



**Propuesta para la Asamblea General 2025
2025 General Assembly Proposal**

Informacion de fondo/explicacion/Background information/explanation:

Spanish

English

Conservación de agua y reducción de costos:

Resumen: Los costos de agua para las áreas comunes y el uso de unidades individuales son ahora el rubro más costoso de nuestro presupuesto, después del personal. Si bien tenemos el mismo número de propietarios y las mismas áreas comunes, el consumo de agua ha aumentado año tras año. El costo por litro de CAPAZ (agua municipal) y pipa (agua suministrada por camiones cisterna) también ha aumentado.

¿Qué muestran los datos? (Debido a que la plomería de nuestros edificios no fue diseñada para medidores de agua individuales, no podemos determinar el consumo de agua ni los costos por unidad. A diferencia de otros servicios públicos que se facturan a cada condominio, el costo del agua se determina por unidad).

Datos comparativos de Enero a Julio de los últimos 36 meses:

2023

- Consumo total de agua: 6,314,000 litros
- Costo: 286,525 pesos
- Costo de CAPAZ por litro: .04 pesos
- Costo de PIPA por litro: .05 pesos

2024

- Consumo total de agua: 7,046,000 litros
- Costo: 355,328 pesos
- Costo de CAPAZ por litro: .05 pesos
- Costo de PIPA por litro: .06 pesos

2025

- Consumo total de agua: 7,559,000 litros
- Costo: 376,120 pesos
- Costo de CAPAZ por litro: .05 pesos
- Costo de PIPA por litro: .07 pesos

Water Conservation and Cost Reduction:

Summary: Water costs for common areas and indiviso unit usage are now the most expensive item in our budget after staffing. We have the same number of owners and common area space, yet the amount of water usage has increased year over year. The cost per liter of CAPAZ (city water) and pipa (water delivered by trucks) has increased as well.

What does the data show?

(Because the plumbing in our buildings was not designed for individual water meters, we cannot determine water usage and costs per unit. Unlike other utilities which are billed to each condo, water cost is determined by indiviso.)

Comparative data for January through July over the past 36 months:

2023

- Total water used: 6,314,000 liters
- Cost: 286,525 pesos
- CAPAZ cost per liter: .04 pesos,
- PIPA cost per liter: .05 pesos

2024

- Total water used: 7,046,000 liters
- Cost: 355,328 pesos
- CAPAZ cost per liter: .05 pesos,
- PIPA cost per liter: .06 pesos

2025

- Total water used: 7,559,000 liters
- Cost: 376,120 pesos
- CAPAZ cost per liter: .05 pesos,

Entre 2023 y 2025, el consumo de agua aumentó un 19.7 %.

Entre 2023 y 2025, el costo del agua aumentó un 31 %

¿Qué factores contribuyen al aumento del coste del agua?

- Alta de concienciación.
- Los inquilinos no tienen incentivos para ahorrar agua. El agua no se puede medir y se cobra por indiviso.
- El aumento del coste del consumo indiscriminado de agua en los departamentos de alquiler es subvencionado por todos los propietarios.
- El personal de jardinería utiliza el método de inundación para regar las plantas de las zonas comunes.
- Las fugas en las piscinas y los inodoros aumentan el desperdicio y el coste total del agua.
- Vaciado y llenado de las piscinas.
- Riego excesivo de plantas y flores en algunas viviendas, como se evidencia por el agua que corre por la fachada de los edificios.

En 2009, los propietarios aprobaron una cuota de 150 pesos por semana de alquiler para cubrir los gastos adicionales de agua de los inquilinos. En 2010, la cuota se derogó tras una propuesta aprobada en la Asamblea General que citaba una única disposición de la legislación de condominios de Guerrero: (“Cada condómino utilizará los bienes comunes y disfrutará de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino original. No podrá limitar ni encarecer los derechos de los demás propietarios”). Sin embargo, la Sección 1, Artículo 24, no parece describir el agua suministrada por tuberías a las unidades privadas como “bienes comunes”.

¿Cómo podemos reducir los costos del agua?

Propietarios, reduzcan la cantidad de plantas y flores que requieren mucha agua en las terrazas.

- PIPA cost per liter: .07 pesos

From 2023-2025, water usage increased 19.7 percent.

From 2023-2025, water cost increased 31 percent.

What contributes to our increased cost of water?

- Lack of awareness.
- Renters have no incentive to conserve water. Water cannot be metered and is charged by indiviso.
- Increased cost of indiscriminate water use in rental units is subsidized by all owners.
- Garden staff uses “flooding” method to water common area plants.
- Leaks in dipping pools and toilets add to overall water waste and costs.
- Dumping and refilling dipping pools.
- Overwatering plants and flowers in some units as evidenced by water running down the front of buildings.

In 2009, owners approved a 150 pesos fee per rental week to defray additional water costs due to renters. Those of us who profited from our condo rentals had no issues with it. In 2010, the fee was rescinded as a result of a proposal at the General Assembly which cited a single provision in Guerrero condo laws. (“Each condominium owner shall use common property goods and shall enjoy general services and facilities according to their nature and original purpose. He/she shall not be allowed to limit or make the rights of the rest of the owners more expensive.”). However, Section 1, Article 24 does not appear to describe water piped into private units as “common area property goods”.

How can we reduce water costs?

Owners, Reduce the number of water-intensive plants and flowers from terraces.

<p>Eviten vaciar y rellenar los estanques de inmersión de forma habitual.</p> <p>Controlen el desperdicio de agua e informen al Comité de Vigilancia y a la Administración.</p> <p>Contribuyan con una cantidad mínima de las ganancias semanales del negocio de alquiler para cubrir los costos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Personal de jardinería: Reducir el riego en un 30%. Administración: Administración: Eliminar las plantas no autóctonas y de alto consumo de agua de las zonas comunes. <p>Instruir al personal de jardinería contratado para que reduzca el consumo de agua en un 30 %.</p> <p>Supervisar los casos de riego excesivo en las unidades. Informar sobre el desperdicio al Comité de Vigilancia.</p> <p>Recaudar las cuotas de alquiler y destinarlas al fondo general.</p> <ul style="list-style-type: none"> Comité de Vigilancia: Supervisar lo anterior para garantizar la participación de todas las partes. <p>Consideraciones: Si no se alcanza el objetivo de reducción del 30 % en el costo del agua para mayo de 2026, se podría aplicar una tasa por consumo de agua. Si no se alcanza el objetivo de reducción del 30 % en el costo del agua para mayo de 2026, los incidentes de riego excesivo reportados podrían resultar en multas para cada unidad. Si no se alcanza el objetivo de reducción del 30 % en el costo del agua para mayo de 2026, se podría cancelar el contrato de los jardineros actuales.</p>	<p>Stop dumping and refilling dipping pools as a matter of course.</p> <p>Monitor water waste and report to Surveillance Committee and Administration.</p> <p>Contribute minimal amount from weekly rental business profits to defray costs.</p> <ul style="list-style-type: none"> Garden staff: Reduce watering by 30%. Administration: Remove non-native and water-intensive plants from common areas. <p>Instruct garden staff on contract to reduce water use by 30%.</p> <p>Monitor incidents of spillover watering in units. Report waste to Surveillance Committee.</p> <p>Collect rental usage fees and apply to general fund.</p> <ul style="list-style-type: none"> Surveillance Committee: Conduct oversight of the above to ensure all parties participate. <p>Considerations: If the goal of 30% water cost reduction is not met by May 2026, an assessment for water usage may be applied. If the goal of 30% water cost reduction is not met by May 2026, reported overwatering incidents may result in fines assessed to individual units. If the goal of 30% water cost reduction is not met by May 2026, contract for current gardeners may be canceled.</p>
---	--

Propuesta/Proposals:

<p>Propuesta (Dos votos):</p> <p>Para reducir los costos de consumo de agua a los niveles de 2023:</p>	<p>Proposal (Two votes):</p> <p>In order to reduce water consumption costs to 2023 levels:</p>
---	---

1. Los propietarios que alquilen se les cobrara 500 pesos por semana de alquiler ocupada para dos huéspedes y 1000 pesos por semana ocupada para cuatro o más huéspedes.

S_____ N_____

2. Las piscinas en unidades individuales («piscinas de inmersión») que presenten fugas se rellenarán a expensas del propietario.

S_____ N_____

1. Owners who rent will be charged 500 pesos (approximately \$27 USD) per occupied rental week for two guests, 1,000 pesos (approximately \$54 USD) per occupied week for four or more guests.

Y_____ N_____

2. Pools in individual units (“dipping pools”) that develop leaks will be refilled at owner’s expense.

Y_____ N_____

Owner: __ Susan Caylor-Funderburk _____

Appartment: __ 402B _____

Date: 13/10/2025