

Tower III Homeowners

*Peninsula Tower III Homeowners Association.
Asociación de Condóminos Península Torre III*

Peninsula Security overview. **Información general de Seguridad en** **Península.**

The Tower 3 board & administration would like to clarify and set some facts straight on several points as well as mentioning others that have been omitted regarding a recent communicate from tower 2

History and Facts

In the absence of a condominium regime and with the urgent need to deal with issues of common areas such as: gardening, pool, security and trash among others; the boards of Towers 2 and 3 and tower 1 administrator met (February 19th) and agreed to divide the areas among the towers for their maintenance. At the time, tower 1 was handed out the responsibility of Gardening and trash, tower 2 was to be in charge of hiring and coordinating security and tower 3 was to be in charge of pool maintenance; the boards also agreed on three points during that meeting concerning security.

1. We will only consider locally based companies.
2. Only **NEW** companies will be considered, meaning that no companies or personnel from the past should be involved.
3. No administrative charges would be applied meaning no overheads would be included to administer each tower's areas.

The idea was to have Tower 2 present three different proposals to the other administrations and boards to then decide on the company to be elected. During the next week Tower 2 presented only one proposal which involved a company established 2 months ago and composed by people working in the tower 2 which went against the initial requests and agreements. Tower 3 decided to interview other companies on our own to recommend to tower 2 and have them run the interviews, our board member Dan Carrico and Oswaldo interviewed SEPEPSA who was in charge of NH Krystal and ICON; at the moment the concept of a unified security presence from the cruise ship terminal to the river seemed like the best idea (to towers 1 and 3) as it meant no cracks in the areas between residences, beach patrols, better perimeter protection and a greater depth of resources to call upon.

Tower 2 interviewed these 2 companies and had made their decision towards the first option SPSAMAR claiming they were the less expensive option and seemed more pro__

fessional; however this decision was never backed up by either tower 1 and 3 as it violated the terms set for the election of the new security company. Once tower 2 was informed of our positions (Tower 1 and 3) their administration answered the following: "since it is clear that the due date (march 1st) is not important nor the fact that holy week is around the corner, we think it would be good to wait until next Winter to keep on checking companies and make the final decision. Tower II will keep its actual security and I suggest Tower 1 & 3 establish their own per each tower"

Unfortunately, after not agreeing to work with Tower's 2 option, tower 1 and 3 administrations decided to bring in the company who was servicing the plaza meanwhile the towers came to an understanding; a few months after this decision we received a letter from the security company that stated: "due to the lack of payment from the tower II administration represented by ARPVII A.C. which has failed to pay for their share since the service began, and due to the negativity to establish dialogue with me or anyone representing me, we have decided to withdraw our service" (this letter was posted in the yahoo groups at the time).

Tower 2 claims in their past newsletter that they resigned to the oversight of this function due to the lack of support and cooperation they received from the other Towers; the truth is Tower 2 resigned because we (towers 1 and 3) would not accept the Tower 2 mandate for their security chief to head all security. Needless to say, Tower 3 continued to manage the pool and Tower 1 continued to manage landscaping as all three towers originally agreed. Until today, only towers 1 & 3 share common area gardening expenses, meanwhile these areas are used by Tower 2 dog owners as a relief area despite a steadfast refusal of their tower to participate in the costs of the landscaping.

Nowadays

Because of a recent increase in crime, towers 2 & 3 have brought their attention towards security and have been working closely through their administrators on uniting the different aspects of security such as: common training for all guards, common rules, communication equipment and worker, guest and resident ID hard cards. Other major security plans are also being proposed and supported by our Board members and administration such as making Residential Peninsula a gated community through the construction of the beach gates located at both ends of the pool and the perimeter fencing around the entire complex and redesigning/relocating the main gate.

Perception is not reality. We as the board of Tower 3 regret deeply some of the elements in the Tower 2 newsletter as being divisive at a time when unity is so important. We are committed to the security of Tower 3 as well as the complex and to the building of the south fence and the south gate with or without input from other towers. Unfortunately we have been placed in the awkward position of trying to refute half-truths at the same time we are trying to resolve major issues

La Mesa Directiva y administración de la torre 3 siente la necesidad de esclarecer de varios puntos así como mencionar otros que fueron omitidos en uno de los comunicados emitidos recientemente por torre 2

Historia y hechos

Ante la ausencia de un régimen de condominio y con la urgente necesidad de abordar las cuestiones de las áreas comunes tales como: jardinería, piscina, seguridad y basura, entre otros, las Mesas Directivas de las Torres 2 y 3 y la administración de Torre 1 se reunieron (19 de febrero) y acordaron la división de las áreas entre las torres para su mantenimiento. A Torre 1 se le asignó la responsabilidad de la jardinería y la basura, a la torre 2 se le encomendó la contratación y coordinación de seguridad y la torre 3 se haría cargo del mantenimiento de la piscina. En dicha reunión las Mesas Directivas también acordaron respetar los siguientes puntos en materia de seguridad:

1. Sólo se considerarán empresas locales.
2. Solo se consideraran empresas nuevas. Ninguna empresa o personal involucrado en seguridades anteriores será tomado en cuenta.
3. No habrá cargos administrativos por el mantenimiento de las áreas.

La idea era que torre 2 se presentaran tres propuestas diferentes a las demás administraciones y Mesas Directivas para poder analizar y determinar la compañía que quedaría a cargo. En el transcurso de la semana siguiente la Torre 2 presentó sólo una propuesta que implicaba una empresa establecida hace 2 meses y compuesta por personas que trabajan en la torre 2 y que también habían participado en empresas que ya habían estado a cargo de la seguridad en Península lo cual iba en contra de las peticiones y acuerdos iniciales. Al no tener más propuestas, Torre 3 decidió entrevistar a otras empresas por nuestra cuenta con el fin de recomendarlas y que posteriormente fueran entrevistadas por torre 2, nuestro miembro del consejo Dan Carrico y Oswaldo entrevistaron a SEPEPSA quien estaba a cargo de NH Krystal y el ICON, en su momento la idea de una presencia unificada de seguridad desde la terminal de cruceros hasta el río parecía la mejor opción (a las torres 1 y 3) ya que significaba menos huecos entre áreas residenciales, mayor patrullaje de playa y una mejor protección del perímetro además de más recursos a los cuales recurrir en el caso de un evento.

Posteriormente Torre 2 entrevistó a estas dos empresas y se inclinó por la opción de SPSAMAR la cual había sido la primera opción alegando que eran la opción menos cara y la que les parecía más profesional, sin embargo esta decisión no fue respaldada por las torres 1 y 3 ya que violaba los términos establecidos para la elección de la empresa de seguridad. Una vez que la torre 2 fue informado de nuestras posiciones (Torre 1 y 3) su administración respondió lo siguiente: “como evidentemente la fecha límite de presentación de las propuestas (1 de Marzo) ya no es importante ni tampoco lo es la llegada de Semana Santa, creemos que estaría bien esperarnos hasta el próximo invierno para seguir checando compañías y tener la decisión final al respecto. Por lo que Torre II contara con su actual esquema de seguridad y me permito sugerirles a Torre I y III establezcan su propio esquema para cada torre”. Desafortunadamente, después de no estar de acuerdo en trabajar con la opción presentada por Torre 2, las administraciones de torre 1 y 3 decidieron traer a la compañía que operaba en la plaza mientras tanto las torres llegaban a un acuerdo; algunos meses después de haber tomado esta decisión sorpresivamente recibimos una carta de la empresa de seguridad a cargo que decía: “Debido a la falta de pago por parte de la Administración de la Torre II representada por ARPVII A.C., la cual ha incumplido con los pagos desde el inicio de la prestación del Servicio de Seguridad sobre la caseta de ingreso, y ante la negativa para establecer dialogo con el suscrito o mi representada, es que hemos decidido de no resolverse tal situación, retirar nuestro servicio”. (Esta carta fue publicada en los grupos de yahoo en su momento).

Torre 2 explica en su boletín pasado que renunció a la supervisión de esta función debido a la falta de apoyo y cooperación de las otras Torres cuando en realidad la Torre 2 renunció debido a que (las torres 1 y 3) no aceptaron la propuesta de que esta nueva empresa y su Jefe de seguridad fueran los encargados de la seguridad del complejo. Sin embargo torre 3 continuó gestionando la piscina así como Torre 1 se siguió haciendo cargo de la jardinería como las tres torres inicialmente habían acordado; cabe mencionar que hasta el día de hoy, sólo las torres 1 y 3 comparten los gastos de jardinería común, mientras tanto estas áreas son utilizadas por los propietarios de mascotas de Torre 2 a pesar de la rotunda negativa de su torre de participar en los gastos del mantenimiento de estas áreas.

Actualidad

Frente al aumento creciente de la delincuencia, las torres 2 y 3 han dirigido su atención hacia la seguridad y han estado trabajando muy de cerca a través de sus administradores con el fin de unificar los diferentes aspectos de seguridad tales como: capacitación de guardias, normas o reglas comunes, equipos de comunicación e identificaciones de trabajadores, invitados y residentes. Otros planes de seguridad importantes también están siendo propuestos y apoyados por nuestros miembros de la Mesa Directiva y la administración, tales como convertir Península residencial en una comunidad cerrada mediante la construcción de las puertas de la playa situada en ambos extremos de la piscina y el vallado perimetral alrededor de todo el complejo así como el rediseño/reubicación del acceso principal.

La Mesa Directiva de la Torre 3 lamenta profundamente algunos de los elementos en el boletín de Torre 2 que tienden provocar desacuerdo y hostilidad entre propietarios en un momento donde la unidad es tan importante. Estamos comprometidos con la seguridad de la Torre 3 y el complejo así mismo con la construcción del vallado y acceso a playa sur, con o sin la participación de otras torres. Lamentablemente, nos han puesto en la incómoda posición de tratar de refutar las medias verdades, al mismo tiempo que estamos tratando de resolver los problemas serios.

Pool Issues. **Problematica piscina.**

After Tower 2's resignation to oversee security, tower 3 felt insecurity regarding the liability for the pool staff; it had been our duty in the past and for almost two years to carry out pool administration without it necessarily being our responsibility, but rather by common agreement. Because of the lack of commitment regarding agreements and payments in due time we are forced to set down stronger policies and condition our continuation as pool administrators through the acceptance of the obligations described below.

1. Payments must be made in full before the 5th day of each beginning of month; the expenses file will be sent no later than the first day of each month.
2. Each of the towers will include 2 (two) of the pool employees to its payroll for a total of \$ 6.850 pesos bi-weekly. Tower III will take the amount of \$ 11,229.92 pesos and charge the difference (\$ 4379.92 bi-weekly) on the monthly expenses file.
3. The three Towers shall participate equally for concepts that originate from the pool maintenance such as settlements, operating tools, repairs and replacements of equipment and other items arising from the maintenance of this area.

Once the pool staff was divided among the 3 towers, it was time to decide how much would be kept as a pre-operating fund (50,000 pesos initially per tower) We (tower 3) committed to returning part of this pre-operating fund to both towers as soon as we determined the monthly cost, meanwhile tower 2 requested 25,000 pesos. After the first months expenses which came out to approximately 28,000 per tower, we proposed to have a pre-operating fund of 30,000 for the months when the water is not heated and bring it up back to 50,000 during the months when the pool is heated (Mid November – April) as pool heating has a cost of approx. 150,000 pesos alone per month. The response from tower 2 was that there is no need to make that decision now and that we wouldn't have to use GAS until November and that gave us plenty of time to sit down and agree if we were to bring the fund back to 50k or whatever amount we agree on.

For the month of July, tower 2 paid under 3,000 pesos for the month's expenses deducting 25,000 as the pre-operating fund when we as administrators were asking for 30,000 based on our usual expenses. Prior to this deduction; there had been a meeting on March 18th, 2011 to talk about some expenses each tower had in their bills that concerned the three towers. At this meeting it was established and agreed to that:

- No tower would unilaterally eliminate any service that affected the safety and security of the complex.
- That henceforth any termination of services would first be discussed by members of the three boards before any action was taken
- Each tower would monitor its electrical costs for the common areas and that value would be split in thirds and shared . These would be paid on a monthly basis

Immediately after these agreements, tower 3 sent the monthly pool expenses to the other towers and added the cost of pool and beach lighting (which is connected to the tower 3 electric source) and the pool machinery from tower 1 when this pool was open to the entire complex. This was the first time tower 2 decided to arbitrarily deduct these expenses even though they had recently committed to sharing them.

Disagreements and delivery of Keys

For the above reasons and in particular the fact of making deductions from both the monthly expenditures and pre-operating funds it was that Tower 3 decided to discontinue maintenance. Before Oswaldo left for vacations in early September he informed the Tower 2 President of our decision and it was him who asked to hand over keys to perform the maintenance in his absence. This area had been administered under certain guidelines which were not met by Tower 2 who later sent an agreement with very similar guidelines in order for them to take the administration and to which we replied that we agreed

with all points and if they agreed to sign it, tower 3 would have no problem continuing the administration; to this date no agreement has been signed.

At a recent meeting where tower 3 board members Guillermo Rodriguez and Sara Becker, the 3 towers administrations and Rick Maslow & Dr Jose Luis Romo from tower 2, the agreement was for Tower 2 and 3 to jointly administer the pool. Plans between the administrators of Tower 2 and 3 are already underway to do this as well as a formal go forward proposal that Tower 2 came up with and that tower 3 fully agrees to, however tower 2 has not signed the proposal. In this same meeting a company that had previously done a report regarding the pools actual condition back in 2009 explained the flaws and necessary repairs.

1. The pool contractor applied an asphalt base underneath the tiles which causes a very low adhesion between the tiles and adhesive causing the water to penetrate through the joints and push the tiles ungluing them.
2. In order to repair the pool permanently the only solution is the only is to remove all tiles, scrape off the asphalt, and recover the pool with a rubber membrane that includes a 25 year guarantee.

We also agreed that the Tower 3 Board would talk to the developer regarding sharing the cost of permanently repairing the pools.

Tras la dimisión de la Torre 2 de supervisar la seguridad, la torre sintió la necesidad de dividir equitativamente el personal de la alberca y sus responsabilidades contractuales ya que había sido nuestra responsabilidad desde hace dos años llevar a cabo la administración de la alberca sin que necesariamente fuera nuestra responsabilidad sino más bien por común acuerdo; sin embargo debido a la falta de compromiso para el cumplimiento de acuerdos y pagos en sus debidos tiempo nos vimos obligados a condicionar la permanencia como administradores de dicha área mediante la aceptación y cumplimiento de las obligaciones que a continuación se describen:

1. Los pagos deberán quedar realizado en su totalidad antes del día 5 de cada inicio de mes; los archivos de gastos mensuales serán enviados a más tardar el día primero de cada mes.
2. Cada una de las Torres deberá incorporar 2 (dos) de los empleados de albercas a su nómina por un total de \$6,850 pesos netos quincenales. Torre III adoptará la suma de \$11,229.92 pesos y cobrará la diferencia (\$4,379.92 quincenal) en el archivo mensual de gastos.
3. Las tres Torres participarán equitativamente de los conceptos que se originen por el mantenimiento de alberca tales como liquidaciones, implementos operativos, reparaciones y reposiciones de equipo y otros conceptos que se originen por el mantenimiento de la alberca.

Una vez que el personal de la piscina se dividió entre las 3 torres, era el momento de decidir cuánto se mantendría como fondo de pre-operativo (50.000 pesos inicialmente por torre) Nosotros (la torre 3) nos comprometimos a devolver parte de este fondo de operaciones a las torres 1 y 2 tan pronto se determinara el costo mensual promedio sin mano de obra. Por su parte Torre 2 pidió le fueran devueltos 25,000 pesos y tras determinar que los gastos rondarían los 28,000 mensuales por torre se propuso mantener un fondo de 30.000 para los meses sin calefacción y volver a subir a los 50,000 para los meses en que la piscina se calienta (Mediados de noviembre - abril) ya que solo la calefacción de la piscina tiene un costo de aprox. 150.000 pesos por mes. La respuesta de la torre 2 fue que no había necesidad de tomar esa decisión ahora y que no tendríamos que utilizar GAS hasta noviembre lo cual nos daba el tiempo suficiente para sentarnos y acordar el nuevo monto.

Para el mes de julio, la torre 2 pagó menos de 3.000 pesos referente a los gastos del mes ya que decidió deducir 25.000 pesos aun cuando la torre 3 como administradora de esta área había solicitado se manejara un fondo de 30,000 pesos en base a los gastos promedios. Antes de esta deducción, se había llevado a cabo una reunión el 18 de marzo de 2011 para hablar sobre algunos de los gastos que cada torre pagaba siendo que correspondían a las tres torres. En esta reunión se estableció y acordó que:

-
- Ninguna de las torres podrá decidir unilateralmente la cancelación de cualquier servicio que afecte a la seguridad del complejo.
 - A partir de ahora la cancelación de cualquier servicios sería discutido por los miembros de las tres juntas antes de que se tomara cualquier medida.
 - Cada torre llevaría sus costos eléctricos para las zonas comunes y dichos gastos se dividirán en partes iguales y serían pagados mensualmente.

A los pocos días de acordados los puntos anteriores la torre tres envió de los gastos mensuales de la piscina a las otras torres añadiendo los gastos eléctricos de luces playa y maquinaria de la piscina de torre 1. Esta fue la primera vez que la torre 2 decidido deducir arbitrariamente estos gastos a pesar de que recientemente habían estado de acuerdo en compartirlos equitativamente.

Inconformidades y entrega de llaves

Por las razones anteriores y en especial el hecho de realizar deducciones tanto a los gastos como a los fondos pre-operativos arbitrariamente fue que Torre 3 decidió suspender el mantenimiento. Antes de que Oswaldo saliera de vacaciones a principios de Septiembre le informó lo anterior al presidente de la Mesa Directiva de las torre 2 y fue el mismo quien le pidió le entregara llaves para poder realizar el mantenimiento en su ausencia. Cabe mencionar que Torre 3 venía administrando esta área bajo ciertos lineamientos los cuales no fueron cumplidos por torre 2 quien posteriormente envió un acuerdo con lineamientos muy similares con la finalidad de ellos tomaran la administración y a lo cual se les contestó que se estaba de acuerdo con todos los puntos y que si ellos estaban de acuerdo en firmarlo, torre 3 no tendría problema alguno en tomar de nueva cuenta la administración, al día de hoy no se ha firmado ningún tipo de acuerdo.

En una reciente reunión en donde participaron los miembros del consejo de torre 3 Guillermo Rodríguez y Sara Becker, y las administraciones además de Rick Maslowe y el Dr. Jose Luis Romo de Torre 2; se platicó acerca de la posibilidad de administrar esta área en forma conjunta. Planes entre los administradores de la Torre 2 y 3 ya están en marcha para llevarse así como una propuesta formal presentada por torre 2 y en la cual se está de acuerdo por parte de nuestra torre sin embargo la torre 2 no ha firmado la propuesta. En esta misma reunión una empresa que había hecho previamente un informe sobre el estado real de la piscina en el 2009 explicó los defectos y las reparaciones necesarias.

1. El contratista inicial aplico una membrana asfáltica para impermeabilizar esta área lo que provoco que un principio no exista la adherencia necesaria entre el veneciano y el adhesivo lo cual provoca que el agua penetre a través de las juntas y empuje el veneciano haciéndolo despegar.
2. Con el fin de reparar la piscina de forma permanente la única solución es levantar todo el veneciano, raspar y eliminar el asfalto, sellar grietas y posteriormente aplicar una membrana a base de hule que cuenta con una garantía de 25 años.

También se acordó que la Mesa Directiva de Torre 3 hable con el desarrollador en relación al reparto del costo de la reparación permanente.

Tower III extraordinary Fee

Cuota extraordinaria Torre III

A Special Projects list was presented and put on vote in our last annual meeting, this special projects list was approved by majority of tower III homeowners therefore an extraordinary fee equivalent to a regular monthly maintenance fee was requested. The Board was also authorized to take money from the reserve fund in the case that this extraordinary fee was insufficient to complete these projects and/or others not specified in the list such as **the main and beach entrance gates** with the idea of repaying the money used from the reserve fund the following year once the expenditure report is handed in at the annual meeting.

Following is a list of the units that have not covered this extraordinary assesment that was due on July 10, 2011.

En nuestra ultima asamblea se presentó y puso a votación una lista de proyectos especiales, esta lista de proyectos fue aprobada por la mayoría presente y en consecuencia se solicitó la cuota extraordinaria equivalente a un mes de mantenimiento. A la Junta Directiva también se le autorizo tomar dinero del fondo de reserva en el caso de que esta cuota fuese insuficiente para completar estos u otros proyectos no especificados en la lista tales como la **remodelación del acceso principal y acceso de playa** haciendo hincapié en que el monto deberá ser recuperado en el proximo año una vez que se haya entregado el desgloce de los gastos generados a la asamblea.

A continuación la lista de las unidades que aun no han cubierto esta cuota extraordinaria con vencimiento del 10 de Julio del 2011.

Departamentos "A" Apartments			Departamentos "B" Apartments			Departamentos "C" Apartments			Departamentos "D" Apartments		
	11	*ND		12			7			19	*ND
	17			14			10	*ND		20	*ND
				18			15				
				20			22	*ND			
				23							
Total	\$15,472.00	pesos	Total	\$26,887.00	pesos	Total	\$20,694.00	pesos	Total	\$15,472.00	pesos
* NOT DELIVERED			Total			\$ 78,525.00 pesos					

Hurricane Jova - Preventive measures implemented

Huracán Jova - Medidas preventivas implementadas



In order to ensure the safety of families in Tower 3 to the possible effects that Hurricane 'Jova' could bring to our region, the tower III staff through the various departments and always in communication with the Municipal Civil Protection Council started implementing preventive measures and prepared to respond in support of any event and reducing damages.

Following some of the measures taken by our staff:

- **Constant monitoring:** We were always in communication with the Municipal Civil Protection Council to inform our homeowners on site and through e-mail to those out of P.V.
- **Evacuation plan.** Determined escape routes and places to meet. Our area was considered as vulnerable due to the river which could easily present problems of flooding. The Department issued recommendations and invited us to be alert in the case we were asked to evacuate.

-
- **Temporary shelters.** We elaborated maps with the nearest temporary shelters for our staff and on site homeowners.
 - **Safeguarding areas.** Materials and equipment from the Lobby and Bar that could act as projectiles were shielded and all large furniture was placed in the middle of each area as water tends to flood the lobby due to its concave leveling.
 - **Gardening.** Garden staff was asked to prune and remove unnecessary foliage that could damage our glass windows.
 - **Safe areas.** Safe rooms were located and assigned in the case we didn't have the time to evacuate.
 - **Parking lot evacuation.** All property managers were informed to remove cars from the basement area due to the vulnerability to flooding from the river alongside our tower.

Con el fin de garantizar la seguridad de las familias en la Torre 3 a los posibles efectos que 'Jova' pudiera traer a nuestra región, el personal de la torre III a través de los diferentes departamentos y siempre en comunicación con Protección Civil se preparó tomando medidas preventivas para reducir los daños y responder en apoyo de cualquier evento.

A continuación algunas de las medidas adoptadas por nuestro personal:

- **Monitoreo constante:** Se estuvo siempre en comunicación con Protección Civil para informar a nuestros propietarios dentro de la torre y por correo electrónico a los que están fuera de Puerto Vallarta
- **Plan de evacuación.** Se determinaron las rutas de escape y lugares de encuentro. Nuestra área fue considerada como vulnerable debido al río que podría presentar problemas de inundación. El Departamento emitió recomendaciones y nos invitó a estar alerta en el caso que se nos pidiera evacuar el lugar.
- **Refugios temporales.** Se elaboraron mapas con los refugios temporales más cercanos para nuestro personal y propietarios dentro de la Torre
- **Protección de áreas.** Se guardaron en bodega los adornos y equipos de menor tamaño que se encuentran en Lobby y Bar que pudieran actuar como proyectiles; todos los muebles grandes se colocaron en el centro de cada área ya que el agua tiende a inundar el vestíbulo, debido a su nivelación cóncava.
- **Jardinería.** Se le pidió al personal de jardinería que podara las palmas y eliminara follaje innecesario para proteger ventanas.
- **Zonas de seguridad.** Se asignaron zonas seguras en el caso de que no hubiera tiempo suficiente para realizar la evacuación
- **Evacuación Sótano.** Se les informo a todos los administradores retirar vehículos de la zona del sótano debido a la vulnerabilidad a las inundaciones por parte del río.

Tower III Deeds, Pool repair and water bill

Escrituración Torre III, reparación alberca y recibo de agua

Deeds. We know for a fact that the Deed process is advanced. Months ago City Hall had refused permission to the towers to carry out any construction due to pending issues from the Developer involving the registration of the final parking lots, a couple of weeks ago we were informed that they were close to authorizing the works as the final recording of Peninsula was on track

We will continue to keep an eye out and will let you know immediately about any progress or changes.

Escrituración. Se sabe de buena fuente que el proceso de escrituración se encuentra avanzado. Meses atrás el ayuntamiento había negado el permiso a las torres para llevar a cabo cualquier construcción debido a los pendientes por parte del desarrollador para con el ayuntamiento que involucran el registro de los estacionamientos finales, hace un par de semanas nos informaron que ya estaban próximos a autorizar las obras debido a que el registro de Península iba por buen camino.

Seguiremos al pendiente y les avisaremos inmediatamente sobre cualquier avance o cambio al respecto

Pool repair. In the month of September we received an offer from the Developer to repair the shallow pools. In order to do so we were asked to drain the shallow pools and allow the Developer to come in and get started to what they said would be a “3 day repair”. Due to other “band aid” repairs done in the past we put the repairs on vote and decided that it couldn’t look worse than as it does today and decided to vote in favor as well as Tower 1; however Tower 2 did not allow these repairs as they went against majority. To tell the truth we weren’t informed of the procedures or materials for the repairs, the information wasn’t enough to know if it would be a permanent repair or just a cosmetic one; however the important thing to point is that one tower again went against majority.

According to companies we have met with a permanent solution and fix will be well over the 5,000,000 pesos.

Reparación de piscina. En el mes de septiembre se recibió una oferta por parte del desarrollador para reparar las piscinas los espejos de agua, con el fin de llevar a cabo la reparación se nos pidió drenar las áreas para permitir que iniciaran las reparaciones que según nos informaron tomarían 3 días. Debido a que anteriormente se han llevado a cabo reparaciones “cosméticas” se puso a votación en nuestra mesa directiva y se decidió que autorizar ya que no podría verse peor que en la actualidad, así mismo torre 1 estuvo de acuerdo. A decir verdad no se nos informó de los procedimientos o materiales a utilizar por lo que no pudiéramos determinar si la reparación hubiera sido definitiva o solo temporal, sin embargo lo importante es señalar que una vez mas una torre fue en contra de mayoría.

Según presupuestos aproximados de empresas que han ofrecido sus servicios para la reparación definitiva, estos rondarían los 5,000,000 de pesos.

SEAPAL water Bill. The water consumption for Peninsula is billed in one general bill. The total expense is divided based on the reading of each tower’s individual meters. As of today there is a debt that exceeds 200,000 pesos which belongs mostly to Tower 1 and a toll of about 18,000 of Tower 2 who refused to pay the amount even when they had agreed to do so at a meeting between Boards on March 18, 2011. At any time SEAPAL could limit or reduce the water for Peninsula due to this debt, this would affect all towers even those who pay on time.

SEAPAL Recibo de agua. El recibo de consumo de agua en Península se maneja de manera general, es decir, existe un recibo de agua para el consumo de las tres torres el cual se divide en base a medidores individuales con los que cuenta cada torre. Al día de hoy existe un adeudo que rebasa los 200,000 y que es adeudado en su mayoría por Torre 1 y un saldo de alrededor de 18,000 de Torre 2 que se rehusó a pagar el monto aun cuando lo acordó en una reunión que se tuvo entre Mesas Directivas. Corremos el peligro de que SEAPAL en cualquier momento tome la decisión de limitar o reducir el agua que llega a Península debido a estos adeudos y seamos perjudicados todos, aun los que pagamos a tiempo.

Mexican Independence celebratio: Long weekend incidents

Incidentes puente del 16 de Septiembre

In the past weeks we have received several emails from homeowners concerned about the events that took place during the long weekend that commemorates the Mexican Independence. It seems some of the comments that were posted on the yahoo groups were blown out of proportion. The purpose of this report is to clarify and communicate what occurred in our tower directly from what was recorded on the security logs and from what Administration heard and spoke to with each guard and reception area.

En las últimas semanas hemos recibido varios correos electrónicos de propietarios preocupados por los acontecimientos que tuvieron lugar durante el fin de semana largo que conmemora la Independencia de México. El propósito de este informe es clarificar y comunicar lo que ocurrió en nuestra torre directamente de lo que se anotó en los registros de seguridad y lo que la administración escuchó y habló con cada uno de los guardias y área de recepción.

Apartment 17A.

People registered in the unit. 7

On Saturday September 17th, at 10:09 PM Four of the guests access the basement area exceeding the speed limit and drunk, at the entrance to the building the guard asked them to respect the speed limit. The guests access their condo and minutes later (10:45) we received a call from another unit complaining about people urinating from the balconies that she clearly saw. An email was sent to me and I replied asking Rocio to call the property manager and ask him to evict these people from the tower, the property manager didn't answer his phone therefor a message was left on his voice mail as well as an email informing about the situation and that it had been impossible to contact him. The person responsible of the rent was called and informed and mentioned he was asleep and that wasn't aware of what his friends were doing admitting that they were drunk and promised to talk to them and that there wouldn't be any future problems. They were told that if we had another incident we would have to ask them to leave. No further incidents were reported from this unit after.

Later on ppl from this unit told our security guards that they had just came back from tower 1 from dropping off some friends and that they had seen a security guard really drunk and screaming in the lobby, that we should check; our security staff tried to locate the external guard who patrols the parking lot to have him check, after several attempts with no response, a security guard from tower 3 was sent and it was him who found the guards from tower 1 and the external guard tied up in a room.

El Sábado 17 de Septiembre a las 10:09 pm entran en el área de estacionamiento 4 personas tomadas y alta velocidad, se les comento que moderaran la velocidad suben a su departamento y minutos más tarde se recibe una llamada de otro Departamento para informar que en el área de terraza del departamento 17-A se encontraban varias personas orinando desde su balcón. Se me mando un correo al respecto y se pidió a Rocio llamar al Administrador para pedirles que se les retirara a estas personas de la Torre, jamás contesto su celular y se le mando un correo asi también se le dejo mensaje en buzón de voz; se les llamo a las personas del 17-A para hablar con ellos de lo sucedido y bajo el encargado del departamento, diciendo que él estaba dormido y que no sabía nada, pero que hablaría con sus amigos aceptando que estaban muy tomados, pero se comprometió a que ya no pasaría este tipo de cosas. Se les comente que si continuaban se les pediría el departamento. Todos los demás días ya no hubo queja de ellos pero el administrador nunca se comunicó.

Más tarde gente de esta misma unidad, reporto que venían de torre 1 de dejar a sus amigos y habían encontrado a un solo guardia borracho haciendo desmanes en el lobby y que deberíamos ir a checar, se intentó localizar al guardia externo que patrulla el estacionamiento, después de no recibir respuesta un guardia de torre 3 fue a checar que estaba pasando y fue cuando encontró a los guardias amarrados.

Apartment. 12A & 12B

People registered in the units. 15 between both units

On Saturday at 1:34, four people from these units got into a car and headed towards tower 1 in reverse at full speed through the parking lot street. They returned at approximately 5:30 and stayed in front of the basement/reception area, once the pool staff arrived at around 6:00 they entered to the tower and to their unit. Maribel then called the property manager asking her if she knew these people were as they seemed suspicious, she said that she had rented to these people in tower 2 before and never had any problems and that she wasn't investigating them.

Salieron el sábado para amanecer domingo 1:34 am en su carro 4 personas en reversa a exceso de velocidad hacia torre I, por poco atropellaban al elemento de seguridad de torre II Que se encontraba caminando en el estacionamiento, después se dirigieron a la rampa, portaban radios de comunicación regresando a las 5:30 am estando 30 minutos afuera parados frente a la recepción de nuestra torre. A las 6:00 de la mañana al ver que caminaban por el estacionamiento trabajadores de alberca fue cuando se subieron a su departamento. Se le llamo a la Administradora preguntándole que si sabía quiénes eran las personas a lo cual contesto que ya les había rentado en otras ocasiones y que nunca había tenido problemas con ellos y no los andaba investigando.

Apartment.

10B

People registered in the units. 7

On Friday 16th Three people returned at approximately 5:50 without a key to their unit, and began to bang on the door, a report from 10A regarding the loud noises was done by phone to the basement guard. After no one opened the door they decided to go to the lobby and take the sofa cushions and take them to the hallway on the 10 floor to sleep there. The lobby security guard saw them taking the cushions and accessing the elevators and immediately asked them to return the cushions to the lobby and await there for their friend with the key, one of them had already undressed lying down on the cushions. Once they were brought down from the hallway one of them went to the pool area and the other 2 stayed in the lobby area. At 7 AM when the new shift comes in, she finds the 2 people in the lobby asleep and tries to awake them but it seems they were too drunk, she then woke up the person that in the pool area who tried to awaken the other two but left immediately to the jail located in "las juntas" where another friend had been taken. Our Guard continued to move and bother the 2 people in the lobby until she finally was able to awaken them at approximately 15 to Nine around the time when one of our Board members saw them. Maribel arrived at 9:00 and was told what had happened, then minutes later these 2 ppl asked her for a key and she told them to call the person that did the rental if they need an additional key. The property manager provided them with another key after around half an hour.

El viernes 16 de septiembre Tres personas regresaron a las 5:50 sin llave de su unidad así que decidieron bajar al lobby y llevarse los cojines del sofá para dormir en el vestíbulo ya que su amigo traía la llave, el guardia de seguridad Carlos les pidió que bajaran ya que no podían quedarse ahí, uno de ellos estaba desvestido, uno se fue al área de alberca y otros dos más se quedaron platicando en el lobby ya que el guardia les indico que no podían quedarse dormidos ahí. Al llegar Lupita como relevo a las 7 AM los encontró dormidos en el lobby y los quiso despertar más estos no despertaban pues se encontraban bastante tomados, al percatarse de esto despertó al amigo que se encontraba en el área de alberca para que le apoyara después de un rato de intentarlo y hablarles el joven se retiró diciendo que iría a la delegación de las junta por otro amigo. Nuestra guardia Lupita le dijo que no podían quedarse sus amigos ahí, continuo moviéndolos para que se despertaran y por fin se despertaron a las 8:47 am. A las 9:00am que llego Maribel, Lupita le comento de lo sucedido, y se

Apartment. 9C & 5C

People registered in the units. 12 + 4

All guests arrive in motorcycles making excessive noise speeding and peeling out on the riverside which is full of dirt and gravel, they parked incorrectly and were always aggressive towards our staff. 12 people arrived first and then we had another 4 come in, bracelets were not delivered to these additional 4 and were told they couldn't stay in the tower as they had already exceeded the maximum occupancy per unit. They were told to contact the property manager to see what she could do (maybe rent them another condo) they mentioned they were angry with property manager as she never showed up to deliver the units. We received a call from the property manager on Saturday at 10 AM and informed her that these guests were trying to bring more ppl into the unit and that this wasn't allowed as they had already exceeded the limit and that they were very angry as we wouldn't allow them to access the tower and that wasn't what they had agreed to at the time of the rental. The property manager said she would show up at around 3 to talk to the person who rented the units. On Sunday at 3:24 AM unit 9C was playing loud music and was asked to please turn it off, they obeyed and did so. At 5:00 AM two ppl tried to access the tower to unit 5C and they were rejected and told that rentals were not allowed to have visitors or guests, minutes later 5 women from unit 5C come down to the basement area and starts snapping her fingers yelling that we allow them to enter, Maribel explains the no visitors rule for rentals and that 5AM wasn't an appropriate time for visitors either, then another one of them explained that the ppl that were trying to access the unit came to give medical attention to someone who was sick and that if the person died Maribel would be held responsible. Maribel told them that if they needed a Doctor they should have requested one or reported it to the reception to allow them the entry.

Six men arrive at 6:15 in the parking area with the music at a very high level, once again they were told to please turn off the music due to the time it was. Later on these men were on the Pool area with glass bottles, the security guard approaches them and asks them to use plastic cups or cans and they asked who says in an aggressive manner, the guard tells them that those are the rules and that they have to comply, one of the man asks him if we like a bullet between his eyes

Llegaron en motos y carros Rinos de los del Vallartaso, con mucho ruido y en exceso de velocidad en el área de terracería se pusieron a dar vueltas levantando polvo y gravita, las camionetas que traían las estacionaban mal, en todo tiempo estuvieron agresivos llegaron 12 personas y más tarde llegaron 4 no se les puso brazalete ya que se excedería el límite de 6 personas por departamento les pedí que se comunicaran con la persona que les rento en este caso la administradora para darles el acceso, se molestaron por que dijeron que la administrador nunca se presentó. El Viernes para amanecer Sábado se molestaron por que no se les dejaba pasar a su visita que venían de la torre I Y torre II, El mismo sábado a las 10:00 am hablo la administradora y se le comento que querían meter Gente de más y que estaban molestos porque no se les daba el acceso y que eso no era lo que habían acordado, La administrador comentó que iría a las 3:00 pm hablar con la Señorita Nancy que fue la que rento los departamentos, el día Domingo en la madrugada como a las 3:24 Sube Juan Antonio hacer recorrido y las personas del 9-C Tenían música a alto volumen y hacen caso y lo apagan posteriormente salen, a las 5:00am querían entrar 2 personas de torre 2 al departamento 5-C Se les dijo que no podían pasar ya que a las rentas no se les permite tener visitas, se retiran minutos más tarde llegan 5 mujeres del 5-C Y una de ellas me dice quiero que dejes entrar a las personas que no dejaste pasar tronándome los dedos y le explique que el horario de visita y regla de rentas. , a lo cual se molestó y me dijo que me fijara bien lo que estaba haciendo se dirigen a su departamento antes de llegar al elevador dice una de ellas las personas que no dejaste pasar venían a inyectar a alguien que estaba enfermo y que si se moría me iba a meter en problemas a lo cual les respondí que ellas no comentaron nada, que me indicaran quien