

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

Siendo las 10:00 horas del día **24 veinticuatro de febrero del año 2024** dos mil veinticuatro, estando reunidos en TERCER CONVOCATORIA en vialidad Cardenal oriente lote 70, dentro del propio Condominio Coto Los Cedros en la localidad de Bucerias, 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 2022-2023.
5. Presentación y aprobación de proyectos.
- 6.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2024, así como la determinación de las cuotas de mantenimiento (especificando que incluye) y ratificación del interés moratorio mensual.
- 7.- Nombramiento o ratificación del Administrador del condominio.
8. Elección o ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2024.
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**

**1.- Lista de Asistencia.-** Se hace saber a los presentes en la Asamblea, que se encuentra reunida y representada debidamente por los propietarios, sumando el 39.28% treinta y nueve punto veintiocho 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.

**2.- Designación de Presidente, Secretario y Escrutadores para Asamblea.** - En este punto en particular, se propuso Al Señor Rodolfo González Fernández como Presidente de la Asamblea, a la Lic. Ana Paula Ramírez González como Secretario, y a los señores Alejandro Asomoza Hernández y María Concepción Lira y Álvarez como Escrutadores y a la Lic. Jennifer Anahí Betancourt Gómez (quien comparece como abogada para apoyar en el desahogo correcto de la presente asamblea) como moderadora de la Asamblea. Propuesta que se somete a votación y fue aprobada por unanimidad.

**3.- 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 39.28% treinta y nueve puntos veintiocho por ciento de los Derechos Condominales, 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.

**4.- Presentación y en su caso aprobación del informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2022-2023.**- En desahogo de este punto del Orden del Día, la Moderadora 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, la Moderadora somete a votación el punto del orden del día, tomando el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** - Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes el informe del Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2022-2023, en todos y cada uno de sus puntos, tal y como se expuso.

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

**- Cambio de medidor ubicado actualmente por el Oxxo a un costado del baño de seguridad dentro del Coto.** Dentro del presente punto se somete a consideración de los presentes la necesidad de reubicar el Medidor de áreas comunes del Condominio, debido a que se encuentra ubicado fuera de nuestro resguardo, exponiéndonos que alguna persona ajena a CFE pueda hacer mal uso de nuestro medidor y meternos en problemas. Al ponerlo dentro del coto estaremos seguros nadie moverá la instalación pues está a la vista y resguardo del guardia de seguridad. Esto con un costo aproximado de \$43,780.00 (cuarenta y tres mil setecientos ochenta pesos 00/100 M. N.).

**-Instalación de paneles solares.** – La Lic. Ana Paula Ramírez González, explica a los presentes que debido al reciente cambio del medidor dañado con el que contaba el Condómino, pudo tener un registro del consumo actual diario de luz en áreas comunes que asciende a 45 KW diarios aproximadamente, provocando tener un consumo bimestral de \$35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100 M. N.). En virtud a lo anterior, se presentaron 4 diferentes Presupuestos y presentándoles las

opciones con la Empresa Grajeda Solar y Lumek, ambos mencionan las luminarias viales que se encuentran en calle Gaviotas y Paseo Vallarta, consumen demasiada energía pues son muy viejas, y es mucho de lo que nos está provocando el alto consumo de energía. Recomiendan poner 18 paneles solares de 550KW, que se pondrán sobre el portón de ingreso 1 con una estructura de herrería lo más estético que se pueda, para un buen funcionamiento y buena imagen. Todo esto con un costo aproximado con la empresa de Grajeda solar de \$214,066.00 (doscientos catorce mil sesenta y seis pesos 00/100 M.N.), y con la empresa de Lumek un costo aproximado de \$284,500.00 (doscientos ochenta y cuatro mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

**-Cambio de luminarias viales calle gaviotas y Paseo Vallarta.** – Se presento la opción de cambiar las luminarias viales actuales de calle Gaviotas y de Paseo Vallarta por unas de mayor potencia led, con un rango 100 veces más de luz a las actuales. Con una base diseñada especial para poder usar el mismo poste que tenemos actual. Todo esto con la compra de 10 puntas viales, flete e instalación con un costo total aproximado de \$97,500.00 (noventa y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

**-Pintura vial y numeración de lotes.** – Sobre este punto se les explico a los presentes el incremento tan grande que a tenido el material de las vialidades por lo que salía más barato y queda mejor calidad con una empresa tal cual se realizó el año pasado, por lo que se les informa que el pintado del machuelo amarillo y la numeración de cada lote material y mano de obra, tiene un costo aproximado de \$34,000.00 (treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).

**-Creación página web.** – La -Lic. Ana Paula Ramírez González, comento que la pagina actual con al que cuenta el Condominio ha sido vulnerada por hacker desde hace ya 2 años, pero que cada vez es más riesgoso el bloqueo de la misma, porque tuvo la necesidad de contar con un ingeniero en sistemas que instalara un programa especial para avisar cuando esta fuera hackeada y poder recuperarla y pudiera estar disponible 24/7 como es la finalidad de esta página. Por lo que el costo de esto está siendo innecesario si se veía la opción de crear otra página con otro dominio que contara con mayor protección de seguridad, hacer un solo gasto de \$14,000.00 (catorce mil pesos 00/100 M.N.) y evitar está pagando a un ingeniero en sistemas para estar cuidando nuestro acceso y poder ingresar cuando sea necesario.

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

## ACUERDOS

**SEGUNDO.** - Se aprueba por unanimidad de los condóminos presentes el cambio del medidor de luz áreas comunes ubicado actualmente por el Oxxo, para ubicarse dentro del Condominio, para su resguardo y mejor control del mismo. Esto con un costo aproximado de \$43,780.00 (cuarenta y tres mil setecientos ochenta pesos 00/100 M. N.)

**TERCERO.** - Se aprueba por mayoría de votos con 32 votos a favor y 1 abstención la instalación de paneles solares con la empresa Grajeda Solar, sobre el arco de portón 1, una vez que se hayan cambiado las puntas viales ubicadas en calle Gaviotas y Paseo Vallarta y se analice bien el consumo real que se tiene para áreas comunes. Todo esto con un costo aproximado con la empresa de Grajeda solar de \$214,066.00 (doscientos catorce mil sesenta y seis pesos 00/100 M.N.)

**CUARTO.** - Se aprueba por unanimidad de votos la compra de 10 puntas viales led, para mayor potencia de luz y sobre todo para un ahorro de energía de las luminarias viales ubicadas en calle

gaviotas y paseo Vallarta, solicitando que la Administradora la Lic. Ana Paula Ramírez González, realice una carta donde Administración General de Flamings Maestro Club Residencial este consciente que las puntas viales serán de propiedad del Coto los Cedros Flamings Club Residencial, aunque estemos usando su postes actuales. Con un costo total aproximado de \$97,500.00 (noventa y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

**QUINTO.** - Se aprueban por unanimidad la contratación de la empresa presupuestada para encargarse del pintado vial de las calles y pintado de lotes. Con un costo aproximado de \$34,000.00 (treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).

**SEXTO.** - Se aprobó por unanimidad la creación de la página web con Marketing Sociable con mayores protocolos de seguridad, y poniendo un password para controlar el acceso a estados financieros a solo condóminos. Con un costo aproximado de \$14,000.00 (catorce mil pesos 00/100 M.N.)

**6.- Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2024, 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 año 2024, pone a consideración de los presentes una tabla de gastos mensuales ya considerando los proyectos aprobados pues repercuten en el gasto mensual por los gastos sobre todo de energía eléctrica, por un monto de \$98,462.00 pesos (noventa y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 00/100 Moneda Nacional), sometiéndolo un presupuesto de \$1'181,544.00 (un millón ciento ochenta y un mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional), sometiéndolo dos opciones:




- Opción 1: Incremento de la cuota de mantenimiento a \$7.60 pesos por m2 para los lotes 1 al 73 y de \$3.60 pesos por m2 para los lotes del 74 al 84.
- Opción 2: Autorizar que la administración tome del Fondo de inversión mensual la cantidad faltante para completar el aumento del presupuesto, cantidad que asciende a \$276,168.00 (doscientos setenta y seis mil ciento sesenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando que el fondo actual a enero 2024 es de \$2'335,014.00 pesos (dos millones trescientos treinta y cinco mil ciento sesenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) menos los proyectos autorizados para el año 2024 dos mil veinticuatro quedara en \$1'931,668.00 pesos (un millón novecientos treinta y un mil seiscientos sesenta y ocho pesos Moneda Nacional), tomando este número base para considerar la disminución anual para completar el gasto del presupuesto. De esta forma se mantenga la cuota que se ha venido pagando al día de hoy por los condóminos de \$6.00 pesos por m2 lotes del 1-73 y \$2.00 pesos m2 los lotes 74-84.
- Opción 3: Incremento de la cuota de mantenimiento a \$7.00 pesos m2 lotes del 1-73 y a \$3.00 pesos lotes 74-84, y autorizar a la Administración tomar del fondo de inversión la cantidad mensual de \$8,018.00 pesos (ocho mil diez y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) para completar el aumento del presupuesto.

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

## ACUERDOS

**SÉPTIMO.** - Se aprueba por mayoría de votos de los condóminos presentes el aumento del presupuesto del ejercicio 2024, resultando un presupuesto de ingresos y egresos del ejercicio 2024 por la cantidad de \$1'181,544.00 (un millón ciento ochenta y un mil quinientos cuarenta y cuatro 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:

	<b>PRESUPUESTO</b> <b>ACEPTANDO LOS PROYECTOS</b> <b>2024</b>
<b>EGRESOS</b> <b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>TOTAL MENSUAL</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>21,120.00</b>
Sueldos y Salarios, aguinaldos, impuestos	16,600.00
Honorarios	3,320.00
Gastos varios Oficina	1,200.00
<b>GASTOS DE ASAMBLEA</b>	<b>3,550.00</b>
Protocolización	2,700.00
Asesoría Legal	850.00
Gastos varios	0.00
<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>45,800.00</b>
Seguridad	45,600.00
Gastos Varios	200.00
<b>SERVICIOS</b>	<b>3,200.00</b>
Agua	2,200.00
Energía	1,000.00
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>0.00</b>
Gastos varios	0.00
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>600.00</b>
Comisiones Bancarias	600.00
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>98,462.00</b>


**OCTAVO.** - Se aprueba por mayoría de votos de los condóminos presentes que la cuota suba \$1.00 peso por metro cuadrado e instruye a la Administración a que tome del fondo de inversión la cantidad faltante mensualmente para poder completar el presupuesto aprobado en el acuerdo inmediato anterior. Asimismo, se acuerdo por mayoría de votos que los condóminos deberán cubrir una cuota de \$7.00 pesos por m2 para los lotes 1 al 73 y de \$3.00 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 \$7.00 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 \$3.00 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.

Se anexa tabla correspondiente a nuevo tabular de cuota:

LOTE	M2	CUOTA MENSUAL
1	159.62	1,117.00
2	160.69	1,125.00
3	160.69	1,125.00
4	160.69	1,125.00
5	160.69	1,125.00
6	160.69	1,125.00
7	160.69	1,125.00
8	160.69	1,125.00
9	160.69	1,125.00
10	176.04	1,232.00
11	250.45	1,753.00
12	178.67	1,251.00
13	138.87	972.00
14	138.19	967.00
15	137.7	964.00
16	226.18	1,583.00
17	143.5	1,004.00
18	143.41	1,004.00
19	143.32	1,003.00
20	143.23	1,003.00
21	181.48	1,270.00
22	321.53	2,251.00

LOTE	M2	CUOTA MENSUAL
43	143.74	1,006.00
44	160.69	1,125.00
45	160.69	1,125.00
46	160.69	1,125.00
47	160.69	1,125.00
48	160.69	1,125.00
49	160.69	1,125.00
50	160.69	1,125.00
51	160.69	1,125.00
52	160.69	1,125.00
53	159.62	1,117.00
54	160	1,120.00
55	160.69	1,125.00
56	160.69	1,125.00
57	160.69	1,125.00
58	160.69	1,125.00
59	160.69	1,125.00
60	160.69	1,125.00
61	160.69	1,125.00
62	160.69	1,125.00
63	268.89	1,882.00
64	169.96	1,190.00

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right side of the page.]*

23	164.23	1,150.00
24	160.69	1,125.00
25	160.69	1,125.00
26	160.69	1,125.00
27	160.69	1,125.00
28	160.69	1,125.00
29	160.69	1,125.00
30	160.69	1,125.00
31	160.69	1,125.00
32	160.69	1,125.00
33	160	1,120.00
34	160.69	1,125.00
35	160.69	1,125.00
36	160.69	1,125.00
37	160.69	1,125.00
38	160.69	1,125.00
39	160.69	1,125.00
40	160.69	1,125.00
41	160.69	1,125.00
42	185.65	1,300.00

65	160.69	1,125.00
66	160.69	1,125.00
67	160.69	1,125.00
68	160.69	1,125.00
69	160.69	1,125.00
70	160.69	1,125.00
71	160.69	1,125.00
72	160.69	1,125.00
73	159.62	1,117.00
74	163.26	490.00
75	170.41	511.00
76	170.61	512.00
77	170.81	512.00
78	171.01	513.00
79	171.21	514.00
80	171.41	514.00
81	171.6	515.00
82	196.27	589.00
83	172.03	516.00
84	213.11	639.00

**NOVENO.** - 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.

**7.- Nombramiento o ratificación del Administrador del Condominio.** - En desahogo del presente punto del orden del día la Moderadora 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, la Moderadora somete a votación el punto del orden del día, tomando el siguiente:

#### ACUERDO

**DECIMO.** - 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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

**8. Elección o ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2024.-** En desahogo del presente punto del orden del día la Moderadora comenta a los presentes que si alguien deseaba participar o querían ratificar al actual Comité de Vigilancia.

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

### ACUERDO

**DECIMO PRIMERO.** – Se aprueba por unanimidad de votos de los condóminos presentes la ratificación de los integrantes del Comité de Vigilancia para el año 2024:

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

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

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

**9. Asuntos varios.** En desahogo del presente punto del orden del día la Moderadora de la asamblea pregunta a los asistentes si hay algún tema que quisieran tratar extra, a lo que se mencionó lo siguiente:

Algunos condóminos hicieron mención que deberíamos regular las rentas a corto plazo dentro del condominio pues no les gustaba hubiera pues era molesto. Después de exponer los puntos que les molestaba, la Lic. Jennifer Betancourt les comento Administración solo puedo aplicar lo mencionando el Reglamento General del condominio, y que por ser el Reglamento que se realizado desde la creación del Condominio era muy ambiguo. Que la solución para cualquiera de estos temas era modificar el Reglamento pero que para esto se necesita un quorum de 75% de asistencia del Regimen del condominio y estar aceptado por mayoría, dado que muchos de los cometarios que se manejaron era que no estaban de acuerdo se limitara a los dueños a ver cuántas personas recibir o rentar. Administración volvió a explicar los protocolos que se siguen desde hace 2 años para las rentas a corto plazo y que han funcionado.

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

### ACUERDOS

**DECIMO SEGUNDO.** - Se aprueba por unanimidad que los propios Condóminos trataran de conseguir apoyo de los vecinos para la modificación del Reglamento General del Condominio y lograr asegurar el quorum necesario del 75% de asistencia del Regimen para convocar a asamblea extraordinaria y poder modificar temas como:

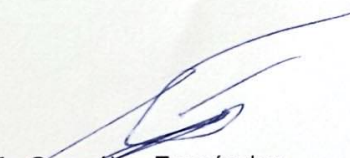
- Rentas a corto plazo



- Número de personas autorizadas en rentas a corto plazo
- Sanciones para rentas a corto plazo
- Límite de mascotas por lote
- Medias a tomar en caso de reincidencia de falta en cuanto a mascotas
- Ruidos dentro de propiedad privada.

**10.- 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.

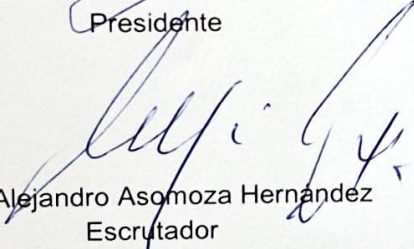
**11.- Declaración de clausura de la Asamblea.** - No habiendo más asuntos que tratar se dio por terminada la presente Asamblea siendo las 12:01 pm del día de su celebración, destacándose que en todo momento estuvo reunida la totalidad de los asistentes desde su inicio.



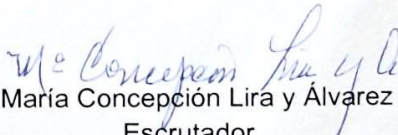
Rodolfo González Fernández  
Presidente



Ana Paula Ramírez González  
Secretario



Alejandro Asomoza Hernández  
Escrutador



María Concepción Lira y Álvarez  
Escrutador