



CVM Surveillance Committee Meeting Minutes
Thursday, January 22, 2026
10:00a.m. CST

Acta de la reunión del Comité de Vigilancia de CVM
Jueves, 22 de enero de 2026
10:00 a.m. CST

President Mike Henderson called the meeting to order at 10:09am

Present:

Mike Henderson, President
Barbara Tucker, Treasurer
Kelly Andresen, Secretary
Marc Zuliani, VP Bldg. A
Jack Bittner, VP Bldg. B

Staff Present:

Yesenia Organes Figueroa
Rossy Alejandra Abarca Salgado

Absent:

Wayne Womack, Lots

1. Financial Report – Barbara:
 - a. Reserve Fund came in \$95,000MXN ahead of the \$570,000MXN spent taking in \$666,000MXN in electrical, solar, interest, and Operating Account contributions. The account reached \$1,008,000MXN for the first time and most of our funds have now been transferred from Scotia to Santander bank being the more preferred, secure choice. \$33,000MXN was also reimbursed owed from Operating Acct this month.
 - b. \$7,850MXN in current liabilities were unused owner contributions for Xmas. Being we have all male employees, that will go towards a Father's Day celebration for them.
 - c. Common area repairs exceeded the budget by 9%, and security costs were 42% over the planned amount mostly due to the new pedestrian gate.

El presidente Mike Henderson dio inicio a la reunión a las 10:09 a. m.

Presentes:

Mike Henderson, Presidente
Barbara Tucker, Tesorera
Kelly Andresen, Secretaria
Marc Zuliani, Vicepresidente Edificio A
Jack Bittner, Vicepresidente Edificio B

Personal presente:

Yesenia Organes Figueroa
Rossy Alejandra Abarca Salgado

Ausente:

Wayne Womack, Lotes

1. Informe financiero – Barbara:
 - a. El Fondo de Reserva registró \$95,000 MXN respecto a los \$570,000 MXN gastados, con ingresos de \$666,000 MXN provenientes de electricidad, energía solar, intereses y contribuciones a la Cuenta de Operaciones. La cuenta alcanzó \$1,008,000 MXN por primera vez y la mayoría de nuestros fondos se han transferido del banco Scotia al banco Santander, siendo este último la opción más segura y preferida. También se reembolsaron \$33,000 MXN adeudados por la Cuenta de Operaciones este mes.
 - b. \$7,850 MXN en pasivos corrientes corresponden a contribuciones de propietarios no utilizadas para Navidad. Dado que todos nuestros empleados son hombres, este monto se destinará a una celebración del Día del Padre para ellos.
 - c. Las reparaciones de las áreas comunes superaron el presupuesto en un 9%, y los costos de seguridad fueron un 42% superiores al monto previsto, principalmente debido a la nueva puerta

d. After security payroll, water is still our biggest expense at 14% over the planned amount for last year. It was noted that we spent more on water in Nov than Dec regardless that there is one extra day in the month and that we were nearly at full capacity. Mike shared that repairs done to prevent water tank overflow have been holding and that this might be the contribution to the difference.

3. Report from Administrator – Yesi and Rossy:

- a. Water leak in Bldg B has been found and remedied. Admin to send out details to owners. Mike shared the excellence Admin showed with the many difficulties the situation presented which included on going clean-up, work during the holiday and vacation time, owner frustration and the professionals involved. It was also positively noted that the right professionals are now in place should there be a re-occurrence.
- b. Topes work has yet to begin. Local outreach continues, and the Gov't will soon be posting annual work planned.
- c. Currently have the 1st draft of New Condo Laws in Spanish.
- d. Further bat inspection is paused until after the high season due to the complication of tile removal and further expense. Exploring other ideas to implement.
- e. 2024 GA Minutes are with the notary. May have by February.
- f. Metering of all water usage – bldgs, irrigation, tanks – will begin now that Bldg B water leak has been resolved.
- g. Regarding back up elevator part stock, it was learned that our engineer keeps smaller, less expensive parts on hand. Larger, more expensive parts typically come from Uruapan and need ordering. Thorough assessment has been updated from once to twice a year in

peatonal.

- d. Después de la nómina de seguridad, el agua sigue siendo nuestro mayor gasto, con un 14 % más de lo previsto para el año pasado. Se observó que gastamos más en agua en noviembre que en diciembre, a pesar de tener un día extra en el mes y de que estábamos casi a plena capacidad. Mike comentó que las reparaciones realizadas para evitar el desbordamiento del tanque de agua se han mantenido y que esto podría ser la causa de la diferencia.

3. Informe de la Administradora: Yesi y Rossy:

- a. Se ha detectado y solucionado una fuga de agua en el Edificio B. La administración enviará los detalles a los propietarios. Mike destacó la excelencia que mostró la administración ante las numerosas dificultades que presentó la situación, como la limpieza continua, el trabajo durante las vacaciones, la frustración de los propietarios y los profesionales involucrados. También se destacó positivamente que ya se cuenta con los profesionales adecuados en caso de que se repita.
- b. El trabajo de Topes aún no ha comenzado. La difusión local continúa y el Gobierno pronto publicará el plan de trabajo anual.
- c. Actualmente se cuenta con el primer borrador de las Nuevas Leyes de Condominios en español.
- d. La inspección adicional de los murciélagos se ha suspendido hasta después de la temporada alta debido a la complicación de la remoción de las baldosas y los gastos adicionales. Se están explorando otras ideas para implementar.
- e. Las actas de la Asamblea General de 2024 se encuentran en poder del notario. Podrían estar listas para febrero.
- f. La medición de todo el consumo de agua (edificios, riego, tanques) comenzará ahora que se ha resuelto la fuga de agua del Edificio B.
- g. En cuanto al stock de repuestos para ascensores, se supo que nuestro ingeniero mantiene en stock las piezas más pequeñas y menos costosas. Las piezas más grandes y caras suelen provenir de Uruapan y requieren ser encargadas. La evaluación exhaustiva se ha actualizado de una a dos veces al año, además de las inspecciones mensuales. En comparación, nuestros ascensores

addition to the monthly inspections. Comparatively speaking, our elevators are in good shape compared to known others that are more new.

- h. Bldg A elevator alarm replacement is still in progress. Exploring ideas beyond wiring to the guard shack.

4. Report from Buildings and Lots:

Building A – Marc:

- a. South side is in need of clean-up. Debris in drains, discarded pots, and old concrete pieces are present.
- b. Cactus under CVM sign at street are in need of H2O.

Building B – Jack: Nothing to report

Lots – Wayne: Absent

5. Old Business:

6. New Business:

- a. Carpets added to Lobby area.
- b. 801A roof is the most substantial CVM improvement scheduled for this year.

7. Adjourn:

Meeting was adjourned at 9:07am Zihua time. Next meeting of the SC is Thursday, February 19, 2026 at 10am Zihua time.

Recorded by Kelly Andresen, SC Secretary
January 23, 2026

se encuentran en buen estado en comparación con otros más nuevos.

- h. El reemplazo de la alarma del ascensor del Edificio A aún está en curso. Se están explorando alternativas más allá del cableado a la caseta de seguridad.

4. Informe de Edificios y Terrenos:

Edificio A – Marc:

- a. El lado sur necesita limpieza. Hay escombros en los desagües, macetas desechadas y trozos de concreto viejo.
- b. Los cactus debajo del letrero de CVM en la calle necesitan riego.

Edificio B – Jack: Nada que reportar

Terrenos – Wayne: Ausente

5. Asuntos pendientes:

6. Asuntos nuevos:

- a. Se instalaron alfombras en el vestíbulo.
- b. La reparación del techo del 801A es la mejora más importante de CVM programada para este año.

7. Clausura:

La reunión se clausuró a las 9:07 a. m., hora de Zihuatanejo. La próxima reunión del Comité de Supervisión será el jueves 19 de febrero de 2026 a las 10:00 a. m., hora de Zihuatanejo.

Registrado por Kelly Andresen, Secretaria del Comité de Supervisión 23 de enero de 2026