

La Cima III Board Meeting Thursday, April 18th, 2024

The April 2024, Board meeting was called to order at 14:00 Vallarta time by Roman Stefaniw, in the office of Efrén Arzola. Attending the meeting were board members Jules Harvey, Valerie Birkel, Jim Meadows, and Roman Stefaniw, via Zoom. 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. March 2024 BOD Minutes
2. January, February financial reports

Maintenance: (Gustavo)

1. Reported that he and Ivan, after several days of effort were able to isolate and repair a major blockage in one of our waste/sewage pipes.
2. Painting is still underway, with the north wall remaining.
3. He 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 forward a reminder to affected owners.

Budget and Treasurers Report (Jules)

When March financials are received and reviewed, Jules will prepare first quarter comments.

Administration Report/Old Business (Efrén)

1. Insurance claims: No new information

2. Resource List: In progress
3. Minutes Annual Meetings: Spanish draft complete, English courtesy translation to be furnished to Board when available.

New Business

1. **Generators:** Generac GDL quotes for a water system only standby generator and a Common area/elevator generator expected next week.

2. **Rules addition:** A “Leak Damage Responsibility” memo shared with owners on January 8th of this year was approved by the Board to be approved as an addition to our Supplemental Rules, requiring ratification in next year’s Extraordinary Assembly.

3. **Termites:** The Board approved the purchase of a backpack motorized insecticide sprayer to better treat termite and other infestations.

4. **Tejones/Coatis:** These raccoon-like critters have been invading and soiling our pool area, palapa and damaging ground floor vegetation. They are a protected species, and our options are

limited. We will employ a live trap at the recommendation of Efrèn who has had similar issues at Puesta del Sol. The city will assist in relocation if our trapping is successful.

5. **Rules addition:** The Board has agreed to draft rules addressing blocked waste/sewage pipes liability. The draft will propose that owners be prohibited from disposing of anything but human waste and toilet paper in toilets and prohibit disposing of cooking grease in sinks. Gustavo and Ivan recently spent several difficult days removing a major blockage in one of our

waste pipes. Items which contributed to the blockage include sanitary wipes, paper, plastic and kitchen grease and diapers. The rule when drafted, will deem owners’ responsible for cost

reimbursement for repair of future blockages should the blockage be contributed to by any of the listed offending materials and can be identified as originating from a particular unit.

A committee was tasked with presenting a proposed draft for the Board's consideration no later than the June Board meeting.

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

The next meeting was scheduled for **Thursday May 16th at 2PM Vallarta time.**

Submitted:
Jim Meadows, Secretary

Reunión del Consejo de Administración de La Cima III

Jueves 18 de abril de 2024

La reunión del Consejo de Administración de abril de 2024 fue iniciada a las 14:00 horas hora de Vallarta por Roman Stefaniw, en el despacho de Efrén Arzola. A la reunión asistieron los miembros de el Consejo directiva Jules Harvey, Valerie Birkel, Jim Meadows y Roman Stefaniw, a través de Zoom. 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 Ratificación

1. Acta BOD de marzo de 2024
2. Informes financieros de enero y febrero.

Mantenimiento: (Gustavo)

1. Informó que él e Iván, después de varios días de esfuerzo, pudieron aislar y reparar una obstrucción importante en una de nuestras tuberías de desechos/alcantarillado.
2. La pintura aún está en proceso, quedando el muro norte.
3. Informó que algunos, pero no todos, los propietarios han respondido a las solicitudes de inspección de postes de soporte de techos de tejas que podrían causar fugas y drenaje inadecuado en los espacios para equipos de piscinas.

El Consejo acordó enviar un recordatorio a los propietarios afectados.

Informe de presupuesto y tesorería (Jules)

Cuando se reciban y revisen los estados financieros de marzo, Jules preparará los comentarios del primer trimestre.

Informe de Administración/Asuntos Antiguos (Efrén)

1. Reclamaciones de seguros: no hay información nueva
2. Lista de recursos: en progreso

3. Actas de las Reuniones Anuales: Borrador completo en español, traducción de cortesía al inglés que se entregará a el Consejo cuando esté disponible.

Nuevo asuntos

1. Generadores: Se esperan cotizaciones de Generac GDL para un generador de reserva solo para el sistema de agua y un generador para área común/ascensor la próxima semana.

2. Adición de reglas: el Consejo aprobó un memorando de “Responsabilidad por daños por fugas” compartido con los propietarios el 8 de enero de este año como una adición a nuestras Reglas complementarias requiriendo ratificación en la Asamblea Extraordinaria del próximo año.

3. Termitas: El Consejo aprobó la compra de un rociador de insecticida motorizado de mochila para tratar mejor las termitas y otras infestaciones.

4. Tejones / Mapaches: Estos animales parecidos a mapaches han estado invadiendo y ensuciando nuestra área de piscina, palapa y dañando la vegetación de la planta baja. Son una especie protegida y nuestras opciones son limitado. Emplearemos una trampa viva por recomendación de Efrén, quien ha tenido problemas similares en Puesta del Sol. La ciudad ayudará en la reubicación si nuestra captura tiene éxito.

5. Adición de reglas: El Consejo acordó redactar un borrador de reglas que aborden la responsabilidad de las tuberías de desechos/alcantarillado bloqueadas. El proyecto propondrá que se prohíba a los propietarios deshacerse de cualquier cosa que no sea materia humana y papel higiénico en los baños y prohibir tirar grasa de cocina en los fregaderos. Gustavo e Iván recientemente pasaron varios días difíciles quitando un bloqueo importante en uno de nuestros tuberías de desagüe. Los artículos que contribuyeron al bloqueo incluyen toallitas sanitarias, papel, plástico y grasa de cocina y pañales. La norma, una vez redactada, considerará a los propietarios responsables del coste reembolso por reparación de obstrucciones futuras en caso de que cualquiera de los materiales infractores

enumerados contribuya a la obstrucción y se pueda identificar que se origina en una unidad en particular.

Se encomendó a un comité la tarea de presentar un borrador propuesto para la consideración del Consejo a más tardar en la reunión del Consejo de junio.

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

La próxima reunión estaba programada para el jueves 16 de mayo a las 2PM hora de Vallarta.

Enviado:

Jim Meadows, Secretario