

La Cima III Board Meeting

Thursday, August 22nd 2024

The August 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, Roman Stefaniw and Jules Harvey. Also attending were Efrén Arzola and Gustavo Favela representing the building's Administration.

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

Prior Board Approvals Ratification

1. July 2024 BOD Minutes

Maintenance Report: (Gustavo)

1. Leak Report: 9a-9b, 5ab, 4a, 8a-7a
2. Deck Chair repair
3. Common area ceiling 2nd floor complete
4. Common areas fumigated for termites

Treasurer's Report: Jules

Reported \$170,000MXN cashflow in excess of ytd budget and ytd expenses 4% below budget. Jules and the Board congratulated Efrén on his cash management efforts which have allowed the HOA to take advantage of elevated rates on interest bearing deposits.

Administration Report/Old Business (Efrén)

1. All annual minutes have been completed including English courtesy translations.
2. Owners Delinquencies: None to report

3. Work continues toward development of a “maintenance calendar”.
4. Work on emergency alarms connecting both elevators, sounding at the front security desk will be completed by month end September

Discussion of Generator options: During our last February General Assembly the board received approval for the purchase of a generator to power the water system only. At that time the owners requested the board to investigate the feasibility of installing a larger generator to power our water system, elevators and common area lighting.

After considerable time spent with various vendors and consulting with others, the Board’s conclusion is that a water only solution would not serve the longer-term needs or our owners and would be financially inefficient should we later wish to power elevators and common area lighting.

The Board's agreed upon intention is to offer a detailed proposal, alternatives and recommendation for the owners’ consideration during the next annual meetings.

In part, the decision to focus on a larger capacity generator addresses concerns expressed in the community relative to questionable CFE capacity given new commitments to Vidanta and other new large developments and the preliminary outlook for more frequent and violent Pacific storms.

Insurance Claims Lidia:

Zurich Insurance Company has finally agreed to settle claims under our building's limited glass-breakage coverage. The units whose claims have been funded are to receive, as soon as practical, a credit to their HOA accounts, less a required 5% deductible, along with a memo summarizing the transaction.

A claim for one remaining unit is still in progress.

Owners Pool Equipment Maintenance:

Our private pools are now twenty years old and some of the mechanical components are beginning to fail. The Board has agreed to notify owners of the need to have their pool systems inspected and components replaced or repaired as necessary.

Owners currently pay a portion of their dues for periodic cleaning and chemical balancing of their pools but not the maintenance or replacement of the pool equipment, filters, pumps, valves, etc. Failure to maintain that equipment makes maintenance difficult, sometimes impossible, and risks leaks and damage to neighbors below.

Owners are requested to have their pools inspected this summer either by a firm supplied by their management company, Tropical Pools, others, or by Gustavo assisted by Marcos. We recommend that service include an inspection and installation if needed, of a new pool filter and the installation of a pump timer if not already in place. The cost of the inspections and needed repairs/replacements are to be made by individual owners.

Security Gate:

The board agreed to proceed with the design and costing of a pedestrian security gate to be fabricated and installed on the 8th floor accessing the garage. The gate will resolve an existing security weakness by restricting access to the building after hours from the jungle/ garage. It will be keyed as other common area doors/ gates. Installation is planned this fall. Final design and price estimates are required by the Board prior to installation.

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

The next meeting was scheduled for **Thursday, September 26th at 2PM Vallarta time.**

Submitted:

Jim Meadows, Secretary

Reunión del Consejo de Administración La Cima III

Jueves 22 de agosto de 2024

La reunión del Consejo de Administración de agosto de 2024 fue convocada a las 14:00 hora de Vallarta por Roman Stefaniw vía Zoom. Asistieron a la reunión los miembros del Consejo Valerie Birkel, Jim Meadows, Roman Stefaniw y Jules Harvey. También asistieron Efrén Arzola y Gustavo Favela en representación de la Administración del edificio.

Todas las acciones del Consejo de Administración se presumen unánimes a menos que se indique lo contrario.

Ratificación de aprobaciones previas del Consejo de Administración

1. Actas del consejo de julio de 2024

Informe de mantenimiento: (Gustavo)

1. Informe de fugas: 9a-9b, 5ab, 4a, 8a-7a
2. Reparación de sillas de playa
3. Techo del área común del segundo piso terminado
4. Áreas comunes fumigadas para eliminar termitas

Informe del tesorero: Jules

Informó un flujo de efectivo de \$170,000 MXP que excedió el presupuesto del año anterior y gastos del año anterior un 4 % por debajo del presupuesto. Jules y el Consejo de Administración felicitaron a Efrén por sus esfuerzos de administración de efectivo que han permitido a la Asociación de Propietarios aprovechar las tasas elevadas en los depósitos que generan intereses.

Informe de administración/Asuntos pendientes (Efrén)

1. Se han completado todas las actas anuales, incluidas las traducciones de cortesía al inglés.
2. Morosidad de los propietarios: ninguna que informar

3. Se continúa trabajando en el desarrollo de un “calendario de mantenimiento”.
4. El trabajo en las alarmas de emergencia que conectan ambos ascensores y que suenan en el mostrador de seguridad de la recepción se completará a fines de septiembre

Discusión sobre las opciones de generador:

Durante nuestra última Asamblea General de febrero, la junta recibió la aprobación para la compra de un generador para alimentar únicamente el sistema de agua. En ese momento, los propietarios solicitaron a la junta que investigara la viabilidad de instalar un generador más grande para alimentar nuestro sistema de agua, ascensores e iluminación de áreas comunes.

Después de dedicar un tiempo considerable a varios proveedores y consultar con otros, la conclusión de la junta es que una solución que solo funcione con agua no cubriría las necesidades a largo plazo de nuestros propietarios y sería financieramente ineficiente si más adelante deseamos alimentar los ascensores y la iluminación de las áreas comunes.

La intención acordada por la Junta es ofrecer una propuesta detallada, alternativas y recomendaciones para que los propietarios las consideren durante las próximas reuniones anuales.

En parte, la decisión de centrarse en un generador de mayor capacidad responde a las preocupaciones expresadas en la comunidad en relación con la cuestionable capacidad de CFE, dados los nuevos compromisos con Vidanta y otros nuevos grandes desarrollos y la perspectiva preliminar de tormentas más frecuentes y violentas en el Pacífico.

Reclamaciones de seguros Lidia:

La compañía de seguros Zurich finalmente aceptó resolver las reclamaciones en virtud de la cobertura limitada por rotura de cristales de nuestro edificio. Las unidades cuyas reclamaciones se financiaron recibirán, tan pronto como sea posible, un crédito en sus cuentas de la asociación de propietarios, menos un deducible obligatorio del 5 %, junto con un memorando que resuma la transacción.

Una reclamación por una unidad restante aún está en curso.

Mantenimiento de los equipos de piscinas de los propietarios:

Nuestras piscinas privadas tienen ya veinte años y algunos de los componentes mecánicos están empezando a fallar. La Junta ha acordado notificar a los propietarios sobre la necesidad de que se inspeccionen los sistemas de sus piscinas y se reemplacen o reparen los componentes según sea necesario.

Los propietarios actualmente pagan una parte de sus cuotas por la limpieza periódica y el equilibrio químico de sus piscinas, pero no por el mantenimiento o el reemplazo de los equipos de la piscina, filtros, bombas, válvulas, etc. Si no se mantiene ese equipo, el mantenimiento se dificulta, a veces se hace imposible, y se corre el riesgo de que se produzcan fugas y daños a los vecinos que viven abajo.

Se solicita a los propietarios que inspeccionen sus piscinas este verano, ya sea por una empresa proporcionada por su empresa de administración, Tropical Pools, otras, o por Gustavo con la asistencia de Marcos. Recomendamos que el servicio incluya una inspección e instalación, si es necesario, de un nuevo filtro de piscina y la instalación de un temporizador de bomba si aún no está instalado. El costo de las

inspecciones y las reparaciones o reemplazos necesarios correrá a cargo de los propietarios individuales.

Puerta de seguridad:

El Consejo acordó proceder con el diseño y el cálculo de costos de una puerta de seguridad para peatones que se fabricará e instalará en el octavo piso que da acceso al garaje. La puerta resolverá una debilidad de seguridad existente al restringir el acceso al edificio después del horario de atención desde la jungla/garaje. Se bloqueará con llave como otras puertas/portones de áreas comunes. La instalación está prevista para este otoño. La Junta requiere el diseño final y las estimaciones de precios antes de la instalación.

No hubo más asuntos y se levantó la sesión.

La próxima reunión se programó para el jueves 26 de septiembre a las 2:00 p. m., hora de Vallarta.

Enviado por:

Jim Meadows, Secretario