

**CONVOCATORIA**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**  
**CONDOMINIO ISLA TRAPANI**

Con fundamento en lo estipulado en el Capítulo IV, artículos 25 fracción I, 27 fracciones I, II, III y IV, 28 fracciones I, II, III inciso a), 29 y demás relativos de la LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT, se convoca a todos los Condóminos del Condominio Isla Trapani, a la Asamblea General Ordinaria, que se llevará a cabo en la Terraza del Condominio antes citado, ubicado en Circuito Isla Mallorca número 200, San Clemente de Lima, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; citando en **primera convocatoria a las 19:00 horas del día sábado 11 de noviembre de 2023**, de acuerdo a la fracción IV del artículo 28 de la Ley antes mencionada, tomando en consideración que para que la Asamblea se realice en virtud de la primera Convocatoria se requerirá de una asistencia del 75% de los Condóminos, en caso de que no se reúna este porcentaje, se citará en **segunda Convocatoria a las 19:30 horas del día sábado 11 de noviembre de 2023**, en el domicilio antes señalado, donde el quórum se integrará con la mayoría simple del total de Condóminos, en caso de no se reúna dicha mayoría simple, se citará a la **tercera Convocatoria a las 20:00 horas del día sábado 11 de noviembre de 2023**, en el mismo domicilio, en el cual la Asamblea General Ordinaria se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes, lo anterior de acuerdo a lo establecido en los preceptos antes citados de la Ley señalada con anterioridad.

Tomando en cuenta que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

**ORDEN DEL DIA**

- 1) Registro y acreditación de asistencia.
- 2) Designación de secretario y escrutador de la Asamblea.
- 3) Informe del estado que guarda la administración del condominio.
- 4) Designación de comité de vigilancia para el año 2024.
- 5) Aprobación del presupuesto para 2024 y descuentos por pago anticipado.
- 6) Asuntos concernientes a inversión para infraestructura del condominio.
- 7) Establecer proceso y fecha para la votación del reglamento y convocatoria de asamblea extraordinaria.
- 8) Asuntos de carácter urgente que se tengan que tratar.
- 9) Clausura de la Asamblea.

Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, establezcan una mayoría especial. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente, en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. La votación será personal, nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso, una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple. Se deberá acreditar ser condómino con copia de la primera hoja de su escritura de propiedad

Para poder representar a un Condómino en la Asamblea, se deberá entregar una copia de poder notarial o una carta poder simple firmada por el propietario, con la firma de dos testigos y copia de las credenciales de elector de los que firman.

San Clemente de Lima, Bahía de Banderas, Nayarit; 23 de octubre de 2023

ATENTAMENTE

ING. JAIME B. FLORES ATHIE  
~~ADMINISTRADOR~~

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
CONDOMINIO ISLA TRAPANI**

De conformidad con la convocatoria para la asamblea general ordinaria de fecha 23 DE OCTUBRE DE 2023, se da inicio a la asamblea ordinaria en tercera Convocatoria a las 20:00 horas del día **11 de noviembre de 2023** en el domicilio del condominio ubicado en Circuito Isla Mallorca No. 200 fraccionamiento Altavela II sección, Bahía de Banderas.

Conforme al orden del día se procede a iniciar la asamblea con el punto

**1) Registro y acreditación de asistencia**

Se encuentran presentes en esta asamblea 10 condóminos y 1 condómino representado.

Los condóminos presentes son los de las siguientes casas: 1, 7, 17, 24, 25, 26, 45, 46, 55, 58

El condómino representado fue el siguiente: casa 42

Conforme al orden del día se procede a:

**2) Designación de secretario y escrutador de la Asamblea.**

Se designa como secretario de la asamblea a la Lic. Coyolxauqui Mayorquin Tornes de la casa 46 por unanimidad.

Se designan como escrutador de esta asamblea la Prof. Rosa Westrup de Lira de casa 55 por unanimidad.

Una vez realizado lo anterior se establece instaurada la asamblea ordinaria de condóminos del condominio Isla Trapani siendo las 20:05 horas

Conforme al siguiente punto de la convocatoria

**3) Informe del estado que guarda la administración del condominio.**

Se notificó nuevamente que el Informe del administrador concerniente a los ingresos y gastos efectuados en el periodo comprendido del 1 de abril de 2023 al 31 de octubre de 2023 ha sido enviado mensualmente por correo electrónico a todos los condóminos.

Los trabajos ejecutados en dicho periodo fueron los siguientes:

- Se han efectuado los trabajos de mantenimiento de jardines y alberca regularmente.
- Se ha dado mantenimiento al cerco eléctrico del condominio por fallas presentadas.
- Se ha dado mantenimiento al portón por fallas presentadas, se reemplazó la tarjeta madre.
- Se cambiaron las luminarias fundidas de la vialidad, tenemos el día de hoy 2 sin funcionar, se repararán a la brevedad.
- Se lijaron las partes oxidadas del portón, se aplico pintura primaria y esta en proceso la aplicación final de pintura.

Trabajos que deberán realizarse para mantener al condominio en óptimas condiciones:

- Se deberán restaurar y pintar las herrerías metálicas del perímetro del condominio.
- Se deberá pintar la pared perimetral donde está manchada la pintura.
- Está pendiente la votación para el cambio de sistema de cloración de la alberca con base sal.
- Está pendiente la votación del Reglamento de administración del condominio para efectuar su protocolización y asentamiento en el registro público de la propiedad.
- Se debe cambiar el equipo energizador del cerco
- Se debe hacer el cambio del titular del recibo de CFE, efectuar una verificación del sistema eléctrico y realizar un diagrama unifilar del mismo para realizar el trámite.

El reglamento debe estar al servicio de la comunidad condominal, no es un modo de presión para ningún condómino en lo particular, es necesario entonces que todos participen con su opinión, teniendo en cuenta que lo que disponga la mayoría es lo que va a quedar asentado en el reglamento.

Conforme al punto

**4) Designación del Comité de vigilancia para el año 2024**

Se designa nuevo comité de vigilancia para el periodo noviembre 2023 a noviembre 2024 a:

La Dra. María Teresa Bermúdez Ferreiro de casa 25 es propuesta como presidente de comité, aprobada por unanimidad

Se propone como vocal al señor Gilberto Antonio Rodríguez Salas casa 46, se aprueba por unanimidad

Se propone como vocal al señor Carlos Andrés Medina Flores casa 45, se aprueba por unanimidad

Se procede al punto

**5) Aprobación del presupuesto para el año 2024 y descuentos por pago anticipado.**  
se presenta a su aprobación el presupuesto de gastos para el año de 2024

PRESUPUESTO 2024 ISLA TRAPANI			
CONCEPTO	NETO	IVA	TOTAL
Honorarios de alberquero	\$6,500.00	\$1,040.00	\$7,540.00
Honorarios de jardinero	\$18,000.00	\$2,880.00	\$20,880.00
Honorarios de administración	\$7,200.00		\$7,200.00
Honorarios de contabilidad	\$1,000.00	\$160.00	\$1,160.00
Costo de recolección de basura	\$1,000.00		\$1,000.00
Mantenimiento correctivo	\$1,000.00		\$1,000.00
Mantenimiento preventivo	\$1,000.00		\$1,000.00
Energía eléctrica	\$50.00		\$50.00
Servicio de agua	\$15,100.00		\$15,100.00
SUMAS	\$50,850.00		\$54,930.00
PREVISION aproximada al 5%			\$3,070.00
TOTAL			\$58,000.00
NUMERO DE CASAS			58
			\$1,000.00

Se votó y aprobó por 7 votos a favor el presente presupuesto a partir del mes de enero de 2024

Considerando que el 50% de los condóminos pagan por adelantado, los descuentos y recargos quedarán de la siguiente manera:

Pago mensual anticipado (antes del día primero del mes a pagar)	\$1,000.00
Pago mensual en tiempo (Pagado entre el día 1 y 15 de cada mes)	\$1,050.00
Pago mensual vencido (Pagado después del día 15 de cada mes)	\$1,260.00

Se procedió a continuación al punto

**6) Asuntos concernientes a inversión para infraestructura del condominio.**

- Se establece realizar un análisis bacteriológico del agua de la alberca cada semestre para monitorear la calidad del agua y tener un registro de su estado, el clorador base sal no se autoriza su inversión. Aprobado por unanimidad.
- Se acuerda obtener un presupuesto para calentar el agua de la alberca ya sea eléctrico o de otro tipo en un lapso de 15 días para presentarlo a la comunidad y obtener su aprobación de al menos 30 condóminos para realizar el gasto el cual necesitará una cuota extraordinaria.
- Se acuerda obtener un presupuesto para instalación de cámaras de vigilancia para el portón y la alberca, para que se resuelva por el comité si es conveniente el gasto de instalarlas, aprobado con 8 votos a favor.
- Se acuerda realizar la pintura de herrerías de la barda limítrofe del condominio con la vialidad Mallorca y la pintura de los machuelos en el área de alberca y jardines comunes, así como flechas del sentido de la circulación, aprobado por unanimidad.
- Se acuerda realizar pintura de bardas en las partes que se encuentran manchadas o maltratadas, aprobado por unanimidad.
- Se autoriza la compra e instalación de tres lámparas para la alberca, aprobado por unanimidad.
- Se autoriza el mantenimiento a paneles solares, aprobado por unanimidad.
- Se autoriza la compra y remplazo del energizador del cerco electrificado del condominio, aprobado por unanimidad.
- Se autorizan los gastos para realizar los trámites de la AC del condominio ante el SAT, aprobado por unanimidad.
- Se autorizan los gastos para cambio de titular del contrato con CFE para que este a nombre de la AC del condominio, aprobado por unanimidad.
- Se autoriza la creación y pintura de un Espacio de estacionamiento para discapacitados junto a la rampa de acceso al área de alberca, aprobado por unanimidad.

- Se autoriza la compra e instalación de un pasamanos de acero inoxidable para acceso a la alberca y la compra de un salvavidas de seguridad para el área de la alberca, aprobado por unanimidad.

Se procedió a continuación al punto

**7) Establecer el proceso y fecha para la votación del reglamento y convocatoria de asamblea extraordinaria.**

Se enviará a votación el reglamento que se discutió en foros con los condóminos en plataforma de Internet, se anexaran las hojas para votación de cada uno de los artículos en donde procede la votación indicando estar de acuerdo o no en cada uno de ellos.

Las votaciones se deberán entregar con firma autógrafo de los condóminos propietarios, se resolverá sobre la forma en que se deberán entregar los formatos firmados los condóminos que no residen en el condominio, a los propietarios residentes se les entregará un formato impreso para su votación.

Al tener la cantidad de 30 formatos firmados de aprobación, se podrá convocar a asamblea extraordinaria nuevamente para dar los resultados avalados por los escrutadores designados y poder levantar el acta donde quede aprobado el nuevo reglamento de administración del condominio Isla Trapani, mismo que se llevará a la notaría para protocolizar.

En caso de que algún artículo no alcance la mayoría de votos requerida quedará como se establece en el reglamento actual que está en la escritura de protocolización del régimen en condominio de Isla Trapani con número de instrumento 15430.

Se procedió a continuación al punto

**8) Asuntos de carácter urgente que se tengan que tratar.**

Se acordó por unanimidad dar como plazo el mes de noviembre para los condóminos que tengan tres o más meses de adeudos en sus cuotas de mantenimiento los cubran, de otra manera se aplicará la sanción establecida en el reglamento actual del condominio que en su artículo 51, establece lo siguiente:

"EN CASO DE QUE LOS PROPIETARIOS NO PAGUEN LAS CUOTAS A SU CARGO DENTRO DE LOS PRIMEROS 5 CINCO DÍAS DE CADA MES O BIEN DENTRO DEL MISMO TÉRMINO A LA FECHA FIJADA SI SE TRATA DE CUOTA ORDINARIA SU IMPORTE CAUSARÁ LOS MISMOS INTERESES EQUIVALENTES AL 20% MENSUAL, DICHOS INTERESES SE COMPUTARÁN DESDE LA FECHA EN QUE SE INCURRIÓ EN MORA. ADEMÁS DE CUBRIR LA CUOTA DE INTERESES SEÑALADA, COMO MEDIDA DE SANCIÓN POR LA MORA EN EL PAGO DE SUS CUOTAS, EL ADMINISTRADOR PUBLICARÁ UN BOLETÍN CON EL NOMBRE DE LOS CONDÓMINOS MOROSOS; SEÑALANDO EN EL MISMO QUE DICHOS CONDÓMINOS DEJARÁN DE CONTAR PROPORCIONALMENTE CON LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO QUE SE CUBREN CON EL PAGO DE SU CUOTA, Y ESTARÁ IMPEDIDO PARA LA DISPOSICIÓN Y USO DE ÁREAS COMUNES DE ESPARCIMIENTO, HASTA EL MOMENTO EN QUE SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SU CUOTA MENSUAL DE MANTENIMIENTO, INCLUYENDO EL INGRESO Y TRÁNSITO CON VEHÍCULO AUTOMOTOR EN LA VIALIDAD CONDOMINAL DE USO COMÚN.

De tal forma que el servicio de agua será limitado y no tendrán derecho a utilizar el área de alberca y terraza del condominio.

Los integrantes del comité de vigilancia deberán estar al corriente en sus cuotas a fin de noviembre, de otra forma, no podrán permanecer en su cargo ya que pierden su derecho de voto conforme se establece en el artículo 30 de la Ley.

Se programará a la brevedad junta con el alberquero para que explique sus trabajos al nuevo comité de vigilancia ya que hay observaciones sobre el cepillado de la alberca y acordar en conjunto el tipo de servicio que se requiere y si hay variación en su costo.

Se solicitarán nuevos presupuestos para el servicio de jardinería en el condominio ya que el presupuesto presentado por el actual proveedor del servicio por la cantidad de \$24,000.00+ IVA no fue aprobado por la asamblea

No habiendo más temas a tratar se procede al punto

**9) Clausura de la Asamblea.**

Siendo las 23:51 horas se da por clausurada la asamblea.

Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, establezcan una mayoría especial. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente, en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva.

FIRMAN LA PRESENTE ACTA:



Ing. Jaime B. Flores Athié  
Presidente de asamblea



Lic. Coyolxauqui Mayorquin Tornes  
Secretaria de asamblea

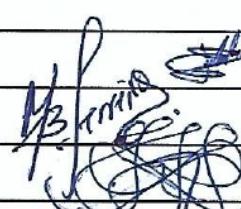


Prof. Rosa Westrup de Lira  
Escrutador de asamblea

## ASISTENCIA ASAMBLEA ORDINARIA 11 NOVIEMBRE 2023

ANEXO (A)

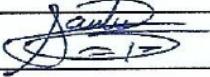
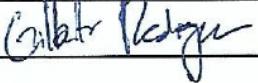
## CONDOMINIO ISLA TRAPANI

CASA	NOMBRE	ESCRITURA	FIRMA	INDIVISO
1	Carlos Gutierrez			1.7026%
2	Gerald Lee Ray			1.7026%
3	Benjamín Escamilla Flores			1.7026%
4	Luis Miguel Corona			1.7026%
5	Eduardo Carmona			1.7026%
6	Lorena González			1.7026%
7	Rogelio Hernandez			1.7026%
8	Sergio Barragan			1.7026%
9	Ramiro Luján			1.7026%
10	Mayra Machuca			1.7026%
11	Mayra Machuca			1.7026%
12	Katiuska Mora Andrade			1.7026%
13	Ricardo Lamas			2.5504%
14	Serafín Lázaro			1.7026%
15	Cecilio Ruiz Aceves			1.7026%
16	Iván Pérez Vilchis			1.7026%
17	Carlos Chavira			1.7026%
18	Lourdes Hernandez Perez			1.7026%
19	Hugo Peredo			1.7026%
20	Danna Lynn			1.7026%
21	Santiago Hernández			1.7026%
22	Nadia Gonzalez			1.7026%
23	Julio García Recendiz			1.7026%
24	David Peralta			1.7026%
25	Dra. María Teresa Bermúdez Ferreiro			1.7026%
26	Jorge Salazar y Francisco			1.7026%
27	Miguel Ángel Buenrostro			1.7026%
28	Andrea Feregrino			1.7026%
29	Cristian Jarero	Ma Isabel Vizcarra D		1.7026%

## ASISTENCIA ASAMBLEA ORDINARIA 11 NOVIEMBRE 2023

ANEXO (A)

## CONDOMINIO ISLA TRAPANI

CASA	NOMBRE	ESCRITURA	FIRMA	INDIVISO
30	Ana Cecilia y Humberto			1.7026%
31	Joaquin Silva			1.7026%
32	César Orozco Medina			1.7026%
33	Humberto Mercado			1.7026%
34	María Isabel Navarro Lopez			1.7026%
35	Judith Rangel			1.7026%
36	María Eduviges			1.7026%
37	Josefina Villanueva			1.7026%
38	Roberto Sanchez			1.7026%
39	Patricia Katysca Villalpando			1.7026%
40	Elodia Saldaña			1.7237%
41	María Graciela Torres Arriaga			1.7237%
42	Maria Santana			1.7237%
43	Pilar Palomares			1.7237%
44	Luis Sandoval			1.7237%
45	Carlos Medina			1.7237%
46	Antonio Rodríguez			1.7237%
47	Alejandra Olmedo			1.7237%
48	Guillermo Carrillo			1.7237%
49	Diego Jiménez			1.7237%
50	Marvin Orlando Meléndez			1.7237%
51	Victoria García Cantú			1.7237%
52	Daniel Medrano			1.7237%
53	Francisco Solís Valencia			1.7237%
54	Jesús Solís y Rosalina			1.7237%
55	Rosa Westrup			1.7237%
56	Pedro Vélez			1.7237%
57	José Manuel Martínez			1.7237%
58	Héctor Durán			1.7237%