

Nuevo Vallarta Noviembre 2023

MINUTA DE LA REUNIÓN MENSUAL DE LOS COMITÉS DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO MAESTRO DE VILLA MAGNA REALIZADA EL 28 DE NOVIEMBRE. 2023 A LAS 16:44 P.M. EN LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE VILLA MAGNA RESIDENCIAL A.C. Y VÍA ZOOM

PRESENTE:

- Sr. MIKE SCHEFFLER
 - Sr. IRA MILLER (Videoconferencia)
 - Sr. CRISTIAN CARLSSON (Gerente)
 - Sr. CARLOS HANON, (Contador) (Videoconferencia)
 - Sr. MANUEL MARTINEZ (Abogado) (Videoconferencia)
-
- INVITADOS A ASISTIR A LA REUNIÓN, LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA A.C. Y MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO PRINCIPAL :

PRESENTE:

- Sr. KURT NORDMAN (Videoconferencia)

ORDEN DEL DÍA

1.- VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA E INICIO DE LA REUNIÓN.

A LAS 16:44 HRS. El Sr. Carlsson inicia la reunión.

2.- INFORME SOBRE EL ESTADO DEL CONDOMINIO

En noviembre se realizó la encuesta sobre estancia mínima de los inquilinos. El resultado fue contrario a esta medida y el porcentaje de participación fue del 38%.

Por parte del personal del condominio, se realizó la limpieza de óxido en los camastros de la piscina 2 del costado de las torres así como la limpieza del resto de camastros del costado del condominio. Se ha notado una gran mejoría en las áreas debido a la participación del personal del condominio.

Se han publicado interesantes artículos, que muestran un buen posicionamiento de Puerto Vallarta como una ciudad amigable, que además se desborda en la ubicación del condominio debido a su cercanía. A continuación encontrará el enlace a este artículo:

<https://tribunadelabahia.com.mx/vallarta-una-de-10-ciudades-amigables/> .

También apareció un artículo sobre la propuesta de aumentar el salario mínimo en un 20% para 2024: <https://mexiconewsdaily.com/business/employers-federation-proposes-12-8-increase-to-minimum-wage/>

Las convocatorias a asambleas fueron distribuidas y colocadas en las unidades y áreas de visibilidad del condominio. La información sobre el poder notarial y la solicitud de candidatos para los comités de vigilancia también se envió este mes por correo electrónico.

El hotel instaló 10 camas "Bali" en las piscinas 1 y 3 para alquiler por parte de los huéspedes y propietarios del hotel. Aunque aún no tenemos la promoción, el costo es de \$39 usd por día con un 15% de descuento para los propietarios. El hotel también compró 60 sombrillas nuevas para todas las piscinas

En lo que respecta a los eventos del hotel, se ha facturado a los hoteles un monto de \$3412 dólares por eventos durante este mes.

El Sr. Carlsson también mostró la cantidad de temblores sísmicos en un radio de 100 km. en el mes de noviembre

M 3.5 2023-11-05 14:57:31 (hora centro), **61 km al OESTE de PUERTO VALLARTA, JAL**, Lat: 20.49° Long: -105.81° Prof: 12.6 km

M 3.4 2023-11-07 05:21:00 (hora centro), 46 km al SUR de PUERTO VALLARTA, JAL Lat: 20.20° Long: -105.17° Prof: 4.9 km

M 3.6 2023-11-10 06:55:21 (hora centro), **107 km al OESTE de LAS VARAS, NAY** Latitud: 21.12° Long: -106.17° Prof: 16.4 km

M 3.5 2023-11-13 05:16:48 (hora centro), 20 km al SURESTE de PUERTO VALLARTA, JAL Lat: 20.48° Long: -105.11° Prof: 10.5 km

M 3.6 2023-11-15 17:14:30 (hora centro), **34 km al OESTE de PUERTO VALLARTA, JAL**, Lat: 20.59° Long: -105.56° Prof: 5 km

M 3.7 2023-11-15 19:39:37 (hora centro), 42 km al SUROESTE de PUERTO VALLARTA, JAL Lat: 20.33° Long: -105.51° Prof: 15.3 km

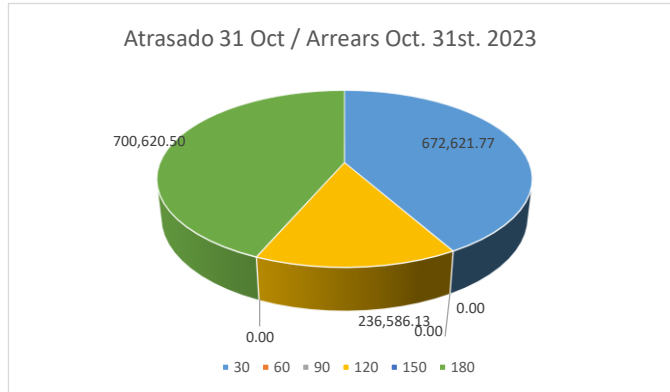
M 3.5 2023-11-23 22:05:20 (hora centro), **96 km al OESTE de PUERTO VALLARTA, JAL**, Lat: 20.56° Long: -106.15° Prof: 13.8 km

Pago atrasado.

Dias atrasados / Days in arrears

31 Oct. / Oct 31st.

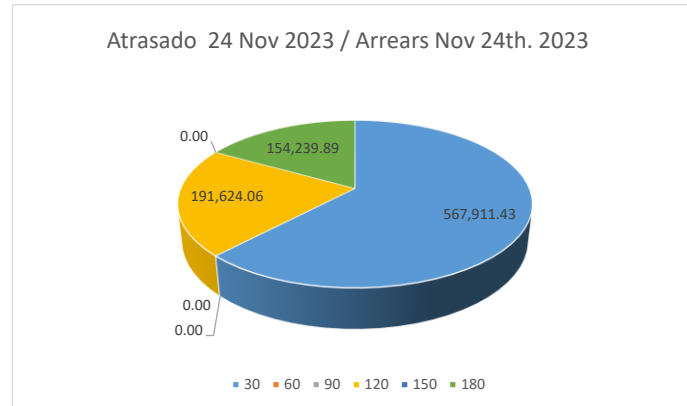
Dias atrasados / Days in arrears	Cantidad / Amount
30	672,621.77
60	0.00
90	0.00
120	236,586.13
150	0.00
180	700,620.50



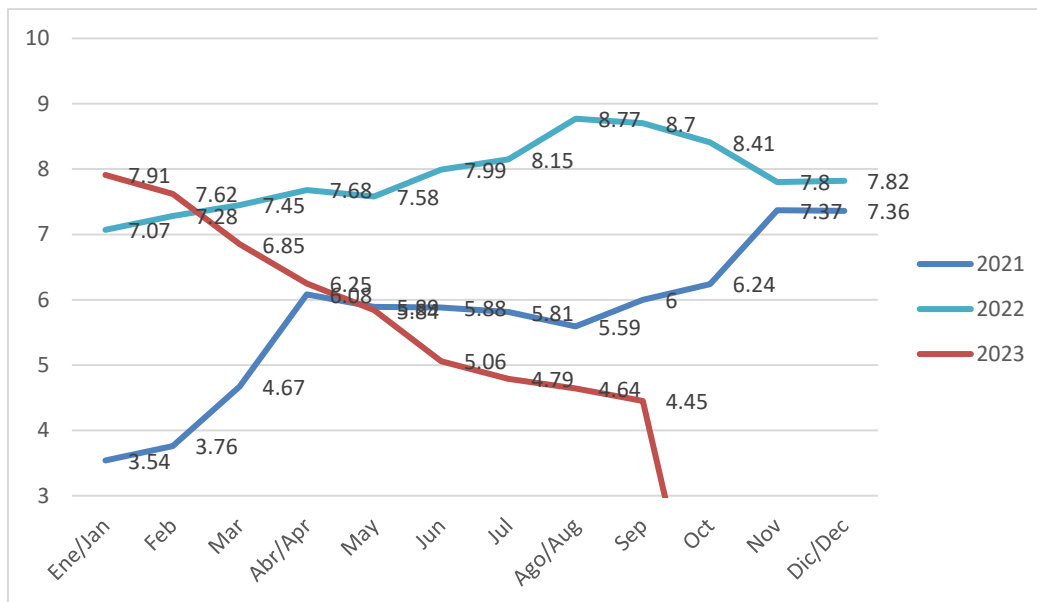
Dias atrasados / Days in arrears

Nov 24 - Nov 24th.

Dias atrasados / Days in arrears	Cantidad / Amount
30	567,911.43
60	0.00
90	0.00
120	191,624.06
150	0.00
180	154,239.89



Inflación



La tasa de inflación anual de México cayó a 4.26% en octubre de 2023 desde 4.45% en el mes anterior, ligeramente por debajo de las expectativas del mercado de 4.28%. Se trata del 9º mes consecutivo de relajación de las presiones inflacionarias, lo que sitúa la tasa de inflación en su nivel más bajo desde febrero de 2021. La inflación se desaceleró en alimentos y bebidas no alcohólicas (4.89% vs 5.90% en septiembre), bebidas alcohólicas (5.85% vs 6.14%), prendas de vestir y calzado (4.01% vs 4.50%), mobiliario, equipamiento del hogar y mantenimiento rutinario del hogar (3.63% vs 3.96%), transporte (3.71% vs 3.93%), recreación y cultura (2.72% vs 2.87%), restaurantes y hoteles (7.83% vs 8.55%) y bienes y servicios diversos (7.54% vs 7.95%). Por el contrario, los precios de la vivienda y los servicios públicos repuntaron (1,01% frente a -0,30%), tras el fin de la subvención que apoya el programa de tarifas eléctricas de verano en 18 ciudades. En términos mensuales, el IPC subió un 0,38% en octubre, tras un aumento del 0,44% en septiembre. fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

Se decidió por unanimidad no leer la lista de trabajos de mantenimiento.

El Sr. Maytorena preguntó por las tejas de la Torre 1. El Sr. Carlsson respondió que no son solo las tejas de la Torre 1, sino todo el techo lo que necesita ser reemplazado o vuelto a colocar de la manera correcta. Esta es una de las inversiones que se presentarán en las próximas asambleas.

3. ESTADOS FINANCIEROS OCTUBRE 2023.

VILLA MAGNA RESIDENCIAL AC

Balance General al 31/Oct/2023 * Balance Sheet to 31/Oct/2023

Moneda: Pesos / Currency: Pesos

<i>ACTIVO / ASSETS</i>		<i>PASIVO / LIABILITY</i>	
Caja / Petty Cash	10,090	Proveedores / Suppliers	127,333
Bancos / Banks	4,565,235	Depositos por Identificar / Unidentified Deposits	23,036
Cuentas por cobrar Propietarios/Accounts Receivable Owners	25,851,946	Impuestos por Pagar / Taxes Payable	200,000
Cuentas por cobrar CPC Extras / Accounts Receivable CPC Extras	32,920,092	Sueldos por pagar / Payroll Payable	6,601
Empleados / Employees	689	Cuotas Anticipadas / Fees Collected in Advance	655,701
Deudores Diversos / Sundry Debtors	2,229	Ingresos por Devengar / Deferred Income	32,920,092
Anticipos a Proveedores / Advance to Suppliers	0	Fondos en Administración / Management of Funds	30,744,452
Acivos Fijos / Fix Assets	1,147,571		
Impuestos Anticipados / Taxes Paid in Advance	179,364	SUMA PASIVO / LIABILITY SUM	64,677,215
		CAPITAL / EQUITY	
		Utilidad o Pérdida del Ejercicio / Year Surplus	0
		SUMA CAPITAL / EQUITY SUM	0
SUMA ACTIVO / ASSETS SUM	64,677,215	SUMA PASIVO Y CAPITAL / LIABILITY & EQUITY SUM	64,677,215

CONDOMINIO MAESTRO VILLA MAGNA MASTER CONDOMINIUM

Balance General al 31/Oct/2023 * Balance Sheet to 31/Oct/2023

Moneda: Pesos / Currency: Pesos

ACTIVO / ASSETS		PASIVO / LIABILITY	
Caja / Petty Cash	0	Proveedores / Suppliers	0
Bancos / Banks	396,726	Prestamo Torres / Towers Loan	11,026,576
Cuentas por cobrar Propietarios/Accounts Receivable Owners	24,945,536	Depositos por Identificar / Unidentified Deposits	0
Cuentas por cobrar CPC Extras / Accounts Receivable CPC Extras	32,920,092	Impuestos por Pagar / Taxes Payable	124,380
Empleados / Employees	0	Sueldos por pagar / Payroll Payable	0
Deudores Diversos / Sundry Debtors	0	Cuotas Anticipadas / Fees Collected in Advance	289,342
Anticipos a Proveedores / Advance to Suppliers	0	Ingresos por Devengar / Deferred Income	32,920,092
Acitvos Fijos / Fix Assets	0	SUMA PASIVO / LIABILITY SUM	44,360,390
Impuestos Anticipados / Taxes Paid in Advance	0		
		CAPITAL / EQUITY	
		Remanente / Surplus	5,645,259
		Fondo de Reserva 1 Mes Presupuesto / 1 Month Budget Reserve Fund (Art.60)	980,624
		Fondo de Contingencia / Contingency Fund	3,400,000
		Utilidad o Pérdida del Ejercicio / Year Surplus	3,876,082
		SUMA CAPITAL / EQUITY SUM	13,901,964
SUMA ACTIVO / ASSETS SUM	58,262,354	SUMA PASIVO Y CAPITAL / LIABILITY & EQUITY SUM	58,262,354

**CONDOMINIO MAESTRO VILLA MAGNA MASTER CONDOMINIUM
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS A OCTUBRE 2023
INCOME AND EXPENSES REPORT TO OCTOBER 2023**

(CIFRAS EN PESOS / AMOUNTS IN PESOS)

	PRESUPUESTO / BUDGET		ACTUAL	VARIACION
	ANUAL / YEARLY	PERIODO ACTUAL / YEAR TO DATE	ACTUALS	VARIANCE
INGRESOS / INCOME				
Cuotas 2023 / 2023 Fees	9,546,905	9,546,905	9,546,905	0
Suma Cuotas Mantenimiento / Maintenance Fees Sum	9,546,905	9,546,905	9,546,905	0
Áreas comunes CPC Common Areas	0	0	0	0
DESC. CUOTAS ANTICIP. / ADVANCE FEES DISC.	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS NETOS / NET INCOME	9,546,905	9,546,905	9,546,905	0
EGRESOS / EXPENDITURES				
PERSONAL / EMPLOYEES	2,103,477	1,725,955	1,596,913	-129,041
ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRATION	1,837,494	1,380,453	1,364,912	-15,542
SEGURO DE EDIFICIO / BUILDING INSURANCE	212,025	212,025	180,546	-31,479
MANTENIMIENTO / MAINTENANCE	1,856,439	243,707	175,274	-68,433
DE OPERACIÓN / OPERATIONAL	3,140,705	2,495,537	2,353,179	-142,358
ACTIVOS FIJOS / FIX ASSETS	396,766	33,064	0	-33,064
TOTAL EGRESOS / EXPENDITURES	9,546,905	6,090,741	5,670,824	-419,918
OTROS INGRESOS / OTHER INCOME				
CUOTAS EXTRAORDINARIAS / EXTRAORDINARY FEES	0	0	0	0
INTERESES / INTERESTS	0	0	0	0
OTROS INGRESOS / OTHER INCOME	0	0	0	0
TOTAL OTROS INGRESOS / OTHER INCOME	0	0	0	0
OTROS GASTOS / OTHER EXPENSES				
GASTOS FINANCIEROS / FINANCIAL EXPENSES	0	0	0	0
TOTAL OTROS GASTOS / OTHER EXPENSES	0	0	0	0
REMANENTE DEL EJERCICIO / YEARLY EQUITY	0	3,456,164	3,876,082	419,918

INFORMACION ADICIONAL / ADDITIONAL INFORMATION

BANCOS E INVERSIONES / BANKS & INVESTMENTS

SALDO FINAL EN BANCOS 2022 / FINAL 2022 BANK BALANCE		\$0
SALDO ACTUAL EN BANCOS / ACTUAL BANK BALANCE		\$396,726
SALDO ACTUAL INVERSION / ACTUAL INVESTMENT BALANCE		
INVERSION DE OPERACION / OPERATIONAL INVESTMENT	0	
INVERSION FONDO DE RESERVA / RESERVE FUND INVESTMENT	0	
SALDO MINIMO / MINIMUM BALANCE	0	
CUOTAS ANTICIPADAS / ADVANCE FEES	0	
FONDO DE RESERVA / RESERVE FUND	0	
CONTINGENCIAS / COTINGENCIES	0	
SALDO TOTAL EN BANCOS / BANKS TOTAL BALANCE		\$0
SALDO FINAL EN BANCOS MES ANT / FINAL PREVIOUS MONTH BANK BALANCE		\$0
<u>COBRO DE CUOTAS / FEES COLLECTIONS</u>		
CONDOMINIOS: SALDO POR COBRAR / OWNERS: RECEIVABLE BALANCE	\$703,419	
CPC: SALDO POR COBRAR / RECEIVABLE BALANCE	<u>\$24,242,117</u>	
SALDO TOTAL CUENTAS POR COBRAR/ACCOUNTS RECEIVABLE TOTAL		\$24,945,536
CPC: SALDO POR COBRAR EXTRAS / RECEIVABLE BALANCE EXTRAS		<u>\$32,920,092</u>
CUOTAS ANTICIPADAS ACTUALES/ ACTUAL ADVANCE FEES		<u>\$289,342</u>
<u>PATRIMONIO DEL CONDOMINIO / CONDOMINIUM EQUITY</u>		
REMANENTE / SURPLUS	\$5,645,259	
FONDO DE RESERVA 1 MES PRESUPUESTO / MONTH BUDGET RESERVE FUND (Art.60)	\$980,624	
FONDO DE CONTINGENCIA / CONTINGENCY FUND	<u>\$3,400,000</u>	
GASTOS DE MANTENIMIENTO / MAINTENANCE EXPENSES		<u>\$0</u>
SALDO PATRIMONIO / EQUITY BALANCE		\$10,025,882

Después de una profunda discusión, los estados financieros fueron aprobados por unanimidad.

NEGOCIOS ANTERIORES

4.- SEGUIMIENTO DE NUEVAS POSIBILIDADES DE SEGUROS POR PARTE DEL COMITÉ DE SEGUROS.

El Sr. Carlsson informó a todos los presentes que el Sr. Urrea, uno de los corredores de seguros tratando de encontrar una mejor compañía de seguros para las necesidades de los condominios, que la única oferta permanente que tienen es de La Potosina con una cobertura máxima de 20 Mill. USD, en comparación con el monto tasado para VM de 33 millones. También se espera una cotización de la empresa SURA. Se ha contactado a otras empresas con el fin de hacerse cargo de la diferencia y complementar la cotización de La Potosina, sin embargo, estas empresas no han mostrado interés en esa acción ya que no quieren dedicarse a propiedades frente al mar. El comité de seguros deberá hacer una sugerencia al Comité de Vigilancia del condominio principal sobre cuál será la mejor opción para 2024.

5.- ESTADO DE LAS ZONAS COMUNES

El hotel instaló, con la debida autorización, 10 camas "Bali" en las piscinas 1 y 3 para alquilar, tanto a huéspedes como a propietarios. También compró 60 sombrillas de piscina y está colocando colchonetas en las tumbonas de la piscina 3 para mayor comodidad. Por parte del condominio, las lonas para la sombra junto a la piscina fueron lavadas a presión nuevamente. La supervisión de la limpieza del área cercana a las Torres es constante. La seguridad también ha estado muy activa evitando o corrigiendo situaciones de bebidas y alimentos, así como aparatos de música y ropa inapropiada para el uso de las piscinas.

Ha habido dos avistamientos de cocodrilos en la zona durante el mes de noviembre.

Se necesita un trabajo por parte del hotel para reemplazar las baldosas de la piscina en el fondo de la piscina. Este y otros asuntos pendientes han sido informados al Gerente General del Hotel, Sr. Marco Guerrero.

6.- DEUDORES

23-nov-23

DEUDORES - DEBTORS		DIAS 180 DAYS	CUOTA EXTRAORDINARIA - EXTRAORDINARY ASSESSMENT	FONDO DE RESERVA - RESERVE FUND	TOTAL
CONDominio - UNIT					
192	JOSE LUIS RUBIO		\$125,415.31		\$125,415.31
207	KARLA EDITH CONTRERAS ACOSTA			\$10,322.64	\$10,322.64
278	DIANA GABRIELA TIRADO MANJARREZ	\$ 128,357.50	\$ 19,705.09	\$ 3,307.49	\$151,370.08
316	ESTHELA ZATARAIN TIRADO		\$ 35,401.33	\$ 5,942.10	\$41,343.43
Total					\$328,451.46

La unidad 192 ya había pagado, pero el cheque fue devuelto, por lo que volvió a figurar entre los deudores. Sin embargo, esperamos que esto se resuelva pronto.

La unidad 345 también ha cubierto el monto adeudado.

La unidad 224B pagó su deuda, que era la más grande, por lo que el número de deudores importantes se ha reducido significativamente.

7.- PRESUPUESTO

El presupuesto elaborado y calculado por la administración muestra un elevado incremento, por lo que se solicita amablemente a las comisiones que realicen una revisión del mismo para verificar que este es correcto.

El presupuesto en sí se refleja con incrementos en casi todas las líneas del 4,5% al 5%, con algunas excepciones como los casos del coste del agua de FIBBA, el aumento del coste de los productos químicos (limpieza y pintura y fumigación)

La representación legal y los gastos judiciales ya no están incluidos en este presupuesto, ya que el acuerdo para eliminar demandas está acordado con el nuevo propietario del Hotel y C.P.C.

Aún así, hay dos factores importantes a considerar: 1.- La Reforma de Vacaciones Dignas, aprobada el 14 de diciembre de 2022, que establece una mayor cantidad de días de vacaciones por empleado.

El número de días de vacaciones para el condominio ha cambiado de 275 días en 2022 a 437 días en 2023 y en consecuencia en 2024, esto hace que el impacto en la nómina sea significativo, así como en impuestos, contribuciones y familiares. El aumento en el salario de los empleados es del 4,5% en general. Vea a continuación estos números:

DESCRIPCION / DESCRIPTION	PRESUPUESTO / BUDGET		2023 vs 2024
	2023	2024	
PROINDIVISO / INTERÉS INDIVISO			
GASTOS DE PERSONAL / PAYROLL EXPENSES	\$6,505,143	\$7,628,870	17.27%
Personal Administrativo / Administration Empleados (3)	\$1,967,865	\$2,056,507	4.50%
Ama de llaves / Housekeeping (10)	\$1,287,999	\$1,640,626	27.38%
Mantenimiento / Maintenance (09)	\$1,653,248	\$1,920,710	16.18%
Seguridad /Security (2)	\$481,045	\$501,161	4.18%
Impuestos, contribuciones y relativos / Payroll Taxes	\$904,945	\$1,288,509	42.39%
Uniformes / Uniforms	\$74,596	\$79,818	7.00%
Posada y artículos navideños / Christmas Party and Supplies.	\$58,707	\$61,349	4.50%

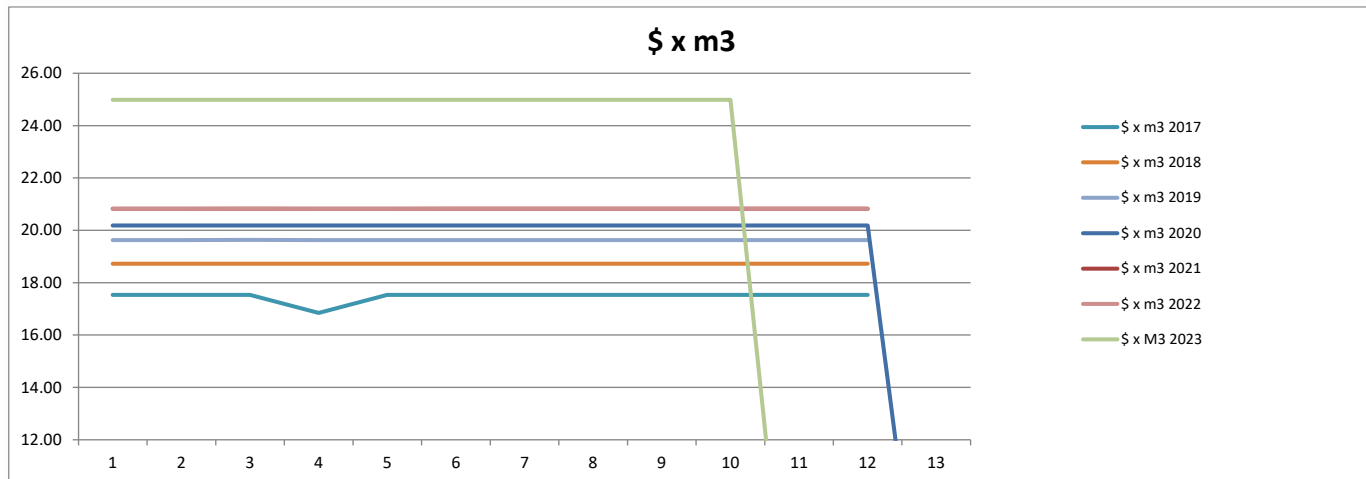
Liquidaciones Laborales / Indemnización por despido	\$76,738	\$80,191	4.50%

Adicionalmente, el año pasado no hubo línea de gastos de seguridad para las áreas comunes, ya que, por acuerdo de los comités de vigilancia con el Hotel, el Hotel se iba a hacer cargo de esta responsabilidad sin costo alguno para los condominios. Esto implica un coste adicional de:

Seguridad Privada Albercas / Private Security Pools	\$1	\$1,492,224
---	-----	-------------

Con cargo al Condominio Principal y por ende al condominio se debe: 863,252 pesos.

El agua se ha calculado con un incremento del 6% ya que el presupuesto se quedó corto debido al inesperado aumento del precio del metro cúbico de agua por parte de Fibba. Vea el gráfico histórico a continuación:



Debido a que en esta reunión hubo muy pocos participantes, se realizará una reunión separada para discutir el presupuesto para 2024

NUEVOS ASUNTOS

8.- UBICACIÓN DE LAS ASAMBLEAS

Ha surgido la idea de realizar las asambleas en enero de 2024 de manera más digna en las habitaciones del hotel para la comodidad de los condominios.

A continuación se muestra la información relevante para este asunto para su discusión y toma de decisiones.

Asambleas 18, 19 y 20 Enero 2024

Assemblies 18th., 19th. And 20th. Of January 2024

Budget / Presupuesto

\$240,961

Estacionamiento - Underground Parking

\$240,961

Esta cantidad incluye mobiliario, audiovisuales y gastos de protocolización, presencia de notarios, si fuera necesario -- This amounts includes furniture, audiovisuals , notary expenses and notary presence if necessary.

Wyndham Alltra Vallarta

\$240,120

Solo salones, coffee break y audiovisuales - This includes only meeting room, audiovisuals and coffeekbreaks

Se acordó que el Sr. Carlsson pediría un descuento para ver si era posible asistir a las reuniones en el hotel.

9.- RESULTADOS DE LA ENCUESTA INQUILINOS DE ESTANCIA MÍNIMA

Resumen de Resultados de Encuesta
 Resumen de los resultados de la encuesta

	Si / Sí	No
Torre 1:	3	1
Torre 2:	19	20
Torre 3:	19	24

La participación total en la encuesta fue: 38%

En los días posteriores a esta reunión, el Sr. Carlsson enviará los resultados a todos los propietarios.

10.- MEJORA DEL SNACK BAR

Estas son las ideas del actual inquilino del Snack Bar, el Sr. Alejandro Orpinel sobre las mesas y las sillas alrededor del snack bar. Está dispuesto a invertir en los toldos del Snack bar, así como en el nuevo letrero del snack bar para mejorar su apariencia y atractivo.



Después de una discusión exhaustiva, se acordó que las mesas y sillas de la foto de la izquierda serían más adecuadas. También se habló de que el precio del alquiler del Snack Bar no ha cambiado en 3 años. Se votó y se aprobó por mayoría iniciar conversaciones con el Sr. Orpinel sobre un aumento del 20% en su alquiler. El Sr. Miller y el Sr. Scheffler inspeccionarán los toldos después de la reunión.

11.- RAMPA DE DESACTIVACIÓN Y OPERATIVA A LA SALIDA DE EMERGENCIA.

La salida entre la Torre 3 y el edificio del hotel está marcada como salida de emergencia. Sin embargo, no cuenta con rampa para discapacitados. Esto es requerido por la ley y debe instalarse, de lo contrario se podría incurrir en multas.



Después de una breve discusión, el Sr. Martínez, Layer de la A.C. se encargó de verificar con Protección Civil si este cambio es necesario de acuerdo a la ley.

12.- OTROS / OTHER

a.) Cuenta Banorte

Se han enviado los documentos necesarios para la reapertura de nuestra cuenta bancaria en Banorte. Estamos a la espera de la respuesta del departamento jurídico.

b.) Color claro en los pasillos

Hoy en día se establece que las luces del pasillo son un pasillo de luz fría, un pasillo de luz cálida. Se propone que este criterio se unifique a todos los pasillos de colores de luz cálida. Esto facilitaría el inventario y tendrías una mejor visión homogénea. Así es como podría verse



Después de una discusión exhaustiva, se aprobó cambiar gradualmente el color general de la luz a un color cálido.

La próxima reunión se celebrará el 26 de diciembre 2023.