

La Cima III Board Meeting Thursday, March 21st, 2024

The March 2024, Board meeting was called to order at 14:00 Vallarta time by Roman Stefaniw, in the office of Efren Arzola. Attending the meeting were board members Jules Harvey, Valerie Birkel, Roman Stefaniw, and Jim Meadows. Also attending were Efrén Arzola and Gustavo Favela representing the building's Administration.

All actions by the Board are presumed to be unanimous unless otherwise noted.

Prior Board Approvals Ratification

1. February 2024 BOD Minutes

Maintenance: (Gustavo)

1. Failed pool heat pump scheduled for replacement in October.
2. Four affected owners are to be notified this week of needed inspection and repairs of the tile roof supporting wooden posts and their concrete bases.
3. Two affected owners are to be notified this week of needed inspection and repairs of insufficient overflow drains of private pools.
4. Additional stairway lights have been installed including on level "0". Additional stairway, emergency, and garage lights will be installed on levels 1,6 & 7 after our painting project ends for the season.
5. Gustavo and Efren were asked to create an annual maintenance calendar to track routine scheduled maintenance actions. The initial draft will be presented during our regular April board meeting.

6. Preliminary work has begun on a new maintenance stairway. Additional work will be performed off season and as weather allows.
7. Garage door receiver replacement and repair is complete. Some owners using older garage remotes may require replacements. Efrèn has a small inventory of devices and can supply to owners if needed at a cost of \$800 MXP.
8. Additional needed stainless stair railings have been installed.

Budget and Treasurers Report (Jules)

We have received no monthly financial reports from our accountant for 2024. The reasons offered involve “staff turnover and workload”. Jules and the Board expressed their concern and Efrèn is to make contact and provide a “promise date” to the Board.

Administration Report/Old Business (Efrén)

1. Insurance claims: Slow going! Our claims contact has left the firm, and we are now dealing with a new claims representative and are duplicating requested support documentation. We’ve been given no indication that the claims are to be denied but have no reliable estimate as to their anticipated approval dates.
2. Resource List: Efrèn offered a first draft which included recommendations from him and the Board. Owners will be asked to offer recommendations prior to publication.
3. Minutes Annual Meetings: English draft to be furnished to Board when available.
4. Elevator Servicing: Efrèn to confirm March 25-28 maintenance dates with Semain in writing. Efrén confirmed receipt of additional “elevator rescue key”.
5. Efrèn presented and recommended a proposal from Semain to correct deficiencies in our elevator emergency lighting and

alarm systems. The proposal in the amount of \$4,800MXP was approved by the Board. Efrèn was requested to give residents appropriate notice of any anticipated service interruptions.

6. Fire Extinguishers: Existing extinguishers have been recharged and serviced and additional extinguishers installed. All floors and the pool palapa have accessible extinguishers. Owners of the two penthouse palapas have been requested to purchase and install appropriate extinguishers.

New Business

Standby Generator:

The owners at our recent Extraordinary Assembly meeting approved the purchase and installation of a standby generator to power our potable water system, “Water Generator”.

The owners also, by a large majority, requested that the Board investigate the feasibility and cost of the installation of a generator having the capacity of powering the common area of the building during a power outage, including elevators, water systems, and lighting, “Common Area Generator”.

The board believes it would be an inefficient use of resources to first, install a “Water Generator”, if owners wished to add a larger Common Area Generator the following year.

The Board and Administration, with the help of Bob Thompson, are currently soliciting proposals to address the owners’ request from last month’s meeting. When the Board has a recommendation, including the cost of a “Common Area Generator” solution, it will be forwarded to owners via email.

At that time the owners will be asked to express their preference of the previously approved “Water Generator Only” or a larger one designed to power the Common Area.

If a substantial majority expresses their desire to proceed with a “Water Generator”, the Board will proceed with plans for its purchase and installation.

If a substantial majority express an interest in a “Common Area Generator” solution, the Board will recommend that no further action be taken until the 2025 Extraordinary meeting, where additional budget approval will be sought.

There was no further business, and the meeting was adjourned.

The next meeting was scheduled for **Thursday April 18th at 2PM Vallarta time.**

Submitted:

Jim Meadows, Secretary

Reunión del Consejo de Administración de La Cima III

Jueves 21 de marzo de 2024

La reunión del Consejo de Administración de marzo de 2024 fue iniciada a las 14:00 horas hora de Vallarta por Roman Stefaniw, en la oficina de Administración. A la reunión asistieron los miembros del Consejo Jules Harvey, Valerie Birkel, Roman Stefaniw y Jim Meadows. También asistieron Efrén Arzola y Gustavo Favela en representación de la Administración del edificio.

Se presume que todas las acciones del Consejo son unánimes a menos que se indique lo contrario.

Aprobaciones previas de la minuta del Consejo

1. Acta BOD de febrero de 2024

Mantenimiento: (Gustavo)

1. Bomba de calor de piscina defectuosa cuyo reemplazo está previsto para octubre.
2. Esta semana se notificará a cuatro propietarios afectados sobre la inspección y reparación necesarias del techo de tejas que sostiene los postes de madera y sus bases de concreto.
3. Esta semana se notificará a dos propietarios afectados sobre la necesidad de inspecciones y reparaciones de desagües insuficientes de piscinas privadas.
4. Se han instalado luces adicionales en las escaleras, incluso en el nivel "0". Se instalarán luces adicionales para escaleras, emergencias y garajes en los niveles 1, 6 y 7 después de que finalice nuestro proyecto de pintura para la temporada.
5. Se pidió a Gustavo y Efrén que crearan un calendario de mantenimiento anual para realizar un seguimiento de las acciones de mantenimiento programadas de rutina. El borrador inicial se

presentará durante nuestra reunión ordinaria de El Consejo directiva de abril.

6. Se han iniciado los trabajos preliminares en una nueva escalera de mantenimiento. Se realizarán trabajos adicionales fuera de temporada y según lo permita el clima.

7. Se completó el reemplazo y la reparación del receptor de la puerta del garaje. Algunos propietarios que utilizan controles remotos de garaje antiguos pueden necesitar reemplazos. Efrén tiene un pequeño inventario de dispositivos y puede suministrarlos a los propietarios si es necesario a un costo de \$800 MXP.

8. Se han instalado barandillas de escalera de acero inoxidable adicionales necesarias.

Informe de presupuesto y tesorería (Jules)

No hemos recibido ningún informe financiero mensual de nuestro contable para 2024. Los motivos ofrecidos tienen que ver con “rotación de personal y carga de trabajo”. Jules y El Consejo expresaron su preocupación y Efrén se pondrá en contacto y proporcionará una “fecha prometida” a El Consejo.

Informe de Administración/Asuntos Antiguos (Efrén)

1. Reclamaciones de seguros: ¡avanzan lentamente! Nuestro contacto de reclamos dejó la firma y ahora estamos tratando con un nuevo representante de reclamos y estamos duplicando la documentación de soporte solicitada. No nos han dado ninguna indicación de que los reclamos deban ser rechazados, pero no tenemos una estimación confiable sobre las fechas previstas de aprobación.

2. Lista de recursos: Efrén ofreció un primer borrador que incluía recomendaciones de él y de El Consejo. Se pedirá a los propietarios que ofrezcan recomendaciones antes de la publicación.

3. Actas de las reuniones anuales: el borrador en inglés se entregará a El Consejo cuando esté disponible.
4. Servicio de ascensores: Efrén confirmará por escrito las fechas de mantenimiento del 25 al 28 de marzo con Semain. Efrén confirmó la recepción de una “llave de rescate del ascensor” adicional.
5. Efrén presentó y recomendó una propuesta de Semain para corregir deficiencias en nuestros sistemas de alarma e iluminación de emergencia de ascensores. La propuesta por un monto de \$4,800MXP fue aprobada por El Consejo. Se pidió a Efrén que avisara adecuadamente a los residentes sobre cualquier interrupción prevista del servicio.
6. Extintores de incendios: Se han recargado y reparado los extintores existentes y se han instalado extintores adicionales. Todos los pisos y la palapa de la alberca cuentan con extintores accesibles. Se ha solicitado a los propietarios de las dos palapas del ático que compren e instalen extintores adecuados.

Nuevo negocio

Generador de reserva:

Los propietarios en nuestra reciente Asamblea Extraordinaria aprobaron la compra e instalación de un generador de reserva para alimentar nuestro sistema de agua potable, “Generador de Agua”.

Los propietarios también, por amplia mayoría, solicitaron que El Consejo investigue la viabilidad y el costo de la instalación de un generador que tenga la capacidad de alimentar el área común del edificio durante un corte de energía, incluidos ascensores, sistemas de agua e iluminación, “Generador de Áreas Comunes”. El Consejo cree que sería un uso ineficiente de los recursos instalar primero un "generador de agua", si los propietarios

desearan agregar un generador de área común más grande el año siguiente.

El Consejo y la Administración, con la ayuda de Bob Thompson, actualmente están solicitando propuestas para abordar la solicitud de los propietarios de la reunión del mes pasado. Cuando El Consejo tenga una recomendación, incluido el costo de una solución de “generador de área común”, se enviará a los propietarios por correo electrónico.

En ese momento se pedirá a los propietarios que expresen su preferencia por el “Generador de agua únicamente” previamente aprobado o uno más grande diseñado para alimentar el área común.

Si una mayoría sustancial expresa su deseo de proceder con un “Generador de Agua”, El Consejo procederá con los planes para su compra e instalación.

Si una mayoría sustancial expresa interés en una solución de “Generador de Área Común”, El Consejo recomendará que no se tomen más medidas hasta la reunión extraordinaria de 2025, donde se buscará la aprobación de un presupuesto adicional. No hubo más asuntos que tratar y se levantó la sesión.

La próxima reunión estaba programada para el jueves 18 de abril a las 2PM hora de Vallarta.

Enviado:

Jim Meadows, Secretario