

La Cima III Board Meeting Thursday, December 19th 2024

The December 2024, Board meeting was called to order In the LC3 Administration Office at 14:00 Vallarta time by Roman Stefaniw. Attending the meeting were board members Jim Meadows and Roman Stefaniw. Jules Harvey attended via Zoom. Also attending was Efrén Arzola and Gustavo Favela representing the building's Administration.

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

Maintenance Report (Gustavo)

Reported on ongoing painting projects, and the installation of the new Jandy heat pump for the community pool. The BOD thanked Gustavo for his efforts saving installation costs.

Prior Board Approvals Ratification

1. November 2024 BOD Minutes
2. YTD 11-30 financial reports
3. Waste Pipes Policy
4. Pool Surcharges and Maintenance Policy (attached)
5. Purchase approval for Jandy Heat Pump for pool iao \$147,000MXP

Treasurer's Report (Jules)

Reported on 11/30 ytd financial results:

1. Revenue above budget by 2%,
2. Expenses below budget by 6%,
3. Net Results surplus of \$37,267MXP
4. The draft budget using 11 months actual and one month estimated was reviewed and discussed. Discussion will continue upon delivery of 12-31-24 actual.

Administration Report (Efrén)

1. Owners Delinquencies: None to report, Q1 statements delivered and due 1-15
2. Efrén discussed staff issues and holiday staffing schedules
3. Confirmed with the Board that our annual HOA meetings will be held beginning 10:00am, Tuesday, February 25th
4. Elevator traction bands: Bands not yet delivered. Owners and residents to be supplied with as much notice as possible prior to their installation.
5. The Board thanked Efrén and his brother for delivery from CDMX, warranty/repaired pool tables.

Old Business

The Board and Efrén discussed current standby generator proposals and suggested approaches for presentation at our annual meetings.

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

Submitted:

Jim Meadows,
Secretary

Pools Maintenance Rules 2-21-25

The quarterly fees for pool maintenance which have been approved each year are an obligation of each owner whose unit has a private pool and those fees are a part of our dues structure when approved within the budget by a majority of the ownership rights represented in the Ordinary Assembly Meeting of our association.

Should an owner consider contracting with a third party to maintain his pool, the approved surcharge by our association shall remain an ongoing obligation of the owner.

The maintenance our pools by our association assures consistency and reduces need for additional contractor traffic in our building.

The cleaning provided by the Association includes regular vacuuming, backwashing of filters, adjusting water levels and application of needed chemicals.

The service does not include needed periodic replacement of filters (typically annually) or the replacement and repair of pumps, heaters, check-valves and associated electrical and plumbing issues. Ageing pumps and valves and poorly maintained filters and other components can make it difficult to properly and efficiently clean your pool.

Our building and its associated amenities require regular care and service, and private pool equipment is no exception. It is suggested that you have your pool equipment inspected at least annually by an outside professional, including replacing the filter (cartridge type in most units) at least annually.

There are some pools in our building that are heated with propane, at the shared expense of all of us. These gas heaters are no longer approved for new installations. Those existing units with propane heated pools, upon change of ownership, will no longer be supplied with gas for pool heating. Should the new owners wish to heat their pool, they will be required to convert to an electric heater.

Reunión del Consejo de Administración de La Cima III

Jueves 19 de diciembre de 2024

La reunión del Consejo de Administración de diciembre de 2024 se dio por convocada en la Oficina de Administración de LC3 a las 14:00 hora de Vallarta por Roman Stefaniw. Asistieron a la reunión los miembros de la junta directiva Jim Meadows y Roman Stefaniw. Jules Harvey asistió vía Zoom. 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.

Informe de mantenimiento (Gustavo)

Informó sobre los proyectos de pintura en curso y la instalación de la nueva bomba de calor Jandy para la piscina comunitaria. El Consejo agradeció a Gustavo por sus esfuerzos para ahorrar costos de instalación.

Ratificación de aprobaciones previas del Consejo de Administración

1. Actas del Consejo de Administración de noviembre de 2024
2. Informes financieros del 30 de noviembre hasta la fecha
3. Política de tuberías de desagüe
4. Política de recargos y mantenimiento de piscinas (adjunta)
5. Aprobación de compra de la bomba de calor Jandy para la piscina por un valor de \$147,000 MXP

Informe del Tesorero (Jules)

Se informó sobre los resultados financieros del 30 de noviembre hasta la fecha:

1. Ingresos superiores al presupuesto en un 2 %,
2. Gastos inferiores al presupuesto en un 6 %,
3. Resultados netos con superávit de \$37,267 MXP
4. Se revisó y analizó el borrador del presupuesto con los datos reales de 11 meses y los datos estimados de un mes. El debate continuará tras la entrega de los datos reales del 31 de diciembre de 2024.

Informe de la administración (Efrén)

1. Morosidad de los propietarios: Ninguna que informar, declaraciones del primer trimestre entregadas y con vencimiento el 10 de enero
2. Efrén habló sobre los problemas del personal y los horarios de personal durante las vacaciones
3. Confirmó con el Consejo que nuestras reuniones anuales de la Asociación de Propietarios se llevarán a cabo a partir de las 10:00 a. m., el martes 25 de febrero del 2025.
4. Bandas de tracción del elevador: Bandas aún no entregadas. Se les proporcionará a los propietarios y residentes la mayor cantidad de aviso posible antes de su instalación.
5. El Consejo agradeció a Efrén y a su hermano por la entrega desde CDMX de mesas de la alberca en garantía y reparadas.

Asuntos pendientes

El Consejo y Efrén analizaron las propuestas actuales de generadores de reserva y sugirieron enfoques para presentar en nuestras reuniones anuales.

La próxima reunión se programó para el jueves 16 de enero a las 2:00 p. m., hora de Vallarta.

Enviado por:

Jim Meadows,

Secretario

Normas de mantenimiento de piscinas 21-02-25

Las tarifas trimestrales para el mantenimiento de piscinas que se han aprobado cada año son una obligación de cada propietario cuya unidad tenga una piscina privada y esas tarifas son parte de nuestra estructura de cuotas cuando se aprueban dentro del presupuesto por una mayoría de los derechos de propiedad representados en la Asamblea Ordinaria de nuestra asociación.

Si un propietario considera contratar a un tercero para mantener su piscina, el recargo aprobado por nuestra asociación seguirá siendo una obligación permanente del propietario.

El mantenimiento de nuestras piscinas por parte de nuestra asociación asegura la consistencia y reduce la necesidad de tráfico adicional de contratistas en nuestro edificio.

La limpieza proporcionada por la Asociación incluye aspiración regular, retrolavado de filtros, ajuste de los niveles de agua y aplicación de los productos químicos necesarios.

El servicio no incluye el reemplazo periódico necesario de filtros (normalmente anual) ni el reemplazo y reparación de bombas, calentadores, válvulas de retención y problemas eléctricos y de plomería asociados. Las bombas y válvulas antiguas y los filtros y otros componentes mal mantenidos pueden dificultar la limpieza adecuada y eficiente de su piscina.

Nuestro edificio y sus servicios asociados requieren un cuidado y un servicio regulares, y el equipo de la piscina privada no es una excepción. Se recomienda que un profesional externo inspeccione el equipo de su piscina al menos una vez al año, lo

que incluye reemplazar el filtro (de tipo cartucho en la mayoría de las unidades) al menos una vez al año.

Hay algunas piscinas en nuestro edificio que se calientan con propano, a expensas compartidas de todos nosotros. Estos calentadores de gas ya no están aprobados para nuevas instalaciones. Aquellas unidades existentes con piscinas calentadas con propano, al cambiar de propietario, ya no recibirán gas para calentar la piscina. Si los nuevos propietarios desean calentar su piscina, deberán convertirla en un calentador eléctrico.