



CVM Surveillance Committee Meeting Minutes
Thursday, September 18, 2025
10:00a.m. CST

Actas de la reunión del Comité de Vigilancia del CVM
Jueves, 18 de septiembre de 2025
10:00 a. m. CST

President Michael Soltman called the meeting to order at 10:00am

Present:

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

Staff Present:

Everardo Gallegos
Yesenia Organes Figueroa
Rossy Alejandra Abarca Salgado

Absent: Eduardo Valencia, Lots

1. Approval of August 21, 2025 SC meeting minutes – Approved by electronic vote of the SC on 9/5/25 and posted.

2. Financial Report Year End review – Barbara: We have spent 194,300 from the reserves and 320,570 from our operating budget on scheduled maintenance and wood replacement where needed.

Current Operating Budget:

- a. Water expense still high. August water usage test of purification system was interrupted by the emptying and refilling of #901A pool due to needed repair.

Current Reserve Fund:

- a. Good at \$973,000MXN.

3. Report from Administrator – Everardo

El presidente Michael Soltman declaró abierta la reunión a las 10:00 horas.

Presentes:

Michael Soltman, Presidente
Barbara Tucker, Tesorera
Kelly Andresen, Secretaria
Marc Zuliani, Vicepresidente del Edificio A
Ted Van Duin, Vicepresidente del Edificio B

Personal presente:

Everardo Gallegos
Yesenia Órganos Figueroa
Rossy Alejandra Abarca Salgado

Ausente: Eduardo Valencia, Lotes

1. Aprobación del acta de la reunión del Consejo Directivo del 21 de agosto de 2025 – Aprobada por votación electrónica del Consejo Directivo el 5/9/25 y publicada.

2. Informe Financiero de Fin de Año – Barbara: Hemos gastado 194,300 de las reservas y 320,570 de nuestro presupuesto operativo en mantenimiento programado y reemplazo de madera donde fue necesario.

Presupuesto Operativo Actual:

- a. El gasto de agua sigue siendo alto. La prueba de consumo de agua del sistema de purificación de agosto se interrumpió por el vaciado y llenado de la piscina n.º 901A debido a una reparación necesaria.

Fondo de Reserva Actual:

- a. Estado en \$973,000 MXN.

3. Informe del Administrador – Everardo

Seguridad de la CVM:

- a. Yesi obtuvo tres cotizaciones para cerradura en la

CVM Safety:

- a. Yesi obtained three quotes for security lock on pedestrian gate. Everardo recommended we hire Marco because of a good cost at \$25,000MXN and that it is his specialty work. This was approved by vote of the SC.
- b. Lock will be electronic with a video intercom. Owners and renters will have a magnetic card or fob for entry, and employees and maids will have a code that will allow for a monthly report of entries.
- c. As a trial, pedi gate will remain closed at all times starting in October of this year. It is not locked to exit, only to enter. For deliveries, etc, the guards will allow entry.

Projects and Maintenance:

- a. Building A Roof and posts complete.
- b. Survey of property line near garbage cans in the parking lot is complete.
- c. Notification to owners regarding areas of owner roof maintenance responsibilities versus CVM common roofs will be completed in October.
- d. Yesi to send SC updated, corrected revision of bylaws, and will be posted on the website.
- e. All other projects moved to 2026 to focus on the upcoming GA meeting.
- f. Process to review translations of bylaws: Removed from agenda.

GA follow up:

- a. 2024 GA Minutes translation complete. Yesi to send to the notary.
- b. Revisions of bylaw#73 – Construction time frame May-August corrected. Yesi to send corrected copy to the SC. Will be updated and posted on Website.

4. Report from the President - Michael

General Assembly Preparation:

- a. Remote video conferencing tabled. Too

puerta peatonal. Everardo recomendado que contratamos a Marco debido a su buen precio de \$25,000 MXN ya que es su especialidad. Esto fue aprobado por votación del SC.

- b. La cerradura será electrónica con videoportero. Los propietarios e inquilinos tendrán una tarjeta magnética o llavero para entrar, y los empleados y personal de limpieza tendrán un código. Esto permitirá generar un Informe mensual de las entradas.
- c. A modo de prueba, la puerta peatonal permanecerá cerrada en todo momento a partir de octubre de este año. No se cierra para salir, solo para entrar. Para entregas, etc., los guardias permitirán la entrada.

Proyectos y mantenimiento:

- a. Construcción de techo y postes finalizados.
- b. Se completó el levantamiento topográfico del límite de la propiedad cerca de los botes de basura en el estacionamiento.
- c. La notificación a los propietarios sobre las áreas de responsabilidad del mantenimiento de techos, en comparación con los techos comunes de la CVM, se completará en octubre.
- d. Yesi enviará al Consejo de Administración una revisión actualizada y corregida de los estatutos, que se publicará en el sitio web.
- e. Todos los demás proyectos se trasladaron a 2026 para centrarse en la próxima reunión de la Asamblea General.
- f. Proceso de revisión de las traducciones de los estatutos: Eliminado de la agenda.

Seguimiento de la Asamblea General:

- a. Traducción completa del acta de la Asamblea General de 2024. Sí, enviar al notario.
- b. Revisión del reglamento n.º 73 – Construcción. Se corrigió el plazo de mayo a agosto. Sí, enviar una copia corregida al Consejo de Administración. Se actualizará y publicará en el sitio web.

4. Informe del Presidente - Michael

much has not been established properly make it successful. ie Monitors, WiFi capacity, and the ability to monitor the attendees on line.

Review of Submitted GA Proposals:

- a. Unit 403B for Repair & Modification (Ted) - Recommended by the SC to go through the construction approval process for GA voting.
- b. 2yr Mandatory Construction Completion for new construction on lots. (SC) - Recommended for GA voting. It was noted that most condo construction completion rules are 16mos.
- c. Bi-Annual Plumbing Inspections in Owner Units (Ted) - Recommended that proposal be tabled since there is currently one required annual inspection. Ted will consult with the administration about a more reliable way to test toilets for leaks.

Requests for Proxy Votes and Nominations of Officers (Rossy) received to date: Current proxy count - 4

Nominations for Officers (Rossy): Current count -1

GA Attendance Report (Rossy): Almost complete - final count available at October SC meeting.

5. Committee Reports:

Hurricane Insurance Committee (Barbara):

- a. In the midst of a write up.
- b. Waiting to hear from Via Del Sol to learn of their 2021 payout from the same company after their hurricane damage.
- c. Our annual premium total is \$16K US which is roughly \$350 US per owner.

Building and Grounds Committee:

Ted –

- a. Elevator advisory complete with Civil Engineer quotes. To be distributed to community.

Preparación de la Asamblea General:

a. Videoconferencia remota pospuesta. Demasiadas cosas

no se han establecido correctamente para que sea un éxito, por ejemplo, monitores, capacidad de wifi y la capacidad de monitorear la Asistentes en línea.

Revisión de las Propuestas de la Asamblea General

Presentadas:

a. Unidad 403B para Reparación y Modificación (Ted) - El Consejo de Administración recomienda que se someta al proceso de aprobación de construcción para la votación de la Asamblea General.

b. Finalización de la Construcción Obligatoria en 2 años para

nuevas construcciones en lotes. (Consejo de Administración) - Recomendado para la votación de la Asamblea General. Se observó que la mayoría de las reglas de finalización de la construcción de condominios son de 16 meses.

c. Inspecciones Semestrales de Plomería en Unidades de Propietarios (Ted) - Se recomienda que la propuesta se posponga, ya que actualmente se requiere una inspección anual. Ted consultará con la administración sobre un método más confiable para verificar si los inodoros tienen fugas.

Solicitudes de Voto por Poder y Nominaciones de Funcionarios (Rossy) recibidas hasta la fecha: Numero

actual

de proxys: 4

Nominaciones de Funcionarios (Rossy): Recuento actual: 1
Informe de Asistencia de la Asamblea General (Rossy): Casi completo; el recuento final estará disponible en la reunión del Consejo de Administración de octubre.

5. Informes del Comité:

Comité de Seguros contra Huracanes (Barbara):

a. En proceso de revisión.

b. Esperando noticias de Via del Sol para conocer su pago

de 2021 de la misma compañía tras los daños causados por el huracán.

c. Nuestra prima anual total es de \$16,000 dólares estadounidenses, lo que equivale aproximadamente

a

<p>b. Committee to notify owners that need to remove unsecured plants.</p> <p>Marc –</p> <p>a. Meeting Summary with architect complete. To be distributed to community.</p> <p>b. Condo rules update complete. Follow up with Rossy to review translation, then lamination before community distribution and website update.</p> <p>Water Conservation Committee (Michael):</p> <p>a. Considering a way of saving the water used from the purification system to use for gardening. All other water used is treated.</p> <p>b. Armando and his staff will partner with CVM to propose ways to conserve water when gardening.</p> <p>c. Looking into metering the water that goes out from tanks, cistern, irrigation, and purification system. We know what comes in, but not how it goes out.</p> <p>d. \$737,000MXN has been spent on the purification system between 2021 - 2025. Questioning if this cost is worth the benefit. May propose discussion at the GA to consider abandoning this system.</p> <p>e. Discussion of unit pool owners paying for the water for their pools based on pool size when needing to be refilled.</p> <p>f. Everardo shared the importance of a professional handling any personal pool repairs to avoid water waste.</p> <p>g. To remove flower pots in parking area and look into only allowing indigenous plants to be planted on the grounds.</p> <p>h. Mike H. will work with Yesi to investigate changing pool filter systems. Current system wastes 7K liters during the backwash process.</p> <p>6. Reports from Buildings and Lots: Building A (Marc) – Nothing to report</p>	<p>\$350 dólares estadounidenses por propietario.</p> <p>Comité de Construcción y Terrenos: Ted –</p> <p>a. Asesoramiento sobre ascensores con presupuestos de ingenieros civiles. Se distribuirá a la comunidad.</p> <p>b. El comité notificará a los propietarios que deban quitar las plantas que no estén bien sujetas.</p> <p>Marc –</p> <p>a. Resumen de la reunión con el arquitecto completo. Se distribuirá a la comunidad.</p> <p>b. Actualización de las reglas del condominio completa. Seguimiento con Rossy para revisar la traducción, luego laminar antes de la distribución a la comunidad y la actualización del sitio web.</p> <p>Comité de Conservación del Agua (Michael):</p> <p>a. Considerando una forma de ahorrar el agua usada del sistema de purificación para usarla en jardinería. El resto del agua utilizada es tratada.</p> <p>b. Armando y su personal colaborarán con CVM para proponer maneras de conservar agua en la jardinería.</p> <p>c. Estudiando la medición del agua que sale de los tanques, cisternas, riego y sistema de purificación. Sabemos que entra, pero no cómo sale.</p> <p>d. Se han gastado \$737,000 MXN en el sistema de purificación entre 2021 y 2025. Se cuestiona si este costo justifica el beneficio. Podría proponer una discusión en la Asamblea General para considerar abandonar este sistema.</p> <p>e. Se habló sobre el pago del agua de las piscinas por parte de los propietarios según su tamaño cuando es necesario rellenarlas.</p> <p>f. Everardo compartió la importancia de que un profesional se encargue de las reparaciones de la piscina personal para evitar el desperdicio de agua.</p> <p>g. Retirar las macetas del estacionamiento y considerar la posibilidad de plantar solo plantas autóctonas en</p>
---	---

Building B (Ted) – Backside of Bldg B passageway roof tiles on 5th floor are damaged. Repair moved to 2026.
Lots (Eduardo) - Not Present

7. Future Topic: None

8. Old Business: None

9. New Business: None

10. Adjourn:

Meeting was adjourned at 10:19a.m. CST.

Next meeting of SC is October 23, 2025 @ 10am Zihua time.

Recorded by Kelly Andresen, SC Secretary
September 21, 2025

el terreno.

h. Mike H. trabajará con Yesi para investigar la posibilidad

de cambiar los sistemas de filtrado de la piscina. El sistema actual desperdicia 7000 litros durante el proceso de retrolavado.

6. Informes de edificios y terrenos:

Edificio A (Marc): Nada que reportar

Edificio B (Ted): Parte trasera del edificio B Las tejas del pasillo del quinto piso están dañadas. La reparación se pospuso para 2026.

Lotes (Eduardo) - Ausente

7. Tema futuro: Ninguno

8. Asuntos pendientes: Ninguno

9. Asuntos nuevos: Ninguno

10. Levantamiento de la sesión:

La reunión se levantó a las 10:19 a. m. CST.

La próxima reunión del Consejo de Administración es el 23 de octubre de 2025 a las 10 a. m., hora de Zihuatanejo.

Grabado por Kelly Andresen, Secretaria del Consejo de Administración, 21 de septiembre de 2025