



**CVM Surveillance Committee Meeting Minutes**  
**Friday, June 27, 2025**  
**10:00a.m. CST**

**Acta de la reunión del Comité de Vigilancia de CVM**  
**Viernes, 27 de junio de 2025**  
**10:00 a. m. CST**

President Michael Soltman called the meeting to order at 10:04am

El presidente Michael Soltman dio inicio a la reunión a las 10:04 a. m.

**Present:**

Michael Soltman, President  
Barbara Tucker, Treasurer  
Kelly Andresen, Secretary  
Marc Zuliani, VP Bldg. A  
Ted Van Duin, VP Bldg. B

**Presentes:**

Michael Soltman, presidente  
Barbara Tucker, tesorera  
Kelly Andresen, secretaria  
Marc Zuliani, vicepresidente del edificio A  
Ted Van Duin, vicepresidente del edificio B

**Staff Present:**

Everardo Gallegos  
Yesenia Organes Figueroa  
Rossy Alejandra Abarca Salgado

**Personal presente:**

Everardo Gallegos  
Yesenia Organes Figueroa  
Rossy Alejandra Abarca Salgado

**Absent:**

Eduardo Valencia, Lots

**Ausentes:**

Eduardo Valencia, Lotes.

1. Approval of April 24, 2025 SC meeting minutes:  
Approved by electronic vote of the SC on 5/7/25 and posted.
2. Financial Report – Barbara  
We are good with \$777,000 MXN between the two separate accounts  
Current Operating Budget:
  - a. We are \$17,000 MXN overplanned due to concerns about water expense. In May, 249K more liters were used. To evaluate money spent on water purification system.Current Reserve Fund: Good at \$925,000 MXN
3. Report from Administrator – Everardo  
Discussion Of Concerns About Safety In Zihua and CVM:

1. Aprobación del acta de la reunión del SC del 24 de abril de 2025 minutes:  
Aprobada por votación electrónica del SC el 7 de mayo de 2025 y publicada.
2. Informe financiero – Barbara.  
Estamos bien con \$777 000 MXN entre las dos cuentas separadas.  
Presupuesto operativo actual:
  - a. Tenemos un exceso de 17 000 MXN sobre lo previsto debido a la preocupación por los gastos de agua. En mayo se utilizaron 249,000 litros más. Evaluar el dinero gastado en el sistema de purificación de agua.Fondo de reserva actual: Bien con \$925,000 MXN
3. Informe del administrador – Everardo  
Debate sobre las preocupaciones relativas a la seguridad en Zihua y CVM:

- a. While noting the presence of narco gangs, it was said that they primarily target each other rather than foreign residents or condominiums over territories. And while there were concerns of local kidnappings during the 2010-2012 times of economic hardship, the situation has since stabilized, with only occasional fighting between gang members. The local Marines provide a reliable presence however, they do not have the same formal agreements against narcos like local authorities.

Recommendations For Action Needed:

- a. Keep gate closed until it is verified who is coming into CVM.
- b. Admin currently getting bids on an automatic gate and fence to go around bottom of driveway – SC ultimately agreed this wasn't feasible.
- c. Currently no lock on stair/pedestrian gate - to make that happen.

Erosion Mitigation Planning:

- a. Start erosion mitigation project with Architect Alma near trash can area as a test phase before moving on to area between Bldgs A & B.

Plumbing Leak Inspection:

- a. No leaks detected

Update on termite treatments:

- a. Treatment for moth and termites (gas and spray) is complete.
- b. For all, one or both are required for prevention and elimination. Prevention is necessary even if no wood is present as they eat electrical.

Process To Review Translation of Bylaws:

- a. Everardo to contact Kelly to review

GA Follow – up:

- a. Yesi has 1<sup>st</sup> draft and will review with Everardo next week (6/30-7/4).

Other:

No foreign money transactions allowed after 7/16/25:

- a. Aunque se ha observado la presencia de banda de narcotraficantes, se ha dicho que estas se enfrentan principalmente entre sí, en lugar de atacar a los residentes extranjeros o a los condominios por el control de los territorios. Y aunque hubo preocupaciones por los secuestros locales durante el periodo de económicas de 2010-2012, la situación se ha estabilizado desde entonces, con solo enfrentamientos ocasionales entre miembros de las bandas. Los marines locales proporcionan una presencia fiable, sin embargo, no tienen los mismos acuerdos formales contra los narcos que las autoridades locales.

Recomendaciones de medidas necesarias:

- a. Mantener la puerta cerrada hasta que se verifique quién entra en CVM.
- b. La administración está recibiendo ofertas para una puerta automática y una valla que rodee la parte inferior de la entrada; SC finalmente acordó que esto no era factible.
- c. Actualmente no hay cerradura en la puerta de la escalera/peatonal; hay que ponerla.

Planificación de la mitigación de la erosión:

- a. Iniciar el proyecto de mitigación de la erosión con la arquitecta Alma cerca de la zona de los contenedores de basura como fase de prueba antes de pasar a la zona entre los edificios A y B.

Inspección de fugas en las tuberías:

- a. No se han detectado fugas.

Actualización sobre los tratamientos contra las termitas:

- a. El tratamiento contra polillas y termitas (gas y spray) ha finalizado.
- b. Para todos, se requiere uno o ambos para la prevención y eliminación. La prevención es necesaria incluso si no hay madera presente, ya que se alimentan de cables eléctricos.

Proceso de revisión de la traducción de los estatutos:

- a. Everardo se pondrá en contacto con Kelly para revisar.

Seguimiento de la AG:

- a. Yesi tiene el primer borrador y lo revisará con Everardo la próxima semana (30/6-4/7).

Otros:

<https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/Final-FAQs.pdf>

- a. The US government is concerned that three banks in Mexico are supporting Cartel with fentanyl trafficking. In the past, FinCEN fined banks, not freezing them when a similar thing happened.
- b. Mexico Banks suffered as massive withdrawals began occurring. The government took over the bank administration so this would quit happening while they try to work with Trump.
- c. We are still able to move and remove pesos locally, but we are unable to move US dollars.
- d. Everardo will put out a notice to all owners.

Empty lot: Has been cleaned up – wood and sisterns. Question was brought up if SC should address forced completion dates for future construction projects.

4. Report from the President – Michael Confirm Meeting Date/Location for GA on November 3, 2025:
  - a. Las Adelitas is most reasonable.
  - b. Send out info on proposals by 9/1 to have back to the SC for review by 10/1.
  - c. Per Everardo, in May, a new Guerra Law was passed that will allow owners to be at a meeting in an electronic way (ie. Zoom). He will review this with the notary and update the SC.
5. Committee Reports – Updates On Progress Hurricane Insurance Committee (Barbara) – Nothing to report.  
Building and Grounds  
Ted:
  - a. Grounds were walked after rain. No blockages present at drainage sites.
  - b. Rossy overseeing that construction projects aren't interfering with

No se permiten transacciones monetarias con extranjero después del 16/7/25:

<https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/Final-FAQs.pdf>

- a. El Gobierno de Estados Unidos está preocupado porque tres bancos de México están apoyando al cártel con el tráfico de fentanilo. En el pasado, la FinCEN multó a los bancos, en lugar d congelarlos, cuando ocurrió algo similar.
- b. Los bancos mexicanos se vieron afectados cuando comenzaron a producirse retiradas masivas. El gobierno asumió la administración de los bancos para que esto dejara de ocurrir mientras intentan trabajar con Trump.
- c. Todavía podemos mover y retirar pesos a nivel local, pero no podemos mover dólares estadounidenses.
- d. Everardo enviará un aviso a todos los propietarios.

Terreno baldío: Se ha limpiado: madera y cisternas. Se planteó la cuestión de si SC debería abordar las fechas de finalización obligatorias para futuros proyectos de construcción.

4. Informe del presidente: Michael Confirmar la fecha y el lugar de la reunión de la AG del 3 de noviembre de 2025:
  - a. Las Adelitas es la opción más razonable.
  - b. Enviar la información sobre las propuestas antes del 1 de septiembre para que el SC la revise antes del 1 de octubre.
  - c. Según Everardo, en mayo se aprobó una nueva ley Guerra que permitirá a los propietarios asistir a las reuniones de forma electrónica (por ejemplo, a través de Zoom). Lo revisará con el notario y actualizará el SC.
5. Informes de los comités: avances Comité de seguros contra huracanes (Barbara): No hay nada que informar.  
Edificios y terrenos  
Ted:
  - a. Se caminó por el terreno después de la lluvia. No hay obstrucciones en los puntos de drenaje.

plumbing system. Unit 101A added a sink that wasn't in original plans.

- c. Previous erosion seen more by Bldg A is in good condition. Rossy to include info in her Maintenance Report.
- d. Bonzer deck looking good. Admin confirmed that the measurements stayed true to the original footprint. Wood sealing did have a strong smell that will hopefully dissipate.
- e. Broken roof tiles being currently worked on.

Marc:

- a. CVM Geology of grounds – walk around with Enrique in May, provided confidence in structural assessment. (1) CVM foundation sits on top of bedrock, is concrete 3meters deep and on top of rebar enforced pillars. (2) He doesn't see any kind of risk of the mountain behind us sliding as it has been there long before CVM was built. (3) CVM was built to earthquake standards in Mexico City. (4) Probing and radar for erosion concerns unnecessary and expensive. (5) Good to continue to keep an eye on retaining walls and drains.
- b. To put out a structural assessment report for SC review to send to all owners.

Update On Potential Projects Identified By The Committee:

- a. Unsecured falling pots still a concern, specifically above the stairway in Bldg B. Admin to get involved to have them removed.

Notice to Owners Regarding Elevators:

- a. We still only have one quote and that may be all we get. Ted to put out a report for SC review to send to all owners.

Water Conservation Committee (Michael):

- a. In May, 249K more liters of water were used than normal.
- b. Looking into who's ordering and signing for the trucks to ensure we are

- b. Rossy supervisa que los proyectos de construcción no interfieran con el sistema de fontanería. La unidad 101A añadió un lavabo que no estaba en los planos originales.
- c. La erosión anterior observada más en el edificio A está en buenas condiciones. Rossy incluirá la información en su informe de mantenimiento.
- d. La terraza Bonzer tiene buen aspecto. La administración confirmó que las medidas se ajustaban a la huella original. El sellado de la madera tenía un olor fuerte se espera que se disipe
- e. Actualmente se está trabajando en las tejas rotas del tejado.

Marc:

- a. Geología del terreno de CVM: el paseo con Enrique en mayo nos dio confianza en la evaluación estructural. (1) Los cimientos de CVM se asientan sobre roca madre, son de hormigón de 3 metro de profundidad y están sobre pilares reforzados con barras de acero. (2) No ve ningún tipo de riesgo de deslizamiento de la montaña que hay detrás de nosotros ya que ha estado allí mucho antes de que se construyera CVM. (3) CVM se construyó según las normas antisísmicas de la Ciudad de México. (4) Las sondas y el radar para detectar la erosión son innecesarios y costosos. (5) Es bueno seguir vigilando los muros de contención y los desagües.
- b. Elaborar un informe de evaluación estructural para que lo revise el SC y se envíe a todos los propietarios.

Actualización sobre los posibles proyectos identificados por el comité:

- a. Las macetas sueltas que pueden caerse siguen siendo motivo de preocupación, especialmente las que se encuentran sobre la escalera del edificio B. La administración se encargará de que se retiren.

Aviso a los propietarios sobre los ascensores:

- a. Seguimos teniendo solo un presupuesto y puede que ese sea el único que obtengamos. Ted elaborará un informe para que lo revise el SC y se envíe a todos los propietarios.

Comité de Conservación del Agua (Michael):

- a. En mayo, se utilizaron 249 000 litros de agua

getting the water we are paying for.

c. Purification System Concerns - (1) Looking at another contractor, Hugo, for comparative cost to maintain as this is a large cost to CVM. (2) System uses a lot of water as it requires a backflush that consumes mass volume to work it. (3) For now, Yesi modified the maintenance; put on to auto once a week versus 4x per week. (4) This was originally sold as a potable water system which it is not. It was learned that most families and businesses do not use this kind of system only using bottled water for consuming. (5) To recommend at GA abandoning the system, as it is an unreasonable goal to achieve purified water. A self purchased filter coming into individual condos can work for filtration needs.

6. Report from Buildings and Lots

Building A (Marc) – Nothing to report  
Building B (Ted) – Nothing to reported  
Lots (Eduardo) - Absent

7. Future Topics - None

8. Old Business - None

9. New Business – Everardo to research approval requirements for installing a chairlift in Building A.

10. Adjourn -

Meeting was adjourned at 10:30am CST.  
Next meeting of the SC is August 21, 2025 at 10am CST.

Recorded by Kelly Andresen, SC Secretary  
August 3<sup>rd</sup>, 2025

más de lo normal.

b. Investigar quién realiza los pedidos y firma los albaranes de los camiones para asegurarnos de que recibimos el agua por la que pagamos.

c. Preocupaciones sobre el sistema de purificación - (1) Buscando otro contratista, Hugo, para comparar los costes de mantenimiento, ya que esto supone un gran gasto para CVM. (2) El sistema consume mucha agua, ya que requiere un retrolavado que consume un gran volumen para funcionar. (3) Por ahora, Yesi ha modificado el mantenimiento; lo ha puesto en modo automático una vez a la semana en lugar e 4 veces por semana. (4) Originalmente se vendió como un sistema de agua potable, pero no lo es. Se supo que la mayoría de las familias y empresas no utilizan este tipo de sistema, sino que solo utilizan agua embotellada para el consumo. (5) Recomendar en la GA abandonar el sistema, ya que es un objetivo poco razonable conseguir agua purificada. Un filtro comprado por cuenta propia que se instale en cada apartamento puede funcionar para las necesidades de filtración.

6. Informe de edificios y parcelas

Edificio A (Marc): nada que informar.  
Edificio B (Ted): nada que informar.  
Parcelas (Eduardo): ausente.

7. Temas futuros: ninguno.

8. Asuntos pendientes: ninguno.

9. Asuntos nuevos: Everardo investigará los requisitos de aprobación para instalar un telesilla en el edificio A.

10. Clausura:

La reunión se clausuró a las 10:30 a. m. CST.  
La próxima reunión del SC será el 21 de agosto de 2025 a las 10 a. m. CST.

Registrado por Kelly Andresen, secretaria del SC.  
3 de agosto de 2025
