

Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaría Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 46,906 CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SEIS,-----
TOMO CXXXV CENTÉSIMO TRIGÉSIMO QUINTO, LIBRO IX NOVENO.-----TR*Ar-----

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Estados Unidos Mexicanos, a los 15 quince días del mes de mayo del año 2024 dos mil veinticuatro, 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:-----

----- **COMPARECIÓ:** -----

--- La Licenciada **ANA PAULA RAMÍREZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 24 veinticuatro de febrero del 2024 dos mil veinticuatro, 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:** -----

--- **PRIMERA.- 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", gulon, 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.-----

--- **SEGUNDA.- DEL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.-** La compareciente me exhibe y Yo, el Notario, doy fe tener a la vista el documento que afirma contiene el acta de Asamblea General Ordinaria celebrada el día 24 veinticuatro de febrero del 2024 dos mil veinticuatro, por los Condóminos del Condominio denominado "**COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**", la cual consta de 09 nueve fojas tamaño carta con texto en su anverso, 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 celebrada el día 24 veinticuatro de febrero del 2024 dos mil veinticuatro, 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 cuantas de administración del condominio del ejercicio 2022 dos mil veintidós - 2023 dos mil veintitrés.

--- II.- Aprobación de proyectos.

--- III.- Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el año 2024 dos mil veinticuatro.

--- IV.- Ratificación de la asociación civil "CEDROS FLAMINGOS", A.C. como administrador del condominio.

--- V.- Ratificación de los miembros del comité de vigilancia para el año 2024 dos mil veinticuatro.

--- VI.- Asuntos varios.

--- VII.- 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 112 ciento doce 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, cero), en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, que su Clave Única de Registro de Población (CURP) número RAGA830417MCMNN00 (letra "erre", letra "a", letra "ge",





Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaria Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal

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 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 la cual consta de 09 nueve fojas tamaño carta con texto en su anverso, 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.-----

--- 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 el 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.-----
--- En cumplimiento al artículo 152 ciento cincuenta y dos 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, la cual consta de 09 nueve fojas tamaño carta con texto en su anverso, y anexos y 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 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 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 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 válidos los acuerdos que se tomen.-----

2.- **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 moderadora de la Asamblea; 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, para efectos del desarrollo de la Asamblea. Propuesta que se somete a votación y fue aprobada por unanimidad.-----

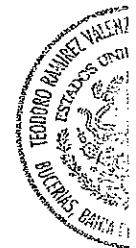
3.- **Declaración de estar integrado el Quórum marcado por la ley y los artículos relativos del Reglamento del Condominio.** - En virtud de encontrarse presentes y debidamente representado el 39.28% treinta y nueve puntos veintiocho por ciento de los Derechos Dominantes, se declara solventado el presente 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



Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaría Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



Administrador y de cuentas de administración del condominio del ejercicio 2022-2023, en
Acuerdos 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 areas comunes del Condominio, debido a que se encuentra ubicado fuera de nuestro resguardo, exponiéndonos a 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 esta a la vista y resguardo del guardia de seguridad. Esto con un costo de \$43,780.00 cuarenta y tres mil setecientos ochenta pesos.

- **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 areas comunes que asciende a 45 KW diarios aproximadamente, provocando tener un consumo bimestral de \$35,000.00 treinta y cinco mil pesos. Dado esto se realizaron 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 esta 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 de con la empresa de Grajeda solar de \$214,066.00 doscientos catorce mil sesenta y seis pesos, y con la empresa de Lumek un costo total de \$284,500.00 doscientos ochenta y cuatro mil quinientos pesos.

- **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 mas 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 de \$97,500.00 noventa y siete mil quinientos pesos.

- **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 mas barato y queda mejor calidad con una empresa tal cual se realizo 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 de \$34,000.00 treinta y cuatro mil pesos.

- **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 mas reciente el bloqueo de la misma, por que tuvo la necesidad de contar con un ingeniero en sistemas que nos 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 esta siendo innecesario si se veía la opción de crear otra pagina con otro dominio que contara con mayor protección se seguridad, hacer un solo gasto de \$14,000.00 catorce mil pesos y evitar esta pagando a un ingeniero en sistemas para estar cuidando nuestro acceso y poder acceder 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 areas comunes dentro del Condominio, para su resguardo y mejor control del mismo.

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 areas comunes.



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 Flamingos Maestro Club Residencial este consciente que las puntas viales serán de propiedad del Coto los Cedros Flamingos Club Residencial, aunque estemos usando su postes actuales.-----

QUINTO. - Se aprueban por unanimidad la contratación de la empresa presupuestada para encargarse del pintado vial de las calles y pintado de lotes por unidad.-----

SEXTO. - Se aprobó por unanimidad la creación de la pagina web con Marketing Sociable con mayores protocolos de seguridad, y poniendo un password para controlar el acceso a estados financieros a solo condóminos.-----

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 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.-----

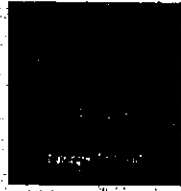
SEPTIMO.- Se aprueba por mayoría de votos de los condóminos presentes el aumento del presupuesto del ejercicio 2024, resultando un presupuesto de ingresos y egresos del ejercicio 2024 por la cantidad de \$1'181,544.00 (un millón ciento ochenta y un mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 Moneda 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:-----



Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaría Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal



PRESUPUESTO
ACEPTANDO LOS PROYECTOS
2024

EGRESOS	TOTAL MENSUAL
GASTOS DE OPERACIÓN	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	21,120.00
Sueldos y Salarios, aguinaldos, impuestos	16,600.00
Honorarios	3,320.00
Gastos varios Oficina	1,200.00
GASTOS DE ASAMBLEA	3,550.00
Protocolización	2,700.00
Asesoría Legal	850.00
Gastos varios	
GASTOS DE MANTENIMIENTO	24,192.00
Jardinería y personal mant.	17,712.00
Insumos	2,700.00
Mantenimiento General	3,780.00
GASTOS SEGURIDAD	45,800.00
Seguridad	45,600.00
Gastos Varios	200.00
SERVICIOS	3,200.00
Agua	2,200.00
Energía	1,000.00
GASTOS EXTRAORDINARIOS	
Gastos varios	
GASTOS FINANCIEROS	600.00
Comisiones Bancarias	600.00
TOTAL DE EGRESOS	98,462.00

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

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



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
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

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
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.



Lic. Teodoro Ramírez Valenzuela

Doctor Marco Antonio Ramírez Camarero

Notaría Pública No. 2 y del Patrimonio Inmueble Federal

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.-----

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





4160-1502024

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.

Una firma ilegible.- Rodolfo González Fernández.- Presidente.- una firma ilegible.- Ana Paula Ramírez González.- Secretario.-una firma ilegible.- Alejandro Asomoza Hernández.- Escrutador.- una firma ilegible.- María Concepción Lira y Álvarez.- 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 que se computa con su original el cual obra en el protocolo de la notaría pública número dos, que es a mi cargo, y expido para usos de los Condóminos del Condominio denominado "COTO LOS CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL", el cual va en estas 05 cinco fojas útiles, que corresponden al instrumento público número 46,906 CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SEIS, TOMO CXXXV CENTÉSIMO TRIGÉSIMO QUINTO, LIBRO IX NOVENO, debidamente selladas, rubricadas y cotejadas por el suscrito notario.

--- En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, 15 quince días del mes de mayo del año 2024 dos mil veinticuatro.



LIC. TEODORO RAMÍREZ VALENZUELA
NOTARIO PÚBLICO
Notaría Pública número Dos
Primera Demarcación Notarial
Estado de Nayarit