

El Cantil

Reporte Administrativo
3er Trimestre 2015
Agosto y Septiembre



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
Correo electrónico:
ash@cbpcozumel.com
Celular: (987) 112-4491

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

Actualización de la transición:

La transición fue muy sencilla. Algunos detalles:

- ECC Cozumel AC – Compañía sin fines de lucro para manejar los bienes de la Comunidad de Propietarios fue creada en tiempo récord.
- RFC (Identificación de impuestos Mexicanos) e identificación de IMSS para empleador.
- Tenemos la “Firma Electrónica” de Hacienda y estamos trabajando en montar el sistema para proveer Facturas Legales Mexicanas a todos aquellos que lo soliciten.
- Se han creado nuevas cuentas de banco (CIBanco y Monex) y se transfirió dinero a esas cuentas.
- 10 Empleados fueron contratados directamente por ECC Cozumel los cuales incluyen:
 - Personal de limpieza
 - Portero/Seguridad
 - Encargado de la alberca
 - 2 personas de Mantenimiento que conocen bien el edificio y tienen diferentes habilidades.

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.

Área de la Alberca:

Favor de recordar que no esta permitido ningún objeto de cristal.

MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO Y JARDINERÍA (Puntos Sobresalientes)

Sistema de Suavizador de Agua y filtros de la Torre Sur:

Dos unidades principales fueron reemplazadas y programadas. Una de las unidades fue reparada y guardada para uso futuro:



Los elementos dentro de los filtros fueron reemplazados:



Reparación del Techo:

Se repararon las grietas en el techo y se aplicó un sellador blanco especial a toda la superficie del techo. El techo de la torre ya está listo. Hicieron un trabajo fantástico.

Grietas debidamente reparadas antes de la aplicación del sellador blanco en el techo:



La superficie del techo fue meticulosamente preparada antes de la aplicación del sellador. Noten que también se tomaron todas las medidas de seguridad necesarias. Empleados cerca de los bordes están usando un arnés:



Por protección extra, se añadió una malla en las áreas donde se repararon las grietas. El sellador aplicado al techo es el mas actual y el mejor, ya que protegerá al techo por al menos 5 años. Después de 5 años aun estará fuerte, sin embargo, como parte del mantenimiento preventivo y para reforzar el sellador ya existente, podríamos añadir una capa mas del sellador.



El mismo trabajo se realizará en la torre norte.

Las nuevas puertas eran un peligro de tropiezo:

- Reparadas - Antes/Después -

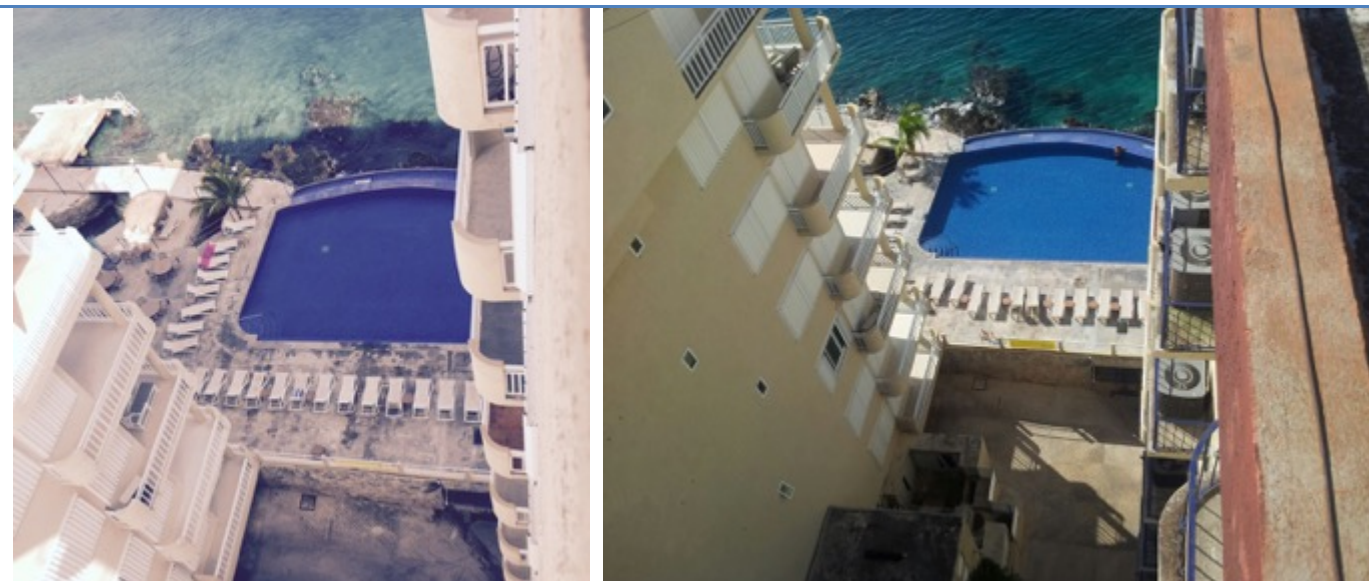


Lavado de Presión:

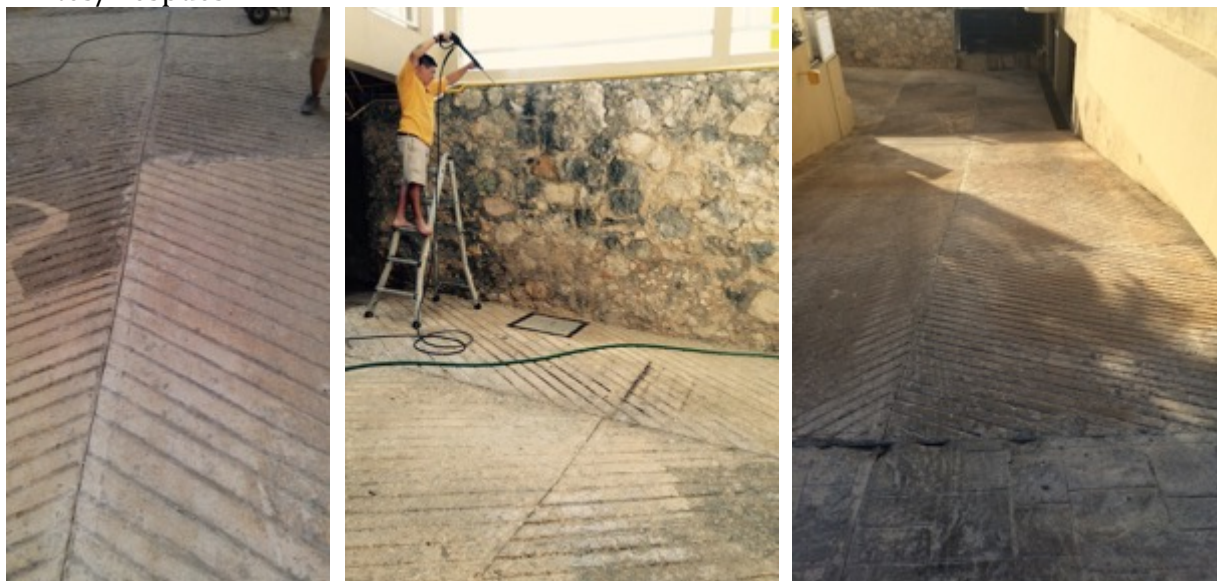
Se compró una nueva lavadora de presión:



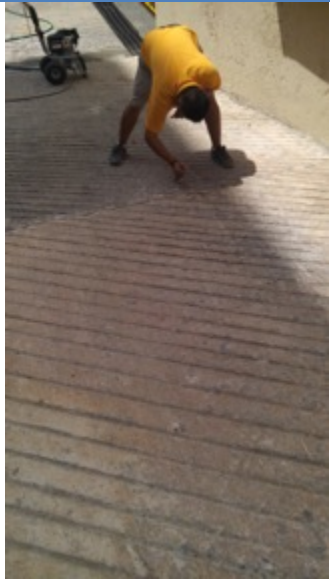
- Antes/Después -



Entradas al Garaje:
-Antes/Después-



Quitando el chicle de las entradas al garaje:



Cemento de lado de la calle- Diferencia notable:

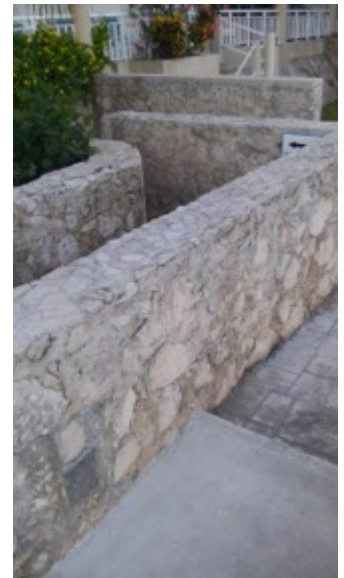


Paredes con moho (Antes):





-Después de la limpieza-



-Limpiado y Reparado-

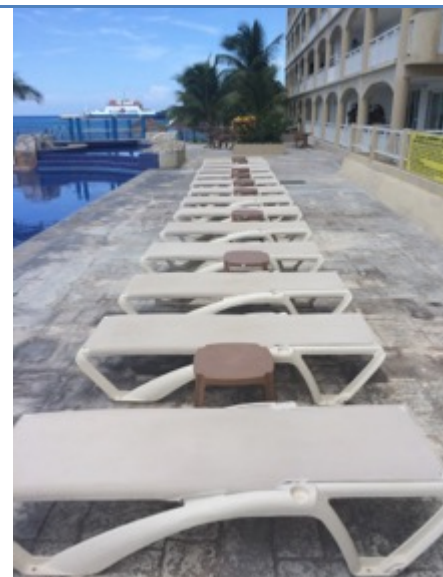


Se limpiaron los camastros de la alberca:

- Antes/Después -



Los mejores camastros se movieron a el área de la alberca:



Reparaciones en la alberca:

-Clorador reemplazado-

El sistema de la alberca tiene un clorador de agua salada que se dañó por recalentamiento o, posiblemente por mucha presión del agua.

Parte derretida dentro del clorador.



Pipa larga doblada por recalentamiento.



Se instalo una desviación para el nuevo clorador con el fin de reducir/controlar el paso de agua y la presión:



- Tapón del filtro de la alberca reemplazado Pool(Goteaba) -



Fango removido de la alcantarilla de el estacionamiento:



Cubre lámparas reemplazados:



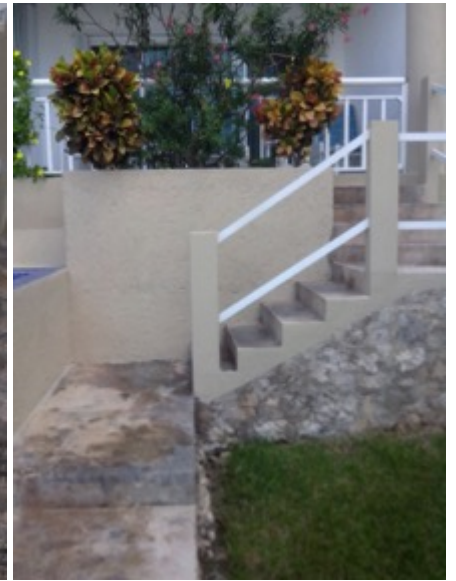
Pintura en General:



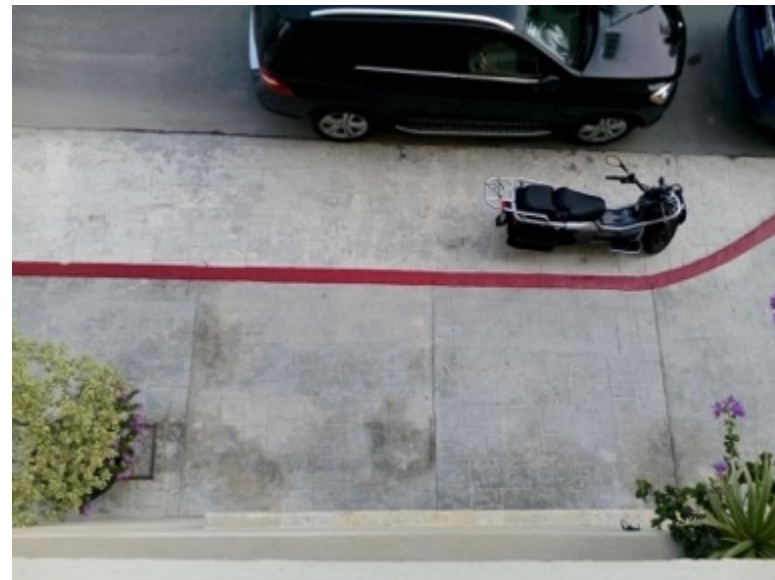
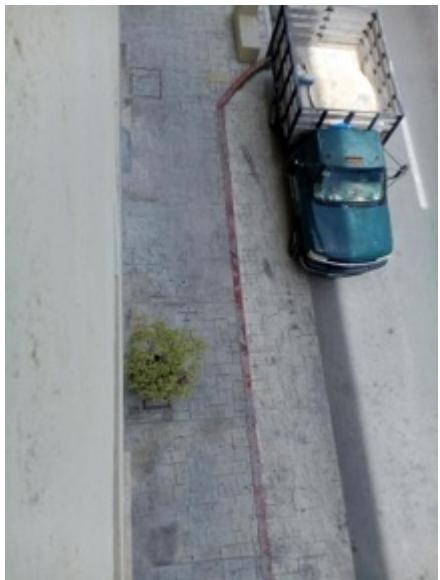
-Pintura antideslizante para cancha de tenis-



-Antes/Después-











Limpieza General:

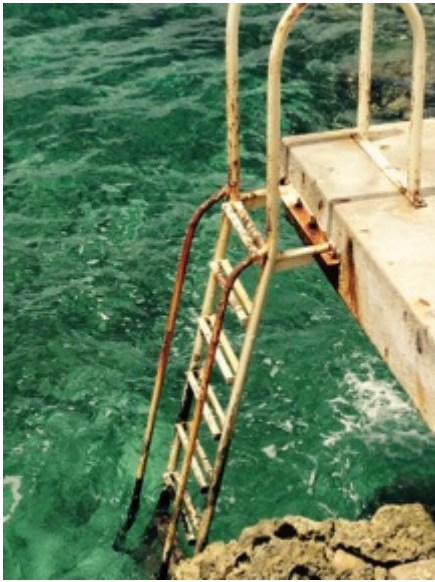


-Antes/Después-



Escalera del muelle:

-Se quitó, lijó, selló y pintó-



Elevadores:

Habían algunas cuentas no pagadas a Otis, la compañía contratada para darle mantenimiento a los elevadores. Otis ha sido muy desorganizada en el pasado en su papeleo de facturación. Esta no es la primera vez que hemos visto esto con ellos. Sin embargo debido a esto, Otis no seguía proveyendo servicios a El Cantil ni cambiarían el contrato a ECC Cozumel A.C. sin que se realizará el pago de estas facturas atrasadas. Después de algunas semanas pudimos resolver este asunto y pagamos lo que se debía.

Los elevadores se han reiniciado frecuentemente, Otis esta trabajando para resolverlo pero están en la espera de que lleguen las partes que se requieren.

Por razones de seguridad, el lector de tarjetas del elevador 4 se ha colocado fuera.

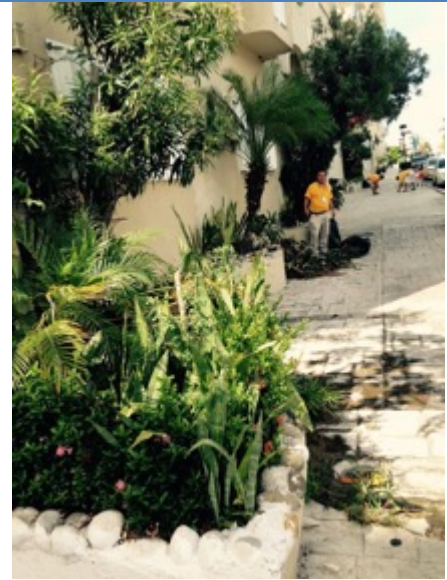


Fumigación General:

CBP tiene muchos años trabajando con Vifer y gracias a nuestra relación con ellos, hemos sido capaces de negociar un muy buen precio para El Cantil. Abordaron con precisión todos los asuntos de El Cantil e instalaron muchas trampas para ratas. Sin embargo la transición ha tenido sus desafíos, aunque esperamos que la próxima vez que la fumigación interior sea programada, todo salga sin complicaciones.

Jardinería:

La mayor parte de la jardinería fue hecha por empleados de ECC.





Bonos para empleados:

Hemos implementado bonos para empleados. 5 de ellos han recibido estos bonos. Dado que muchos han trabajado arduamente, fue difícil no darle a todos una gratificación.

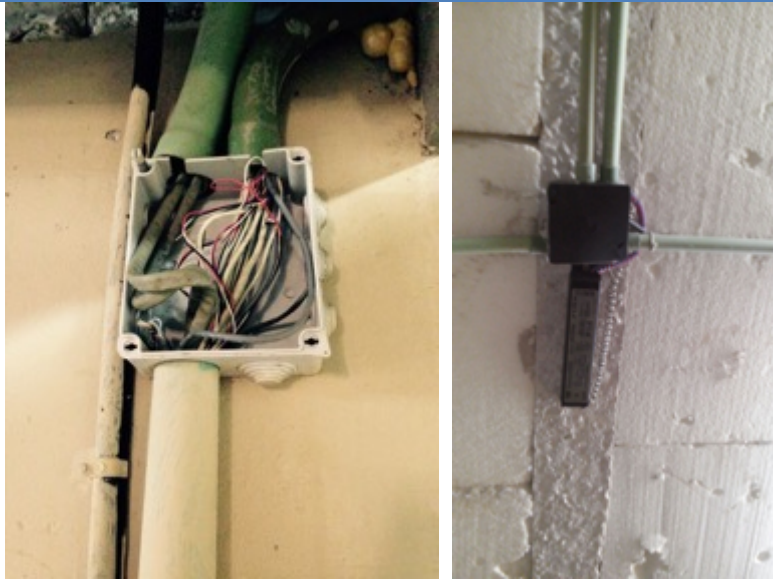
Primera Gratificación: Octavio – Cena en Rolandis

Segundo al cinco recibieron estas gratificaciones: 4 cupones con pases para el cine.

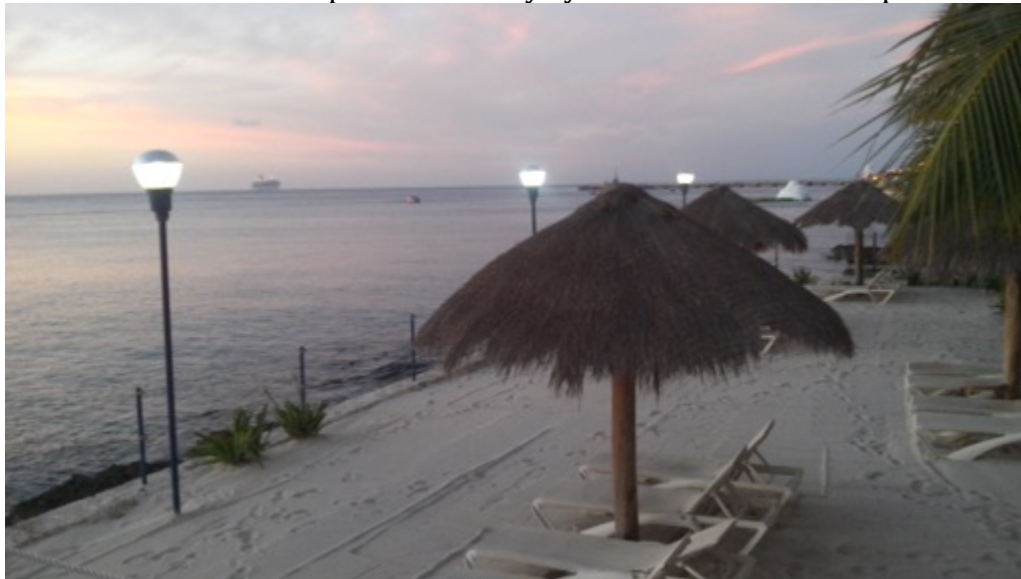


Reparaciones eléctricas y de iluminación:

-Se instalaron tapas en todas las cajas eléctricas abiertas-



Se dio servicio a las lámparas de la Playa y los focos fueron reemplazados:

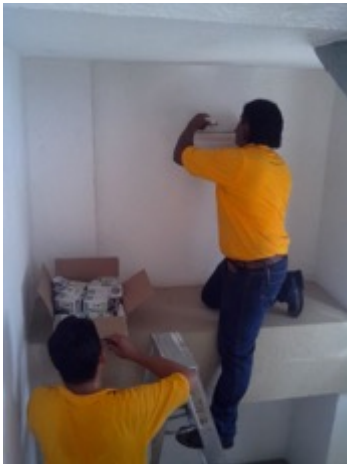


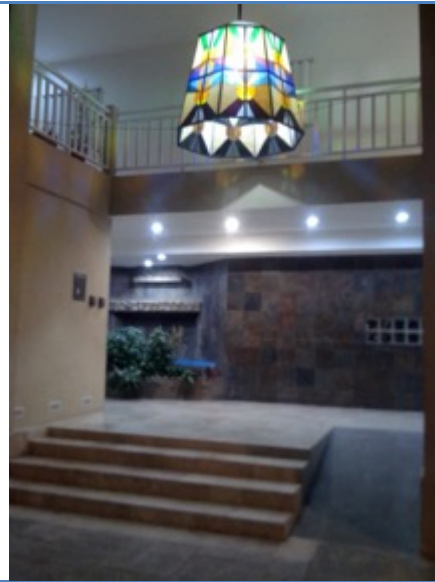
El mantener los cronómetros trabajando de forma correcta es un desafío. Estamos buscando una solución permanente.



- Focos LED -

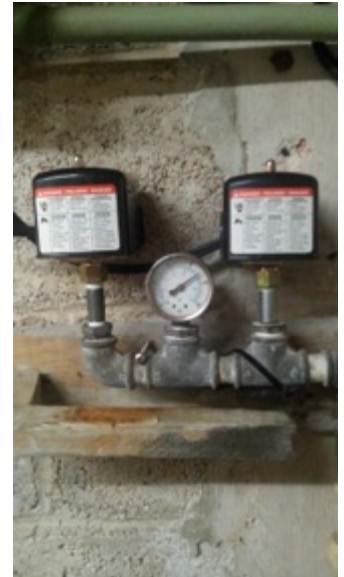
Se compraron focos LED de alta calidad (5 watts) de un proveedor en D.F. para reemplazar todos los focos quemados, focos incandescentes (60,70 watts), focos fluorescentes (14/18 watts). Esto representa un gran ahorro de electricidad cada mes, aparte de que los focos LED son mucho mas duraderos.





Plomería General:

- Un manómetro fallo y el otro era muy viejo, por lo que tuvimos que reemplazar ambos -
Antes/Después



Herramientas

Ejemplo de las muchas herramientas que estamos comprando:



Limpieza de la playa:

La arena fue separada de las áreas de pasto y se filtro para separar basura y restos, una vez limpia se extendió de forma uniforme por toda el área de playa.



Se encontró un muro al quitar la arena:



Se dio servicio a los transformadores:

Uno de los transformadores tenía una fuga de aceite que necesitaba atención inmediata. Este transformador, al igual que los otros 5, se checaron y se les dio servicio. Se prepararán reportes para nosotros, con el fin de hacernos saber si se necesitarán reparaciones en el futuro.

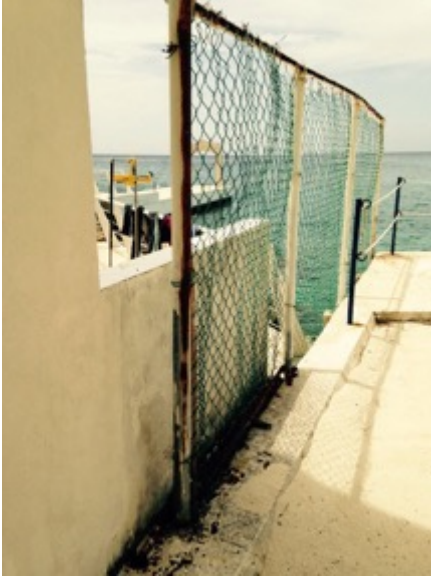


Sistema de televisión del edificio:

1. El Cable de la Torre Norte a la Torre Sur fue reemplazado.
2. Se compró una pequeña televisión para llevar a cabo pruebas en el cuarto de sistema de Televisión.
3. Se hicieron actualizaciones al firmware y se terminaron las reparaciones del equipo.

Hay muchos Proyectos pendientes, aquí están algunos:

1. Vallas del lado Norte y Sur de la propiedad.



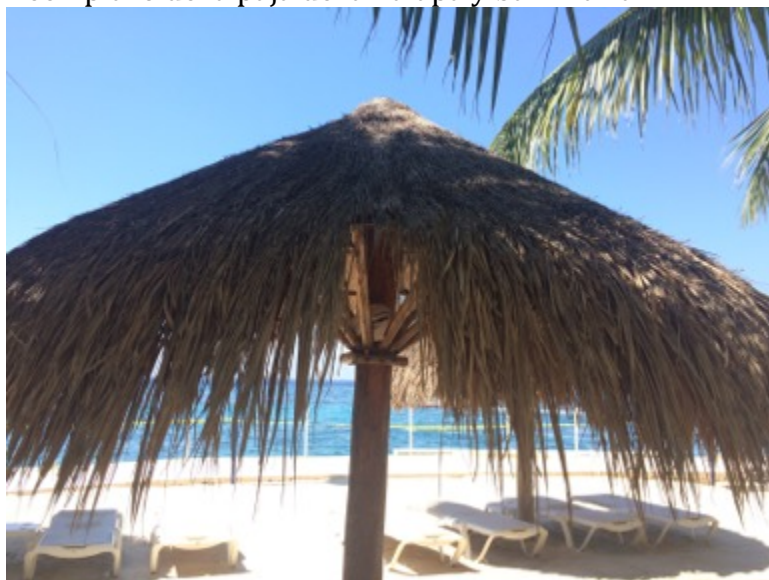
2. Finalizar instalación de la tercera bomba en la Torre Norte:



3. Terminar el techo de los Garajes.



4. Reemplazo de la paja de la Palapa y barnizarla.



5. Rehacer plataforma de la piscina.

6. Muchos otros.

Reporte Financiero

Reporte Financiero - Agosto/Septiembre, 2015 Financial Report – August/September, 2015

Income and Expense report / Reporte de ingresos y gastos	Aug/Ago 2015	Sep 2015	Total
Income / Ingresos			
Reserve Fund Dues / Cuotas de Fondo de Reserva	155,204.66	602,383.00	757,587.66
Ordinary Dues / Cuotas Ordinarias	376,008.30	1,496,286.92	1,872,295.22
Prepaid Dues / Cuotas prepagadas	54,108.64	163,102.08	217,210.72
Total Income / Total de ingresos	M\$ 585,321.60	M\$2,261,772.00	M\$2,847,093.60
Expenses / Gastos			
Bank charges/Cargos Bancarios	280.95	90.48	371.43
Employee expenses/Gastos de empleados			0.00
Payroll/Nomina	67,386.58	67,907.54	135,294.12
Rewards/Premios		2,500.00	2,500.00
Seguro, ISR, Infonavit, IVA		36,138.80	36,138.80
Uniforms/Uniformes	16,979.68	1,839.76	18,819.44
Total Employee expenses/Gastos de empleados	M\$ 84,366.26	M\$ 108,386.10	M\$ 192,752.36
Federal Zone/Zona Federal		60,176.30	60,176.30
Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea			0.00
Assembly expenses/Gastos de asamblea	184,830.19	63.00	184,893.19
Formation of ECC Cozumel/Formación de ECC Cozumel	9,798.00		9,798.00
Translation of legal documents/Traducción de documentos legales	11,280.00		11,280.00
Total Legal and Assembly Fees/Gastos Legales y de Asamblea	M\$ 205,908.19	M\$ 63.00	M\$ 205,971.19
Maintenance/Mantenimiento			0.00
Cleaning supplies/Artículos de limpieza	4,185.00	1,372.00	5,557.00
Gardening Expenses/Gastos de Jardinería		2,362.00	2,362.00
Gas for karcher/Gas para karcher	543.00	271.00	814.00
General maintenance/Mantenimiento en general		2,616.00	2,616.00
Paint and paint supplies/Pintura v artículos de pintura		16,559.47	16,559.47

Plumbing and Electrical/Plomería y Electricidad	42,679.40	23,116.00	65,795.40
Pool chemicals/Químicos alberca	11,134.80	5,974.00	17,108.80
Pool repair/Reparaciones de alberca	14,629.68		14,629.68
Roof/Techo		126,200.00	126,200.00
Tools/Herramientas	15,714.00	5,613.69	21,327.69
TV network repair/Reparaciones de señal TV		16,820.00	16,820.00
Total Maintenance/Mantenimiento	M\$ 88,885.88	M\$ 200,904.16	M\$ 289,790.04
Office expenses/Gastos de oficina			0.00
Equipment/Equipo	4,926.72		4,926.72
Office supplies/Artículos de oficina	306.00		306.00
Total Office expenses/Gastos de oficina	M\$ 5,232.72	M\$ 0.00	M\$ 5,232.72
Professional services fees/Gastos de servicios profesionales			0.00
Accounting fees/Gastos de contabilidad	4,000.00	4,000.00	8,000.00
Administration Fee/Gastos de Administración (Pesos)		58,135.00	58,135.00
Administration Fee/Gastos de Administración (USD)	58,345.00		58,345.00
Elevator monthly contract/Elevador contrato mensual		118,980.65	118,980.65
Fumigation/Fumigación	6,542.40		6,542.40
Security/Seguridad	9,493.44	9,187.20	18,680.64
Total Professional services fees/Gastos de servicios profesionales	M\$ 78,380.84	M\$ 190,302.85	M\$ 268,683.69
Taxes/Impuestos		46,046.00	46,046.00
Utilities/Servicios			0.00
Electricity/Electricidad	20,403.00	20,372.00	40,775.00
Monthly TV network/Red de TV mensual	28,780.76	28,780.76	57,561.52
Water/Agua	89,736.28		89,736.28
Total Utilities/Servicios	M\$ 138,920.04	M\$ 49,152.76	M\$ 188,072.80
Total Expenses / Total de gastos	M\$ 601,974.88	M\$ 655,121.65	M\$1,257,096.53
Net Earnings / Ganancia o pérdida	-M\$ 16,653.28	M\$1,606,650.35	M\$1,589,997.07

Saldos de cuentas (MN) / Account balances (pesos)	
Saldo de cuenta bancaria MN 30-sept-2015 / Peso bank account balance 30-Sept-2015	238382.05
Saldo de efectivo (MN) 30-sept-2015 / Petty cash balance 30-Sept-2015	19272.55
Total pesos	257654.60
Saldo de cuenta USD 30-sept-2015 / USD bank account balance - 30-Sept-2015	USD \$388166.50

Cuentas por recibir – Se han recibido todos los pagos para cuotas de septiembre a diciembre y la cuota extraordinaria. Solo quedan pendientes algunos pagos de agua. ¡Muchísimas gracias por su apoyo con los pagos de cuotas!	Accounts receivable – All payments for ordinary dues from September to December and the special assessment have been received. Only some payments for water are pending. Thank you very much for your support with your dues payments!
--	--

2016 – Estamos preparando el presupuesto de gastos para 2016, y esto se mandará a todos los propietarios para que lo analicen, y luego se presentará en la asamblea para votación.	2016 – We are preparing the budget of expenses for 2016, and this will be sent to all the owners for review, and will then be submitted at the homeowner's meeting for a vote.
--	--

Esperamos que este reporte le ayude a relajarse y disfrutar un poco mas de su casa Cozumeleña en El Cantil.

- Fotos desde su techo -

