la Asamblea de junio del 2015 se aprobaron estas cuotas debido a que el Señor Daniel Parra quien está presente en ésta asamblea y es dueño de la mayoría de los lotes entre el 74 y 84 comento en administración se le hacía injusto que se cobrara igual a esos lotes que a los del 1- 73 siendo que no obtenían los mismos servicios. Por lo que dado a eso, en aquella Asamblea que la Sra. Kimberly estuvo presente se analizó, se votó y se aprobó por mayoría esa cuota con esos servicios para los 2 diferentes costos, \$6.00 pesos metro cuadrado del lote 1 al 73 con servicio de seguridad 24 horas, personal de mantenimiento y jardinería, insumos, gastos administrativos, luz vial, recolección de basura, entre otros; y \$1.20 pesos por metro cuadrado a los lotes 74 al 84 contando con recolección de basura, luz vial, poda de lotes baldíos y banquetas y barrido de calles. -----

En el supuesto de que los Condóminos eventualmente deseen obtener los mismos servicios para los 84 lotes la cuota subiría a \$8.00 pesos metros cuadrado para los lotes del 1 al 84.





La señora Aurora recuerda que hace tiempo los primeros habitantes del Coto tuvieron que solventar los gastos del Coto debido a la poca participación de los Condóminos con la promesa de que con el tiempo esas cuotas serían recuperadas y se vería la posibilidad de bajar las cuotas en algún momento. La señora Yaneth menciona no creía fuera bueno se bajarán las cuotas puestos que podríamos ahora quedar bajos para cubrir los gastos mensuales, que gracias a la recuperación e integración de los condóminos morosos hemos logrado mantener la cuota sin ningún aumento en estos 4 años. Se analizan y se discuten diversos puntos de vista vertidos por los condóminos, por lo que, ante la diversidad de propuestas y sugerencias, se hace una moción para que los condóminos presentes puedan votar el presupuesto de ingresos y egresos para el 2019-2020 y tengan una panorama general de la situación de gastos, se propone pasar directamente al punto 8 ocho del Orden del Día, que tiene que ver con la Propuesta de mejoras, como construcción de muro que divide el ejido con av. Paseo Vallarta y construcción de banquetas y piso faltante en misma zona. Propuesta que fue aprobada por unanimidad. -----

****VIII.- Propuestas de mejoras, como construcción de muro que divide el Ejido con Av. Paseo Vallarta y construcción de banquetas y piso faltante en esa misma zona.-----**

En el desahogo de este punto toma la palabra la Lic. Ana Paula Ramírez González y les entrega un documento donde se presenta las mejoras para su consideración. -----

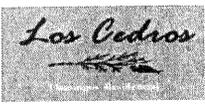
Como primer punto se menciona el muro divisorio de Av. Paseo Vallarta y el Ejido. Muro solicitado por la Sra. Kimberly de la Torre, a lo cual existía el compromiso previo de tratar este tema y hacer la propuesta en esta Asamblea. Se analizan las ventajas o desventajas de dicha construcción, se discute ampliamente acerca de quién era responsabilidad hacerla y quienes deberían de participar en dicha construcción quedando la votación en 13 a favor y 27 EN CONTRA. Pero en este punto el Sr. Odín Aragón pide hacer una moción que se aprobó por unanimidad de votos que en caso de que el coto Privada Flamingos quiera pagar la mitad del costo del muro, Cedros pagará la otra mitad. Así mismo, el Señor Norman Arnaldo Naranjo Suarez propone sea creada una comitiva para ir a gestionar este apoyo con Privada Flamingos. A lo que la Sra. Kimberly de la Torre hace mención y reconoce que tanto la administración de Cedros como ellos mismos ya acudieron a solicitarlo y no fue aceptado. Aun así se aprobó por mayoría que el Señor Norman Arnaldo Naranjo Suarez y la Lic. Ana Paula Ramírez González gestionen de nuevo este tema. -----

En otro orden de ideas, se somete a votación la reconstrucción de banquetas y vialidades faltantes en dicha Av. Paseo Vallarta, a lo que una vez discutido y analizado, se votó quedando de la siguiente manera: a favor 13 votos, 25 EN CONTRA y 2 abstenciones de los lotes 22-23. -----

Se presentó un proyecto cambiar pasto de área común en ingresos de cocheras por cemento, propuesta que una vez analizada resultó una votación de 19 a favor y 21 EN CONTRA. -----

Como último proyecto se presentó un proyecto de reacomodo de Palmeras, compra de plantas y árboles, y renovación de luminarias viales para áreas comunes de calle Cardenal Poniente, Cardenal Oriente y Gorrión, lo cual fue votado y aprobado con 38 VOTOS A FAVOR y 2 en contra. -----

Hecho lo anterior, se sometió a votación el presupuesto para el 2019-2020 quedando aprobado por mayoría es decir 36 votos a favor, 2 en contra de los lotes 74 y 82 y 2 abstenciones de los lotes 8 y 9. -----

	PRESUPUESTO OCT 2019- SEPT 2020
EGRESOS	TOTAL
GASTOS DE OPERACIÓN	MENSUAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	12,091.33
Sueldos y Salarios, aguinaldos	8,166.67
Honorarios	2,233.00
Gastos varios Oficina	850.00
Impuestos	841.67
GASTOS DE ASAMBLEA	2,333.33

Protocolización	1,416.67
Asesoría Legal	916.67
Gastos varios	
GASTOS DE MANTENIMIENTO	20,320.00
Jardinería y personal mant.	15,820.00
Insumos	1,500.00
Mantenimiento General	3,000.00
GASTOS SEGURIDAD	21,971.47
Seguridad	21,771.47
Gastos Varios	200.00
SERVICIOS	3,750.00
Agua	2,500.00
Energía	1,250.00
GASTOS EXTRAORDINARIOS	
Gastos varios	
GASTOS FINANCIEROS	300.00
Comisiones Bancarias	300.00
TOTAL DE EGRESOS	60,766.13



QUEDANDO ENTONCES APROBADO LA CUOTA DE \$6.00 PESOS METRO CUADRADO PARA LOS LOTES 1 AL 73, CONTANDO CON LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD 24 HORAS, PERSONAL DE MANTENIMIENTO Y JARDINERIA, RECOLECCION DE BASURA, LUZ VIAL ENTRE OTRAS COSAS; Y LA CUOTA DE \$1.20 PESOS METRO CUADRADO PARA LOS LOTES DEL 74 AL 84, CONTANDO CON LOS SERVICIOS DE RECOLECCION DE BASURA, LUZ VIAL, PODA DE BANQUETAS Y BARRIDO DE CALLES Y BANQUETAS. ASI MISMO SE RATIFICO EL INTERES POR PAGO TARDIO DEL 4% MENSUAL. -----

Con la finalidad de ilustrar de manera clara la cuota aprobada se presenta la tabla con los costos mensuales por lote en los términos antes establecidos: -----

LOTE	M2	CUOTA MES	LOTE	M2	CUOTA MES
1	159.62	958.00	43	143.74	862.00
2	160.69	964.00	44	160.69	964.00
3	160.69	964.00	45	160.69	964.00
4	160.69	964.00	46	160.69	964.00
5	160.69	964.00	47	160.69	964.00
6	160.69	964.00	48	160.69	964.00
7	160.69	964.00	49	160.69	964.00
8	160.69	964.00	50	160.69	964.00
9	160.69	964.00	51	160.69	964.00
10	176.04	1,056.00	52	160.69	964.00
11	250.45	1,503.00	53	159.62	958.00
12	178.67	1,072.00	54	160.00	960.00
13	138.87	833.00	55	160.69	964.00
14	138.19	829.00	56	160.69	964.00
15	137.70	826.00	57	160.69	964.00
16	226.18	1,357.00	58	160.69	964.00
17	143.50	861.00	59	160.69	964.00
18	143.41	860.00	60	160.69	964.00
19	143.32	860.00	61	160.69	964.00
20	143.23	859.00	62	160.69	964.00
21	181.48	1,089.00	63	268.89	1,613.00
22	321.53	1,929.00	64	169.96	1,020.00
23	164.23	985.00	65	160.69	964.00



24	160.69	964.00		66	160.69	964.00
25	160.69	964.00		67	160.69	964.00
26	160.69	964.00		68	160.69	964.00
27	160.69	964.00		69	160.69	964.00
28	160.69	964.00		70	160.69	964.00
29	160.69	964.00		71	160.69	964.00
30	160.69	964.00		72	160.69	964.00
31	160.69	964.00		73	159.62	958.00
32	160.69	964.00		74	163.26	196.00
33	160.00	960.00		75	170.41	204.00
34	160.69	964.00		76	170.61	205.00
35	160.69	964.00		77	170.81	205.00
36	160.69	964.00		78	171.01	205.00
37	160.69	964.00		79	171.21	205.00
38	160.69	964.00		80	171.41	206.00
39	160.69	964.00		81	171.60	206.00
40	160.69	964.00		82	196.27	236.00
41	160.69	964.00		83	172.03	206.00
42	185.65	1,114.00		84	213.11	256.00

VI.- Nombramiento o ratificación del Administrador del Condominio.- En desahogo de éste punto, los condóminos presentes ratifican a la Asociación Civil denominada CEDROS FLAMINGOS, representada por la señora ANA PAULA RAMIREZ GONZALEZ, proponiéndose la continuidad de dicha Asociación Civil como Administradora del Condominio denominado CONDOMINIO COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, lo cual fue aprobado por mayoría de los presentes con 36 votos a favor y 4 abstenciones de los lotes 74, 82, 8 y 9, RATIFICÁNDOSE en consecuencia su continuidad como Administradora de dicho Condominio.

VII. Elección o ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2019-2020.- Respecto de éste punto del Orden del Día, los Condóminos presentes aprobaron por mayoría con 36 votos a favor y 4 abstenciones de los lotes 74, 82, 8 y 9 la propuesta que se pone a consideración para elegir a las siguientes personas como integrantes del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019-2020; -----

PRESIDENTE-----MANUEL ALONOSO CASTELLON BRAVO -----

TESORERO-----CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ-----

VOCAL-----OMAR FRANCISCO QUINONES SALCEDO-----

VOCAL-----RODOLFO GONZALEZ FERNANDEZ-----

VOCAL-----HUGO ALBERTO ALBANESE-----

Otorgándose en consecuencia a las personas antes mencionadas, las facultades establecidas en el Reglamento del Condominio para el desempeño de sus actividades; Asimismo y en consecuencia se otorgan las facultades y poderes Judiciales y de Administración al Señor Manuel Alonso Castellón Bravo para que en representación del Condominio gestione y/o coadyuve ante cualquier eventualidad relacionada con el condominio. -----

IX.- Asuntos Varios.- En éste punto del Orden del día, la Sra. Connie Larios solicito a la administración se le pidiera a todos los constructores tuvieran recogido y limpio los lotes vecinos a su construcción. A lo que la Lic. Ana Paula Ramírez González comento que era uno de los temas que ella quería solicitar, que los nuevos propietarios que estaban construyendo estaban brincando mucho el reglamento de construcción, se les hizo mención que existe para poder llevar un control y que existen horarios para que los condóminos que viven ya en el condominio no padezcan tanto este periodo de construcción. A lo que el Sr Javier Cabildo pidió la palabra y menciono que el pedía se fuera más tolerante en cuanto los horarios puesto que hay muchas veces que están por terminar y el guardia va a decirles que se tienen que retirar. Y que por otro lado si él quería trabajar en algún día no laborable con su familia dentro de su casa no se lo podíamos negar, que nunca él había metido trabajadores en días no laborales, a lo que la Señora Juliana Batiza le comento que ella lo tenía de frente a su casa y ha observado que en días no laborales mete gente a trabajar y que no era justo. La Lic. solicitó a todos su apoyo para respetar el reglamento, entender que tanto seguridad como administración solo tratan de hacer su trabajo cuidando se cumpla dicho reglamento por la tranquilidad de todos, por lo que les pide respeto. Se solicitó sea

tapados los lotes en construcción con malla sombra para no ver todo el material y escombros al transitar por las calles del condominio. Así mismo la señora Yaneth solicitó se compraran chalecos para entregar al registrar a todos los diferentes personales de jardinería que tenía los condóminos, a lo cual la Lic. Ana Paula reiteró que se haría pero que solicitaba el apoyo de todos los condóminos para que se encargaban de que su personal si lo utilizaran durante toda la estadía en el coto. El señor Sergio Bugagiar solicitó se pusieran espejos de luna en las salidas de los portones para poder tener más visibilidad a las salidas por calle Gaviotas. El señor Javier Cabildo pide nuevamente la palabra y solicita a administración se renueve completamente el área de baños de los guardias y personal de mantenimiento pues está muy descuidado. -----

En otro orden de ideas, pero dentro de éste mismo punto, la Abogada JENNIFER ANAHI BETANCOURT GOMEZ escrutadora de la asamblea y cuya presencia fue aprobada en ésta asamblea, solicita el uso de la voz para exponer a los presentes que la administración recibió una solicitud de parte de los señores Kimberly de la Torre y Daniel Parra para solicitar documentación del condominio, tales como: copia del Acta Constitutiva del Régimen de Propiedad Condominio; Libro de actas que contenga Asambleas del 2015 al 2019, Padrón actualizado de propietarios condominio del Coto los Cedros, Copia de libro de registro de Acreedores, Escritura Constitutiva de la A.C., Acta de la Asamblea donde se designe a Cedros AC como Administrador, últimas 5 actas de asamblea anuales que deberán incluir estados financieros, últimos 5 años de ejercicio fiscal de la persona moral de la A.C.; Últimos 6 estados de cuenta bancarios así como estados de cuenta de inversiones que se tengan a nombre de la A.C., Lista de deudores del condominio, Copia de prestación de servicios laborales del condominio; -----

La Administración respondió que actas de asambleas, libro de actas, estados financieros, están a sus órdenes, y aparte siempre disponibles en la página web creada para los condóminos www.cotosloscedros.com.mx, sin embargo los puntos que se consideran sensibles son los siguientes:-----

- 1.- Estados de Cuentas Bancarias, -----
- 2.- Contratos laborales ya que son privados entre patrón y trabajador, -----
- 3.- Lista de condóminos-----
- 4.- Lista de deudores-----

Por lo que se les aclaró a los solicitantes, que se les podrá entregar toda la documentación requerida, pero particularmente los últimos 4 puntos solicitados serían entregados siempre y cuando lo apruebe la Asamblea; Situación de la que se plantean los riesgos a los condóminos presentes y una vez analizada fue sometida a votación, de lo que se desprende la aprobación por mayoría para entregar dicha información a los solicitantes, con la salvedad de toda información personal relacionada con los condóminos. -----

Antes de concluir este punto, la señora Yaneth pide la palabra para exponer que se había logrado tener un condominio muy bonito y seguro pero que lamentablemente sin un área común, por lo que solicitaba se pusiera a consideración la compra de algún lote para un área común. A lo cual se le comentó que desde la Asamblea pasada se había quedado en esto, sin embargo no hubo ningún lote disponible para venta, pero que se seguiría buscando y en caso de encontrar algo se convocaría a una Asamblea extraordinaria para tocar este tema. Una vez aprobado todo lo antes mencionado, se da por concluido este punto. -----

XI.- 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.-----

XII.- Declaración de clausura de la Asamblea.- No habiendo más asuntos que tratar se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 20:30 horas del día de su celebración, destacándose que en todo momento estuvo reunida la totalidad de los asistentes desde su inicio.-----

===Una firma ilegible.- OMAR FRANCISCO QUIÑONES SALCEDO.- una firma ilegible.- CARMEN JULIANA BATIZA RESENDIZ.- una firma ilegible.- NORMAN ARNALDO NARANJO SUAREZ.- una firma ilegible.- JENNIFER ANAHI BETANCOURT GOMEZ."".-----



Doctor Marco Antonio Ramirez Camarero

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal

--- 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 06 seis fojas útiles, selladas, rubricadas y cotejadas por el suscrito Notario. -----

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, a los 18 dieciocho días del mes de octubre del año 2019 dos mil diecinueve-----



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



BOLETA REGISTRAL

BUCERÍAS, NAYARIT; 23 DE OCTUBRE DE 2019

QUEDO REGISTRADA LA PRESENTE ESCRITURA INCORPORÁNDOSE AL LIBRO 58 (CINCUENTA Y OCHO), DE LA SECCION IV PARTIDA 17 (DIECISIETE). DERECHOS PAGADOS SEGUN BOLETA NÚMERO: 0734349.



EL JEFE REGISTRADOR DE LA OFICINA
DISTRITAL DE BUCERÍAS, NAYARIT



LIC. CESAR HUMBERTO RUIZ OCEGUEDA

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT
DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
BUCERIAS, NAYARIT

E NAYARIT
PUBL
DAD
CLO
ARIT

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT
DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
BUCERIAS, NAYARIT

S.A.F.

Registró Público De La Propiedad Y Del Comercio De
Bucerías, Nayarit.

Modelos No. 30, Colonia Centro, C.P. 63732 Bucerías, Nayarit
Tel. 329-298-10-60



