



Asamblea general ordinaria

14 de abril 2026

CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE V., A.C.

CONDOMINIO COMPUESTO HORIZONTAL
HABITACIONAL PARQUE VIRREYES, P. en C.
Y LOS CONDOMINIOS SIMPLES F1, F2, F3, F5 y F6

Orden del día

1. **Lista de asistencia y nombramiento de presidente y secretario** para dirigir la asamblea, así como designación de los escrutadores
2. **Informe de trabajo del consejo** de administración, así como rendición de cuentas de la tesorería por el periodo enero a diciembre del año 2025
3. **Informe de la administración del condominio**
4. **Informe del jurídico** así como asignación de poderes judiciales
5. **Elección de los integrantes del consejo de administración** para el siguiente periodo
6. **Ratificación o designación de la administración** para el siguiente periodo
7. **Informe de proyecto SIAPA línea de agua tratada (LAT)** para riego de áreas comunes
8. **Presentación, discusión y en su caso, aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente periodo**, y por lo tanto, votación para la autorización de cuota condominal ordinaria
9. **Redacción, lectura y aprobación del acta de asamblea**, así como el nombramiento de un delegado especial para que acuda ante notario a protocolizar la misma

1. Lista de asistencia,
nombramiento de
presidente de la asamblea,
secretario y escrutadores

2. Informe de trabajo del consejo de administración así como rendición de cuentas de la tesorería

2.1 Informe general de trabajo del Consejo de Administración

Consejo de Administración 2025

► Mesa directiva

- VERÓNICA RAMÍREZ GUERRERO - presidente
- MARIO ALBERTO JIMÉNEZ GONZÁLEZ- secretario
- FRANCISCO PADILLA ARGOTE - tesorero

► Vocales

Susana Hernández, Magdalena Gradilla, Fabiola Rodríguez, Patricia Arias, Yahana Medina, Mariana Zúñiga, Marcos Cuenca, Antonio Rodríguez, Jorge Barajas, Iván Rivera, Luis Solórzano, Elías Rivera, Guillermo Acevedo, Manuel Higuera (inactivo), Alejandro Huerta (inactivo)



Mantenimiento



Seguridad



Administración



Jardines



Contrucción

Informe de trabajo del consejo de administración

Durante el periodo reportado, el Consejo de Administración ejecutó un conjunto amplio de proyectos orientados a **mejorar la seguridad, funcionalidad, infraestructura y estética del condominio**, generando condiciones óptimas para residentes, visitantes y proveedores. Las acciones se agrupan en los siguientes puntos:

1. Fortalecimiento de la Seguridad y Control de Acceso

Se modernizó integralmente el sistema de ingreso vehicular y peatonal, incorporando tecnología y mejoras estructurales.

Casetas: Adecuación integral de ambas casetas para optimizar la operación del control de acceso.

Control de acceso: Implementación del sistema ControlAcc como plataforma para el accesos de residentes, visitantes y proveedores, junto con el desarrollo e integración de la infraestructura tecnológica necesaria para garantizar su operación segura y eficiente.

- ✓ Instalación de **lectores faciales** ✓ Instalación de cámara **lectora de placas**
- ✓ Programación para **doble validación** de ingreso ✓ Instalación de dispositivos lectores de **códigos QR**
- ✓ Instalación de 4 lectoras que permite **encriptación de TAGs** ✓ Cambio de **barreras vehiculares**
- ✓ **Sustitución del portón de proveedores por urgencia (no estaba presupuestado)**, nuevo diseño mediante materiales WPC tipo madera y complementando con una **exclusa en el acceso peatonal**



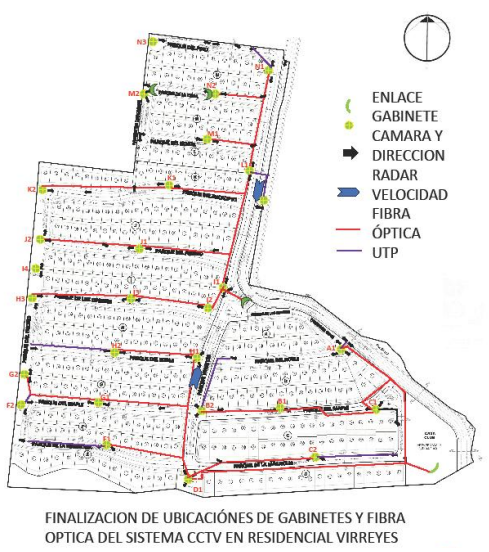
Informe de trabajo del consejo de administración

CCTV: se instaló **fibra óptica** al sistema CCTV así como modificaciones y modernización del sistema (nuevos grabadores y actualizaciones) con el objetivo de reducir intermitencias y asegurar la correcta grabación de las cámaras existentes, lo que implicó la eliminación de las antenas.

SEGURIDAD: cambio de seguridad a la **empresa EINTRAG** y contratación del **supervisor interno Gustavo Maldonado**

2. Mejora en Casa Club:

Se rehabilitó la terraza de la alberca con **instalación de WPC en pérgola**, luminarias y ventiladores, el salón de juegos **retapizando salas** y mantenimiento de la **mesa de billar**, colocación de **película térmica en ventanas superiores del gimnasio**; asimismo, está por concluirse la **renovación de los baños del salón de eventos** y se realiza **mantenimiento cotidiano y general de áreas comunes, casa club y jardinería**.



Informe de trabajo del consejo de administración

3. Jardinería y Mantenimiento de Áreas Verdes

Rehabilitación de áreas comunes: Se rehabilitó el tramo comprendido entre Casa Club y la caseta, se reforzó y reparó una zona del **muro rojo** asegurando su estabilidad.

Adquisiciones de plantas: Se incorporaron juníperos, gudelias, lavandas y macetas para reforzar la estética del acceso principal y del talud.

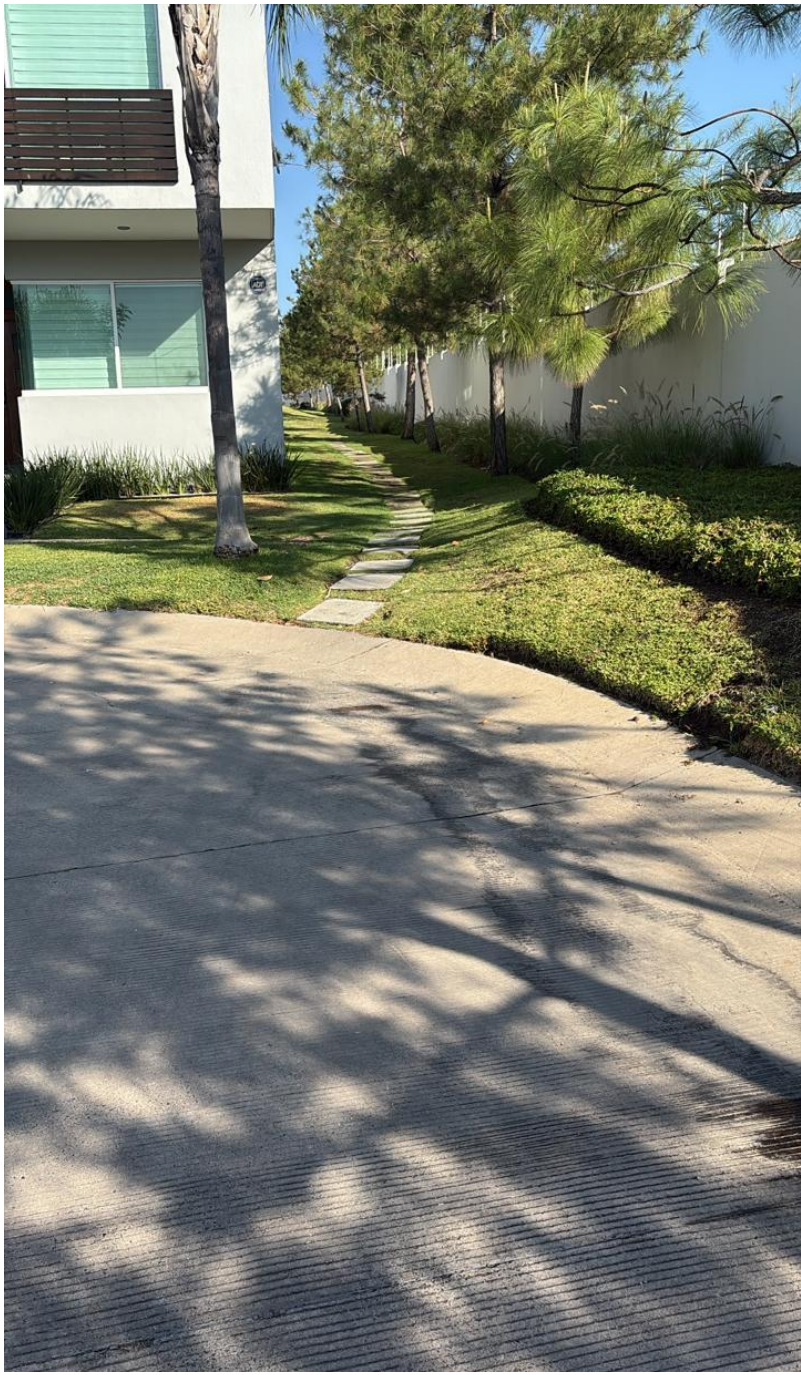
Mantenimiento de árboles:

Se continúa con la poda sanitaria de árboles, así como poda de aquellos arboles afectados por muérdago.

Se mantiene el seguimiento de árboles en tratamiento.

Control de plagas: Se aplicó fumigación contra hormigas en el área del muro rojo así como en el arriate exterior del condominio.

Tratamientos biotecnológicos: Se contrató a la empresa Hellannia, dirigida por un egresado en biotecnología por la universidad de Rochester, especializada en el uso de microorganismos vivos para nutrición y control de plagas. Los resultados son visibles en la ceiba y en los árboles mariposa, los cuales presentan retoños y signos de recuperación.



Informe de trabajo del consejo de administración

4. Eventos y Actividades Comunitarias

Organización del Día del Niño, día de muertos y la Posada de Navidad, fortaleciendo la convivencia.
Decoración del condominio para **Fiestas Patrias, Día de Muertos y Navidad.**

5. Gestiones llevadas a cabo con el gobierno municipal

✓ Solicitud y recepción de pintura para balizamiento. ✓ Reparación de luminarias en la calle Parque del Encino. ✓ Colocación de nuevas luminarias en el Parque Hundido. ✓ Balizamiento en la calle Parque del Encino. ✓ Reparación de baches en la calle Parque del Encino. ✓ Balizamiento en Avenida Universidad.
✓ Reparación de luminarias en Avenida Universidad.

Así mismo, se coordinó con las dependencias correspondientes para llevar a cabo dentro del condominio diversas actividades entre ellas la **campaña de vacunación, el pago de predial en la casa club**, así como el curso para **uso del celular y redes sociales para adultos mayores**

6. Gestiones ante SIAPA para línea de aguas tratadas para riego de áreas comunes

Se ingresó el trámite para la autorización del proyecto y el expediente sigue en **revisión técnica**. De forma paralela, se realizó la **búsqueda y preselección de la constructora** para ejecutar la obra una vez aprobada.

7. Rehabilitación del Parque Hundido

Mediante la integración de un consejo social se gestionaron recursos del presupuesto participativo para la **rehabilitación del Parque Hundido**. El proyecto permanece **en espera de ejecución** por parte del Municipio de Zapopan, por lo que seguimos dando seguimiento a este tema.



2.2 Rendición de cuentas: Ingresos, egresos y estado de la tesorería

Informe de ingresos enero a diciembre 2025

	ACUMULADO (ENE-DIC 2025)	PROMEDIO (12 MESES)	%	PRESUPUESTO ANUAL
Cuotas Mensuales	\$10,923,557.16	\$910,296.43	36.70%	\$11,222,569.00
Ingresos Ordinarios	\$10,923,557.16	\$910,296.43	36.70%	\$11,222,569.00
Rendimientos	\$225,158.61	\$18,763.22	0.76%	+ \$ 639,046 + 5.7%
Antena	\$206,001.12	\$17,166.76	0.69%	
No Identificado	\$157,559.09	\$13,129.92	0.53%	
Multa por Radar de Velocidad	\$101,026.31	\$8,418.86	0.34%	
Tag	\$91,900.00	\$7,658.33	0.31%	
Terraza	\$87,600.00	\$7,300.00	0.29%	
Multas	\$55,757.68	\$4,646.47	0.19%	
Reparación de Daños	\$7,055.57	\$587.96	0.02%	
Boletos para Eventos	\$6,000.00	\$500.00	0.02%	
Otros Ingresos Reservados	\$938,058.38	\$78,171.53	3.15%	\$0.00
	\$11,861,615.54	\$988,467.96	39.85%	

El presupuesto de ingresos anuales se cumplió 5.7% por arriba de lo proyectado

Informe de egresos ene-dic 2025 - gastos fijos

Flujo de Gastos Operativos		ACUMULADO (ENE-DIC 2025)	PROMEDIO (12 MESES)	%	PRESUPUESTO ANUAL
80% del gasto	Honorarios por servicio de Vigilancia	\$4,537,490.59	\$378,124.22	15.45%	\$4,680,000.00
	Honorarios por servicio de Jardinería	\$1,226,321.74	\$102,193.48	4.18%	\$1,389,493.00
	Honorarios por servicio de Administración	\$804,413.60	\$67,034.47	2.74%	\$771,725.00
	Honorarios por servicio de Mantenimiento y Limpieza	\$651,436.98	\$54,286.42	2.22%	\$716,184.00
	CFE	\$399,021.00	\$33,251.75	1.36%	\$396,000.00
	Gastos e Insumos Mantenimiento	\$194,883.15	\$16,240.26	0.66%	\$72,000.00
	Honorarios Abogado del Condominio	\$180,000.00	\$15,000.00	0.61%	\$198,000.00
	Consultoría de Vigilancia	\$137,773.73	\$11,481.14	0.47%	\$290,928.00
	Reparaciones - Gastos Extraordinarios Mantenimiento	\$128,544.32	\$10,712.03	0.44%	\$60,000.00
	Eventos Condominio y Adornos	\$124,537.62	\$10,378.14	0.42%	\$144,000.00
	Gastos e Insumos Baños, Casa club y Caseta	\$119,020.33	\$9,918.36	0.41%	\$96,000.00
	Aportación AC Virreyes	\$106,500.00	\$8,875.00	0.36%	\$106,500.00
	Recolección de Basura	\$103,017.00	\$8,584.75	0.35%	\$114,576.00
	Gastos e Insumos para oficinas	\$97,046.08	\$8,087.17	0.33%	\$90,000.00
	Impuestos Federales	\$88,813.00	\$7,401.08	0.30%	\$108,000.00
	Suministro, Instalción y Mantto de Cámaras	\$82,196.00	\$6,849.67	0.28%	
	Supervisión de Obra	\$72,000.00	\$6,000.00	0.25%	\$72,000.00
	Protocolización de Actas	\$69,600.00	\$5,800.00	0.24%	\$18,000.00
	Reparaciones - Gastos Extraordinarios Jardinería	\$48,655.30	\$4,054.61	0.17%	\$48,000.00
	Software de Administración (suscripción)	\$47,400.00	\$3,950.00	0.16%	\$71,100.00
	Mantenimiento Anual de Barreras	\$47,250.00	\$3,937.50	0.16%	
	Honorarios Contables y Auditor	\$43,848.00	\$3,654.00	0.15%	\$44,266.00
	Sueldos Y Salarios por Personal de Seguridad	\$42,153.60	\$3,512.80	0.14%	\$9,192.00
	Químicos y Materiales para Alberca	\$42,110.01	\$3,509.17	0.14%	\$54,000.00
	Cable, teléfono e internet	\$36,795.99	\$3,066.33	0.13%	\$36,000.00
	Dispositivos de Ingreso (Tags)	\$33,998.78	\$2,833.23	0.12%	\$24,000.00
	Gastos e Insumos Jardinería	\$32,019.72	\$2,668.31	0.11%	\$36,000.00
	Notificaciones de Radar	\$32,016.00	\$2,668.00	0.11%	
	Mantenimiento a Equipo de Gimnasio	\$15,849.20	\$1,320.77	0.05%	
	SIAPA	\$14,834.00	\$1,236.17	0.05%	\$15,000.00
	Póliza de Mantenimiento Equipo de Computo	\$10,500.00	\$875.00	0.04%	
	Prestaciones Sociales	\$9,755.37	\$812.95	0.03%	
	Fumigación y/o Termonebulización para control de plagas	\$8,166.40	\$680.53	0.03%	
	Comisiones Bancarias	\$7,961.08	\$663.42	0.03%	\$9,600.00
	Reparación de Daño a Automóvil	\$4,408.00	\$367.33	0.02%	
	Compra de Equipo	\$349.00	\$29.08	0.00%	\$727.08
Total de Gastos Operativos		\$9,600,685.59	\$800,057.13	32.69%	\$9,671,291.08

El gasto operativo fue 99.3% de lo presupuestado

Informe de egresos ene-dic 2026 - mejoras y conservación

Flujo de Inversiones:	ACUMULADO (ENE-DIC 2025)	PROMEDIO (12 MESES)	%
Control de Accesos	\$531,023.24	\$44,251.94	1.81%
Barreras Vehiculares y Sistema de Ingreso	\$348,555.95	\$29,046.33	1.19%
Suministro y colocación de tótem doble altura con accesorios	\$47,417.77	\$3,951.48	0.16%
Routeador para División de Redes	\$25,000.00	\$2,083.33	0.09%
Lector Largo Alcance Rfid	\$24,206.63	\$2,017.22	0.08%
Compra e Instalación de Postes Delimitadores	\$21,828.76	\$1,819.06	0.07%
Compra de Equipo de Computo y Telefonía	\$15,302.61	\$1,275.22	0.05%
Radar para Barrera Vehicular	\$14,874.88	\$1,239.57	0.05%
Lectora de Tarjeta para Acceso Vehicular	\$12,849.12	\$1,070.76	0.04%
Adquisición de 2 chapas magnéticas para exterior	\$7,268.75	\$605.73	0.02%
Kids de tira leds para Barreras	\$6,960.00	\$580.00	0.02%
Letrero Programable	\$6,758.77	\$563.23	0.02%
Porton - Erogación Extraordinaria	\$599,392.43	\$49,949.37	2.04%
Suministro de Vigas WPC	\$279,720.00	\$23,310.00	0.95%
Fabricación de Portones y Puertas (Herrerías)	\$269,444.80	\$22,453.73	0.92%
Suministro e Instalación de Pistón para Portones y Puertas	\$50,227.63	\$4,185.64	0.17%
Proyecto Siapa	\$20,587.60	\$1,715.63	0.07%
Asesoría en la elaboración de Bases para obra SIAPA	\$17,400.00	\$1,450.00	0.06%
Adecuación Proyecto Siapa	\$2,668.00	\$222.33	0.01%
Planos Siapa	\$519.60	\$43.30	0.00%
Mantenimiento Mayor a Salon de Eventos, Juegos y Terraza	\$451,686.49	\$37,640.54	1.54%
Deck Wall WPC, instalado en área de terraza de casa club.	\$150,000.00	\$12,500.00	0.51%
Compra de mobiliario y equipo para remodelación sanitarios Salón de Eventos	\$58,241.95	\$4,853.50	0.20%
Instalación de Polarizado en Ventanales	\$49,558.90	\$4,129.91	0.17%
Tapizado de Cojines y Sala en Salón de Juegos	\$43,532.17	\$3,627.68	0.15%
Compra e Instalación de Laminas de Policarbonato para Terraza	\$42,401.19	\$3,533.43	0.14%
Suministro e Instalación de Puerta Corrediza en Salón de Evento	\$30,229.60	\$2,519.13	0.10%
Suministro de Piso para Salón de Eventos	\$28,139.28	\$2,344.94	0.10%
Suministro Compra de Macetas	\$25,450.40	\$2,120.87	0.09%
Compra de Ventiladores de Techo	\$20,334.00	\$1,694.50	0.07%
Compra Mesa de Centro para Lobby	\$3,799.00	\$316.58	0.01%
Riego	\$113,465.98	\$9,455.50	0.39%
Mantenimiento Mayor a Riego de Áreas Verdes	\$103,373.98	\$8,614.50	0.35%
Bomba sumergible 2 HP para cisterna de controlador del talud en calle I	\$10,092.00	\$841.00	0.03%
Suministro, Rehabilitación y Mantenimiento de CCTV	\$145,841.92	\$12,153.49	0.50%
Suministro e Instalación de Fibra Óptica	\$141,781.92	\$11,815.16	0.48%
Suminsitro e Instalación de Poste para Camara	\$4,060.00	\$338.33	0.01%
Suministro e Instalación de CCTV	\$0.00	\$0.00	0.00%
Total de Inversiones y Reparaciones Mayores	\$1,861,997.66	\$169,272.51	6.34%
			\$2,400,000.00

Se realizaron proyectos que no estaban planificados pero eran indispensables por alrededor de \$700,000:

- Portón Prov. y Peatonal \$599,392
- Barreras vehiculares nuevas \$100,000

Sin embargo no se ejecutó el proyecto SIAPA línea de agua tratada para riego de áreas comunes por razones técnicas.

- \$538,002 pesos

Saldos bancarios al 31 de diciembre 2025

SALDO BANCARIO

Cuentas Bancarias Diciembre 2025	Saldo Inicial	Ingresos	Ingresos por Traspasos entre cuentas	Egresos	Egresos por Traspasos entre cuentas	Comisiones	Saldo
Cuenta de Cheques 1001943057	\$43,760.19	\$917,251.03	\$560,002.95	\$796,193.92	\$654,959.68	\$719.20	\$69,141.37
Cuenta de Cheques 1002590107	\$54,404.24	\$4,168.29	\$100,008.51		\$139,996.02	\$62.64	\$18,522.38
Cuenta de Inversión 100075819336	\$1,792,213.43	\$9,464.14	\$654,959.68		\$560,029.10		\$1,896,608.15
Cuenta de Inversión 100076374155	\$1,041,633.79	\$4,567.33	\$39,996.02		\$50,008.51		\$1,036,188.63
SALDO BANCARIO FINAL	\$2,932,011.65	\$935,450.79	\$1,354,967.16	\$796,193.92	\$1,404,993.31	\$781.84	\$3,020,460.53

SALDO DISPONIBLE

miércoles, 31 de diciembre de 2025	
Saldo Bancario	\$3,020,460.53
SALDOS A RESERVAR	
Fondo de Reserva (contingencias)	\$1,117,974.56
Ingreso para Proyecto de Siapa (\$1.00)	\$796,488.00
Fianzas por Construcción	\$550,000.00
<u>TOTAL:</u>	\$2,464,462.56
Saldo Disponible	\$555,997.97

En cumplimiento de obligaciones ante el SAT y de obligaciones patronales



REPSE
Registro de Prestadores de Servicios
Especializados u Obras Especializadas



GOBIERNO DE MÉXICO

TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

UNIDAD ADMINISTRATIVA:

No. DE ACUERDO:
No. DE FOLIO DE INGRESO:
ASUNTO:

DIRECCIÓN GENERAL DE
INSPECCIÓN FEDERAL DEL
TRABAJO
STPS/UTD/DGIFT/AR149923/2024
37140
AVISO DE REGISTRO

Ciudad de México a Martes 08 de Octubre del 2024

Conforme a lo establecido en los artículos DÉCIMO, DÉCIMO SEGUNDO Y DÉCIMO SEXTO, del ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA EL REGISTRO DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE PRESTEN SERVICIOS ESPECIALIZADOS O EJECUTEN OBRAS ESPECIALIZADAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo del 2021 y sus respectivos Acuerdos modificatorios de fecha 03 de febrero de 2023 y 21 de febrero de 2024. Visto el contenido de la información y documentación proporcionada a través de la plataforma electrónica <http://repse.stps.gob.mx> por parte de la persona: (Moral) ESPECIALISTAS EN SEGURIDAD PRIVADA FAET SA DE CV, con Nombre Comercial: , del Estado de: Jalisco, con Registro Federal de Contribuyentes: ESP200710SKA, con Domicilio: , se advierte que CUMPLE con los requisitos establecidos en el ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA EL REGISTRO DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE PRESTEN SERVICIOS ESPECIALIZADOS O EJECUTEN OBRAS ESPECIALIZADAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo del 2021 y sus respectivos Acuerdos modificatorios de fecha 03 de febrero de 2023 y 21 de febrero de 2024.-----

Esta autoridad conforme lo dispuesto por los artículos 15 primer, tercer y quinto párrafo de la Ley Federal del Trabajo, DÉCIMO, DÉCIMO SEGUNDO y DÉCIMO TERCERO del ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA EL REGISTRO DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE PRESTEN SERVICIOS ESPECIALIZADOS O EJECUTEN OBRAS ESPECIALIZADAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 2021 y sus respectivos Acuerdos modificatorios de fecha 03 de febrero de 2023 y 21 de febrero de 2024, es competente para determinar lo conducente, por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 13 y 15 de la Ley Federal del Trabajo; 2 apartado A, fracciones IV y X y 18 fracciones I, XLIV, XLV y XLVI del Reglamento Interior de la Secretaría el Trabajo y Previsión Social:-----

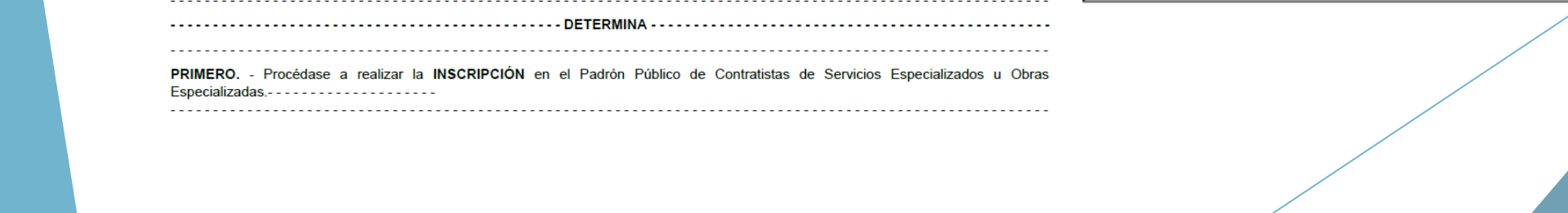
----- DETERMINA -----

PRIMERO. - Procédase a realizar la INSCRIPCIÓN en el Padrón Público de Contratistas de Servicios Especializados u Obras Especializadas.-----

gob.mx

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales	
Nombre, denominación o razón social	Sentido
CONDominio RESIDENCIAL PARQUE V AC	POSITIVO
RFC	Folio
CRP110829JR2	26NC0956683
Fecha y hora de emisión	
30 de marzo de 2026 a las 19:34 horas	
Apreciable contribuyente	
Se le informa que en los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que al momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en los puntos que revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; la presente opinión no es una constancia del correcto enterro de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.	
Información importante	
MarcaSAT de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 hrs, excepto días inhábiles. Atención telefónica: desde cualquier parte del país 55 627 22 728 y para el exterior del país (+52) 55 627 22 728. Vía Chat: http://chat.sat.gob.mx	
¡Este servicio es gratuito!	
Artículos: 17-D, 32-D del CFF; Reglas 2.1.27., 2.1.28., 2.1.36. y 2.1.37. de la RMF.	



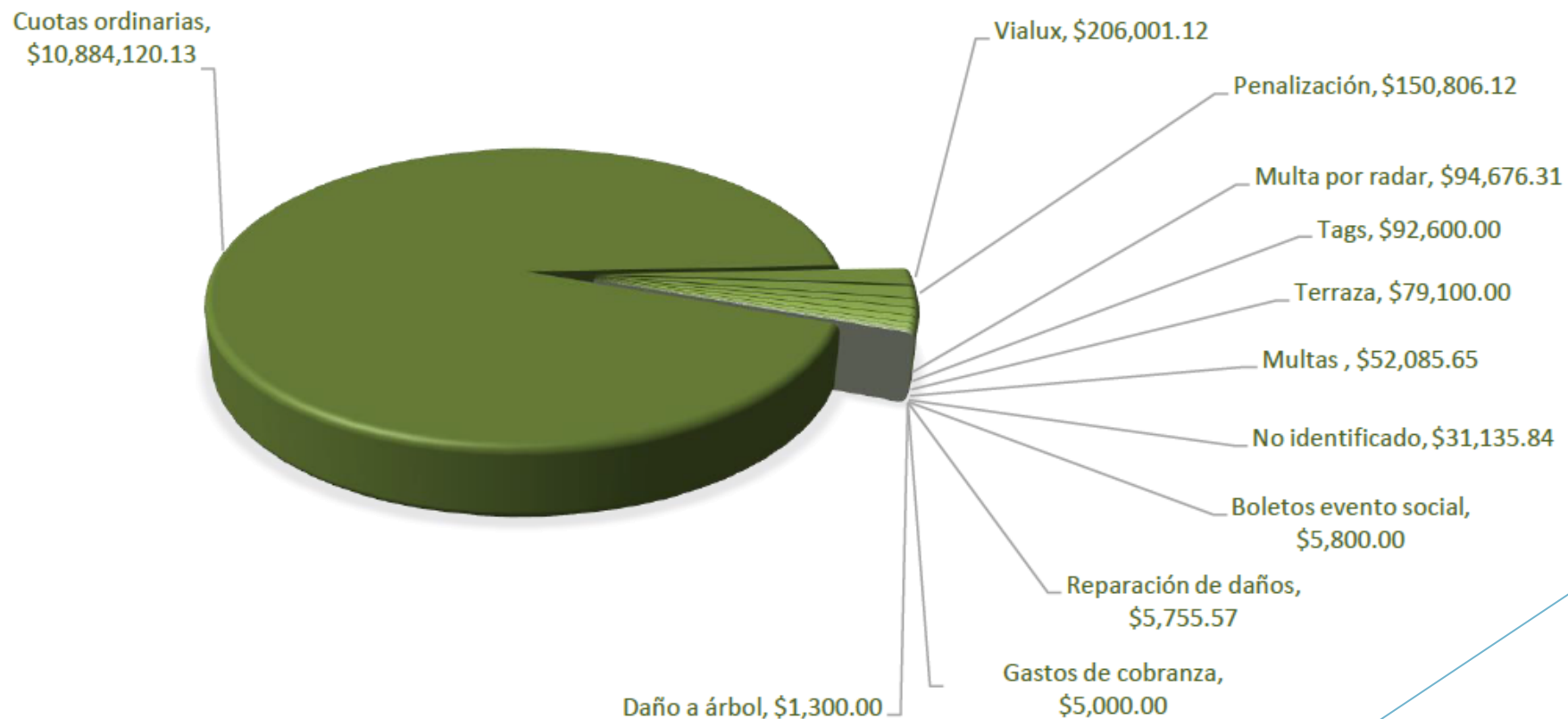
3. Informe general de la administración

Administrativos

- ▶ Administración **HOGARIS**, dos personas en sitio más soporte de la gerencia de Hogaris tanto en operación del día a día como apoyo en proyectos particulares
- ▶ **Subcontratación de los servicios** de seguridad, jardinería, mantenimiento, limpieza, tecnología y otros
- ▶ Todos los servicios se contratan **con factura y los pagos se realizan mediante transferencia electrónica**, con excepción de la caja chica.
- ▶ **Contabilidad mensual** por medio de un despacho así como presentación de **declaraciones ante el SAT**
- ▶ Revisión periódica del **cumplimiento de obligaciones laborales** a los proveedores para asegurar su cumplimiento
- ▶ **Atención a residentes**, envío de comunicados, aplicación de pagos, envío de estados de cuenta, entre otros
- ▶ **Publicación del reporte de origen y aplicación de las cuotas condominales y el estado de la tesorería**, trimestralmente en el sitio <https://www.parquevirreyes.org/informefinanciero>

Ingresos del condominio

En el periodo de informe correspondiente a los meses de enero a diciembre 2025 han ingresado a la cuenta bancaria del Condominio un total de **\$11,608,380.74 (once millones seiscientos ocho mil trescientos ochenta pesos 74/100 M.N.)** dividiéndose en los siguientes rubros:

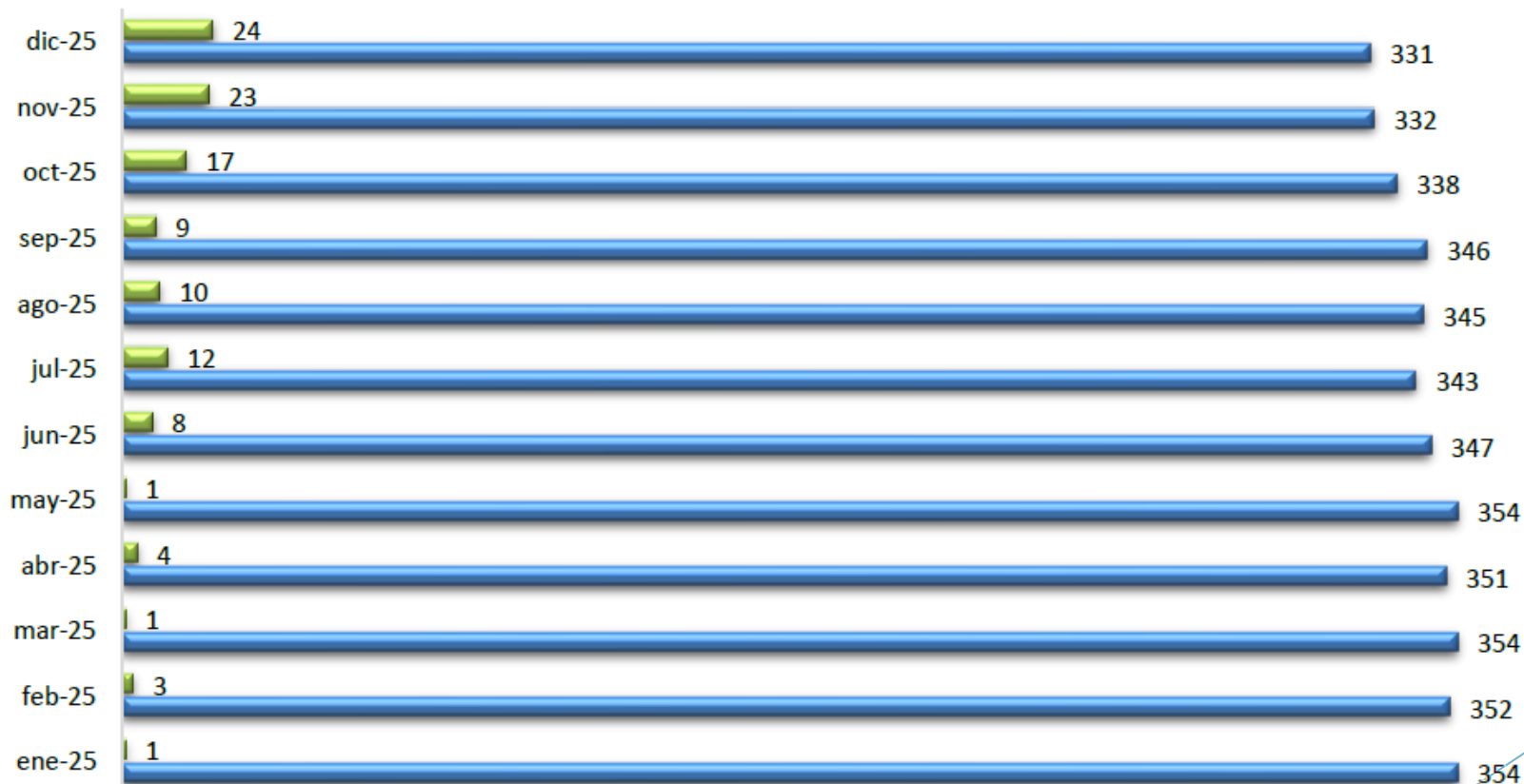


Vecinos cumplidos con el pago de sus cuotas

"COMPORTAMIENTO DE PAGO DE CUOTAS MENSUALES"

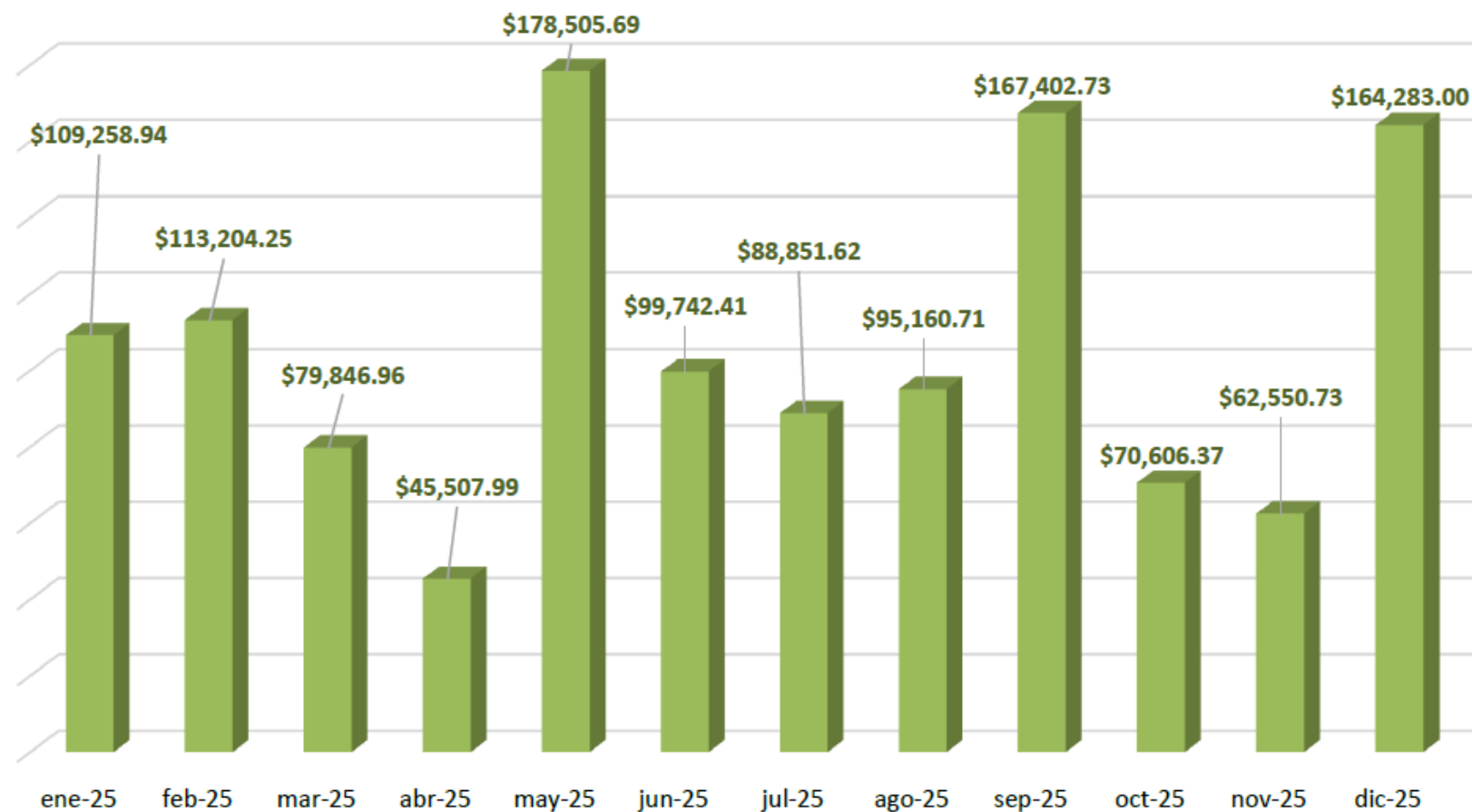
Recuperación de cuotas promedio del 97.00%

■ SIN PAGO ■ CON PAGO



Recuperación de adeudos

RECUPERACIÓN DE ADEUDOS DE ENERO A DICIEMBRE 2025: \$1,274,921.40



Algunos proyectos de mejora realizados

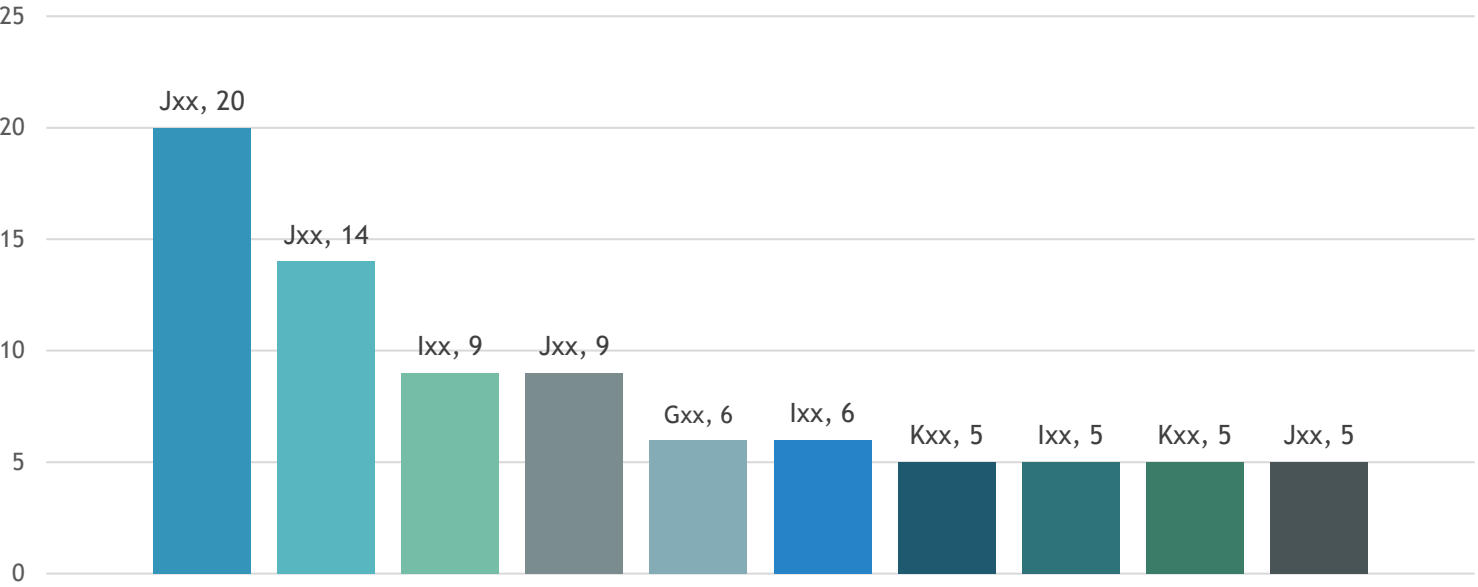
- ▶ Nuevo portón de proveedores y zona peatonal con exclusiva, diseño WPC tipo madera
- ▶ Pérgola con lambrín WPC madera y ventiladores en terraza zona alberca
- ▶ Fibra óptica en CCTV en todo el condominio para evitar conexiones inalámbricas
- ▶ Sistema de accesos: códigos QR, reconocimiento placas, reconocimiento facial, así como rediseño de las casetas para mejor servicio a visitas y residentes
- ▶ Renovación de baños en parte trasera del salón de eventos

Principales trabajos de mantenimiento y conservación

- ▶ Mantenimiento a la alberca para mantenerla en niveles óptimos de calidad del agua, temperatura y PH
- ▶ Mantenimiento preventivo y correctivo a equipos del gimnasio
- ▶ Mantenimiento a mesas de salón de juegos
- ▶ Rehabilitación y mantenimiento de mobiliario de salón de eventos
- ▶ Limpieza y mantenimiento de terraza y salón de eventos
- ▶ Rehabilitación y ampliación del sistema de riego
- ▶ Mantenimiento profundo de equipo de cocina
- ▶ Mantenimiento mayor a juegos infantiles
- ▶ Balizamiento de vialidades

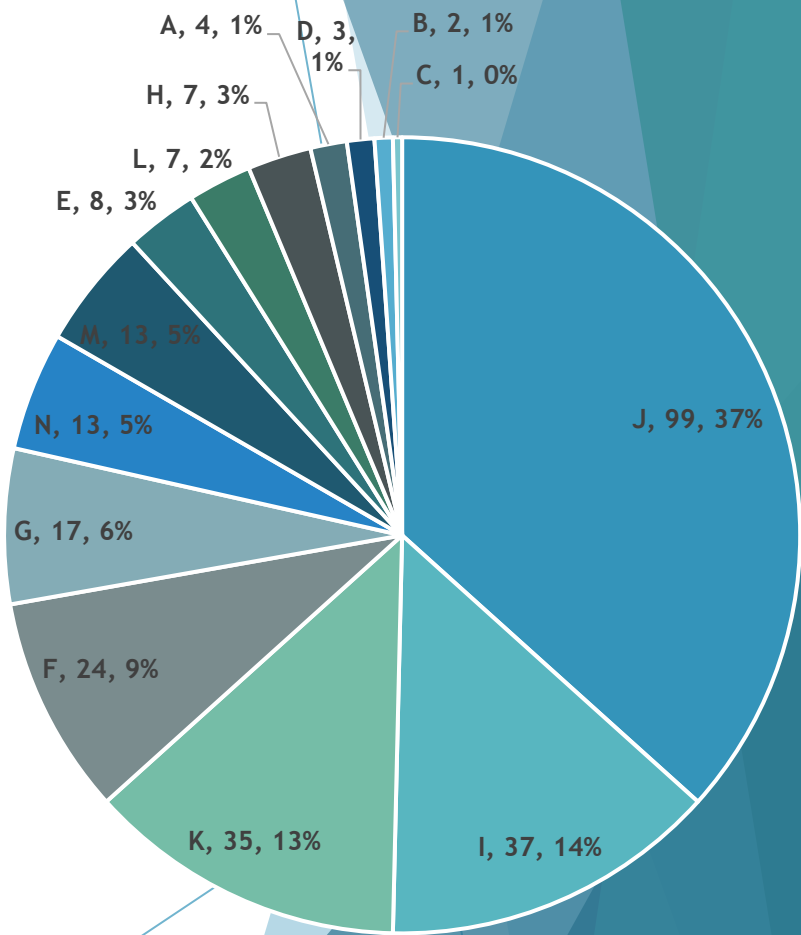
Control de velocidad

Casas con más multas por exceso de velocidad



2025	2024
281 multas por exceso de velocidad en el año	417 multas en solo 7 meses
45 km/h mayor velocidad registrada	68 km/h mayor velocidad
La casa con más multas tuvo 20 (Jxx)	30 multas una sola casa (Lxx)
Cuadras I y J las que concentran la mitad de los excesos de velocidad	Cuadras J y K concentraron la mitad de los excesos de velocidad

Cantidad de multas por cuadra



4. Informe del jurídico así como otorgamiento de poderes

Jurídico

- ▶ Juicio civil, acción de interdicto de obra peligrosa, derivado del deslave del “Muro de Piedra y Block” que colinda con el predio sin construcción ubicado en avenida Universidad número 3041 (terreno los caballos), el día 11 de marzo de 2026 presentamos demanda con la intención de obtener la orden de demolición del muro, retiro de escombros y estabilidad del talud. Fue turnada al Juzgado Octavo de lo Civil, registrándose bajo el expediente 198/2026. Este asunto cuenta con varios antecedentes, los más relevantes:
 - Reporte ante la “Coordinación Municipal de Protección Civil y Bomberos”, a la “Dirección de Inspección y Vigilancia” a la “Secretaría Particular de la Presidencia Municipal”, y a la “Dirección del Ordenamiento del Territorio”
 - Obtuvimos por parte de la “Coordinación Municipal de Protección Civil y Bomberos” la “Opinión Técnica de Condiciones de Riesgo con número de folio 0716”, el cual, sirve como documento probatorio principal para emprender la acción legal civil, referida como “interdicto de obra peligrosa”
- ▶ Actualmente se están realizando gestiones para obtener información sobre la obra que el Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA) pretende realizar en el “Parque Hundido” para ampliar la planta de tratamiento Virreyes; esto con la finalidad de gestionar y obtener el “Contrato de Concesión” para el mantenimiento y conservación del Parque Hundido. Esta gestión deriva del oficio que el Ayuntamiento de Zapopan, notificó al Condominio el pasado 24 de marzo, del cual se me informó el 26 de marzo de 2026, en este documento, el Ayuntamiento informó que dará seguimiento al proyecto del “Presupuesto Participativo del Parque Hundido” y convenio de concesión, una vez que el SIAPA concluya con la obra.

Jurídico

Procedimientos judiciales en Fiscalía del Estado

- ▶ El día 26 de julio de 2025, 04 personas aparentemente menores de edad ingresaron al condominio Parque Virreyes por el por el talud colindante con el condominio Villa Verona, el 01 de agosto de 2025 presentamos denuncia penal ante la Fiscalía del Estado de Jalisco, por el delito de “allanamiento de morada”, misma que se ingresó bajo el número de folio OP2025/10592
- ▶ Presentamos denuncia penal por daños en las cosas, causado por un conducto desconocido que se impactó con el “TOTEM” de ingreso del condominio. Esta denuncia se turnó a la Agencia 02 de Investigación de Delitos Culposos con motivo de tránsito de vehículos, registrándose bajo el número de carpeta de investigación 19995/2026; misma que se encuentra en proceso de integración.
- ▶ Se presentó denuncia penal por daños en las cosas, señalando como imputado a ***** , quien ingresó sin autorización al condominio y causó daños a la pluma de acceso. Esta denuncia se turnó a la Agencia 02 de Investigación de Delitos Culposos con motivo de tránsito de vehículos, registrándose bajo el número de carpeta de investigación 19996/2026; misma que se encuentra en proceso de integración.

Renovación y otorgamiento de poderes al despacho jurídico

Con la intención de que el despacho jurídico “*Ramírez Beas & Asociados*” continúe representando al condominio para llevar a cabo todo tipo de por acciones ante Tribunales Judiciales, así como actos, gestiones y procesos ante autoridades y organismos administrativos es necesario que el “Condominio Parque Virreyes en su calidad P. en C.” renueve la vigencia de un **poder con facultades Judiciales para Actos de Administración, Pleitos y Cobranzas** y que la asociación “Condominio Residencial Parque V, A.C.” otorgue el mismo a los profesionistas que integran esta firma jurídica, para de tal manera continúen representando con estas facultades en los procesos administrativos y judiciales que se les encomiendan.

5. Elección de los integrantes del consejo de administración para el siguiente periodo

Consejo de administración propuesto para el nuevo periodo

► Mesa directiva

- VERÓNICA RAMÍREZ GUERRERO - presidenta
 - MARIANA ZÚÑIGA - presidenta suplente
- MARIO ALBERTO JIMÉNEZ GONZÁLEZ - secretario
 - FABIOLA RODRÍGUEZ - secretaria suplente
- FRANCISCO PADILLA ARGOTE - tesorero
 - LUIS SOLÓRZANO - tesorero suplente

► Vocales

Patricia Arias, Susana Hernández, Elias Rivera, Gustavo Pineda, Iván Rivera, Jorge Barajas y Marcos Cuenca



Mantenimiento



Seguridad



Administración



Jardines



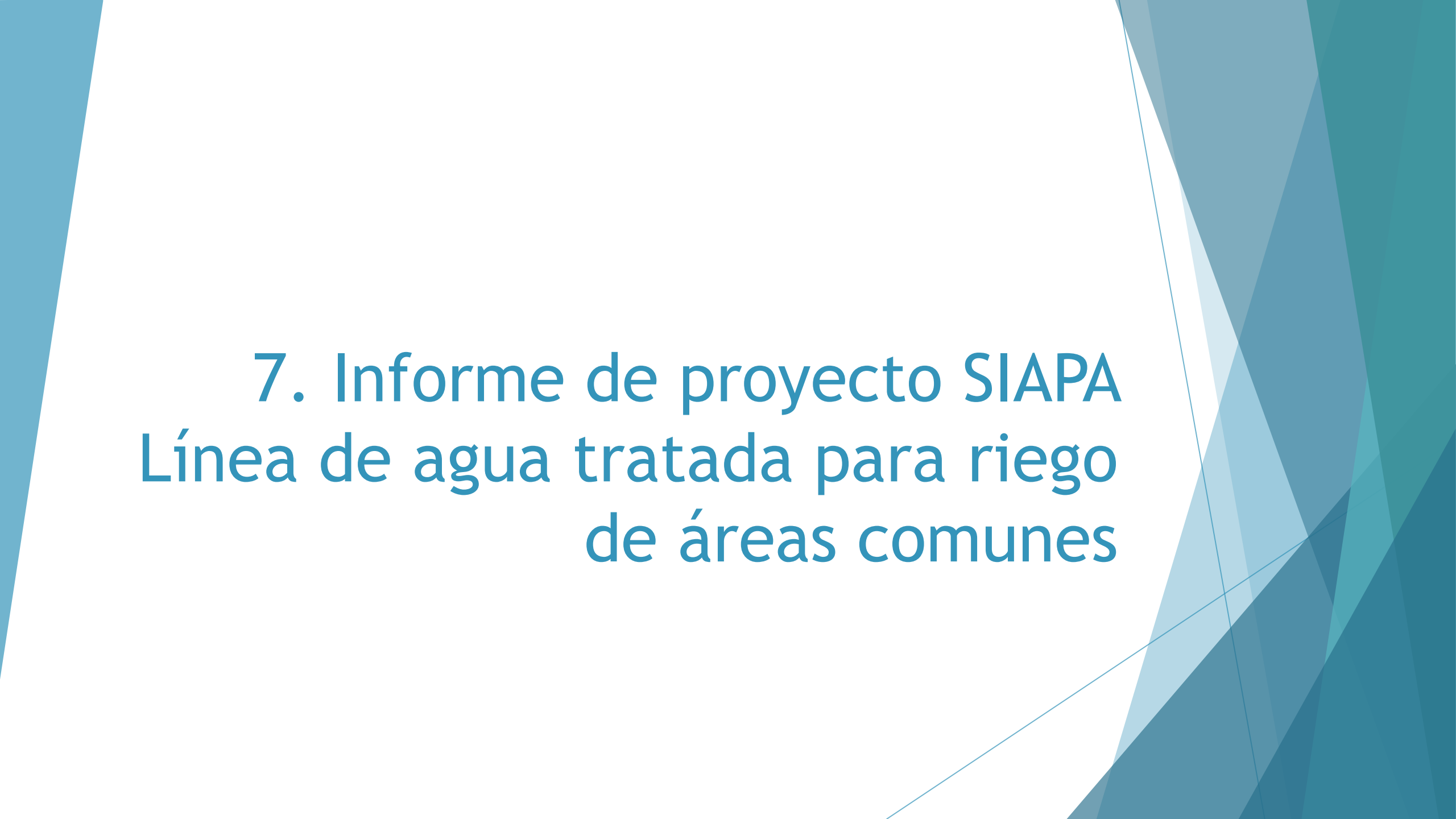
Contrucción

6. Designación o ratificación de la administración para el siguiente periodo

Administración del condominio

Se propone continuar con la empresa Hogaris Asesores para el siguiente periodo.





7. Informe de proyecto SIAPA

Línea de agua tratada para riego de áreas comunes

Antecedentes del proyecto LAT SIAPA

- ▶ En 2023 se obtiene la factibilidad de SIAPA para la implementación de una línea de aguas tratadas (LAT)
- ▶ En 2024 se contrata un proyecto técnico y ejecutivo para la implementación de dicha LAT, el cual contaba con un presupuesto de \$1'200,000 pesos, en 2025 se establece se autoriza por la asamblea de condóminos el presupuesto para la ejecución del mismo
- ▶ Se concursa el proyecto y se obtienen propuestas que oscilan entre \$2 y \$4 millones de pesos
- ▶ Se obtiene la ayuda de un vecino ingeniero civil para revisar y replantear el proyecto, así como licitarlo nuevamente
- ▶ Se vuelve a concursar, en esta ocasión se obtienen propuestas entre \$2 y \$3.4 millones de pesos

Comparativa de propuestas - 1ª vez

PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

CONSTRUCCIÓN LINEA DE AGUA TRATADA

Fecha: 19/08/2025

Elaboró: RSVG



		Referencia	Empresa	Propuesta	Observación	Importe (MDP)
1	NEOINGENIERIA Y DESARROLLOS DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.	Consultor	 NEOINGENIERIA Y DESARROLLOS DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.		- Presenta propuesta - Horario 1:00 pm	4.09
2	MIGIO, S.A. DE C.V.	Miguel Amador Saldaña Pelayo	 MIGIO S.A. DE C.V. CONSTRUCTORA		- Presenta propuesta - Horario 12:51 pm	2.47
3	DEINCOKWI, S.A. DE C.V.	Juan José Gallo Gonzalez	 GRUPO DEINCO KWI		- Presenta propuesta - Horario 1:47 pm	1.95
4	EDIFICACIONES, MATERIALES Y PROYECTOS SURO, S.A. DE C.V.	Consultor	 GRUPO EMP		- Presenta propuesta - Horario 10:42 am / 10:44 am	3.67
5	GRUPO PROYECTISTA HIDROSANITARIO DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	SIAPA	 GPHM		- No presenta propuesta	0
6	DISEÑO Y CONSTRUCCIONES ESPECIALES NITROBACTER, S.A. DE C.V.	SIAPA			- No presenta propuesta	0
7	DUE CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.	José Ángel Soto / Mario Jiménez	 DUE CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.		- No presenta propuesta	0

Millones de pesos

OBRA: LINEA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA TRATADA
UBICACIÓN: CONDOMINIO PARQUE VIRREYES
DIRECCION: AV. PARQUE VIRREYES No. 625, FCCTO. VIRREYES, ZAPOCAN, JAL.

No.	EMPRESA	PROPUESTA ECONOMICA		VISITA DE OBRA	DOCUMENTOS:																								
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII			
1	CONSTRUCCIONES PARAISO, SA DE CV			C	NO PRESENTO PROPUESTA																								
2	CONSTRUCCIONES 5392, SA DE CV	1,711,469.00	S/IVA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
		1,985,304.04	C/IVA	CUMPLE CON TODOS LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA LICITACION																									
3	CONSTRUSANLU URBANIZADORA, SA DE CV	2,940,800.89	S/IVA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
		3,411,329.03	C/IVA	CUMPLE CON TODOS LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA LICITACION																									
4	ARQ. PABLO ARREDONDO ALEMAN	2,585,757.53	S/IVA	C	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X			
		2,999,478.73	C/IVA	NO CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA LICITACION																									
					NO ENTREGA LOS DOCUMENTOS I-II-III-IV-V-VI-VII-X-XVIII-XIX-XX-XXI-XXII																								

¿Qué sigue?

1. **Aprobación SIAPA**, los documentos están en SIAPA para firma del proyecto
2. **Autorización por parte de la asamblea**, en su caso, del presupuesto de \$2'000,000 de pesos

8. Presentación, discusión y en su caso, aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente periodo, y por lo tanto, votación para la autorización de cuota condominal ordinaria

Presupuesto de Egresos 2026

Para aprobación de la asamblea de condóminos

GASTOS FIJOS	Ejercido 2025	Presupuesto 2026	% Incr.
VIGILANCIA	\$ 4,727,173	\$ 4,759,680	
JARDINERIA	\$ 1,306,997	\$ 1,681,516	
MANTENIMIENTO	\$ 990,714	\$ 1,173,366	
ADMINISTRACION	\$ 1,140,119	\$ 1,252,177	
CASA CLUB	\$ 161,130	\$ 174,021	
SERVICIOS LEGALES	\$ 249,600	\$ 230,400	
SERVICIOS	\$ 1,024,952	\$ 1,228,840	
Total de gastos fijos	\$ 9,600,685	\$ 10,500,000	9%
PROYECTOS DE MEJORA	Ejercido 2025	Presupuesto 2026	
Línea de agua tratada SIAPA para riego areas comunes		\$ 2,000,000	
Remplazo de portones con nuevo diseño WPC tipo madera		\$ 500,000	
Señalética carriles de ingreso y salida		\$ 500,000	
Remplazo de cisternas para riego			
Otras mejoras para el condominio			
Total de gastos para mejoras	\$ 1,861,998	\$ 3,000,000	61%
TOTAL DE GASTOS	\$ 11,462,683	\$ 13,500,000	18%

Presupuesto de Ingresos y Cuota Ordinaria

Para aprobación de la asamblea de condóminos

CUOTAS ORDINARIA 2025	Mensual por m2 2025
Cuota ordinaria por metro cuadrado pagando días 1-15	\$ 9.00
Cuota para implementar SIAPA aguas tratadas	\$ 1.00
Rembolso al fondo de contingencia seguridad casetas	\$ 0.50
Cuota por metro cuadrado pagando días 1-15	\$ 10.50

CUOTA CONDOMINAL ORDINARIA 2026	Mensual por m2 2026	Ingreso anual proyectado
Cuota ordinaria p/ gastos fijos, mantenimiento y mejoras	\$ 10.00	\$ 10,688,160
* Cuota para completar SIAPA línea hidráulica y m3 agua tratada *	\$ 1.00	\$ 1,068,816
Cuota por metro cuadrado pagando días 1-15	\$ 11.00	\$ 11,756,976

* Conceptos temporales por un año, se elimina en asamblea 2027 *

BALANCE PRESUPUESTAL	2026
Presupuesto anual	\$ 13,500,000
Cuotas condominales	-\$ 11,756,976
Reservado para LAT SIAPA proveniente de cuotas Abr'25 a Mar'26	-\$ 1,027,829
Saldo disponible a marzo 2026	-\$ 720,063
Balance entre presupuesto de egresos y cuotas + saldos	\$ 2,842

Cuota por metro cuadrado pagando días 16 al último	\$ 13.75
---	-----------------

Adicionalmente 5% mensual de recargos por cada mes de atraso

Ajuste de \$125 pesos al mes
en un lote promedio de 250 m²

Saldos bancarios al cierre de marzo 2026

martes, 31 de marzo de 2026	
Saldo Bancario	\$4,351,716.20
<i>SALDOS A RESERVAR</i>	
Fondo de Reserva (contingencias)	\$1,117,974.56
Ingreso para Proyecto de Siapa (\$1.00)	\$1,027,829.20
Cuotas Adelantadas	\$960,848.98
Fianzas por Construcción	\$525,000.00
<u>TOTAL:</u>	\$3,631,652.74
Saldo Disponible	\$720,063.46

9. Redacción, lectura y aprobación del acta de asamblea, así como el nombramiento de un delegado especial para que acuda ante notario a protocolizar la misma



Gracias por tu participación

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDÓMINOS - 14 de abril 2026

CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE V., A.C.

CONDOMINIO COMPUESTO HORIZONTAL
HABITACIONAL PARQUE VIRREYES, P. en C.
Y LOS CONDOMINIOS SIMPLES F1, F2, F3, F5 y F6