

PLAZA CALAFIA
BOARD MEETING MINUTES

August 19th, 2021
7:00pm

ATTENDANCE:

Via Conference Call: Glenn De Goeij, Kim Roberts, Steve Mahaffey, Todd Williamson, Inge Fuller, Fernando Garcia, Tomas Apodaca Ramos and Jimena Ocejo

AGENDA and DISCUSSION

Meeting called to order at 7PM Cabo San Lucas time.

A. LAWYERS UP DATE

1. Jimena up dated us on the Revised Bylaws. There are still a few items she wishes to add and should have a final draft ready for us in the next few weeks.
2. It was confirmed to pass our Bylaws it is required to have 75% of the entire Regime in favor in order to pass the bylaws. So based on 78 units we would have to have 59 Units in favor of the changes in order to pass the proposed Bylaws.
3. Jimena will be drafting a new Proxy form that is in line with the Mexican Regulations
4. Discussion on covered parking regarding the ability to revoke privileges if a homeowner was delinquent in his dues or in controversy with the Regime. As it turns out the parking lots are part of the Civil Association and not the Regime. This allows the Board to revoke privileges of covered parking.
5. Jimena is going to get the certified documents covering the ownership of these two parking lots under the Civil Association as we only have partial documents.
6. It was agreed that a parking lot lease agreement is needed for each stall.
7. The use of common property to accommodate the installation of Air Conditioner Compressors is to be brought up at the next AGM and we must have a 75% approval to allow this use. It was decided that Miguel is to design AC stations for each building to accommodate AC compressors on the ground for 1st and 2nd floor units and above entrance doors for 3rd floor units. The design will be presented to the homeowners. A program will be designed to cover costs for the Compressor stations.
8. A question was raised about acquiring additional property and Jimena said the Civil Association has that ability but it can not be done by the Regime without all homeowners having to redo their Fideicommissa.
9. Observation deck was once again discussed. Jimena is trying to get the latest status on this situation and she will report back to us in a future meeting.

B. MANAGEMENT PROJECT UPDATES

1. All projects are on schedule and on budget Cistern, Palapa, and Sidewalk are all done.
2. We are still looking to up date the stairwells to increase safety issues observed during the 2020 season.
3. Management is going to get back with the contractor and confirm costing and timing.
4. Roof water proofing was discussed and a new schedule will be developed based on the timing, budget, and life cycle of the material we are using.

C. FINANCIAL REPORT

1. Report was reviewed and all approved.
2. Kim has suggested that the sidewalk work we did was incorrectly classified. It was placed under repairs and it was felt that it needed to go under capital improvement. Management is going to move that entry.

D. NEW ITEMS

1. Unit 141 – Air conditioner installation was discussed and it was deemed by the board that the latest request for installation in the entrance way be declined. Original location is to be reviewed further with considerations discussed with the Jimena regarding use of Common Property.
2. Air conditioner Compressors were discussed regarding a specification as to what will be approved. We had talked earlier that we need to specify a single compressor used to operate 3 interior splits.
3. Unit 135 – has the same situation regarding new installation of Air Conditioners.
4. Unit 161– have not seen a request but management has said that this unit is talking about Air conditioners as well.
5. A new discussion regarding visitor parking lot above the tennis courts took place. It seems that with the heavy rains we are or could be having erosion issues on our retaining wall. It was decided that we should get a quote to pave that area with drainage designed to protect our retaining wall.
6. Covered parking was discussed and the costing per stall has come in at approx. 2500-2700 per stall. This has a 4 - 4.5-year payout at 600.00 per year. It was decided to go back once again to those who expressed interest in self funding this construction. The leasing agreement would have to been drawn up with a policy covering disposition of this stall in a case where the homeowner sells prior to the 4-4.5 years.
7. There was a discussion regarding our employee work schedules. There was a thought to possibly stagger the work hours to have longer coverage during the day as well as having coverage 7 days a week. Management is going to review and let the Board know how we can increase this coverage. One possibility was to ask Cabo Bello security to increase their presents on Sunday's when we have no employees on site.

Meeting adjourned at 8:45 PM


Glenn De Goeij
Plaza Calafia HOA President


x

Todd Williamson
Plaza Calafia HOA Secretary

PLAZA CALAFIA
BOARD MEETING MINUTES
August 19th, 2021 7:00pm

ASISTENCIA:

Vía conferencia telefónica: Glenn De Goeij, Kim Roberts, Steve Mahaffey, Todd Williamson, Inge Fuller,

Fernando García, Tomas Apodaca Ramos y Jimena Ocejo

AGENDA y DISCUSIÓN

Reunión llamada al orden a las 7PM hora de Cabo San Lucas.

A. ACTUALIZACION DE ABOGADOS

1. Jimena nos actualizó sobre los estatutos revisados. Todavía hay algunos elementos que desea agregar y debería tener un borrador final listo para nosotros en las próximas semanas.
2. Se confirmó que para aprobar nuestros Estatutos se requiere tener el 75% de todo el Régimen a favor para aprobar los estatutos. Entonces, en base a 78 unidades, tendríamos que tener 59 unidades a favor de los cambios para aprobar los Estatutos propuestos.
3. Jimena redactará un nuevo formulario de poder que se ajuste a la normativa mexicana.
4. Discusión sobre el estacionamiento cubierto con respecto a la capacidad de revocar privilegios si el propietario es moroso en sus cuotas o esta en controversia con el Régimen. Resulta que los estacionamientos son parte de la Asociación Civil y no del Régimen. Esto permite a la Mesa revocar los privilegios del estacionamiento.
5. Jimena obtendrá los documentos certificados que cubren la propiedad de estos dos estacionamientos bajo la Asociación Civil ya que solo tenemos documentos parciales.
6. Se acordó que se necesita un contrato de arrendamiento de estacionamiento para cada puesto.
7. El uso de propiedad común para acomodar la instalación de compresores de aire acondicionado es para que plantee en la próxima AGM y debemos tener una aprobación del 75% para permitir este uso. Fue decidido que Miguel diseñará estaciones de A/C para cada edificio para acomodar compresores de A/C en el Planta baja para unidades del primer y segundo piso y puertas de entrada superiores para las unidades del tercer piso. El diseño será presentado a los propietarios. Se diseñará un programa para cubrir los costos de compresor estacionario.
8. Se planteó una pregunta sobre la adquisición de propiedad adicional y Jimena dijo que la Asociación Civil tiene la capacidad, pero el Régimen no puede hacerlo sin que todos los propietarios tengan que rehacer su Fideicomiso.
9. Se volvió a debatir sobre la plataforma de observación. Jimena está tratando de obtener el estado más reciente en esta situación y nos informará en una reunión futura.

B. ACTUALIZACIONES DE PROYECTOS POR LA GERENCIA

1. Todos los proyectos están dentro del cronograma y dentro del presupuesto. Cisterna, Palapa y Acera están terminados.
2. Todavía estamos buscando actualizar las escaleras para disminuir los problemas de seguridad observados durante el 2020.
3. La gerencia se comunicará con el contratista y confirmará el costo y el tiempo.
4. Se discutió la impermeabilización del techo y se desarrollará un nuevo cronograma basado en el tiempo, presupuesto y ciclo de vida del material que estamos utilizando.

C. INFORME FINANCIERO

1. El informe fue revisado y aprobado.
2. Kim sugirió que el trabajo en la acera que hicimos estaba clasificado incorrectamente. Fue colocado en reparaciones y se consideró que debía someterse a mejoras de capital. La gerencia se va a mover a esa entrada.

D. NUEVOS ARTÍCULOS

1. Unidad 141 - Se discutió la instalación del aire acondicionado y la junta consideró que la última Se rechazará la solicitud de instalación en la entrada. La ubicación original se revisará más a fondo con consideraciones discutidas con Jimena sobre el uso de la Propiedad Común.
2. Compresores de aire acondicionado se discutieron con respecto a una especificación sobre lo que se aprobará. Habíamos hablado antes de que necesitamos especificar un solo compresor utilizado para operar 3 divisiones interiores.
3. Unidad 135 - tiene la misma situación con respecto a la nueva instalación de acondicionadores de aire.
4. Unidad 161: no a actualizado su solicitud, pero la gerencia ha dicho que esta unidad está hablando de Aires acondicionados también.
5. Se llevó a cabo una nueva discusión sobre el estacionamiento para visitantes sobre las canchas de tenis. Parece que con las fuertes lluvias que estamos o podrían estar teniendo problemas de erosión en nuestro muro de contención. Se decidió que deberíamos obtener una cotización para pavimentar esa área con drenaje diseñado para proteger nuestro muro de contención.
6. Se discutió el estacionamiento cubierto y el costo por puesto es de aprox. 2500-2700 por puesto. Esto tiene un pago de 4 a 4,5 años a 600 dólares por año. Se decidió volver una vez más a aquellos que Expresó interés en autofinanciar esta construcción. El contrato de arrendamiento tendría que ser elaborado con una póliza que cubra la disposición de este puesto en un caso en el que el propietario venda antes del 4 4,5 años.

7. Hubo una discusión sobre los horarios de trabajo de nuestros empleados. Hubo un pensamiento de posiblemente escalonar las horas de trabajo para tener una cobertura más larga durante el día, así como tener cobertura los 7 días al día semana. La gerencia revisará y hará saber a la Junta cómo podemos aumentar esta cobertura. Una posibilidad era pedirle a la seguridad de Cabo Bello que aumentara sus recorridos los domingos cuando no hay empleados en el sitio.

La reunión terminó a las 8:45 p.m.