

## INFORME DEL ADMINISTRADOR

### H. Asamblea General de Condóminos:

Estimados Propietarios,

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

- De mantenimiento preventivo, correctivo y la supervisión de los mismos;
- De renovación de aquella infraestructura que así lo requiera,
- Administrativas: Cobranza de cuotas, compras, cuentas por pagar, tesorería, nomina, gestorías con las diversas autorizadas y terceros, cumplimiento de obligaciones fiscales y contables, rendición de cuentas.

La siguiente, es una lista de las actividades que se llevaron a cabo durante nuestra gestión, por el período comprendido del 1º de Noviembre de 2022 al 31 de Octubre de 2023:

#### **Noviembre – Diciembre 2022**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento Noviembre y Diciembre 2022 enviado en su momento.

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

Con fecha 07 de Noviembre se celebró la Asamblea Ordinaria de Condóminos 2022, en primera convocatoria, con una asistencia del 93% de Condóminos.

## ADMINISTRATOR'S REPORT

### H. General Assembly of Owners:

Dear Owners,

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

- Preventive and corrective maintenance and its supervision;
- The required infrastructure renewal,
- Administrative: Dues Collection, purchases, accounts payable, treasury, payroll, dealing with different authorities and third parties, compliance with tax and accounting obligations, and the reply/attention to the Committees for any question/revision/concern they may have.

The following is a list of main activities that we have carried out during our management, from Nov 1<sup>st</sup>, 2022 to Oct 31<sup>st</sup>, 2023:

#### **November – December 2022**

Please find attached the November and December maintenance report sent in a previous date to the HOs.

As an additional information related to this period, we can list the following:

On November 7<sup>th</sup>, was held the 2022 Ordinary Annual Assembly of Owners, with a 93% quorum at first call.

Con fecha 07 de Noviembre, se adicionó la cobertura de Fenómenos Hidrometeorológicos (Huracán), el periodo de cobertura abarca del 07 de Noviembre de 2022 hasta el 07 de Noviembre del 2023, el costo total de la póliza fue por 20,234.41 USD (\$396,365.78 MXN), esta cobertura fue aprobada en la Asamblea General el pasado 06 de Noviembre 2022 (El costo adicional por la cobertura de huracanes es de \$15,439.87 usd).

El Comité de vigilancia nos hizo notar la limpieza de las albercas, al respecto, durante este periodo, adicional al nuevo filtro en la alberca grande y la limpieza profunda de la alberca chica señalados en nuestro reporte, se colocó un dispensador de cloro automático (donado por un Propietario) en la alberca grande, para estar seguros de que el cloro se suministra en porciones adecuadas.

#### **Enero – Marzo 2023**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al primer trimestre del 2023 enviado en su momento.

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

Con fecha 16 de Enero se pagó el Impuesto Predial 2023 de las bodegas 10, 11, 12 y 13, propiedad del Condominio.

Con fecha 16 de Febrero se presentó la Declaración del Ejercicio de Impuestos Federales, ejercicio 2022.

#### **Abril - Junio 2023**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al segundo trimestre del 2023 enviado en su momento.

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

On November 07<sup>th</sup>, Hydrometeorological Phenomena (Hurricane) coverage was added to our current insurance policy, the coverage period is from November 7<sup>th</sup>, 2022 to November 7<sup>th</sup>. 2023. The total cost of the policy was 20,234.41 USD (\$396,365.78 MXN), this coverage was approved in the General Assembly on November 6<sup>th</sup>, 2022 (The additional cost for this hurricanes coverage is = \$15,439.87 Usd).

The SC pointed us the pools cleaning, in this regards, during this period, in addition to the filter renewal of the large pool, and the deep cleaning to the small pool, an automatic chlorine dispenser (donated by a HO) was installed in the large pool, to be sure the chlorine is supplied in adequate portions.

#### **January – March 2023**

Please find attached the 1<sup>st</sup> Quarter 2023 maintenance report sent in a previous date to the HOs.

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

On January 16<sup>th</sup>, we paid the 2023 Property Tax for the “bodegas” 10, 11, 12 and 13, owned by the Condominium.

On February 16<sup>th</sup>, we completed the filing of Civil Association 2022 Annual Tax Return.

#### **April – June 2023**

Please find attached the 2<sup>nd</sup> Quarter 2023 maintenance report sent in a previous date to the HOs.

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

En este periodo, como ustedes saben, se consideraron diversas alternativas para abordar la renovación urgente y necesaria de la estructura del estacionamiento, ya que esta estaba comprometida por la edad de las vigas de madera, lo que representaba un peligro potencial para la seguridad de las personas y/o vehículos estacionados. Una de las propuestas incluía vigas de acero, ante tal situación un Propietario sugirió aprovechar la estructura de acero y colocar paneles solares, por lo que se consideró esta situación obteniendo las cotizaciones respectivas para instalar paneles solares en el techo del estacionamiento de la Torre B.

Debido al importe de la inversión, en la revisión del proyecto participamos la Administración, el Comité de Vigilancia y varios Propietarios presentes en ese momento en el Condominio, incluyendo entrevistas con los contratistas para aclarar diversas cuestiones del proyecto.

Adicional al importe de la inversión, el proyecto implicó modificar el uso y construcción del techo del estacionamiento por la colocación de los paneles, razón por la que, con fecha 14 de Abril, se llevó a cabo una asamblea extraordinaria por correo electrónico, donde los Propietarios tuvieron que emitir dos votos:

Voto 1. Los propietarios de estacionamientos votaron “sí” o “no” para aprobar o rechazar el cobro individual propuesto de \$38,890MXN por espacio de garaje para financiar la renovación de la estructura de acero del estacionamiento.

Voto 2. Aprobación o rechazo para modificar el uso y construcción de los techos de garajes para instalación de paneles solares (La compra e instalación de los paneles solares se financió con el Fondo de Reserva)

During this period, as you know, we considered several alternatives for addressing the urgently required renovation of the parking garage structure since it was severely compromised by the wooden beams aging, which represented a potential danger to the safety of people and /or parked vehicles. One proposal included steel structure, and, considering it, one HO suggested the installation of solar panels, so, we obtained the respective bid for install solar panels on the roof of the Tower B parking lot.

Because of the investment amount, the Administration, the SC and some HOs present at that moment, we worked in the project revision, including meetings with the contractors to clarify different concerns about the project.

In addition to the investment amount, the project included the modification of use and construction for the parking roof including the solar panels, because of this, on April 14<sup>th</sup>, an extraordinary meeting was held by email, where the Owners had to decide the following:

Vote 1. Parking lot owners voted “yes” or “no” to approve or reject the garage renovation proposal, which includes an individual proposed assessment of \$38,890MXN per garage space to fund the renovation of the garage structure in steel.

Vote 2. Approval or rejection to modify the use and construction of the garage roofs for solar panels installation (This solar panels purchase and installation was fund thru the Reserve Fund).

El resultado de las votaciones fue positiva, teniendo una aprobación del 97,4% respecto a la estructura de metal y un 90,059% respecto a los paneles solares.

Con fecha 21 de Abril nos reunimos con los tres contratistas que hicieron el proyecto (Proveedor de Paneles, Instalación de Estructura Metálica y la persona que removería toda la madera y teja), para la coordinación y plan del proyecto.

El 08 de Mayo comenzamos con la construcción del estacionamiento que duró aproximadamente 5 meses.

El costo total de la estructura de acero del estacionamiento fue por \$1,399,972 MXN (incluyendo la remoción de la madera y recolocación de teja).

De los paneles solares, el presupuesto original fue por \$839,557 MXN, sin embargo, se tuvieron dos partidas extras:

- a) Solicitamos al proveedor la colocación de una junta entre paneles para disminuir el paso de agua de lluvia entre los mismos;
- b) Para homologar (en lo posible) el área de techo original con el tamaño estándar de los paneles, al final se requirieron 7 paneles más, de los cuales se compraron 5 (el contratista nos dió dos paneles de desecho sin costo).

El costo final fue por \$930,568.37 MXN, monto que fue pagado desde la cuenta de Fondo de Reserva y mismo que será recuperado en menos de 4 años, con los ahorros esperados en el pago de electricidad.

Con relación a las reparaciones a la alberca chica, por favor revisen lo siguiente:

Con fecha del 24 de abril tuvimos una primera reunión con el Arq. Jose Navarrete, para revisar las condiciones de la alberca chica, considerando el presupuesto original para renovar las juntas del veneciano de la alberca, exponiendo con mayor detalle nuestra

The result of the voting was positive, with an approval of 97.4% regarding the steel structure and 90.059% regarding the solar panels.

On April 21<sup>st</sup>, we met with the three contractors who carried out the project (solar panels, steel structure and the person who removed all wood and took down and put back the tile), this in order to coordinate and set the project schedule.

On May 8<sup>th</sup> we began the construction of the parking lot, which lasted approximately 5 months.

The total cost of the steel structure of the parking lot was \$1,399,972 MXN (including the wood removal and the tile works).

The solar panels original budget was \$839,557 MXN, however, there were the following two extras:

- a) We requested a "neoprene" line in the panel's joints, so, it can reduce the water leaking between them.
- b) The panels standard size didn't match with our original roof dimensions, so, we required 7 more panels to make it match, we bought 5 more panels and the vendor gave us 2 scrap panels without cost.

The final cost was \$930,568.37 MXN, amount that was paid from the Reserve Fund account and will be recovered in less than 4 years, with the savings in electricity bills.

In relation to the repairs of the small pool, please review the following:

On April 24, we had a first meeting with Architect Jose Navarrete, to review the conditions of the small pool, considering the original budget for renew the tiles joint, but now, pointed our concerns about the water

preocupación por las filtraciones de agua en el cuarto de máquinas, ubicado debajo de la alberca.

En esta reunión, el Arquitecto nos mencionó la opción de remover el piso de la alberca y aplicar una nueva capa de concreto (de 5 centímetros), pero, a su vez esto podría ocasionar alguna nueva fisura en la alberca, por lo tanto, considerando además el costo adicional, se llegó a la conclusión de hacer el trabajo originalmente presupuestado de solo renovar las juntas, ya que esto podría solucionar el problema de las filtraciones, era menos invasiva y aprovechamos para colocar los venecianos que hacían falta.

Con fecha 22 de Mayo, iniciamos este proyecto, el cual, sello las fugas originales, sin embargo, una semana después de concluirlo, surgió una filtración nueva en el cuarto de máquinas, por esto, solicitamos al Arq. Navarrete nuevamente que nos apoyara a hacer una revisión profunda de las condiciones del techo del cuarto de máquinas y que nos apoyara con su reparación.

El Arq. Navarrete con ayuda del Ing. Peñaloza (Estructurista), removieron parte del concreto del techo del cuarto de máquinas hasta llegar a las varillas, donde detectaron que algunas de ellas ya se encontraban corroídas, aplicaron un producto químico para evitar que se siguieran dañando, y para evitar filtraciones, sin embargo, las nuevas filtraciones continuaron.

Cabe señalar que el Ing. Peñaloza opinó que a pesar de las filtraciones de la alberca, la estructura de la alberca es buena.

Posteriormente, solicitamos a Ricardo Moreno (contratista) a quien contratamos para la limpieza profunda de la piscina a finales de 2022, la aplicación de un producto químico para sellar las fisuras de la alberca, sin embargo, dicho producto fue insuficiente.

leaks to the machine room located under the pool.

In this meeting, the Architect told us about the option to remove the whole tile of the pool's floor and repair and apply a new concrete floor (another 5 cmts), but, this procedure also could cause additional cracks in the pool, therefore, considering also the extra cost, it was concluded to proceed only with the original budget, renewing the tile joints, because it could be a good solution vs current leaks, it was less invasive and we took the opportunity to install some missing tiles.

On May 22, we started this project, which fixed the original leaks, however, a week after completing it, we discovered a new leak in the machine room, for this reason, we asked Architect Navarrete for review again of the conditions of the machine room ceiling and help us with its repair.

The Arch. Navarrete with the help of the Eng. Peñaloza (Structural Engineer), removed part of the concrete from the ceiling of the machine room until they reached the rods, where they detected that some of them were already corroded, they applied a chemical product to prevent new damages and leaks, however, new leaks continued.

It's important to mention, in opinion of Eng. Peñaloza: Even the leaks' damage, the structure of our small pool is good enough.

Subsequently, we hired Ricardo Moreno (Contractor – he helped us with the pools deep cleaning at the end of 2022), for apply a chemical to seal the cracks, however, said product was insufficient.

Así mismo, solicitamos la opinión de otro estructurista, el Ing. Salas, quien vino y revisó nuevamente la estructura de la alberca, ratificando la opinión del Ing Peñaloza.

El Ing Salas nos hizo notar que también tenemos que revisar el techo de las cisternas debajo de la alberca, pero, para este trabajo, debemos de hacer un acceso más grande a dicha cisterna. En su caso, este trabajo se hará la proxima temporada baja.

Después de algunas reuniones, el Arquitecto Navarrete inyectó poliuretano, este químico al tener contacto con el agua, se expande y llena las grietas dentro del concreto, lo cual funcionó.

Una vez verificado que las filtraciones eran casi nulas, se procedió a reparar nuevamente el techo del cuarto de máquinas, adicionando varillas nuevas y cubriendo con una capa de concreto.

Actualmente, estamos en revisión continua, para la detección oportuna de nuevas filtraciones que pudieran surgir.

Asi mismo, estamos obteniendo presupuestos para la reparación de la alberca procurando eliminar cualquier potencial nueva filtración, en su caso, planeamos iniciar este trabajo en la próxima temporada baja.

Durante este trimestre se impermeabilizó la habitación principal del departamento 503 B, y se terminó de impermeabilizar el departamento 504 B con el cual, se comenzó a trabajar el año pasado, durante el desarrollo de estos trabajos se encontraron varias duelas dañadas con evidencia de existencia en algún momento de termita, filtraciones, estas fueron reemplazadas (toda la madera que se cambio fue debidamente tratada y envenenada), el costo de estos trabajos fue de \$248,887 MXN (pagados desde la cuenta del fondo de reserva).

Likewise, we requested the opinion of another structural engineer, Eng. Salas, who also came and review the structure of the pool, and confirmed Eng Peñaloza opinion.

The Eng Salas pointed us the ceiling of the cisterns under the pool also needs repairs. But, for this work, we have to make a bigger access to such cistern. In the case, this work is considered for coming low season.

After some meetings, Architect Navarrete injected polyurethane, this chemical at contact with water, expands and fills the cracks within the concrete, it worked.

Once we confirmed the leaks were almost non-existent, the machines room ceiling was repaired again, adding new rods and covering it with concrete.

Currently, we are keeping an eye, for any new leaks may arise.

We are also obtaining bids for repair the pool, and avoid any leaks problem, in the case, we plan to start this work next low season.

During this quarter, the main bedroom of apartment 503 B was waterproofed, and the waterproofing of apartment 504 B was completed (which work was started last year). During these works, several damaged staves with evidence of termite were found and replaced (all the wood that was replaced was properly treated and poisoned), the cost of these works was \$248,887 MXN (paid from Reserve Fund acc).

Asi mismo hemos estado dando seguimiento oportuno a nuestro calendario de fumigación contra Termita con la finalidad de proteger todos los techos de los Edificios.

### **Julio – Sep 2023**

Se adjunta al presente el reporte de mantenimiento correspondiente al Tercer trimestre del 2023 enviado en su momento.

Este trimestre, hicimos el cambio de madera en el techo del área de bodegas, inicialmente en este proyecto, solo se cambiaría una viga que estaba visiblemente dañada, sin embargo, a medida del avance del proyecto, se descubrió que existía mucha madera dañada, por lo que, en total se cambiaron 4 vigas y aproximadamente 40 fajillas, mismas que se envenenaron adecuadamente.

### **Octubre 2023**

En adición al reporte mensual de mantenimiento (adjunto), como saben, durante este mes, en forma conjunta con el Comité de Vigilancia hemos trabajado en la convocatoria y preparación de la Asamblea anual a celebrarse el proximo lunes 6 de noviembre.

### **OTRAS ACTIVIDADES:**

Durante 2023, todos los colaboradores disfrutaron de los días de vacaciones que les corresponden de conformidad con lo establecido por la Ley Federal del Trabajo, por lo tanto, al 31 de octubre de 2023 no se deben días de vacaciones.

(Como deben de estar enterados, por modificación a la Ley Laboral, a partir de este año tuvimos un incremento en el número de días de vacaciones de nuestro personal).

Likewise, we have been following up on our termite fumigation schedule in a timely manner in order to protect all the Buildings roofs.

### **July – Sep 2023**

Please find attached the 3<sup>rd</sup> Quarter 2023 maintenance report sent in a previous date to the HOs.

In this quarter, we changed the wood on the roof of the warehouses area, initially, in this project, only one beam that was visibly damaged would be changed. However, as the project progressed, it was discovered that there was a lot of damaged wood, in total 4 beams and approximately 40 fajillas were replaced, which were properly poisoned.

### **October 2023**

In addition to the monthly maintenance report (enclosed), as you know, during this month we have been working with the Surveillance Committee in the call, and all the necessary steps and paper work for the HOA annual assembly for coming Nov 6<sup>th</sup>.

### **OTHER ACTIVITIES:**

During 2023, all employees enjoyed the vacation days that correspond to them in accordance with Federal Labor Law, therefore, as of October 31st, 2023, no vacation days are owed.

(As you should know, this year there was a modification in our Labor Law, so now, our staff has the right to enjoy more vacation days).

Construcción del Sr. Valencia: Como es de su conocimiento, desde el inicio de la misma hemos estado en constante comunicación con el Sr. Valencia y su arquitecto, aclarando y supervisando, de forma que no se afecten las demas instalaciones del Condominio ni a los lotes vecinos.

Nuestra administración ha continuado con nuestra política de no manejar dinero en efectivo, salvo para aquellos gastos menores que se cubren con la caja chica que se constituyó para tales efectos.

Finalmente, debo 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 2022 – 2023 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.

Mr. Valencia's Construcción: As you know, since its beginning, we have been in constant communication with Mr. Valencia and his Architect, clearing points and supervising those, with the objective to do not affect the rest of the Condominium installations, nor the neighbor lots.

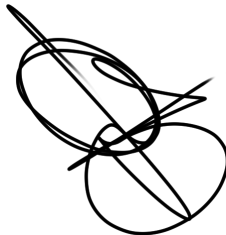
Our administration has continued with our policy of not handling cash, except for those expenses that are covered by the petty cash established for such purposes.

Finally, It's important to mention that all the work previously described was duly supervised by the Surveillance Committee at all times, with whom we have been working very close.

We also have participated in the 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 2022 – 2023 Surveillance Committee and board of directors for their confidence in our firm, as well as, for all the time and work they have invested/carried out for the HOA benefit, which has undoubtedly strengthened the performance of our work.

**Zihuatanejo, Guerrero a 04 de Noviembre de 2023**



---

**C.P.C. Everardo Terán Gallegos**

**Terán Rojas y Cía, S.C.**