

28th June, 2025 (New Pricing added 12/09/2025)

To the owners and users of Elevators in Bld A and Bld B. A decision on action to be taken, if taken at all, will be based on owners in Building A for A elevator and Building B for B elevator. Cost will be based on % of owners that use the elevators same as the annual dues calculator in the present budget. Example: If there are 14 users and the cost is \$140,000, the cost per user is \$10,000

It is the recommendation from Building B VP, but not required that if modifications are made to one elevator the same be made to the other.

Many of us have experienced the failure of an elevator on multiple occasions and expressed displeasure and asked for an explanation and a fix. The building and grounds committee along with the Administration and guidance from the board began a quest to find the cause and a long-term solution.

The elevators are over 20 years old and are exposed to the same humidity and heat that all of us are. There have been mechanical failure and electrical control failures, it is not one thing. Monthly routine maintenance is and has been on going along with an annual recertification. The attempt to stay ahead of failures is successful 99% of the time. It is the 1% that gets us. The administration was only able to obtain one bid, not three as requested. "Elevator Iztal"

Our goal was to have options for the fix.

1. Keep doing what we are doing. Monthly Service. Move Elevator B to floor 5 as the base floor during the rainy season and back to Stay at last stop during the High Season. The reason for this is B elevator is subject to direct wind and rain because of the direction it faces and the archways on the face of building B. There was a design flaw in the concrete pour of floor, 2,3,4,5 in that the slope of the floor away from the elevator tower is not sufficient enough for water to run away. Result is that water can cross over the door sill and enter the tower. If the Elevator is at the top with this happens, the water will not land on the car, but into the tower sump and drain out. Building A elevator is not subject to the same direct rain and wind as Building B and thus it has not had the number of failures but it has had failures.
2. Modernize the Elevators. Modernize the traction motor and Cables, the electronic mother board, all push buttons, interface card and safety intercom, Electrical / Electronic phase protector. The equipment listed above is today's technology and in current

inventory. Unlike the equipment that is currently installed. The bid was presented on 11th Feb 2025 and valid for 30 days. Cost is \$645,000p + 16% vat. This cost is for 1 elevator. (any civil structural work is not included) **NEW PRICE as of 12/09/2025 \$748,200.00**

3. Renew Elevator, less the structural tower. 1 new elevator, Cabin, traction motor and cables, new controller, interface and safety intercom, control buttons. Bid received 11th February 2025 and valid for 30 days. Cost is \$978,500p + 16% vat. This cost is for one elevator. (any civil structural work is not included) **NEW PRICE as of 12/09/2025 \$1,209,509.00**

We have been told that routine maintenance has the elevators in very good condition but that when a key component does fail, current inventory is limited or nonexistent. The motherboard is no longer made and repairs must be made which can take time. It is not a fast swap out process. The maintenance company does have 1 motherboard. Where it is at, who keeps it, who tests it and can we buy it now are all a good question that administration is on top of.

The cost of options 2 and 3 are high and a large assessment would be required. How the costs are shared would be a board and administration task to calculate.

The costs would be shared by the people who use the elevator and live in that building, the same way that repairs are charged.

28 de junio de 2025 **(Nuevos precios añadidos el 12/09/2025)**

A los propietarios y usuarios de los ascensores de los edificios A y B.

Muchos de nosotros hemos experimentado fallos en los ascensores en múltiples ocasiones, descontentos y solicitado una explicación y una solución. El comité de edificios y terrenos, junto con la Administración y bajo la orientación de la junta, comenzó una búsqueda para encontrar la causa y una solución a largo plazo.

Los ascensores tienen más de 20 años y están expuestos a la misma humedad y calor que todos nosotros. Ha habido fallos mecánicos y en controles eléctricos (no es solo una cosa). El mantenimiento rutinario mensual se lleva a cabo junto con una re-certificación anual. El intento de adelantarse a los fallos tiene éxito en el 99 % de los casos. Es el 1 % restante el que nos afecta.

La administración solo pudo obtener una oferta de «Elevator Iztal», en lugar de las tres solicitadas.

Nuestro objetivo era tener opciones para la reparación.

1. Seguir haciendo lo que estamos haciendo. Servicio mensual. Mantener la cabina del ascensor B en la planta 5 durante la temporada de lluvias y cuando sea temporada alta mantenerla en la planta baja. La razón es que el ascensor B está expuesto directamente al viento y la lluvia debido a la orientación y a los arcos de la fachada del edificio B. Había un defecto de diseño en el hormigonado de las plantas 2, 3, 4 y 5, ya que la pendiente del suelo alejada del edificio del scensor no es suficiente para que el agua escurra. El resultado es que el agua puede cruzar el umbral de la puerta y entrar en el edificio. Si el ascensor se encuentra en la parte superior cuando esto ocurre, el agua no caerá sobre la cabina, sino en el sumidero del edificio y se drenará. El ascensor del Edificio A no está expuesto a la misma lluvia y viento directos que el Edificio B y, por lo tanto, no ha tenido la misma cantidad de fallas.
2. Modernizar los ascensores. Modernizar el motor de tracción y los cables, la placa base electrónica, todos los pulsadores, la tarjeta de interfaz, el intercomunicador de seguridad y el protector de fase eléctrico/electrónico. El equipo mencionado anteriormente es de tecnología actual y se encuentra en inventario. A diferencia del equipo actualmente instalado. La oferta se presentó el 11 de febrero de 2025 y tiene una validez de 30 días. El costo es de \$645,000p + 16% IVA. Este costo corresponde a un ascensor. (No incluye ninguna obra civil estructural). sin incluir mano de obra. **NUEVO PRECIO al 09/12/2025 \$748,200.00**

3. Renovar el ascensor, menos la torre estructural. Un ascensor nuevo, cabina, motor de tracción y cables, nuevo controlador, interfaz, intercomunicador de seguridad y botones de control. Oferta recibida el 11 de febrero de 2025 y válida por 30 días. El costo es de \$978,500p + 16% IVA. Este costo corresponde a un ascensor sin incluir mano de obra.
NUEVO PRECIO al 09/12/2025 \$1,209,509.00

Nos han informado que el mantenimiento rutinario mantiene los ascensores en muy buenas condiciones, pero que cuando falla un componente clave, el inventario actual es limitado o inexistente. La placa base ya no se fabrica y se deben realizar reparaciones, lo que puede llevar tiempo. No es un proceso de cambio rápido. La empresa de mantenimiento tiene una placa base. Dónde está, quién la conserva, quién la prueba y si podemos comprarla ahora son preguntas importantes que la administración está controlando.

Los costos serían compartidos entre las personas que usan el ascensor y viven en ese edificio, de la misma manera que se cobran las reparaciones.