

## **ADMINISTRATOR'S Report**

### **H. General Assembly of Owners:**

**Dear Owners,**

As you know, the Administration of the Condominium involves a series of diverse activities:

- Preventive and corrective maintenance and its supervision:
- Renewal of infrastructure when required.
- Administrative: Dues Collection, purchases, accounts payable, treasury, payroll, dealing with authorities and third parties, tax and accounting compliance and accountability regarding any questions or concerns.

The following is a list of the main activities that were carried out during our management, from November 1<sup>st</sup>, 2023 to September 30<sup>th</sup>, 2024:

#### **November – December 2023**

Attached is the maintenance report for November & December 2023, which was sent at that time.

As a complement to what was mentioned in said report, we can mention the following:

On November 6th, the Ordinary Assembly of Condominium Owners 2023 was held, in the first call, with an attendance of 94% of Condominium Owners.

As you may recall, during these last months of the year, we bought a new water tank with a membrane for building B, as the previous one was not functioning properly, the cost of this project was: \$49,950 MXN

On November 7th, the security guard Guillermo was terminated due to retirement,

## **INFORME DEL ADMINISTRADOR**

### **H. ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS:**

**Estimados Propietarios,**

Como es de su conocimiento, la Administración del Condominio implica una serie de diversas actividades:

- Mantenimiento preventivo, correctivo y la supervisión de los mismos;
- Renovación de la infraestructura que así lo requiera.
- Administrativas: Cobranza de cuotas, compras, cuentas por pagar, tesorería, nomina, gestión ante diversas autoridades y terceros, cumplimiento de obligaciones fiscales y contables, y rendición de cuentas.

A continuación, se presenta una lista de las principales actividades que se llevaron a cabo durante nuestra gestión, del 1<sup>º</sup> de Noviembre de 2023 al 30 de Septiembre de 2024:

#### **Noviembre – Diciembre 2023**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento Noviembre y Diciembre 2023 enviado en su momento.

Como complemento a lo señalado en dicho reporte, podemos mencionar los siguientes:

Con fecha 06 de Noviembre se celebró la Asamblea Ordinaria de Condóminos 2023, en primera convocatoria, con una asistencia del 94% de Condóminos.

Como recordaran, durante estos dos últimos meses del año, compramos un nuevo hidrotanque con membrana para la torre B, debido a que el anterior dejó de funcionar correctamente, el costo total de este proyecto fue de: \$49,950MXN

El 7 de noviembre se finiquitó al guardia de Seguridad Guillermo, quien cumplió los años

having completed his years of service (Guillermo worked 14 años for Casa que ve al Mar). To cover his position, a new employee named Daniel Farías, a responsible and experienced security person, was hired.

On December 13th, the fence from the parking lot, at the entrance to the condominium was replaced with ironwork to have greater security.

### **January – March 2024**

Attached is the maintenance report of the 1<sup>st</sup> quarter of 2024, which was sent at that time.

As an additional information related to this period, please review the following:

On January 10<sup>th</sup>, security guard Rubén Corona was terminated, and Ricardo Palacios, a nighttime security guard with over 8 years of experience supervising condominium entrances, exits, and surroundings, was hired.

On January 12, there were assigned cell phones to security house and to administration office to improve communication with the owners and management.

On January 17<sup>th</sup>, property tax was paid for storage units 10, 11, 12 and 13 of the condominium.

Additionally, a Civil Protection inspection was conducted to locate signs within the condominium, which were subsequently purchased and placed in the designated areas.

On February 3rd, security guard Daniel Farías employment was terminated.

On February 12<sup>th</sup>, Alejo Rosado joined the security team; he is a retired Marine with a good attitude and experience.

On February 6<sup>th</sup>, four chairs were purchased for the pool area at a cost of **\$21,518 MXN**, as the

de servicio necesarios para la jubilación (Guillermo trabajó 14 años para el Condominio). Por ello, se contrató a un nuevo trabajador, Daniel Farías, persona responsable y con experiencia en seguridad.

Con fecha 13 de Diciembre se reemplazó la malla de estacionamiento en la entrada peatonal del condominio por herrería, con el fin de tener mayor seguridad.

### **Enero – Marzo 2024**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al primer trimestre del 2024 enviado en su momento.

Como complemento a lo señalado en dicho reporte, podemos mencionar que:

El 10 de Enero, se finiquitó al guardia de seguridad Rubén Corona y se contrató a Ricardo Palacios como guardia de seguridad nocturno, con más de 8 años de experiencia encargado de supervisar entradas, salidas y alrededores del condominio.

El 12 de enero, se asignó un teléfono celular para la caseta de vigilancia y uno para la oficina de administración, con la finalidad de mejorar la comunicación con los dueños y el equipo administrativo.

El 17 de enero se pagó el impuesto predial 2024 de las bodegas 10, 11, 12 y 13 del condominio.

Así mismo, se realizó un recorrido por parte de protección civil para ubicar señalizaciones en el condominio, mismas que se compraron y colocaron en las áreas correspondientes.

El 03 de Febrero, se finiquitó al guardia de seguridad Daniel Farías.

El 12 de febrero se incorpora Alejo Rosado al equipo de seguridad; él es un ex marino jubilado con buena actitud y experiencia.

El 6 de febrero se compraron cuatro sillas para el área de la alberca, con un valor de **\$21,518**

condominium did not have chairs for outdoor use. The only two chairs we had were a donation from an owner.

To strengthen internal control related to water consumption from tanker trucks, the Surveillance Committee requested the reactivation of a meter to verify proper water unloading from the trucks. The meter was installed on February 8, and from that date, consumption tracking and reporting began. The meter cost \$10,187 MXN.

On February 14<sup>th</sup>, a new card and band were purchased for the elevator on tower B, as the sensors were no longer working properly and needed to be replaced.

On March 7<sup>th</sup>, Engineer Manuel Amaro González was hired to conduct a training course for security staff on the operation of our water treatment system.

#### **April - June 2024**

Attached is the maintenance report of the 2<sup>nd</sup> quarter of 2024, which was sent at that time.

As an additional information related to this period, please review the following:

During this period, together with the Surveillance Committee, we defined the yearly projects and reviewed various alternatives to replace the tiles in the small pool area (Considering its slippery risk, as well as the yearly maintenance cost related to reduce its slippery condition). The tile selected is "cantera" stone, a material highly resistant to weather and UV rays, also being a good thermal insulator. As this is a porous stone, it requires a special sealant application to prevent leaks that could damage the stone. This sealant needs to be applied every three years, with an approx. maintenance cost by **\$10,000 MXN.**

**MXN**, ya que a que el condominio no contaba con sillas para uso exterior. Las únicas dos sillas que teníamos fueron donadas por un dueño.

A Efecto de fortalecer el control interno relacionado al consumo de agua de pipas, el comité de vigilancia nos solicitó la reactivación del uso de un medidor para verificar la correcta descarga de agua de pipas. El medidor se instaló el 8 de febrero, y desde esa fecha se inició el registro y reporte de consumo. El costo del medidor fue de **\$10,187 MXN.**

El 14 de febrero se compró una nueva tarjeta y banda para el elevador de la torre B, ya que los sensores ya no funcionaban correctamente y era necesario remplazarlos.

El 7 de marzo se contrató al Ing. Manuel Amaro González para impartir un curso de capacitación al personal de seguridad, para la correcta operación del sistema de tratamiento de agua.

#### **Abril - Junio 2024**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al segundo trimestre del 2024, el cual fue enviado en su momento.

Como complemento a lo señalado en dicho reporte, podemos mencionar que:

En este periodo, junto con el comité de Vigilancia, se definieron los proyectos a realizar este año y revisamos diversas alternativas para el cambio de losetas en el área de la alberca chica (considerando lo resbaloso del piso así como el costo del mantenimiento anual para hacerlo menos resbaladizo). La loseta que se escogió es piedra "cantera", material sumamente resistente a la intemperie y a los rayos UV, además de ser un buen aislante térmico. Siendo esta una piedra porosa es necesaria la aplicación de un sellador especial para así evitar filtraciones que puedan dañar la piedra. La aplicación de este sellador es cada tres años con un costo aproximado de **\$10,000 MXN.**

On April 24, leaks in the small pool were repaired, and both cisterns were cleaned. In relation to the leaks, we reviewed several bids and decided to apply a sealant that would stop the leaks without having to break the concrete. This work was carried out with an optimal results so far.

Since Tower A is supplied directly from the treated water cistern, it was necessary to install a submersible pump in the raw water cistern to prevent interruptions to the water supply for that tower during future maintenance. It is worth noting that we worked on a larger access door to the raw water cistern in order to facilitate more regular cleaning.

On May 8<sup>th</sup>, a new account was setup at Santander Bank (so, now, we have two bank options), which will be used for payments to suppliers and to maintain the reserve fund for employees' severance pay.

Strengthening condominium security, an additional security camera was installed in the parking area on May 20, and the DVR was replaced with one of greater capacity. The total cost of this project was **\$43,000 MXN**.

The roof covering the water tanks where we receive tanker-delivered water was in urgent need of renovation, which was authorized on May 22<sup>nd</sup>. We took the opportunity to modify the roof to a steel and tile structure, allowing for the future replacement or maintenance of any of the four tanks. It is worth noting that during this time, we also replaced a tank that had a leak.

On May 31<sup>st</sup>, started the project to replace the small pool tile with cantera.

El 24 de abril, se repararon filtraciones en la alberca chica y se limpiaron ambas cisternas. Con relación a las fugas hacia las cisternas y hacia el cuarto de máquinas, se revisaron diversas cotizaciones y se optó por aplicar un sellador que detuviera las filtraciones sin necesidad de romper el concreto, este trabajo se realizó con óptimos resultados hasta la fecha.

Debido a que la torre A se abastece directamente de la cisterna de agua tratada, fue necesario instalar una bomba sumergible en la cisterna de agua cruda, con la finalidad de que en futuros mantenimientos, no se vea interrumpido el suministro a dicha torre. Cabe señalar que para la cisterna de agua cruda hicimos un acceso de mayor tamaño a la misma, de forma que permita su limpieza con mayor regularidad.

El 8 de mayo se abrió una nueva cuenta en banco Santander (para no depender de un solo banco), la cual será usada para pagos a proveedores y mantener en ella el fondo de reserva de la prima de antigüedad de los trabajadores.

Fortaleciendo la seguridad del condominio, el 20 de mayo, se instaló una cámara de seguridad adicional en el área de estacionamiento, así mismo se reemplazó el DVR por uno de mayor capacidad. El costo total de este proyecto fue de **\$43,000 MXN**.

El techo que cubre los tinacos donde recibimos el agua de pipa, necesitaba urgentemente una renovación, misma que se autorizó el 22 de mayo. Aprovechamos para modificar dicho techo de forma que quede en estructura de acero y teja y que permita, en un futuro, el cambio de cualquiera de los cuatro tinacos. Cabe señalar que durante este tiempo se aprovechó para reemplazar un tinaco que presentaba fuga.

El 31 de mayo se inició el proyecto del remplazo de la loseta de la alberca chica por cantera.

## July – September 2024

Attached is the maintenance report of the 3<sup>rd</sup> quarter of 2024, which was sent at that time.

As a complement to what was indicated in that report, we can mention that:

On August 5<sup>th</sup>, the irrigation pump was damaged, we had to replace it with a new one. The total cost of the pump was **\$22,388 MXN**, which was paid from the reserve fund account

On August 12<sup>th</sup>, it was agreed to begin termite and moth fumigation in common areas. All owners were invited to fumigate their units at same time to better eradicate the pest and prevent its spread.

On August 13<sup>th</sup>, it was ordered new umbrella covers and lounge chair covers (it renewal was already necessary), 5 umbrellas, 7 umbrella covers and 28 lounge chair blue replacements at a total cost by **\$136,296.74 MXN**.

On August 21<sup>st</sup>, a first aid course was given for all condominium staff. This course covered several topics such as:

- Activation of the emergency medical service
- Evaluation of first vital signs
- Hemorrhages
- Fractures
- Burns
- Transfer of the patient
- Heimlich maneuver
- CPR

On August 23, the lamps in the large pool were replaced as they were damaged. This project was carried out by architect Jose Luis Rodriguez, who managed to complete the replacement without needing to drain the pool. A special adaptation was required for

## Julio – Septiembre 2024

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al tercer trimestre del 2024 enviado en su momento.

Como complemento a lo señalado en dicho reporte, podemos mencionar que:

El 05 de agosto sufrió daños la bomba de riego, de forma que tuvimos que reemplazarla por una nueva. El costo total de la bomba fue de **\$22,388 MXN** monto que se pagó de la cuenta de fondo de reserva.

El 12 de agosto se acordó iniciar la fumigación de termitas y polillas en áreas comunes. Se invitó a todos los propietarios a fumigar sus departamentos al mismo tiempo, para erradicar mejor la plaga y evitar su propagación.

El 13 de agosto, se ordenaron nuevas toldos y cubiertas de camastros (ya era necesaria su renovación), 5 sombrillas, 7 toldos para sombrillas y 28 recambios para camastros en color azul con un costo total de **\$136,296.74 MXN**.

Con fecha del 21 de agosto, se impartió un curso de primeros auxilios para todos los trabajadores del condominio, este curso contemplo varios temas como:

- Activación del servicio médico de emergencia
- Evaluación de primeros signos vitales
- Hemorragias
- Fracturas
- Quemaduras
- Traslado del paciente
- Maniobra de Heimlich
- RCP

El 23 de agosto, se reemplazaron las lámparas de la alberca grande debido a que estaban dañadas. Este proyecto fue realizado por el arquitecto Jose Luis Rodriguez, quien logró hacer el cambio sin necesidad de vaciar la alberca. Se tuvo que hacer una adaptación especial para estas nuevas lámparas, ya que las

these new lamps, as the previous ones had been discontinued. The total cost was **\$22,575.76 MXN.**

The construction project for Kelly Andersen's terrace was duly reviewed by the construction committee and forwarded to the administration. This project is now being presented to the assembly for proper authorization.

**OTHER ACTIVITIES:**

As you know, our administration maintains the policy of not handling cash, with the exception for minor expenses covered by the petty cash fund designated for such purposes.

Over the past month, we have been working with the surveillance committee to update the condominium information on the website.

Finally, it is important to mention that all the work previously described was duly supervised by the Surveillance Committee at all times.

We also participated in all monthly (weekly in some cases) meetings with the committees, attending their different questions and concerns.

I would like to take this opportunity to thank the 2023-2024 Surveillance Committee and Board of Directors for all the time and work they have dedicated on an honorary basis for the benefit of the condominium, which has undoubtedly, greatly strengthened the performance of our duties.

anteriores fueron discontinuadas. El costo total fue de **\$22,575.76 MXN.**

El proyecto de construcción de la terraza de Kelly Andersen fue debidamente revisado por el comité de construcción y turnado a la administración. Proyecto que se esta presentando a la asamblea para su debida autorización.

**OTRAS ACTIVIDADES:**

Como saben, nuestra administración mantiene la política de no manejar dinero en efectivo, salvo para gastos menores cubiertos por la caja chica destinada a estos efectos.

Durante el último mes, hemos trabajado junto con el comité de vigilancia, en la actualización de la información del condominio, contenida en la página web.

Finalmente, es importante mencionar que todo el trabajo anteriormente descrito, fue debidamente supervisado por el Comité de Vigilancia en todo momento.

Así mismo, participamos en las reuniones mensuales (semanales en algunos casos) de revisión, atendiendo sus diferentes preguntas y observaciones.

Aprovecho la ocasión para agradecer al Comité de Vigilancia y Consejo Directivo 2023 – 2024 todo el tiempo y trabajo que han llevado a cabo de forma honoraria para el bien del condominio y que sin duda ha fortalecido enormemente al desempeño de nuestras funciones.

**Zihuatanejo, Guerrero a 1º de noviembre de 2024**



---

**C.P.C. Everardo Terán Gallegos**  
**Terán Rojas y Cía, S.C.**