

El Cantil

Reporte Administrativo
4to Trimestre 2015
Octubre, Noviembre, Diciembre



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

Jorge Canul (Supervisor del edificio):
Correo electrónico: buildingsupervisor@cbpcozumel.com
Celular: (987) 100 2480

Ashley (Ash) Grant Sartison (CEO)
Caribbean Beach Properties
CBP Cozumel SA de CV
Correo electrónico:
ash@cbpcozumel.com
Celular: (987) 112-4491

Notificaciones

El Comité de Vigilancia nos ha reportado que muchos de ustedes han estado contactándolos por preguntas que deben dirigirse a la Administración. Por favor, les invitamos a enviar todas sus preguntas y preocupaciones al correo electrónico: eccadmin@cbpcozumel.com que tengan que ver con los siguientes asuntos:

- Cualquier problema con el mantenimiento del Área Común, Agua, Seguridad, Limpieza, Servicio de Televisión, etc.
- Preguntas o problemas con la facturación.

En el caso de problemas dentro de su unidad favor de contactar a: El administrador de su propiedad.
NOTA: Si también afecta el área común de la Asociación de Condóminos, favor de contactarnos por medio del correo electrónico: eccadmin@cbpcozumel.com

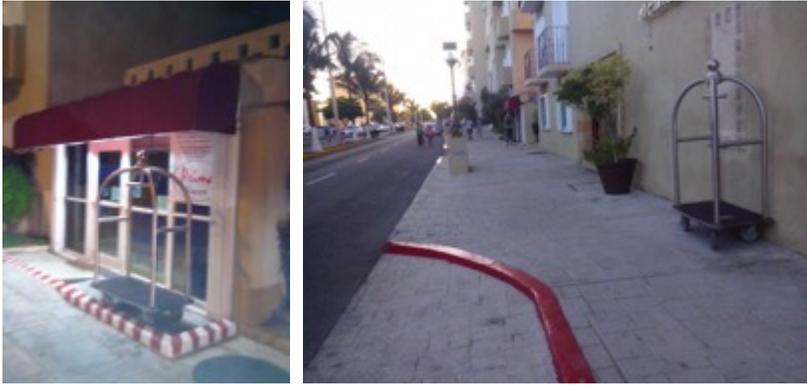
El correo electrónico eccadmin@cbpcozumel.com es compartido por los supervisores de Caribbean Beach Properties. Estaremos encantados de responder cualquiera de sus preguntas. Si tiene preguntas para el Comité de Vigilancia, ellos estarán encantados de responder sus preocupaciones y comentarios relacionados con el Comité de Vigilancia.

Transferencia del Muelle:

Todo el papeleo para la transferencia del muelle ha sido entregado. Esperamos que el proceso se termine en algún momento durante el primer trimestre del 2016.

Carros Portaequipajes:

Hubo una discusión acerca de a quien le pertenecían los carritos portaequipajes. Fue resuelta. Se compraron por, y le pertenecen, a la asociación de Condóminos de El Cantil.



Ahora les estamos dando mantenimiento:

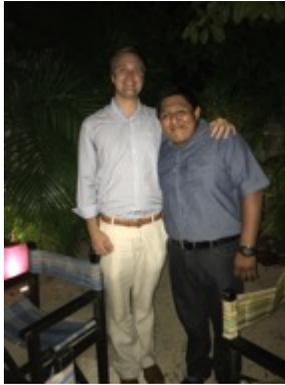


Cena de Agradecimiento para los Empleados:

Este año la cena se hizo el en restaurante Kondesa:



Los empleados se la pasaron muy bien y estuvieron muy agradecidos. Kandy, Bill y Heather nos acompañaron este año.



Servicio de Televisión y Canales:

Los canales se cambian o apagan diario. Aun no sabemos la razón. El proveedor del servicio a enviado a alguien para actualizar el software de todas los dispositivos de televisión por satélite. Esperamos que eso ayude. El personal esta checando los canales por lo menos una o dos veces al día para asegurarse que todo este en orden. Por favor hágannos saber si pasamos por alto algún canal.

Reporte del Sistema de Suavizador del Agua:

Tomamos muestras del agua de dos áreas de la torre norte y una muestra de la torre sur y contratamos a profesionales para hacer pruebas.

Estos son los resultados:

Norte: Entre 20ppm – 40ppm (El agua es muy suave)

South: 180 ppm (El agua no tan suave como debe serlo, pero se suavizará en las siguientes semanas con los cambios que hemos hecho)

Recordatorios Rutinarios

Basura:

Por favor NO deje basura afuera de sus condominios. Muchas veces causa un desorden, huele mal y se ve mal también .

Balcones:

Por favor no olvide, y recuérdale a sus huéspedes, que no dejen colgado equipo de buceo, toallas, etc. en las barandillas de los balcones. Los guardias de seguridad tienen la instrucción de tocar en las puertas de las personas que olviden este punto.

Área de la alberca:

Por favor recuerde a sus huéspedes que no se permite cristal en la piscina por la protección de propietarios e invitados.

MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO Y JARDINERÍA (Puntos Sobresalientes)

Alberca – Químicos, Calentador e Iluminación:

Diario se revisan los químicos de la alberca y se ajustan. Para asegurarnos de que esto se lleve a cabo, se envían lecturas cada mañana a los supervisores por medio de Whatsapp, esto se hace para las tres secciones de la piscina. El sistema de cloración automático solo se instalo para darle servicio a la sección mas grande de la piscina. Las otras dos partes (Jacuzzi y alberca para niños) se mantienen de forma manual.

Ejemplo de las tres fotos que se envían diario:



El calentador de la alberca se reparo y estamos trabajando en la temperatura “ideal”. Muchos dueños están comentando que piensan. Gracias. Aquí están las temperaturas que al día de hoy estamos manteniendo:

- Alberca:
31/32 Celsius --- 87/90 Fahrenheit
- Jacuzzi:
37/38 Celsius --- 98/101 Fahrenheit

No era seguro que el calentador de la piscina se siguiera utilizando. Sin embargo, contratamos a un buen electricista y compramos las partes que eran necesarias para que el calentador fuera seguro nuevamente. (ej. Sensor de flujo, dispositivo de apagado por temperatura elevada, y un termostato).

- Antes/Después -



Iluminación en la Alberca:

Las luces de la alberca que se fundieron y que usaban mucha energía (350 watts) fueron reemplazadas por focos de LED ultra White (18 watts). Los ordenamos a un proveedor en la Ciudad de México con un gran descuento, ya que hemos hecho muchas compras con ellos durante los años anteriores para otros edificios.



Área de la alberca:

Contenedores de basura de fibra de vidrio que se compraron para el área de la alberca:

- Antes/Después -



Se compraron 3 sombrillas de forma provisional mientras encontramos unas de mejor calidad a un precio razonable:



Luces de Navidad en la entrada – De vuelta a la normalidad



Fuente de Pitufos:

Se pinto, limpio, se lijo la madera, se barnizo y se reiniciaron las bombas:



Estamos limpiando de forma regular para que no le crezca algas.

Elevadores:

1. 3 elevadores fallaban mucho y se repararon dentro de nuestro plan de servicio de Otis y sin ningún costo extra.
2. Todas las luces en los elevadores se cambiaron a focos LED.
3. Se ordeno un nuevo ventilador y se instalara muy pronto.

4. Las puertas del elevador 2 estaban viejas y fueron reemplazadas con las del elevador cuatro que daba hacia la calle.



Lavado a presión:

-Alrededor de los Transformadores-



- Se limpio de nuevo la rampa -



Se reparo la esquina que se había quebrado:



Reja del garaje sur:

Fallaron partes electrónicas, se compraron nuevas y se instalaron:



Pintura en las puertas:

Muchas puertas y marcos fueron pintados. Por favor hágannos saber si usted desea que las puertas de su condominio se pinten y cuando.



Bombas de la torre sur- Disminución del ruido:

Hemos añadido mucho aislante a todas las áreas donde las tuberías están conectadas al edificio, incluyendo espuma de poliuretano y goma entre soportes y tuberías.



Se instaló goma gruesa alrededor de las bombas que están directamente en el piso dentro de la cisterna:



También se hizo un poco de trabajo preventivo en una sección de las tuberías que estaba débil:
- Antes/Después -



Se limpió y reparó la cisterna del baño:



Sistema de Tratamiento del Agua:

- Se compraron tapas para cubrir la sal para el suavizador -



- Se han reprogramado los suavizadores del agua para suavizarla.

Estamos probando las torres norte y sur regularmente para asegurarnos que el agua este en un nivel seguro. Se están haciendo ajustes para lograr que trabaje de forma perfecta.

- Lámpara UV (Torre Norte) –
Se instaló una nueva lámpara.



Techo de la Torre Norte:

Uno de los techos elevados (norte) se termino. El sellador final para el techo se aplicará a finales de Enero 2016.



Se reparo la puerta:



Justo como se hizo en el techo de la torre sur, hemos empezado a hacer con la torre norte. En la foto verá que se han reparado la grietas en el techo. Ahora que el techo elevado (en el norte) se ha reparado, sellaremos ese pedazo del techo y luego terminaremos el proyecto cuando Al termine el otro techo elevado en Primavera.



Techo de la torre sur:

Foto de el techo de la torre sur, ahora sellado:



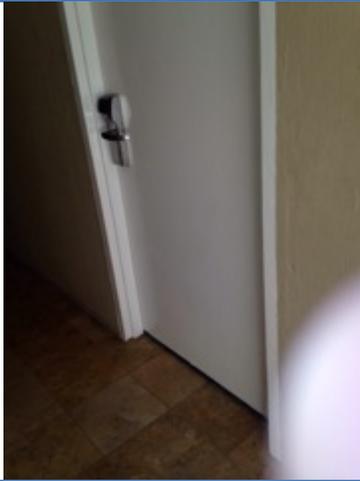
Los balcones del Aire Acondicionado se limpiaron después de muchos años de tener a los pájaros causando un desastre:



Algunas arañas contra palomas se añadieron para ver si ayudara a mantener a los pájaros alejados. Creemos que si funcionarán pero necesitaremos muchos mas:



Se pintó la puerta de acceso en el Lobby Norte:



Jardinería:

Nuestro quinto guardia de seguridad, que cubre los días libres de los otros cuatro guardias, es un muy buen jardinero y esta trabajando dos días a la semana para ayudarnos con los proyectos de jardinería en el edificio.



Se añadieron palmeras a la fuente como se pidió en el asamblea de Noviembre:



- Antes/Después -



Se podaron las palmeras:



Se quito la hierba que estaba creciendo en la calle:



Sombrillas:

Comparamos algunas sombrillas de bajo costo en HomeDepot para ganarnos un poco de tiempo mientras miramos con cuidado todas las opciones y encontramos unas de buena calidad y a un precio razonable. Estamos muy cerca de tomar una decisión.



Se reemplazó la hierba seca de las palapas:



Puerta con escalón que causaba tropiezo:

Esto no funcionó (Muy feo):



Así que hicimos lo siguiente:



Se le dio servicio a todos los extinguidores:



Proyecto del techo del sótano de la torre sur:

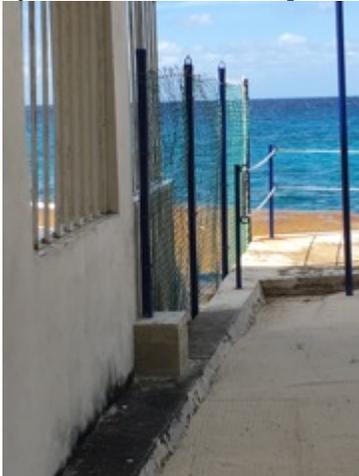
Aun quedan algunas secciones en las cuales faltan trabajos con cemento. Estas áreas se están curando y se van a sellar y pintar después del Carnaval. Se instalarán nuevas luces LED una vez que se termine el proyecto.

- Antes/Después -



Cerca que da al Hotel Palace:

Algunos postes estaban muy oxidados en sus bases, los pintamos y vertimos una base de cemento para ayudar a reforzarlos para que duren unos años mas:



Camastros:

Se monitorean y lavan regularmente.



REPORTE FINANCIERO

El Cantil Financial Report / Reporte Financiero para El Cantil

September - December, 2015 / septiembre a diciembre, 2015

Short period (4 months) / Período corto (4 meses)

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

	Pesos MN	Approx. USD
Income / Ingresos		
Ordinary Dues / Cuotas Ordinarias	1,748,471.84	\$123,938.01
Water payments / Pagos de agua	97,499.76	\$6,093.74
Total Income / Total de ingresos	1,845,971.60	\$130,031.75
Expenses / Gastos		
Bank charges/Cargos Bancarios	468.06	\$29.25
Employee expenses/Gastos de empleados		
Annual dinner/Cena anual	10,006.82	\$625.43
Payroll/Nomina	328,627.39	\$20,539.21
Rewards/Premios	6,800.00	\$425.00
Seguro, ISR, Infonavit, IVA	108,500.38	\$6,781.27
Uniforms/Uniformes	1,839.76	\$114.99
Total Employee expenses/Gastos de empleados	455,774.35	\$28,485.90
Employee loans/Prestamos a empleados	4,000.00	\$250.00
Federal Zone/Zona Federal	60,176.30	\$3,761.02
Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea		
Assembly expenses/Gastos de asamblea	392,525.53	\$24,532.85
Legal assistance/Asistencia Legal	24,000.00	\$1,500.00
Topographical Survey Study/Estudio Topografico	21,068.96	\$1,316.81
Translation of legal documents/Traduccion de documentos legales	17,140.00	\$1,071.25
Total Legal and Assembly Fees (Attendance of Notary and his attorney, legal minute taking and translation, translation during the assembly, notary and registry fees for minutes, audio and video recording, hall rental and food for 2 days.)/Gastos Legales y de Asamblea (Presencia del Notario y su abogado, minutas legales, notarización y registro de la minuta, audio y video grabación, salon, comida.)	454,734.49	\$28,420.91
Maintenance/Mantenimiento		
Cleaning supplies/Artículos de limpieza	8,679.00	\$542.44
Equipment Maintenance/Mantenimiento de Equipo	9,746.88	\$609.18
Extinguisher/Extintores	6,240.80	\$390.05

Gardening Expenses/Gastos de Jardineria	2,710.00	\$169.38
Gas for Pressure Washer/Gas para karcher	1,102.00	\$68.88
General maintenance/Mantenimiento en general	10,438.00	\$652.38
New Garbage Cans	9,600.00	\$600.00
TV network repair/Reparaciones de senal TV	16,820.00	\$1,051.25
Paint and paint supplies/Pintura y artículos de pintura	27,374.47	\$1,710.90
Plumbing and Electrical/Plomeria y Electricidad	91,735.54	\$5,733.47
Pool chemicals/Quimicos alberca	23,653.56	\$1,478.35
Pool repair/Reparaciones de alberca	50,510.00	\$3,156.88
Tools/Herramientas	12,824.69	\$801.54
Transformer Maintenance/Mantenimeinto de Transformadores	40,600.00	\$2,537.50
Total Maintenance/Mantenimiento	312,034.94	\$19,502.18
Office expenses/Gastos de oficina	7,975.00	\$498.44
Professional services fees/Gastos de servicios profesionales		
Accounting fees/Gastos de contabilidad	26,359.00	\$1,647.44
Administration Fee/Gastos de Administracion (Pesos)	231,385.00	\$14,461.56
Elevator monthly contract/Elevador contrato mensual	203,143.44	\$12,696.47
Fumigation/Fumigacion	22,620.00	\$1,413.75
Security/Seguridad	38,289.28	\$2,393.08
Total Professional services fees/Gastos de servicios profesionales	521,796.72	\$32,612.30
Taxes/Impuestos (Note/Nota: High because part of the legal fees are paid here./Gastos de recibos de honorarios.)	139,523.00	\$8,720.19
Utilities/Servicios		
Electricity/Electricidad	84,091.00	\$5,255.69
Garbage/Basura	21,362.40	\$1,335.15
Gas/Gas	40,769.10	\$2,548.07
Monthly TV network/Red de TV mensual	86,342.28	\$5,396.39
Water/Agua	90,702.12	\$5,668.88
Total Utilities/Servicios	323,266.90	\$20,204.18
Total Expenses / Total de gastos	2,279,749.76	\$142,484.36
Profit or Loss / Ganancia o perdida	-433,778.16	-\$27,111.14

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

	Pesos MN	Approx. USD
Reserve Fund Dues / Cuotas para fondo de reserva	764607.68	\$47,787.98
Special assessment projects/Proyectos de fondos especiales		
Bridge modifications/Modificaciones del puente (In process)	11,737.00	\$733.56
Dome reconstruction/Reconstruccion de domos (50% complete)	194,871.04	\$12,179.44
Elevator repair/Reparaciones de elevador (In process)	26,796.00	\$1,674.75
Garage Ceiling Repair/Reparacion del Techo del Sotano (In process)	62,640.00	\$3,915.00
Palapa Repair/Reparacion de Palapas (Completed)	20,880.00	\$1,305.00
Roof Sealing Project/Impermeabilizacion de los Techos (50% complete)	152,300.00	\$9,518.75
Umbrellas/Sombrillas (In process)	8,682.00	\$542.63
Total Special assessment projects/Proyectos de fondos especiales	477,906.04	\$29,869.13
Reserve profit or loss / Ganancia o pérdida fondo de reserva	286,701.64	\$17,918.85

**Balance of cash and accounts / Saldos de cuentas y caja chica
December 31, 2015 / 31-dic-2015**

Account / Cuenta	Balance / Saldo
CiBanco Operating Peso	493,795.88
Cibanco Reserve Fund Peso	449,893.03
Monex peso	7.54
Petty Cash/Caja chica	5,282.43
Total Pesos	Pesos MN 948,978.88
Monex Dollar	USD \$247,397.88

Esperamos que este reporte los ayude a relajarse y disfrutar aun mas su Casa Cozumeleña en El Cantil.

Se les da cocos a los huéspedes y propietarios de vez en cuando cuando están disponibles y se cortan de las palmeras en El Cantil:

