CONVOCATORIAS A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR DEL SABADO 1 DE MARZO DE 2025

Primera Convocatoria.- Con fundamento en el artículo treinta, fracción p, y el Título Cuarto de la Sección Quinta del Reglamento de Condominio y Administración, se convoca a los Propietarios derechohabientes de las ciento ochenta y seis villas del Condominio a la sesión de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del sábado primero de marzo del año dos mil veinticinco, las dieciséis horas, en el Club de Playa del Condominio, ubicado en el número dieciséis de la Avenida Vista Hermosa, Fraccionamiento Península de Santiago, Municipio de Manzanillo, Estado de Colima.

Segunda Convocatoria. - Para dar cumplimiento del artículo cuarenta del Reglamento de Condominio y Administración y al veinticinco de la Ley Reglamentaria del Artículo Novecientos Cuarenta y Siete del Código Civil del Estado de Colima, si por efecto de la primera convocatoria no se reuniera el quórum estatutario en el lugar, día y hora ahí señalados, hará efecto esta segunda convocatoria para reunirse en los mismos lugar y día de la primera convocatoria, a partir de las dieciséis horas con diez minutos.

Tercera Convocatoria.- Según el artículo cuarenta del Reglamento de Condominio y Administración y al veinticinco de dicha Ley, si por efecto de la segunda convocatoria no se reuniera el quórum estatutario en el lugar, día y hora ahí señalados, hará efecto esta tercera convocatoria para reunirse en el mismo lugar y día señalados en la primera convocatoria, a partir de las dieciséis horas con veinte minutos, en este caso con la decisión apoyada en la Ley de que se instalará y tomará decisiones la Asamblea con cualquiera que sea la cantidad de derechohabientes presentes.

La reunión que se lleve a cabo según cualquiera de las tres convocatorias, lo hará al tenor del siguiente:

Orden del Día

PRIMERO. - Registro, Instalación y Determinación del Proceso de Votación. Acuerdos.
Inscripción de Propietarios derechohabientes y apoderados acreditados en la sesión; designación de Presidente, Secretario y Escrutadores de la Asamblea; instalación de la Asamblea y decisión sobre la forma de votar en esta sesión. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto.

SEGUNDO. - Informe de la Administración. Acuerdos.
El Comité de Administración informará sobre el seguimiento de los acuerdos tomados por la Asamblea en el año dos mil veinticuatro y dará cuenta de las acciones relevantes de la Administración de ese año. Dará informes sobre los estados financieros, la cobranza difícil y judicial y sugerirá la contratación del seguro para protección del Condominio. Se desahogarán los asuntos de la Asociación Villas del Palmar Manzanillo, A.C., creada y en funciones para representar legalmente a este Condominio. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto.

TERCERO. - Presupuesto y Cuotas para el Año Dos Mil Veinticinco. Acuerdos.
El Comité de Administración someterá a la aprobación de la Asamblea su proyecto de presupuesto para los gastos de operación y administración para el año dos mil veinticinco, así como el presupuesto de ingresos por las cuotas ordinarias y, si fuera el caso extraordinarias, a cargo de los Condóminos para ese año, sus fechas de pago, condiciones, rebajas o bonificaciones por anticipos y penalidades por morosidad. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto.

CUARTO. - Informe de Vigilancia. Acuerdos.
El Comité de Vigilancia informará sobre su gestión en el año dos mil veinticuatro, sobre la auditoría financiera y operacional y hará sus comentarios y recomendaciones basados en su gestión del año dos mil veinticuatro. Se tratará sobre su presupuesto de gastos para el año dos mil veinticinco. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto.

QUINTO. - Elecciones. Acuerdos.
Se elegirán miembros para renovar la parcialidad estatutaria de la integración del Comité de Administración y del Comité de Vigilancia y, en su caso, para cubrir las vacantes a que hubiere lugar. Se reasignará el cargo de Presidente del Comité de Administración o se elegirá a otro y se tratará sobre el otorgamiento de sus poderes. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto.

SEXTO. - Acta y Clausura. Acuerdos.
Levantamiento y aprobación del acta de esta junta, nombramiento de Delegado o Delegados para hacerla protocolizar y registrar. La Asamblea tomará acuerdos sobre este punto y se declarará la clausura de la sesión

Manzanillo, Colima, a catorce del año dos mil veinticinco.

Por el Comité de Administración

Lic. Sergio Valencia Gallardo
Presidente

Ana Silvia Gutiérrez López
Secretaria

CARTA PODER

H. Asamblea Ordinaria de Propietarios del Condominio Villas del Palmar.
Presente.

Señores:

En los términos del artículo 31 de los estatutos del condominio, otorgo poder amplio, cumplido y bastante a:

_____

Para que en mi nombre y representación ocurra a la sesión de la Asamblea Ordinaria de Propietarios, que se instale el sábado 1 de Marzo del 2025, según la convocatoria del 14 de Enero de 2025, se inscriba en ella y, en toda gestión pertinente de esos actos, ejerza el voto y la acción que considere hechos a favor de mis intereses de Propietario.

Otorgado en_____ el ___ de _____ del 2025.

Datos del otorgante de este poder:		**Acepto el poder:**
Firma:	**Villa N°:** _____	**Firma:**
Nombre completo:		**Nombre completo del aceptante:**
Domicilio: Calle/N°.:		
Colonia, Sector, etc.		
CP., Población/Edo:		
Teléfono:		

Testigo

Firma y nombre

Testigo

Firma y nombre

Instrucciones y notas importantes:

1. Otórguese un poder por cada villa de su propiedad.
2. La Asamblea sólo puede admitir poderes otorgados por propietarios únicos o copropietarios titulares debidamente inscritos en el Registro que lleva la Administración.
3. No serán admitidos los poderes que les falte algún dato de los requeridos en este formato.
4. Tampoco se admitirán los poderes otorgados en los casos de villas cuyos propietarios no estén al corriente de sus cuotas, aportaciones y/o obligaciones convenidas por asambleas anteriores.
5. Por favor no se abstenga de participar y de votar. Recuerde que el artículo 43 del Reglamento del Condominio establece que:

Las resoluciones legales adoptadas en las Asambleas obligan a todos los propietarios, inclusos los ausentes o disidentes.

Condominio

Villas del Palmar

INFORMACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESUPUESTO DE OPERACIÓN
AÑO 2025

ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA 01 DE MARZO DE 2025

CONDOMINIO
VILLAS DEL PALMAR

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Miles de Pesos)

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO		
ACTIVO FIJO			**PASIVO**		
DINERO DISPONIBLE		8,591	**COMPROMISOS DE PAGO OPERACIÓN**		953
OPERACIÓN	23		CAPDAM Y CFE	576	
FONDO DE CONTINGENCIA 2024	1,118		CAJA DE AHORRO	62	
CUOTAS ANTICIPADAS 2025	7,450		AUDITORIA Y OTROS MENORES	103	
			IMPUESTOS POR PAGAR	212	
DINERO POR RECUPERAR		186	**FONDOS**		
CUOTAS DE OPERACIÓN	984		PRIMA DE ANTIGÜEDAD		1,118
APORTACION FONDO CONTINGENCIA	109		FONDO DE LA RVA PATRIMONIAL		7,450
DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	-967				
LUZ Y GAS DE PROPIETARIOS	0		**CUOTAS POR RECUPERAR**		1,093
CAJA DE AHORROS	60				
			PATRIMONIO		
ACTIVO FIJO		39,123	RESULTADO DE OPERACIÓN 2024		-625
ACTIVO DIFERIDO		3	RESERVA PATRIMONIAL		-1,209
			PATRIMONIO ADQUIRIDO		39,123
TOTAL	$	47,903	**TOTAL**	$	47,903

LOS CARGOS POR MORA NO SE INCLUYEN EN EL REPORTE, ASCIENDEN A $675

CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

BASES CONSIDERADAS PARA EL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN AÑO 2025

1.- INFLACIÓN DEL AÑO 2024 SEGÚN EL GOBIERNO 4.40%

2.- INFLACIÓN ESPERADA PARA EL AÑO 2025, SEGÚN GOBIERNO 4.10%

3.- INFLACIÓN EN LOS INSUMOS DEL CONDOMINIO 8.00%

4.- INCREMENTO DE SALARIOS A PARTIR DEL 01 MARZO 2025:

LOS INCREMENTO SERAN A PARTIR DEL 01 DE MARZO 2025 4.50%

4-a NUEVO ACUERDO SECRETARIO TECNICO PAGO MENSUAL: SECRETARIO TÉCNICO 7.10%

4-b INCREMENTO CONTRALORIA 4.00%

5.- INCREMENTO PARA LAS CUOTAS AÑO 2025 8.00%

6.- DURANTE EL AÑO 2025 SE ESTIMA RECUPERAR LAS CUOTAS DEL MISMO AÑO EN: 97.0%

7.- LAS CUOTAS VENCEN MENSUALMENTE EL DÍA 01 DE CADA MES

ALTERNATIVAS PARA EL PAGO DE CUOTAS AÑO 2025			
PERÍODO DE PAGO	**FECHA DE VENCIMIENTO**	**INCREMENTO AÑO 2025**	**BONIFICACIÓN SOBRE LA CUOTA AÑO 2025**
MENSUAL	EL PRIMER DÍA DE CADA MES.	8.00%	0%
TRIMESTRAL	01 ENE, 01 ABR 01 JUL, 01 OCT	8.00%	3%
ANUAL	31 ENERO 2025	8.00%	15%
ANUAL	31 DICIEMBRE 2024	8.00%	18%

8- LOS PAGOS SE APLICAN 50% AL CARGO POR MORA Y EL 50% A CAPITAL.

9- CUANDO EL CONDÓMINO CAIGA EN MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS O APORTACIONES QUE DECRETE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN PODRÁ EXIGIRLE EL PAGO POR CUALQUIER MEDIO Y SE LE APLICARÁ UN CARGO POR MORA DEL 6% MENSUAL, SUSPENDIÉNDOSELE DE INMEDIATO EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS, NEGÁNDOSELE EL ACCESO AL CLUB DE PLAYA, GIMNASIO, ALBERCAS, CANCHAS Y ESTACIONAMIENTO, NO PODRÁ ASISTIR A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y A LOS DOS MESES DE VENCIDO EL ADEUDO SE LE COBRARÁ VÍA DEMANDA JUDICIAL.

10 LOS CONSUMOS DE LUZ Y GAS DE CADA UNA DE LAS VILLAS SERÁ ADMINISTRADO DIRECTAMENTE POR FONDO REVOLVENTE, POR LO TANTO ES NECESARIO QUE EL PROPIETARIO TENGA FONDOS SUFICIENTES PARA REALIZAR EL PAGO DENTRO DE LOS 15 DÍAS POSTERIORES A SU CARGO, QUIENES NO TENGA FONDO SUFICIENTES SE LES CORTARÁ EL SERVICIO Y SE LES CARGARÁ EL COSTO DE REINSTALACION DE DOS SALARIOS MINIMOS. LA REINSTALACION DEL SERVICIO SE HARÁ EL DIA SIGUIENTE HABIL EN EL QUE EL PROPIETARIO REALICE EL DEPOSITO PARA PAGARLOS. EL CONDOMINIO TIENE PROHIBIDO FINANCIAR ESTOS CONSUMOS EN EL ART. 11 DEL REGLAMENTO, POR LO CUAL, EL COMITE DE ADMINISTRACION HA SOLICITADO A EL FONDO REVOLVENTE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS MISMOS.

CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

REAL AÑO 2024 Vs PRESUPUESTO 2024 Y PROPUESTA PRESUPUESTO AÑO 2025

(miles de pesos)

CONCEPTOS	REAL AÑO 2024	PRESUPUESTO AÑO 2024		PRESUPUESTO AÑO 2025 8%	
	total	$	%	$	%
INGRESOS	***14,669***	***15,435***	***100***	***16,607***	***100***
CUOTAS AÑO ACTUAL	15,708	16,442	*107*	17,757	*107*
ESTIMA CUOTAS NO RECUPERABLES EN TIEMPO	-	- 329	- *2*	- 533	- *3*
CUOTAS DE AÑOS ANTERIORES	366	500	*3*	800	*5*
CARGOS MORATORIOS RECUPERADOS	271	350	*2*	420	*3*
BONIFICACION PAGO ANTICIPADO	- 2,145	- 2,068	- *13*	- 2,211	- *13*
INTERESES GANADOS EN INVERSIÓN	455	524	*3*	479	*3*
GASTOS SOBRE COBRANZA	-	-	-	- 122	- *1*
OTROS INGRESOS	14	16	*0*	16	*0*
GASTOS DE OPERACIÓN	***15,142***	***15,435***	***100***	***16,007***	***100***
MANO DE OBRA Y RELATIVOS	8,845	9,150	*59*	9,400	59
MATLS, COMUNICACIONES Y MTTO	1,200	990	*6*	1,205	8
LUZ	740	869	*6*	820	5
AGUA	1,611	1,640	*11*	1,600	10
GAS	147	72	*0*	100	1
FUMIGACIÓN	68	65	*0*	70	0
SEGURO EDIFICIO y NISSAN	217	213	*1*	235	1
APROPESAC	468	430	*3*	468	3
GASTOS JUNTAS COMITÉ DE ADMÓN	204	198	*1*	180	1
GASTOS JUNTAS COMITÉ DE VIGILANCIA	23	28	*0*	28	0
GASTOS ASAMBLEA	31	42	*0*	90	1
VARIOS MENORES	13	40	*0*	41	0
I.V.A.	431	477	*3*	501	3
CLUB DE PLAYA	1,129	1,208	*8*	1,252	8
COMISIONES BANCARIAS PAGADAS	16	12	*0*	16	0
RESULTADO DE OPERACION	**- 473**	**0**		**600**	
MEJORAS Y REPOSICION EQUIPO	**151**			**600**	
MEJORAS Y OBRAS NUEVAS	85			450	
REPOSICION DE EQUIPO	61			-	
MANTENIMIENTO MAYOR	5			150	
RESULTADO DEL EJERCICIO 2024	**- 625**	**0**	***0***	**- 0**	**0**

CONDOMINIO
VILLAS DEL PALMAR

MEJORAS, REPOSICION DE EQUIPO Y MANTENIMIENTO MAYOR
(miles de pesos)

DESCRIPCION	2024 REAL
MEJORAS Y OBRAS NUEVAS	**85**
SISTEMA DE RIEGO	8
MANTENIMIENTO AZULEJO ALBERCAS	33
PUERTAS DE CONTENEDOR DE BASURA	18
PUERTAS DE CONTENEDOR DE BASURA	17
BOCINA PARA AVISOS CLUB DE PLAYA	9
REPOSICION DE EQUIPO	**61**
AIRE ACONDICIONADO RECEPCION	15
CALENTADOR DE AGUA ALBERCA 4	11
20 CARRITOS MALETEROS	36
MANTENIMIENTO MAYOR	**5**
TOBOGAN	5
T O T A L . -	**151**