

El Cantil

Reporte Administrativo
1er Trimestre 2016
Enero, Febrero, Marzo



CV y Propietarios,

Este reporte describe los trabajos, proyectos y finanzas del pasado trimestre y esta dividido en tres secciones:

1. Información Importante y Actualizaciones
2. Mantenimiento del Edificio
3. Reporte Financiero

INFORMACIÓN IMPORTANTE Y ACTUALIZACIONES

Información importante de Contacto:

El Cantil CBP Administración

eccadmin@cbpcozumel.com

Después de horas de oficina:

Celular: (987) 878-6811

Ashley (Ash) Grant Sartison

Caribbean Beach Properties

Correo electrónico:

ash@cbpcozumel.com

Celular: (987) 112-4491

Jorge Canul (Supervisor del edificio)

Correo electrónico: buildingsupervisor@cbpcozumel.com

Celular: (987) 100 2480

Nuevas Notificaciones

Transferencia del Muelle:

El papeleo para solicitar la transferencia del muelle ya ha sido entregado. En Marzo, nos confirmaron que ya tenían todo lo necesario pero que tomaría entre 2 a 3 meses para completar la transferencia. Esperamos que el proceso se termine en algún momento durante el segundo trimestre del presente año.

Transferencia de la Zona Federal:

La Administración ha empezado el proceso largo de la transferencia. En nuestra experiencia lleva aproximadamente 2 años para terminarlo, pero esta concesión está más complicada.

Pintura en las puertas:

Muchas puertas y marcos de puerta se pintaron. Por favor, háganos saber si le gustaría que se pintara la de su condominio y cuando sería la mejor fecha para usted.



Servicio de televisión y Canales:

Lamentamos mucho la molestia con los problemas de los canales que se tuvo el pasado trimestre. Nuestro personal los verifica diariamente y lo corrige, si esta en su conocimiento hacerlo. Sin embargo, muchas veces dependemos del proveedor y ha sido muy lento al responder.

Instrucciones de la Asamblea de Noviembre:

- Remover las Jaulas -

Las jaulas, tanto en la torre Norte como la sur, se removieron por instrucción de la "Asamblea de Condominios" el pasado noviembre.

Vea el siguiente voto, extraído de las minutas de la asamblea:

PUNTO DECIMO OCTAVO.- En desahogo del punto XVIII de la Orden del Día, la Asamblea procede a deliberar acerca de los siguientes Asuntos Generales, de acuerdo con lo siguiente:

a. Discusión acerca de los espacios del Área Común utilizados como propiedad privada:

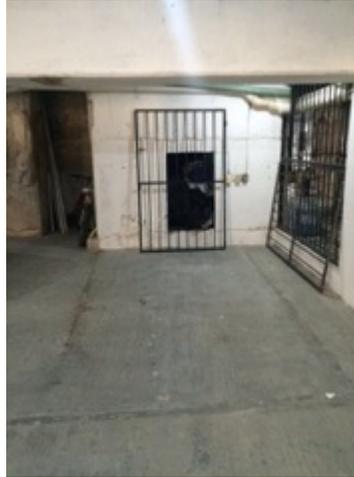
- ...
- ...
- Jaulas en el estacionamiento: Se crea una moción para remover la jaulas de los espacios de estacionamiento y para hacerlo en un periodo de 90 días. Esta moción es aprobada por mayoría de votos: 50.7715% (Cincuenta Punto Siete Siete Uno Cinco Por Ciento) a favor, 41.5355% (Cuarenta y Un Punto Cinco Tres Cinco Cinco Por Ciento) en contra y 7.6933% (Siete Punto Seis Nueve Tres Tres Por Ciento) se abstienen, del total de los votos en relación al proindiviso del Condominio Maestro.

El Sr. Mike Jenssen (8C) estaba usando una jaula en el "área común" de la propiedad en el garaje de la Torre Norte. El contaba con un representante en la Asamblea de noviembre, las minutas se le enviaron y también hubo un seguimiento en cuanto a hacerle saber que se removería la jaula. Incluso, el envió una carta por medio de un abogado donde reconocía la decisión de la asamblea de remover la jaula. En vez de cooperar con nosotros, envió a su abogado José María y a Alan Dannerman para decirnos que tomaran acción legal contra nosotros. No tienen ninguna base legal para demandarnos, ya que la asamblea controla lo que pasa con la propiedad del área común y sus bienes. Se les aviso con suficiente tiempo e incluso de les dio una extensión más de los tres meses acordados en la Asamblea del noviembre. El Sr. Jenssen estuvo en Cozumel hace unos días y se rehusó a reunirse con la Administración. Para proteger a la Asamblea de Condóminos, tuvimos a un notario presente para llevar a cabo una Acta de Fe de los eventos (con fotos y videos), anotando con detalle todos los artículos que estaban dentro de la jaula y lo que no estaba dentro de ella, todos los daños existentes a los cuatrimotos y la moto del Al, todo esto estaba encadenado a la jaula. Después de que la jaula fue quitada, Al, Saby y Cecy llamaron a la policía alegando que había un acto de vandalismo y robo. La

policía vino y escribió un reporte, pero ya que esto era en área común y no hubo ningún robo ni daño, la policía dijo que esta era una situación entre condóminos y que no le darían seguimiento. La policía nos felicitó por tener a un Notario presente. Al tomar fotos de los daños pre-existentes de su moto (rayones en el mofle por una caída previa en cemento) y dijo que nos demandaría por los daños. Tenemos fotos para probar que estos daños existían antes de que las jaulas fueran removidas y se incluirán en el Acta de Fe para proteger a los Propietarios. Durante el proceso de remoción de las jaulas, se tomó mucha precaución para proteger los objetos personales y nada se dañó, dentro o fuera de las jaulas.

El Sr. Gustavo Vildosola (7C) estaba usando una jaula en la Torre Sur. Aunque no muy contento con la decisión de la Asamblea, cooperó con el CV y la Administración como todo un caballero. Apreciamos mucho su cooperación! La jaula de la torre sur también se removió.

Toda esta controversia y falta de cooperación de Al ha sido muy costosa y ha consumido mucho tiempo de parte del CV, la Administración y los Propietarios. Si él le da seguimiento a la demanda con acción legal, esto va a costar, incluso mucho más dinero a todos los Propietarios de El Cantil. Esto DEBE parar para que podamos enfocarnos en mejorar El Cantil y en aumentar el valor de la propiedad para todos los propietarios. Todo lo que necesitamos es un poco de cooperación, tal como Gustavo mostró de forma muy amable.



- Estacionamiento Reservado -

La Asamblea votó que se removieran los señalamientos de estacionamiento "reservado". Todos los señalamientos numerados se removieron el mismo día que se removieron las jaulas. Los hemos guardado en un lugar seguro. Si desea recoger su señalamiento, lo tendremos guardado.



Antenas Parabólicas de la Torre Norte:

Es muy importante que si usted tiene una antena parabólica para su uso, esta sea sujeta a la parte elevada del techo de la torre norte, DEBE moverse durante el mes de Abril. Si esta no se mueve, perderá la señal durante la reconstrucción del techo empezando el 1ro de Mayo.

Telmex Internet:

Se instaló en el garaje sur para los empleados y para volver a conectar las cámaras.

Cable Cozumel:

Si usted desea tener internet rápido y estable, contacte a Cable Cozumel para obtener un presupuesto. Note que el precio es más caro, pero usted puede obtener la velocidad que desee.

Lorenzo Rocha: (984) 113 6263 o lorenzorocha77@gmail.com

Cozumel Wireless:

El Sr. Nemecio de Cozumel Wireless también provee servicio de internet. La velocidad no es tan rápida como Cable Cozumel, pero si es esta de acuerdo con lo que contrata y es más barato.

Nemecio: (987) 101-4925 or nemecio@gmail.com (Speaks English)

Recordatorios de Rutina

El CV ha reportado que muchos los han contactado con dudas que deben dirigirse a la Administración. Les invitamos, por favor, a enviar todas sus dudas y preocupaciones al correo eccadmin@cbpcozumel.com que tengan que ver con los siguientes asuntos:

- Cualquier cuestión sobre el mantenimiento del Área Común, Agua, Seguridad, Limpieza, Servicio de Televisión, etc.
- Preguntas o cuestiones de Facturación.

Para cuestiones de dentro de su unidad favor de contactar a: Su Administrador.

NOTE: Si la cuestión también afecta al Área común de la Asociación, contáctenos por el correo eccadmin@cbpcozumel.com

El correo eccadmin@cbpcozumel.com se comparte por todos los supervisores de Caribbean Beach Properties. Estaremos felices de poder responder cualquier pregunta que usted tenga. Si tiene alguna pregunta para el CV, ellos estarán felices de responder cualquier cuestión o comentario sobre el CV.

Basura:

Favor de NO dejar basura en la puerta fuera de su Condominio. Esto puede causar un desastre, huele mal y se ve mal también.

Nueva sistema de Gestión Avanzada:

CBP ha invertido en un nuevo sistema de Gestión para:

- Asignar y programar trabajos para el personal de mantenimiento.
- Tener un historial de reparaciones.
- Programar mantenimiento preventivo y recordatorios. No seguimos la costumbre de “reparar hasta que se rompa”. Por ejemplo, le dimos servicio a los transformadores este año. El sistema de gestión nos recordará, en dos años, que es tiempo de programar el próximo servicio. Estaremos dándole seguimiento a todo, hasta el servicio de los rodamientos de las todas las bombas de agua.
- El sistema de gestión nos ayudará a planear estas reparaciones de manera más eficiente y una vez que tengamos todo el historial podremos presupuestar para futuras reparaciones para que tengamos el dinero suficiente cuando sea necesario.

Balcones:

Por favor, acuérdesese y recuerde a los huéspedes no colgar ningún equipo de buceo, toallas, etc. en los barandales de los balcones. Los guardias de seguridad tocaran en las puertas de las personas que olviden llevar a cabo este punto.

Alberca y Área de la Alberca:

Favor de recordar a sus huéspedes que no se permite ningún tipo de vidrio en el área de la alberca, esta regla es tanto para propietarios como para huéspedes.

Durante los meses de invierno estaremos manteniendo las temperaturas del jacuzzi y la Alberca de la siguiente manera:

Jacuzzi: 100f/38c

Alberca: 85f/30c

Hemos intentado con otras temperaturas, pero estas ultimas parecen las mas aceptadas por todos, hasta ahora. Ahora que ya se ha reparado el calentador de la piscina, la temperatura se mantiene automáticamente y también es segura. El calentador de la piscina se apagará el 1ro de Mayo.

Se envían diariamente lecturas de los químicos y la temperatura de la alberca a los supervisores. También se realizan pruebas profundas para detectar cloraminas y otras agentes en el agua, dos veces al mes, para asegurarnos de que el agua es apropiada para su uso.

MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO Y JARDINERÍA
(Puntos Sobresalientes)

Área de la alberca:

Se compraron mas contenedores de basura de fibra de vidrio mejorados para el área de piscina y jardín:



No hubo necesidad de comprar mas sombrillas. Tenemos sombrillas de buena calidad y caras. Lo que se tenia que reemplazar y reparar eran las bases y se hicieron o compraron nuevas pesas. Para ahorrar un poco de dinero, las bases y pesas se hicieron en la localidad.





Techo de la Torre Norte:

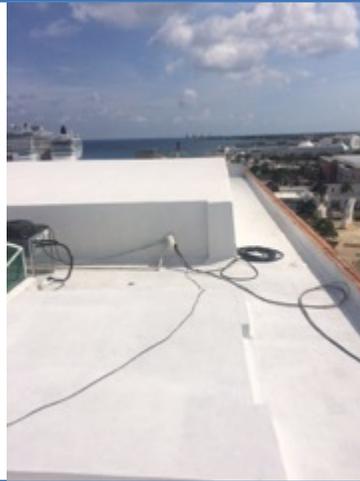
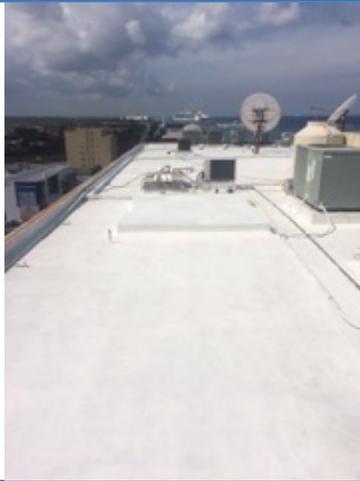
Superficie limpiada y preparada:



Se Repararon y Sellaron las Grietas:



Foto del techo de la torre norte ya sellado:



Enfriador de Agua y Frigobar:

Se compró un enfriador de agua y un frigobar para el personal de ECC. Están muy agradecidos!



Reparación de Tablaroca e Iluminación:

Algunas partes de tablaroca de la torre norte necesitaban reparación:



También se quitaron todas las lámparas y se relleno con tablarroca, dejando solo las nuevas luces LED en la Torre Sur:



Se reemplazaron las luces de cadena:



Trabajo del Techo de Garaje Sur:

El proyecto tomo mucho tiempo por varias razones. Perdón por el retraso. Se instalaran nuevas luces LED muy pronto.

- Antes -



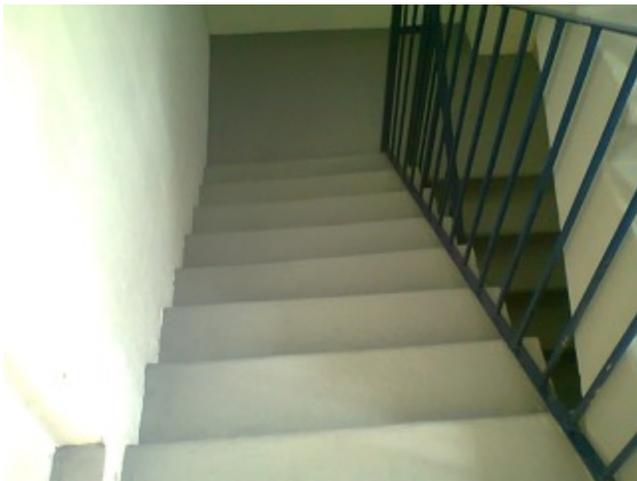
- Después -



Pintura en General:

Escaleras de la Torre Norte:

Todas las escaleras en la torre norte se pintaron con pintura antiderrapante, la cual es usada para canchas de tenis (muy resistente). Las paredes en las escaleras también se pintaron.



Jardineras en la Torre Norte:

Esta vez todas se lijaron, sellaron y pintaron de forma apropiada. La pintura debe durar mas tiempo.

- Antes-



- Después -



Un escalón en el garaje sur era particularmente peligroso y difícil de ver:



Se pintaron las masetas (algunas de ellas):

- Antes/Después -



Los postes de la Palapa se lijaron y barnizaron:

- Antes/Después -



Otros proyectos también se terminaron:



Fuga del Transformador:

Un transformador tiene un pequeña fuga de un fluido. Contratamos a un técnico para darnos su opinión en como debe arreglarse. Estamos esperando su reporte.



Reparaciones de Plomería:

La parte de debajo de este tanque de presión se rompió (puede que se deba a que ya esta viejo) y se disparo como un misil dentro de otras tuberías y las rompió en pedazos en la tarde de un Domingo; dejando a la torre Norte sin agua toda la noche mientras buscamos las partes necesarias. Después de trabajar toda la noche, había agua en la mañana. Compramos las partes que necesitamos y algunas

extra en caso de futuras emergencias. El sistema ya esta completamente reparado, pero solo después de dos noches de trabajo de reparación.



El filtro de la unidad de control falló y se reemplazó:



Se reemplazaron dos tanques de presión. Todos los tres tanques de la Torre Norte son nuevos:



Los manómetros que regulan la presión en la torre norte se reemplazaron:



Se reemplazaron los componentes del filtro:

En meses pasados, algunos de los componentes del filtro fueron reemplazados. Este pasado trimestre todos los demás fueron reemplazados. Fue un trabajo grande! Aproximadamente 2000 libras (907.18 kg) de materiales se quitaron y reemplazaron.



Se reemplazaron los rodamientos de la bomba de la alberca:



La fuente esta funcionando:



Limpieza General:

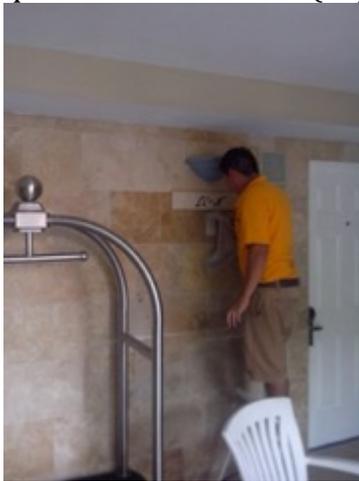
Los supervisores revisan detenidamente los estándares de limpieza y proveen entrenamiento y guía:



Los drenajes en el garaje se limpian de forma periódica:



Los supervisores monitorean puertas, marcos de puerta, interruptores, lámparas, persianas contra huracán, elevadores, etc. de forma frecuente. El personal de limpieza entiende claramente el estándar que se debe mantener (El personal necesita recordatorios frecuentes)



Las escaleras del muelle se limpian periódicamente:



-Antes/Después-

Note: Ya no estamos esperando a que llegue a este punto para limpiarlo.



Los camastros se limpian de forma regular:
- Antes/Después -



Palomas:

Las arañas anti-palomas son bastante caras y se necesitan muchas mas para mantener a los pájaros alejados. Se instalo una red para ver si esta puede ser una solución viable al problema con las palomas, y hasta ahora parece que sirve bien.

También los balcón se están lavando una vez al mes.



Jardinería:

Los jardines y jardineras han mejorado de forma continua:







Por decisión de la Asamblea, se hizo un pequeño jardín en esta fuente:



Se añadió tierra a varias partes del jardín:



La hierba que crece en la calle se remueve de forma regular:



Se reemplazaron las llantas del muelle:



Reja temporal:

Esta simple y temporal reja se construyó al lado norte del edificio para mantener a personas fuera de nuestras instalaciones... especialmente durante Carnaval. Se considerará una reja mas permanente en la Asamblea.



Dispositivo para abrir la reja del garaje:

Este pasado trimestre se le dio servicio tanto a los dos dispositivos para abrir la reja de garaje como a vías:



REPORTE FINANCIERO

Operating Profit/Loss Report / Reporte de ingresos y gastos de operaciones

	Pesos	USD
Income (Dues were billed Jan 1 at 16.5 exchange)		
Interest income/Intereses Ganados	28.29	\$1.71
Ordinary Dues / Cuotas Ordinarias	1,380,004.14	\$83,636.61
Water payments / Pagos de agua	97,335.23	\$5,899.10
Total Income	1,477,367.66	\$89,537.43
Expenses (Avg exchange for quarter for expenses was 17.28)		
Bank charges/Cargos Bancarios	229.68	\$13.29
Employee expenses/Gastos de empleados		
Payroll/Nomina	247,612.84	\$14,329.45
Rewards/Premios	2,250.00	\$130.21
Seguro, ISR, Fonavit, IVA	115,503.83	\$6,684.25
Total Employee expenses/Gastos de empleados	365,366.67	\$21,143.90
Federal Zone/Zona Federal	184,516.02	\$10,678.01
Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea		
Legal assistance/Asistencia Legal	35,860.00	\$2,075.23
Total Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea	35,860.00	\$2,075.23
Maintenance/Mantenimiento		
Cleaning supplies/Articulos de limpieza	9,494.00	\$549.42
Gardening Expenses/Gastos de Jardineria	11,880.00	\$687.50
General maintenance/Mantenimiento en general	4,496.00	\$260.19
Gas for Pressure Washer/Gas para karcher	591.00	\$34.20
Pigeon Control/Control de Pajaros	5,740.64	\$332.21
Total General maintenance/Mantenimiento en general	10,827.64	\$626.60
Paint and paint supplies/Pintura y articulos de pintura	6,685.00	\$386.86
Plumbing and Electrical/Plomeria y Electricidad	38,824.40	\$2,246.78
Pool chemicals/Quimicos alberca	25,202.16	\$1,458.46
Pool repair/Reparaciones de alberca	380.00	\$21.99
Tools/Herramientas	1,861.00	\$107.70
Total Maintenance/Mantenimiento	105,154.20	\$6,085.31
Major projects and repairs / Proyectos y reparaciones*	160,083.64	\$9,264.10
Office expenses/Gastos de oficina	6,764.00	\$391.44
Pier concession/Concesion de muelle	19,977.13	\$1,156.08
Professional services fees/Gastos de servicios profesionales		
Accounting fees/Gastos de contabilidad	18,149.46	\$1,050.32
Administration Fee/Gastos de Administracion (Pesos)	181,475.00	\$10,502.03
Elevator monthly contract/Elevador contrato mensual	67,036.35	\$3,879.42
Fumigation/Fumigacion	6,264.00	\$362.50
Security/Seguridad	27,867.84	\$1,612.72
Total Professional services fees/Gastos de servicios profesionales	300,792.65	\$17,406.98
Taxes/Impuestos	21,262.00	\$1,230.44
Utilities/Servicios		
Electricity/Electricidad	64,138.00	\$3,711.69
Garbage/Basura	63,180.00	\$3,656.25
Gas/Gas	140,574.52	\$8,135.10
Monthly TV network/Red de TV mensual	89,216.76	\$5,163.01
Water/Agua	78,393.04	\$4,536.63
Total Utilities/Servicios	435,502.32	\$25,202.68
Total Expenses	1,635,508.31	\$94,647.47

Other Expenses		
Exchange Gain or Loss	0.16	\$0.01
Total Other Expenses	0.16	\$0.01
Net Loss Operations account	-158,140.81	-\$9,151.67

*Several major purchases were made for the water filtration and pressure system. These items were not included in the approved special assessment projects so were included in the normal operating budget, but it will be discussed at the next homeowner's meeting to possibly move these expenses to the approved special assessment projects category.

*Hubo varias compras mayores para el Sistema de filtración y presión de agua. No se incluyeron a estos gastos en la categoría de proyectos de fondos especiales, así que se incluyeron en el reporte de operaciones ordinarias. En la próxima asamblea se decidirá si se debe mover estos gastos a la categoría de proyectos de fondos especiales.

Reserve Fund Profit & Loss / Reporte de ingresos y gastos para fondo de reserva

Reserve fund assessment / Cuotas de fondo de reserva	689,940.50	\$41,814.58
Special assessment projects/Proyectos de fondos especiales		
Dome reconstruction/Reconstrucción de domos*	-35,000.00	-\$2,025.46
Garage Ceiling Repair/Reparación del Techo del Sotano	24,360.00	\$1,409.72
Remodeling beach/Remodelación de playa	2,500.00	\$144.68
Roof Sealing Project/Impermeabilización de los Techos	26,100.00	\$1,510.42
Total Special assessment projects/Proyectos de fondos especiales	17,960.00	\$1,039.35
Net profit reserve fund	671,980.50	\$38,887.76

* The provider that was involved in the dome reconstruction projects gave a refund during this quarter, which is why this amount appears as a credit in the report.

*Hubo un reembolso de parte del proveedor durante este trimestre para el proyecto de reconstrucción de domos, por eso aparece como un credito en el reporte.

Balance of cash and accounts / Saldos de cuentas y caja chica March 31, 2016 / 31-marzo-2016

Account / Cuenta	Balance / Saldo
CiBanco Operating Peso	1,044,427.01
Cibanco Reserve Fund Peso	396,933.03
Monex peso	92,422.90
Petty Cash/Caja chica	23,390.13
Total Pesos	MN Pesos 1,557,173.07
Monex Dollar	USD \$265,897.94

