

Dear Fellow Calafia Tower 2 Homeowners,

We hope this March monthly update finds everyone doing well. The VC board met Friday morning (March 1st) for our monthly VC meeting. All 3 VCs were present along with one homeowner, Marti Benjamin (AC treasurer), who provided information on AC projects. Here are some of the main takeaways from the VC discussion:

1. Cable TV Service: After analyzing the cost (\$750 per month) versus level of interest indicated by homeowners, along with consideration of our financial position, the decision was made to decline this service. Pancho Limon has offered to continue the service to individual owners at a discounted rate.
2. Painting of Tower II: The project is now complete and we are waiting for final invoice to make final payment.
3. P1/P2 Parking Garages: We continue to look for solutions to the issues that caused the original damage prior to the existing contracting for this project last year.
4. Water Intrusion: Several homeowner's continue to report water intrusion inside their units after the recent storms. The source of the water intrusions is still being researched.
5. Storage Locker Access: Beginning this week, the two main doors leading to the Tower 2 owner's storage units will be locked. Please see Martha for a key to access these main corridors if you are an owner of a storage locker in Tower 2.
6. Goals already completed this year (not necessarily listed in order of priority):
 - A. Reviewed existing contracts, clarified items and made needed adjustments.
 - B. Renegotiated agreement for final payment to the auditor for less money.
 - C. Cable TV services analyzed - decision to decline expense on HOA level.
 - D. Exterior painting complete - final payment to contractor is pending.
 - E. WhatsApp group created for fast/transparent communication with Benito&VCs.
 - F. Procedures clarified for handling banking, expenses, and repairs needed.
 - G. Transfer of banking signatories and implemented procedures for accountability
 - H. Reviewed T2 accounts, moved money to AC to bring us current with past due.
 - I. Determined procedure for transferring money from US account to Mexico account to eliminate use of checks and avoid extra monthly fees or use of cash whenever possible.
 - J. Met with T1 regarding transformer ownership claim - meeting was amicable with desire on both sides to reach agreement to work together. Electric bill split agreed at 60/40 (T2 = 60%) while research on metering is completed and final agreement is put in place.
7. Goals remaining (not necessarily listed in order of priority):
 - A. Receive notarized minutes from our January 26th General Assembly meeting.
 - B. Repair leaking on P1/P2 levels so contractors can complete work.
 - C. Investigate and try to repair source of exterior leaks into units.
 - D. Awaiting CFE approval and further research on electric meter split for T1/T2.
 - E. Review building insurance policy/determine path of action for payment (April).
 - F. Web page creation for HOA - price quotes being accepted and reviewed.

- G. Repair Jacuzzi leaks (bids accepted/1 chosen, work begins 1st week of March).
- H. Research roof repairs needed - determine path of actions.
- I. Obtain price quotes for doorway repair/replacement on P1/P2 level entries.
- J. Begin work on sanding rust off and painting exterior stairways.
- K. Repair or replacement of gym equipment that is non-functional/dangerous.
- L. Investigate backup electrical generator for elevators during power outages.
- M. Obtain quotes and determine cost share for fire suppression water pump.
- N. Continue research and/or pursue legal help to collect delinquent owners dues.
- O. Put together an accessible binder of contracts, minutes, policies & documents.
- P. Close off trash shoots and put a trash bucket with lid and liner on each level.
- Q. Order and replace faulty sauna timer.
- R. Have an inventory of all Tower 2 materials.

8. Here is a partial list of what Benito has completed this month. If you see him around, please be sure to thank him for his hard work and dedication!

- A. Replaced emergency lights on two levels.
- B. Resealed steam room, showers, and plumbing that were leaking into P1 Level
- C. Removed broken gym TV and it replaced with the lobby TV.
- D. Replaced faulty timer switch for Jacuzzi that would not allow automatic turnoff.
- E. Replaced burned out lights in lobby chandeliers
- F. Repaired lobby drainage in Jacuzzi areas that was leaking into P1 level.
- G. Painted various interior corridors, aluminum near Jacuzzis, several fire hose boxes and door handles.

9. Financial comments:

Current Bank Balances (March 1 2019): Operating **\$8,758.42 + \$800.00** in BanComer Dollar Account = **\$9,558.42** Reserve Account **\$29,226.16**

The new AC elected in January by the homeowners of Calafia have put in place a more stable funding method for our individual VC regimes and the AC as a whole. Each VC regime will send to the Calafia AC Bank account a standard monthly amount for payment of common and standard expenses plus an amount that should cover the individual regimes unique anticipated expenses for the month on or about the first of the month. Adjustments if any will be handled in a subsequent month. Tower 2's payment for our portion of common and standard expenses is **\$6,972.00**. So far this system is working well.

Reviewing homeowners payments Tower 2 has enough cash flow on a monthly basis (**\$8,160.00 after reserve contribution**) to manage this amount while still contributing to our reserve. However because of constant lack of payment by a foolish few we need others to be diligent in getting their dues delivered to our accounts before or on the first if at all possible.

As presented at the Tower 2 VC homeowners meeting in January an independent audit determined that through November 2018 some costs were not allocated correctly. After the corrections were made T2 still owed **\$3,721.70** for past expenses and adjustments because of Tower 3 disputing their role in some common charges. Our February payments made up for this shortfall and fulfilled our **\$6972.00** monthly payment.

When January 2019 books were closed it turned out there was another shortfall of payments by Tower 2 of **\$1,386.23**. In addition there was a shortage of due to currency exchange issues (2018) of **\$1,042.47**. This is a one-time event that happened because of the difference between Mexican government calculation of exchange rates and the actual bank rates. We are investigating this issue with our accountant. In addition Tower 2 has had some extraordinary maintenance expenses due to the rains and increased legal expenses relating to those in arrears. This plus our January shortfall will be addressed in our March transfer.

The good news about this way of money management is that all payments will be going through the office and that over the course of the next year there will be fewer issues around late payments and of course we should get more exact as we gain experience.

Reserve Account: It goes without saying that we are doing a lot of expensive but necessary work on our building. There are currently two large contracts that we are engaged in right now. One is the painting of the building which is almost completed. In December we paid them **\$650** to fix and paint the ceiling above the Jacuzzis.

They are putting together a proposal for some roof repairs. Their final bill minus the roof repair is expected to be in the neighborhood of **\$12,500**.

Our contraction on the parking lots has slowed while we work on some water issues. However we have transferred **\$2,000** to Calafia anticipating a payment for additional materials. That addition payment would bring us to over 60% of the total anticipated costs of **\$22,500** including IVA. There will be additional costs associated with the project.

Completion of both of these contracts will unfortunately reduce our reserve to around **\$10,000**.

Building liability Insurance: We will be renewing in April so will arrange to meet with our current provider in the next couple of weeks to determine our cost and coverage going forward. In the past the coverage has been done as a special assessment however since it may well be required under Mexican law we will explore whether it can be paid out of homeowner dues for next year. We should have that information in time for the next VC meeting.

Budgeting for Ongoing Maintenance for Tower 2: One of the issues we face as owners of an ocean side property is that we need to constantly work at maintaining it. Our current budgeting process won't be complete until we allocate for ongoing building maintenance and build it into our yearly budget.

Our next (unofficial) T2 VC and community meeting will be Saturday, April 6th at 9:00 am at the T2 lobby. We have moved the meeting to a Saturday with the hope that we will see as many of you there as possible. We will update everyone by email shortly thereafter.

Best regards,

Paul, Carol, & Len
2019 Tower 2 VC

Calafia Paradise Resort Condominiums and Villas A.C.
me de Enero 2019

Torre II

x1	18 x1		
Transfers made to the Peso account			9,500.00
deposits to Bancomer Dollar account			200.00
Direct payments to providers			26,462.94
Profit and loss in Exchange rate in 2018			1,042.47
Excess (or deficit) from last month			3,721.70

		Cargos		Torre II	
		Pagos hechos		38.24%	
		Payments done		38.24%	
		PESOS	DOLARES	pesos	dolares
GASTOS GENERALES		820,010.58	45,556.14		
Sueldos Y salarios	Salaries	92,391.96	5,132.89	35,330.69	1,962.82
Sueldo Nominal	Normal Payroll	88,813.94	4,934.11	33,962.45	1,886.80
Prima Vacacional	Vacation Premium	324.24	18.01		
Aguinaldo	Christmas bonus	293.14	16.29	123.99	6.89
Vacaciones	Vacation	1,296.94	72.05	112.10	6.23
Dia Festivo	Holiday	1,663.70	92.43	495.95	27.55
				636.20	35.34
Impuestos sobre salarios	Salary Taxes	36,661.13	2,036.73	14,019.22	778.85
Cuotas Imss	Cuotas Imss	10,103.59	561.31	3,863.61	214.65
Infonavit	Infonavit	13,491.98	749.55	5,159.33	286.63
Sar	Sar	13,065.56	725.86	4,996.27	277.57
1.80 Imp al Edo s/ salarios	1.80 % State Wage Tax	0.00	0.00	-	-
Honorarios Person as fisicas	Fees to individuals	46,765.58	2,598.09	31,532.06	1,751.78
Contador	Contadora Elva Sotelo	15,205.12	844.73	4,751.60	263.98
Abogado	Lic. Jose Manuel Puig	4,780.00	265.56	-	-
Audidores	Auditors	26,780.46	1,487.80	26,780.46	1,487.80
Gas	Butane Gas	1,388.93	77.16	531.13	29.51
Recargos Federales	Office supply	1,119.83	58.94	428.22	23.79
Torre II	General	1,119.83	58.94	428.22	23.79
Gasolina	Gasoline	4,326.18	240.34	1,654.33	91.91
Villas.	Villas	0.00	-	-	-
Agua de Garrafon	Drinking Water	560.00	31.11	214.14	11.90
Recargos en Impuestos	Interest on late payment of taxes	2,755.01	153.06	2,755.01	153.06

Estimados compañeros propietarios de Calafia Torre2,

Esperamos que la actualización mensual de este mes de marzo la encuentran bien. La Junta de VC se reunió viernes por la mañana (1 de marzo) para nuestra reunión mensual del comité de vigilancia (VC). Los 3 VCs estaban presente junto a un dueño de casa, Martí Benjamín (Tesorero de la AC), que proporcionó información sobre proyectos de AC. Éstos son algunos de los puntos principales de la discusión de VC:

1. Servicio de televisión por Cable: después de analizar el costo (\$750 por mes) contra de interés indicados por los propietarios, junto con las consideraciones de nuestra posición financiera, la decisión fue el rechazar este servicio. Pancho Limón se ha ofrecido para continuar el servicio a los propietarios individuales interesados a un precio de descuento.
2. La pintura de la Torre II: el proyecto está completo y estamos a la espera de la factura final hacer el pago final.
3. P1/P2 garajes: Seguimos en búsqueda de soluciones a los problemas que causaron el daño original antes de la contratación existentes para este proyecto el año pasado.
4. Filtración de agua: Varios propietarios continúan reportando filtraciones de agua dentro de sus unidades después de las recientes tormentas. Todavía está investigando el origen de las filtraciones de agua.
5. Acceso al almacenaje: A partir de esta semana, se bloquearán las dos puertas principales hacia unidades de almacenamiento del propietario de la torre 2. Por favor vea a Martha, para solicitar una llave para acceder a estos corredores, si usted es un propietario de un armario de almacenamiento en la torre 2.
6. Metas ya completadas este año (no necesariamente listados en orden de prioridad):
 - A. Contratos existentes revisados, aclaración de artículos y ajustes necesarios.
 - B. Renegociar el acuerdo para el pago final al auditor por menos dinero.
 - C. Servicios de televisión por Cable analizados - decisión a disminuir gastos en nivel HOA.
 - D. Exterior pintura completa - pago final al contratista está pendiente.
 - E. Grupo de WhatsApp creado para comunicación rápida/transparente con Benito y VCs.
 - F. Procedimientos aclarado para el manejo bancario, los gastos y reparaciones necesitadas.
 - G. Transferencia de banco y procedimientos implementados para la rendición de cuentas
 - H. Cuentas revisadas de T2, dinero movido a la AC para estar al corriente con lo pasado.
 - I. Determinar el procedimiento para transferencia de dinero de la cuenta de Estados Unidos a cuenta de México para eliminar el uso de los controles y evitar cargos adicionales mensuales o el uso de dinero en efectivo siempre que sea posible.
 - J. Reunió con el T1 respecto de la reclamación de propiedad de transformador - encuentro fue amistoso con el deseo de ambas partes para llegar a un acuerdo para trabajar juntos. Factura de electricidad partida acordada en 60/40 (T2 = 60%) mientras que la investigación en medición es completa y final, acuerdo se pone en marcha.

7. Metas restantes (no necesariamente enumeradas en orden de prioridad):

- A. Recibir minuta notariada de nuestra reunión de Asamblea General de 26 de enero.
- B. Reparación fugas en niveles P1/P2 para que contratistas pueden terminar el trabajo.
- C. Investigar y tratar de reparar la fuente de fugas exteriores en unidades.
- D. En espera de la aprobación de CFE y más investigación sobre dividir los medidores eléctricos para T1/T2.
- E. Revisión del seguro del edificio /determinar la ruta de acción para el pago (abril).
- F. La creación de página Web de HOA - cotización siendo aceptada y revisada.
- G. Reparación de fugas del Jacuzzi (propuestas aceptadas/1 elegido, trabajo comienza la 1^a semana de marzo).
- H. Se necesita hacer investigación para reparaciones de techo - determinar ruta de acciones.
- I. Obtener cotizaciones de precios para reparación o sustitución de puerta de entradas de nivel de P1/P2.
- J. Comenzar a trabajar en lijado de oxidado y pintura en escaleras exteriores.
- K. Reparación o reemplazo de equipo de gimnasio que no es funcional/ peligroso.
- L. Investigar generador eléctrico de respaldo para ascensores durante cortes de energía.
- M. Obtener cotizaciones y determinar costo compartido para bomba de agua de supresión de fuego.
- N. Seguir investigación o buscar ayuda legal para cobrar las deudas de propietarios morosos.
- O. Armar una carpeta accesible de contratos, minutas, políticas y documentos.
- P. Clausurar el tubo de basura y poner contenedores de basura con tapa en cada nivel.
- Q. Ordenar y remplazar el temporizador de sauna defectuoso.
- R. Tener un inventario de todos los materiales torre 2.

8. Aquí está una lista parcial de lo que Benito ha concluido este mes. Si lo ves, por favor, ¡asegúrese de darle las gracias por su esfuerzo y dedicación!

- A. reemplazar luces de emergencia en dos niveles.
- B. Resellar sala de vapor, duchas y tuberías con fuga en nivel P1
- C. Quitar tv descompuesta de gimnasio y sustituirla por la televisión del vestíbulo.
- D. Sustituyó temporizador defectuoso para Jacuzzi que no permitiría el apagado/encendido automático.
- E. Reemplazo de luces en lámparas del vestíbulo

F. Reparación drenaje de lobby en las áreas de Jacuzzi, que se fugaba al nivel de P1.

G. Pintar varios pasillos interiores, cerca de bañeras de hidromasaje, varias cajas de manguera de fuego y agarraderas de puertas.

9. Comentarios finales:

Al momento el saldo en la cuenta de bancos (01 de marzo de 2019): Funcionamiento **\$8.758,42 + \$800,00** dólares en cuenta de banco Bancomer = **\$9.558,42**. Cuenta de reserva de **\$29.226,16**.

El nuevo AC elegido en enero por los propietarios de Calafia, ha puesto en práctica un método de financiación más estable para los regímenes individuales de VC y la AC como un conjunto. Cada régimen de VC enviará a la cuenta bancaria de AC Calafia una cantidad mensual para el pago de los gastos comunes y estándar más una cantidad que debe cubrir los gastos anticipados únicos regímenes individuales para el mes en curso o sobre el primer día del mes. Los ajustes se manejarán en un mes posterior. El pago de la torre 2 por nuestra parte de gastos comunes y estándar es de **\$6.972,00**. Hasta ahora este sistema está funcionando bien.

Revisión de pagos de los propietarios de la torre 2 tiene suficiente flujo de efectivo sobre una base mensual (**\$8.160,00 después reserva contribución**) para gestionar esta cantidad contribuyendo todavía a nuestra reserva. Sin embargo, debido a la constante falta de pago por unos pocos tontos tenemos otros a ser diligente en que las cuotas entregadas a nuestras cuentas antes o en la primera si es posible.

Tal como se presenta en los propietarios de la torre 2 VC en enero una auditoría independiente determinó que a través de noviembre de 2018 algunos costos no fueron colocados correctamente. Después de las correcciones que se hicieron, T2 todavía debía **\$3.721,70** para últimos gastos y ajustes debido a Torre 3 disputando su papel en algunos gastos comunes. Nuestros pagos de febrero componen este déficit y cumplieron con el pago mensual de **\$6972,00**.

En enero de 2019 los libros se cerraron, resultó hubo otra caída de la torre 2 pagos de **\$1.386,23**. Además había una escasez debido a problemas de cambio de moneda (2018) de **\$1.042,47**. Este es un evento único que ocurrió debido a la diferencia entre el cálculo del gobierno mexicano de tipos de cambio y las tasas reales del Banco. Estamos investigando esta cuestión con nuestro contador. Además, torre 2 tenía algunos gastos de mantenimiento extraordinario debido a las lluvias y aumento de gastos legales relativos a los atrasos. Esto más el déficit de enero se tratarán en nuestra transferencia de marzo.

La buena noticia sobre esta forma de manejo del dinero es que todos los pagos se ven a través de la oficina y que en el transcurso del próximo año habrá menos problemas por retrasos en los pagos y por supuesto seremos más exactos como vayamos ganamos experiencia.

Cuenta de reserva: Hace falta decir que estamos haciendo mucho trabajo costoso pero necesarios en nuestro edificio. Actualmente hay dos grandes contratos que estamos en este momento. Uno es la pintura del edificio que está casi terminada. En diciembre se pagó **\$650** de arreglar y pintar el techo por encima de los Jacuzzis.

Se está armando una propuesta para algunas reparaciones de techo. Se espera que el costo final menos la reparación de techo este por los **\$12.500**.

Nuestro contrato del estacionamiento esta lento, mientras trabajamos sobre algunos temas de agua. Sin embargo, hemos transferido **\$2.000** a Calafia anticipando un pago para materiales adicionales. Ese pago además nos llevaría a más del 60% del coste total previsto de **\$22.500** incluyendo a IVA. Habrá costos adicionales asociados con el proyecto.

La terminación de ambos contratos por desgracia reducirá nuestra reserva a alrededor de **\$10,000**.

Seguro de responsabilidad del edificio: se renovará en abril, se hará una reunión con nuestro proveedor actual en el próximo par de semanas para determinar el costo y cobertura en el futuro. En el pasado la cobertura se ha realizado bajo una evaluación especial, sin embargo, puede ser necesario que sea bajo la ley mexicana, vamos a explorar si se puede pagar de las deudas del propietario para el próximo año. Debemos tener esa información a tiempo para la próxima reunión de VC.

Presupuesto para mantenimiento continuo para torre 2: uno de los problemas que afrontamos como dueños de una propiedad a lado del mar, es que necesitamos constantemente trabajar en mantenerlo. Nuestro actual proceso de presupuestación no estará completo hasta que nos asignen para el mantenimiento del actual edificio y construirlo en nuestro presupuesto anual.

Nuestra siguiente (no oficial) VC de T2 y reunión de la comunidad será el sábado, 6 de abril a 9:00 en el lobby de T2. Hemos pasado la reunión a un sábado con la esperanza de que vamos a ver como muchos de ustedes allí como sea posible. Vamos a poner al día todo el mundo por correo electrónico poco después.

Atentamente

Paul, Carol, & Len

2019 Tower 2 VC