

## **La Cima III Board Meeting Thursday, June 20th, 2024**

The June 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. May 2024 BOD Minutes

### **Maintenance: (Gustavo)**

1. Painting Progress: Reported that he, Ivan & Miguel were substantially finished, with minor touchups remaining.
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.
3. Have received and put into service insect/termite sprayers, one battery powered for inside use and the other, gasoline for common area and outside use.
4. Reported that a plumbing leak originating in unit 8b has caused substantial damage to 7b and 6b. Investigation indicated that the leak was caused by failure of plumbing lines, original to the unit. It was also reported that plumbing hoses and fittings in 8a are original to that unit.

The owner of 8 a&b has been put on notice to replace all necessary plumbing hoses, valves and/or fittings to lessen chances of future leaks and resulting in damage to neighbors below.

### **Budget and Treasurers Report (Jules)**

Reported that ytd revenues through May are approximately 2% above budget and that ytd expenses below budget. The financial statements through May 2024 were approved by the board.

### **Administration Report/Old Business (Efrén)**

1. Insurance claims: Agonizingly slow but incremental progress.
2. Minutes Annual Meetings: Spanish draft complete, English language draft furnished to Board for edit.
3. Owners Issues: There remains one owner delinquency, 9b, for failure to pay Q1 adjustment.
4. Work continues toward development of a “maintenance calendar”.
5. Reported that Efrén and Jules, with assistance from Bob Thomson, continue to deal with generator vendors in hopes of soon finalizing recommendations to the Board for the implementation of backup generator plan for LC3.

### **New Business**

1. The Board approved installation of the budgeted new elevator displays to be performed by Semain and the installation of necessary cable for the installation of an elevator alarm to be located at the Security Desk.

2. It has been pointed out that a tree overhanging Los Pinos appears to present a potential hazard should it fall. The tree is located on an adjacent property whose owner has little interest in addressing the issue.

Efrèn has contacted the municipality, “Ecología” with a pending response. Efrèn will continue to monitor the tree.

3. Discussion continued on the possibility of the fabrication and installation of a steel security gate for the pedestrian entrance to the 8<sup>th</sup> floor garage. Designs have been reviewed and price estimates requested.

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

The next meeting was scheduled for **Thursday July 18th at 2PM Vallarta time.**

Submitted:

Jim Meadows, Secretary

## **Reunión del Consejo de Administración de La Cima III**

### **Jueves 20 de junio de 2024**

La reunión del Consejo de Administración de junio de 2024 fue iniciada a las 14:00 hora de Vallarta por Roman Stefaniw vía Zoom. A la reunión asistieron los miembros del Consejo de Administración 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 se presumen unánimes a menos que se indique lo contrario.

Aprobaciones de las minutas de la reunión anterior

#### **1. Mayo 2024 Acta BOD**

##### **Mantenimiento: (Gustavo)**

1. Progreso de la pintura: Informó que Gustavo, Iván y Miguel estaban sustancialmente terminados, con pequeños retoques restantes.

2. Informó que algunos, pero no todos los propietarios, han respondido a solicitudes de inspección de techos de tejas potencialmente causantes de goteras, postes de soporte y drenaje inadecuado en equipos de piscina espacios.

3. Haber recibido y puesto en servicio rociadores contra insectos/termitas, uno de batería para uso interior y el otro de gasolina para zona común y uso exterior.

4. Informó que una fuga de plomería se originó en la unidad 8b ha causado daños sustanciales a 7b y 6b. La investigación indicó que la fuga fue causada por una falla de tuberías de plomería, originales de la unidad. También se informó que las mangueras y accesorios de plomería en 8a son piezas originales de esa unidad desde la construcción original.

Se ha advertido al propietario de 8 A&B que reemplace todas las mangueras, válvulas y/o accesorios de plomería necesarios para disminuir las posibilidades de futuras fugas que provocan daños a los vecinos de abajo.

##### **Informe de presupuesto y tesorería (Jules)**

Informó que los ingresos anuales hasta mayo están aproximadamente un 2% por encima del presupuesto y que los gastos anuales están por debajo del presupuesto. Los estados financieros hasta mayo de 2024 fueron aprobados por el Consejo.

## **Informe de Administración/Asuntos Antiguos (Efrén)**

1. Reclamaciones de seguros: angustiosamente lentas pero en progreso.
2. Actas de Reuniones Anuales: borrador completo en español, inglés borrador del idioma entregado al Consejo para su edición.
3. Problemas con los propietarios: Sigue habiendo un propietario en mora, 9b, por falta de pago del ajuste del primer trimestre.
4. Continúa el trabajo hacia el desarrollo de un "sistema de mantenimiento calendario".
5. Informó que Efrén y Jules, con la ayuda de Bob Thomson, continúan tratando con proveedores de generadores en esperanzas de finalizar pronto las recomendaciones para el Consejo para la implementación del plan de generador de respaldo para LC3.

## **Nuevo negocio**

1. El Consejo aprobó la instalación de los nuevos indicadores de nivel de ascensor presupuestadas que realizará Semain y la instalación del cable necesario para la instalación de una alarma de ascensor que se ubicará en el lobby de la entrada.
2. Se ha señalado que un árbol que cuelga sobre Los Pinos parece presentar un peligro potencial en caso de caer. El árbol está ubicado en una propiedad adyacente cuyo dueño tiene poco interés en abordar el tema. Efrén se ha puesto en contacto con el ayuntamiento de Ecología con una respuesta pendiente. Efrén seguirá vigilando el árbol.
3. Continuó la discusión sobre la posibilidad de fabricar e instalar una puerta de seguridad de acero para la entrada peatonal al garaje del octavo piso. Se han revisado los diseños y se han solicitado estimaciones de precios.

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

La próxima reunión estaba programada para el jueves 18 de julio a las 2PM hora de Vallarta.

Enviado:

Jim Meadows, Secretario