

La Cima III Board Meeting Thursday, February 8th, 2024

The February 2024, Board meeting was called to order at 2:00 MX CST by Roman Stefaniw, in the office of Efrén 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. January 2024 BOD Minutes

Maintenance: (Gustavo)

1. Finished water cistern concrete top repair completed as was the repair of a leaking drainpipe above.
2. Gustavo previously reported that wooden posts supporting tile roofs in several owner units are showing signs of rot inside the concrete base. Gustavo and Efrén will contact owners of those units which require current repair with an offer to repair at a modest fixed cost per unit. Repairs will be at owners' expense. Final inventory and pricing recommendations due March board meeting.
3. Gustavo reported that some units with plunge pools have a drainage problem in the equipment housing, causing leaks in units below during the rainy season. He has identified a fix and will contact the remaining three affected owners to offer repairs at the owners' expense.
4. Additional stairway lights and garage 7 ceiling lights are being sourced (Tuesday/13) Efrén and Gustavo.

5. Gustavo and Efrén were asked to create an annual maintenance calendar to track routine scheduled maintenance actions. The initial draft will be presented during our regular March board meeting.

Budget and Treasurers Report (Jules)

Jules presented the year-end balance sheet and earnings statement for 2023. He also presented the 2024 recommended budget recently approved by the Board's finance committee. After discussion, the 2023 financial results and the 2024 budget proposal were approved by the Board.

Administration Report/Old Business (Efrén)

1. Insurance claims: Efrén has so far provided all supporting information from the insurer and is waiting for their response and payment.
2. Material has been ordered for additional railings in stairways and will be installed on receipt.
3. Resource List: Not yet completed (target date for first draft, March 1).
4. The 2023 Independent audit performed by Hernandez, A.C. was received today (Feb/8th). A brief review revealed that the only exception noted was similar to that of last year (the need to support and quantify employee benefit liabilities). The 2023 recommendation was made to engage an actuary to complete the task. This has so far proven difficult. Jules was asked by the Board to discuss further with our accountants. The audit will be further reviewed by the Board and Board approval sought for owner presentation.
5. The final owners' package will be delivered via email Tuesday, 13th containing: 2023 Administration Report, 2023 Independent Audit, proposed 2024 budget and 2023 financial

reports. Printed copies will be available during our meetings on February 20th and available beginning Wednesday, 14th for early pickup at the front desk.

6. Efren was asked to attempt to schedule a meeting next week with a Semain representative and interested board members to discuss issues and expectations relative to our newly committed elevator maintenance agreement.

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

The next meeting was scheduled for **Thursday March 22nd at 2PM CST.**

Submitted:

Jim Meadows, Secretary

Reunión del Consejo de Administración La Cima III
Jueves 8 de febrero de 2024

La reunión de la Junta Directiva de febrero de 2024 fue convocada a las 2:00 MX CST por Roman Stefaniw, en la oficina de Efrén Arzola. A la reunión asistieron los miembros de la junta directiva 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 de la Junta son unánimes a menos que se indique lo contrario.

Aprobaciones previas de las minutas de la reunión del Consejo

1. Enero 2024 Acta BOD

Mantenimiento: (Gustavo)

1. Se completó la reparación de la parte superior de concreto de la cisterna de agua, al igual que la reparación de una tubería de drenaje con fugas en la parte superior.
2. Gustavo informó anteriormente que los postes de madera que sostienen los techos de tejas en varias unidades de propietarios muestran signos de podredumbre dentro de la base de concreto. Gustavo y Efrén se comunicarán con los propietarios de aquellas unidades que requieren reparación actual con una oferta de reparación a un costo fijo modesto por unidad. Las reparaciones correrán por cuenta de los propietarios. Recomendaciones finales de inventario y precios previstas para la reunión de la junta directiva en marzo.

3. Gustavo informó que algunas unidades con piscinas de inmersión tienen un problema de drenaje en el área de las bombas, provocando fugas en las unidades de abajo durante la temporada de lluvias. Ha identificado una solución y se comunicará con los tres propietarios afectados restantes para ofrecerles reparaciones a expensas de los propietarios.

4. Se están obteniendo luces adicionales para las escaleras y luces del techo del garaje 7 (martes/13) Efrén y Gustavo.

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 la junta directiva de marzo.

Informe de presupuesto y tesorería (Jules)

Jules presentó el balance de fin de año y la cuenta de resultados de 2023. También presentó el presupuesto recomendado para 2024 aprobado recientemente por el comité de finanzas del Consejo. Después de la discusión, el Consejo aprobó los resultados financieros de 2023 y la propuesta de presupuesto de 2024.

Informe de Administración/Asuntos anteriores (Efrén)

1. Reclamaciones de seguros: Efrén hasta el momento ha proporcionado toda la información de respaldo de la aseguradora y está esperando su respuesta y pago.

2. Se ha pedido material para barandillas adicionales en las escaleras y se instalará al recibirlo.

3. Lista de recursos: Aún no completada (fecha prevista para el primer borrador, 1 de marzo).

4. La auditoría independiente de 2023 realizada por Hernández, A.C. se recibió hoy (8/feb). Una breve revisión reveló que la única excepción observada era similar a la del año pasado (la necesidad de respaldar y cuantificar las obligaciones por prestaciones a los empleados). Se hizo la recomendación de 2023 de contratar a un actuario para completar la tarea. Hasta ahora esto ha resultado difícil. El Consejo pidió a Jules que hablara más a fondo con nuestros contadores. La auditoría será revisada más a fondo por la Junta y se solicitará la aprobación de la Junta para la presentación del propietario.

5. El paquete de propietarios finales se entregará por correo electrónico el martes 13 y contendrá: Informe de administración de 2023, Auditoría independiente de 2023, propuesta de presupuesto de 2024 e informes financieros de 2023. Las copias impresas estarán disponibles durante nuestras reuniones el 20 de febrero y estarán disponibles a partir del miércoles 14 para recogerlas temprano en la recepción.

6. Se le pidió a Efrén que intentara programar una reunión la próxima semana con un representante de Semain y miembros de la junta interesados para discutir temas y expectativas relacionados con nuestro acuerdo de mantenimiento de ascensores recientemente comprometido.

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

La próxima reunión estaba programada para el jueves 22 de marzo a las 2 p.m. CST.

Enviado:

Jim Meadows, Secretario