

**CONVOCATORIAS A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS
DEL CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR DEL SABADO 28 DE FEBRERO DE 2026**

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 veintiocho de febrero de dos mil veintiséis, 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 veinticinco 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 Veintiséis. 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 veintiséis, 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 veinticinco, sobre la auditoría financiera y operacional y hará sus comentarios y recomendaciones basados en su gestión del año dos mil veinticinco. Se tratará sobre su presupuesto de gastos para el año dos mil veintiséis. 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. 16 de Enero de 2026

Lic. Sergio Valencia Gallardo
Presidente

Por el Comité de Administración

Ana Silvia Gutiérrez López
Secretaria

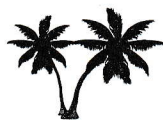
NOTA:

No tienen derecho de asistir a la Asamblea, ni de hacerse representar ni de votar, los propietarios o sus representantes cuyas villas tengan adeudos vencidos por cuotas decretadas por la asamblea o que no hayan demostrado fehacientemente que son propietarios legítimos de sus respectivas villas en los términos de los artículos 16 y 26 estatuarios. Con estas convocatorias se entrega un formato de carta-poder e instructivo por si el Propietario decide no asistir, pero hacerse representar en la sesión.

Para que el poder otorgado sea reconocido por el condominio es necesario acompañar la carta-poder con copias de las credenciales del INE del poderdante y del apoderado. Va anexa a estas convocatorias alguna información contable relativa a la asamblea. Se sugiere que se traiga consigo a la junta ya que no habrá copias extras.

Atentamente

Administración



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 28 de Febrero del 2026, según la convocatoria del 16 de Enero de 2026, 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 2026.

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

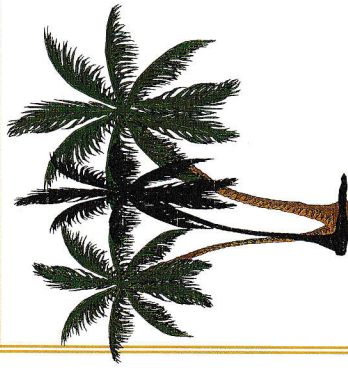
Testigo

Firma y nombre

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, incluso los ausentes o disidentes.



CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

INFORMACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE, 2025

PRESUPUESTO DE OPERACIÓN

AÑO 2026



CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

(Miles de Pesos)

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO	
ACTIVO FIJO		PASIVO	
DINERO DISPONIBLE	10,133	COMPROMISOS DE PAGO OPERACIÓN	1,124
OPERACIÓN	-163	CAPDAM Y CFE	684
CUOTAS ANTICIPADAS 2026	8,964	CAJA DE AHORRO	70
MEJORAS MATERIALES	0	AUDITORIA Y OTROS MENORES	105
FONDO DE CONTINGENCIA 2024/2025	1,332	IMPUESTOS POR PAGAR	266
DINERO POR RECUPERAR	970	FONDOS	
CUOTAS DE OPERACIÓN	847	MEJORAS MATERIALES	0
APORTACION FONDO CONTINGENCIA	63	FONDO DE CONTINGENCIA	1,332
CAJA DE AHORROS	60	CUOTAS ANTICIPADAS 2026	8,964
		CUOTAS POR RECUPERAR	910
DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	-1,057		
ACTIVO FIJO	39,649	PATRIMONIO	
ACTIVO DIFERIDO	3	SOBRANTE OPERACIÓN 2025	54
		RESERVA PATRIMONIAL	-2,334
		PATRIMONIO ADQUIRIDO	39,649
TOTAL	\$ 49,698	TOTAL	\$ 49,698

LOS CARGOS POR MORA NO SE INCLUYEN EN EL REPORTE, ASCIENDEN A \$696

CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

BASES CONSIDERADAS PARA EL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN AÑO 2026

- 1.- INFLACIÓN DEL AÑO 2025 SEGÚN EL GOBIERNO

2.- INFLACIÓN ESPERADA PARA EL AÑO 2026, SEGÚN GOBIERNO

3.- INFLACIÓN EN LOS INSUMOS DEL CONDOMINIO

4.- INCREMENTO DE SALARIOS A PARTIR DEL 01 MARZO 2026:
- 3.69%

4.00%

8.00%
- LOS INCREMENTO SERAN A PARTIR DEL 01 DE MARZO 2026

5.- INCREMENTO PARA LAS CUOTAS AÑO 2026

6.- DURANTE EL AÑO 2026 SE ESTIMA RECUPERAR LAS CUOTAS DEL MISMO AÑO EN:

7.- LAS CUOTAS VENCEN MENSUALMENTE EL DÍA 01 DE CADA MES
- 4.50%

8.00%

97.0%

ALTERNATIVAS PARA EL PAGO DE CUOTAS AÑO 2026			
PERÍODO DE PAGO	FECHA DE VENCIMIENTO	INCREMENTO AÑO 2026	BONIFICACIÓN SOBRE LA CUOTA AÑO 2026
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 2026	8.00%	15%
ANUAL	31 DICIEMBRE 2025	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 2025 Vs PRESUPUESTO 2025 Y PROPUESTA PRESUPUESTO AÑO 2026

(miles de pesos)

CONCEPTOS	REAL		PRESUPUESTO		PRESUPUESTO	
	AÑO 2025		AÑO 2025		AÑO 2026 8%	
	total		\$	%	\$	%
INGRESOS	16,501		16,607	100	17,406	100
CUOTAS AÑO ACTUAL	17,193		17,757	107	19,177	110
ESTIMA CUOTAS NO RECUPERABLES EN TIEMPO	-		-	3	-	4
CUOTAS DE AÑOS ANTERIORES	688		800	5	480	3
CARGOS MORATORIOS RECUPERADOS	421		420	3	470	3
BONIFICACION PAGO ANTICIPADO	-		-	13	-	14
INTERESES GANADOS EN INVERSIÓN	411		479	3	392	2
GASTOS SOBRE COBRANZA	-		-	1	-	1
OTROS INGRESOS	152		16	0	120	1
GASTOS DE OPERACIÓN	15,847		16,007	100	16,706	100
MANO DE OBRA Y RELATIVOS	9,123		9,400	59	10,015	60
MATLS, COMUNICACIONES Y MTTO	1,335		1,205	8	1,327	8
LUZ	879		820	5	865	5
AGUA	1,562		1,600	10	1,470	9
GAS	153		100	1	140	1
FUMIGACIÓN	70		70	0	75	0
SEGURO EDIFICIO y NISSAN	255		235	1	260	2
APROPESAC	489		468	3	492	3
GASTOS JUNTAS COMITÉ DE ADMÓN	203		180	1	220	1
GASTOS JUNTAS COMITÉ DE VIGILANCIA	30		28	0	28	0
GASTOS ASAMBLEA	155		90	1	90	1
VARIOS MENORES	9		41	0	44	0
I.V.A.	484		501	3	512	3
CLUB DE PLAYA	1,082		1,252	8	1,150	7
COMISIONES BANCARIAS PAGADAS	18		16	0	19	0
RESULTADO DE OPERACION	654		600		700	
MEJORAS Y REPOSICION EQUIPO	600		600		700	
MEJORAS Y OBRAS NUEVAS	102		450		500	
REPOSICION DE EQUIPO	258		-		-	
MANTENIMIENTO MAYOR	240		150		200	
RESULTADO DEL EJERCICIO 2025.	54		0	0	0	0



CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

REAL AL 31 DIC 2025 Vs PPTO 2025 y PPTO AÑO 2026

CLUB DE PLAYA

(MILES DE PESOS)

CONCEPTOS	REAL		PRESUPUESTO			PRESUPUESTO		
	AL 31 DIC 2025		AÑO 2025			AÑO 2026		
	\$	%	\$	%	%	\$	%	%
GASTOS	1,082	100	1,252	100	100	1,150	100	100
MANO DE OBRA Y RELATIVOS	300	28	412	47	47	473	41	41
MATERIALES Y MANTENIMIENTO	245	23	249	12	12	243	21	21
LUZ	121	11	162	10	10	6	1	1
AGUA	120	11	126	11	11	126	11	11
APROPESAC	33	3	33	2	2	35	3	3
SEGURO EDIFICIO	113	10	105	8	8	119	10	10
FUMIGACIÓN	8	1	12	0	0	12	1	1
PREDIAL	30	3	31	2	2	34	3	3
I.V.A.	72	7	82	4	4	58	5	5
DERECHO ZONA FEDERAL	40	4	42	2	2	45	4	4
JUEGOS Y ENTRETENIMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0
RECUPERACIÓN DE EVENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0



CONDOMINIO VILLAS DEL PALMAR

MEJORAS, REPOSICION DE EQUIPO Y MANTENIMIENTO MAYOR AL 31 DE DICIEMBRE 2025
(miles de pesos)

DESCRIPCION	REAL AL 31 DICIEMBRE, 2025		
	REAL	PPTO	VAR
MEJORAS Y OBRAS NUEVAS	102	450	348
CASETA DE SEGURIDAD 2 REHABILITACION	38		
RAMPA PALMALTA	41		
MARBETES P/VEHICULOS	24		
REPOSICION DE EQUIPO	258	-	- 258
CAMARAS (1 DISCO Y 2 SWICHS)	6		
SILLA P/GERENCIA	1		
COMPUTADORA E IMPRESORA	11		
10 LAMPARA LED	25		
PODADORA, DESBROZADORA, HIDROLAVADORA	29		
RESTAURACION (CAMASTROS, SILLAS, MESAS)	79		
PUERTAS ABATIBLES P/CONTENEDOR BASURA	26		
CELULAR P/ADMINISTRACIÓN	12		
ACTUALIZACIÓN SOFTWARE	12		
EQUIPO PARA SEGURIDAD	14		
GENERADOR DE BAÑOS DE VAPOR	29		
CUBIERTA SOLAR P/ALBERCA	14		
MANTENIMIENTO MAYOR	240	150	- 90
PINTURA GENERAL	30		
REPARACION TECHO SALA JUNTAS	38		
TOBOGAN	20		
REPARACION BOMBA DE ALBERCA	8		
PALAPA CLUB DE PLAYA	144		
TOTAL.-	600	600	0