

La Cima III Board Meeting

Thursday, May 16th, 2024

The May 2024, Board meeting was called to order at 14:00 Vallarta time by Roman Stefaniw via Zoom. Attending the meeting were board members Valerie Birkel, Jim Meadows, and Roman Stefaniw. 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. April 2024 BOD Minutes
2. Financial Reports ytd 4-30

Maintenance: (Gustavo)

1. Painting Progress: Reported that he, Ivan & Miguel were finishing the top four floors of the north-side of the building
2. Reported that some, but not all owners, have responded to requests for inspection of potentially leak causing tile roof support posts, and inadequate drainage in pool equipment spaces. The Board agreed to again forward a reminder to affected owners.
3. Have yet to locally source the purchase of two motorized insect/termite sprayers approved in April. To purchase online within the next week.

Budget and Treasurers Report (Jules)

Jules offered written comments relative to his review of the 4-30 ytd financials, reflecting ytd revenues slightly over budget, expenses on budget and resulting in an operating surplus of

35,819MXP. Reported also that cash balances remain robust at \$2,393,981MXP.

Administration Report/Old Business (Efrén)

Insurance claims: Slow progress but moving

1. Resource List: In progress
2. Minutes Annual Meetings: Spanish draft complete, English courtesy translation to be furnished to Board within the following week.
3. Owners Issues: There remains one owner delinquency (failure to pay annual pool service fee as mandated in the most recent General Assembly meeting).
4. A new biometric time clock was purchased and put into service.
5. Additional one-time compensation previously approved by the Board was paid to Ivan and Gustavo for the several days spent isolating and repairing plugged sewage pipes between the 9th and 10th floors.
6. Reported that new batteries for emergency elevator alarms and lights were installed and the systems are functioning as intended. Cabling has been purchased for connecting the emergency alarms to the security desk. Installation will take place during the summer months.
7. Work continues toward development of a “maintenance calendar”.

New Business

1. **Generators:** Generac GDL quotes for a water system only standby generator and a common area/elevator generator have been received and are being reviewed. Efrén was asked to seek an additional quote for a “water system only” generator.
2. A main bathroom renovation application from 3b was approved as presented

3. The repair of a damaged second floor common area ceiling was approved. Repairs will be completed during the off-season.
4. It was agreed that the first-floor pool access gate and the door to the 7th floor parking garage be closed and locked 24 hours a day during the off-season from June 1st until November 1st. The 7th floor door will open as necessary to allow for ongoing construction activity.
5. It was agreed to safely store palapa cushions and most pool furniture until the fall arrival season.

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

The next meeting was scheduled for **Thursday June 20th at 2PM Vallarta time.**

Submitted:

Jim Meadows, Secretary

Reunión del Consejo de Administración La Cima III

Jueves 16 de mayo de 2024

La reunión del Consejo de Administración de mayo de 2024 fue convocada a las 14:00 hora de Vallarta por Roman Stefaniw vía Zoom. A la reunión asistieron los miembros del Consejo Valerie Birkel, Jim Meadows y Roman Stefaniw. 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 del Consejo

1. Abril 2024 Acta BOD
2. Informes financieros hasta la fecha 4-30

Mantenimiento: (Gustavo)

1. Progreso de la pintura: Informó que él, Iván y Miguel estaban terminando los cuatro pisos superiores del lado norte del edificio.
2. Informó que algunos, pero no todos los propietarios, han respondido a la solicitud de inspección de los postes que soportan el techo de tejas que potencialmente puedan causar goteras y drenaje inadecuado en equipos de piscina. El consejo enviará nuevamente un recordatorio a propietarios afectados.
3. Aún no hemos adquirido localmente la compra de dos equipos de rociadores de insectos/termitas aprobados en abril. Para comprar en línea dentro de la próxima semana.

Informe de presupuesto y tesorería (Jules)

Jules ofreció comentarios por escrito en relación con su revisión de los estados financieros de Abril, reflejando ingresos anuales ligeramente

por encima del presupuesto, gastos dentro del presupuesto y resultando en un superávit operativo de 35,819MXP. Informó también que los saldos de caja se mantienen sólidos en \$2,393,981MXP.

Informe de Administración/Asuntos Antiguos (Efrén)

Reclamaciones de seguros: progreso lento pero en movimiento

1. Lista de recursos: en progreso
2. Actas de las Reuniones Anuales: Borrador en español completo, traducción de cortesía en inglés que se entregará al Consejo dentro de las semanas siguientes.
3. Problemas con los propietarios: Sigue habiendo un propietario en mora (incumplimiento de pago de la tarifa anual del servicio de la piscina según lo dispuesto en la reunión más reciente de la Asamblea General).
4. Se adquirió y puso en servicio un nuevo reloj biométrico.
5. Se pagó a Iván y Gustavo una compensación adicional única previamente aprobada por el Consejo por las reparaciones de tuberías de alcantarillado tapadas entre los pisos 9 y 10.
6. Informó que se instalaron baterías nuevas para las alarmas y luces de emergencia de los ascensores y que los sistemas están funcionando según lo previsto. Se ha adquirido cableado para conectar las alarmas de emergencia al mostrador de seguridad. La instalación se realizará durante los meses de verano.
7. Continúa el trabajo hacia el desarrollo de un "calendario de mantenimiento".

Nuevo negocio

1. Generadores: Se han recibido y se están revisando cotizaciones de Generac GDL para un generador de reserva exclusivo para el sistema de agua y un generador para área común/ascensor. Se le pidió a Efrén que

buscara una cotización adicional para un generador “solo para sistema de agua”.

2. Se aprobó una solicitud de renovación del baño principal de 3b tal como se presentó.

3. Se aprobó la reparación de un techo dañado del área común del segundo piso. Las reparaciones se completarán fuera de temporada.

4. Se acordó que la puerta de acceso a la piscina del primer piso y la puerta del estacionamiento del séptimo piso se cerrarán y bloquearán las 24 horas del día durante la temporada baja del 1 de junio al 1 de noviembre. La puerta del séptimo piso se abrirá según sea necesario para permitir la actividad de construcción en curso.

5. Se acordó guardar de forma segura los cojines de palapa y la mayoría de los muebles de la piscina hasta la llegada del otoño.

No hubo más asuntos que tratar y se levantó la sesión.

La próxima reunión estaba programada para el jueves 20 de junio a las 2PM hora de Vallarta.

Enviado:

Jim Meadows, Secretario