

ASOCIACIÓN de PROPIETARIOS CONDOMINIOS SIERRA MADRE, A.C.
2023 Treasurer's Report / Informe del Tesorero 2023
February 17, 2024 / 17 de febrero de 2024
(All \$ amounts are in Mexican pesos) / (Todas las cantidades en \$ están en pesos mexicanos)

2023 Highlights / Lo más destacado de 2023

I am pleased to present the financial results for 2023 and the 2024 budget.

Me complace presentar los resultados financieros de 2023 y el presupuesto de 2024.

Total revenues are made up of annual condominium dues plus interest on cash balances and term deposits. Annual dues totaled \$2,496,160 which was \$6,840 less than the budgeted number of \$2,503,000. The minor difference is due to exchange differences in conversion of dues paid in US and Canadian dollars into pesos.

Los ingresos totales se componen de las cuotas anuales del condominio más los intereses sobre los saldos en efectivo y los depósitos a plazo. Las cuotas anuales ascendieron a \$2,496,160, \$6,840 menos que la cifra presupuestada de \$2,503,000. La pequeña diferencia se debe a las diferencias de cambio en la conversión de las cuotas pagadas en dólares estadounidenses y canadienses a pesos.

Total expenditures in 2023 were \$1,943,798, which were \$637,202 less than the budgeted number of \$2,581,000. Some of the major variances are as follows:

Los gastos totales en 2023 fueron de \$1,943,798, que fueron \$637,202 menos que la cifra presupuestada de \$2,581,000. Algunas de las principales variaciones son las siguientes:

- Wages and salaries for 2023 totaled \$999,043 which was \$300,957 less than the budgeted amount of \$1,300,000. This difference accounted for nearly 50% of our positive variance in costs. Mexico recently introduced legislation similar to that of Canada and the United States limiting an employer's ability to hire contractors to perform services normally performed by employees. Sierra Madre was an organization affected by the new legislation. In previous years our workers were in fact contractors. As part of this change in law, employers are required to contribute to their employee's social security and pay state income taxes on their employee's earnings. These changes will add significantly to an employer's payroll costs in future years. The process requires an organization to first register as an employer after which it must comply with the new legislation. The 2023 budget anticipated Sierra Madre getting registered in 2023. That did not happen until 2024 thus accounting for the lower wages and salaries expense as compared to budget.
- *Los sueldos y salarios para 2023 totalizaron \$999,043, que fue \$300,957 menos que el monto presupuestado de \$1,300,000. Esta diferencia representó casi el 50% de nuestra variación positiva en los costos. México introdujo recientemente una legislación similar a la de Canadá y Estados Unidos que limita la capacidad de un empleador para contratar contratistas para realizar servicios que normalmente realizan los empleados. Sierra Madre fue una organización afectada por la nueva legislación. En años anteriores, nuestros trabajadores eran, de hecho, contratistas. Como parte de este cambio en la ley, los empleadores están obligados a contribuir a la seguridad social de sus empleados y pagar impuestos estatales sobre la renta sobre las ganancias de sus empleados. Estos cambios aumentarán significativamente los costos de nómina de un empleador en los próximos años. El proceso requiere que una organización se registre primero como empleador, después de lo cual debe cumplir con la nueva legislación. El presupuesto de 2023 anticipó que Sierra Madre se registrará en 2023. Eso no sucedió hasta 2024, lo que representa el menor gasto en sueldos y salarios en comparación con el presupuesto.*

- Gas expenses for 2023 were \$146,680, \$81,320 less than the budgeted number of \$228,000, principally due to decreases in the rates. Monthly rates averaged 25% lower in 2023 compared to 2022.
- *Los gastos de gas para 2023 fueron de \$146,680, \$81,320 menos que la cifra presupuestada de \$228,000, debido principalmente a las disminuciones en las tarifas. Las tarifas mensuales promediaron un 25% más bajas en 2023 en comparación con 2022.*
- Legal and accounting for 2023 was \$25,900, \$64,100 less than the budgeted amount of \$90,000. It was expected that the legal and accounting expenses would increase consistent with the salary and wage expenses as it would be necessary for Sierra Madre to engage a consultant to assist in complying with the legislation. That of course did not occur in 2023.
- *El área legal y contable para 2023 fue de \$25,900, \$64,100 menos que el monto presupuestado de \$90,000. Se esperaba que los gastos legales y contables aumentaran de acuerdo con los sueldos y los salarios, ya que sería necesario que Sierra Madre contratara a un consultor para ayudar a cumplir con la legislación. Eso, por supuesto, no ocurrió en 2023.*
- Project expenses for 2023 were \$219,946, \$130,054 less than the \$350,000 budgeted. The variance was a result of projects planned that were not completed partially offset by projects completed at amounts that exceeded budget.
- *Los gastos del proyecto para 2023 fueron de \$219,946, \$130,054 menos que los \$350,000 presupuestados. La diferencia se debió a que los proyectos previstos que no se terminaron se compensaron parcialmente con proyectos terminados con cantidades superiores a las presupuestadas.*
- During 2023 waterproofing was completed on one rooftop totaling \$101,150. It was anticipated that two would be done for a total cost of \$120,000. Also completed was the repair of the palapa for \$70,000 which was the amount budgeted. Finally, Sierra Madre paid \$46,024 for a cardiac defibrillator which had been budgeted to cost \$35,000.
- *Durante 2023 se completó la impermeabilización de una azotea por un total de \$101,150. Se preveía que se harían dos por un costo total de \$120,000. También se concretó la reparación de la palapa por \$70,000 que fue el monto presupuestado. Finalmente, Sierra Madre pagó \$46,024 por un desfibrilador cardíaco que había sido presupuestado para costar \$35,000.*
- Sierra Madre had budgeted as a project the repair of leaking roof tops. Fortunately, this work turned out not to be as onerous as first thought and was completed where necessary by our staff. The costs for these repairs were included in building maintenance expense. The 2023 budget also included a \$35,000 contingency which proved to be unnecessary.
- *Sierra Madre había presupuestado como proyecto la reparación de goteras en los techos. Afortunadamente, este trabajo resultó no ser tan oneroso como se pensó en un principio y fue realizado cuando fue necesario por nuestro personal. Los costos de estas reparaciones se incluyeron en los gastos de mantenimiento del edificio. El presupuesto de 2023 también incluyó una contingencia de \$35,000 que resultó ser innecesaria.*

The net result for the year was that revenues exceeded expenditures by \$652,968 as compared to a budgeted deficiency of \$12,000.

El resultado neto del año fue que los ingresos superaron a los gastos en \$652,968, en comparación con un déficit presupuestado de \$12,000.

At December 31, the association had \$1,663,857 in the bank of which \$1,350,000 is being held in two term deposits which will mature in May and June of 2024. The cash balance represents approximately 86% of annual expenses. The Board feels that this large reserve fund is higher than necessary and occurred primarily a result of lower than forecast expenses, especially wages and salaries. The reserves are expected to return to a more reasonable level in 2024.

Al 31 de diciembre, la asociación tenía \$1,663,857 en el banco, de los cuales \$1,350,000 se encuentran en dos depósitos a plazo que vencerán en mayo y junio de 2024. El saldo de caja representa aproximadamente el 86% de los gastos anuales. El Consejo considera que este cuantioso fondo de reserva es superior al necesario y se debió principalmente a que los gastos fueron inferiores a los previstos, especialmente a sueldos y salarios. Se espera que las reservas vuelvan a un nivel más razonable en 2024.

2024 Plan / Plan 2024

The 2024 plan includes revenues of \$2,709,000 and \$2,699,000 of expenditures resulting in a small surplus of \$10,000, effectively a zero-based budget. Some highlights are as follows:

El plan de 2024 incluye ingresos de \$2,709,000 y \$2,699,000 de gastos, lo que resulta en un pequeño superávit de \$10,000, efectivamente un presupuesto de base-cero. Algunos aspectos destacados son los siguientes:

- Annual Dues are budgeted to be \$2,619,000 which reflects an overall net increase of approximately 4.5% over 2023. As most of you have seen from your invoice, the actual increase is 10%. However, if the dues are paid prior to March 1, the dues will be reduced by 5%. Last year, 67% of the dues were paid after February with the final payment received in September. With the invoices being issued in January, owners have plenty of time to pay their dues in time to take advantage of the discount.
- *Las cuotas anuales están presupuestadas en \$2,619,000, lo que refleja un aumento neto general de aproximadamente 4.5% con respecto a 2023. Como la mayoría de ustedes han visto en su factura, el aumento real es del 10%, sin embargo, si las cuotas se pagan antes del 1 de marzo, las cuotas se reducirán en un 5%. El año pasado, el 67% de las cuotas se pagaron después de febrero y el pago final se recibió en septiembre. Con las facturas emitidas en enero, los propietarios tienen tiempo de sobra para pagar sus cuotas a tiempo para aprovechar el descuento.*
- The major component of our budget (approximately 50%) is for the wages and salaries of our staff. We are forecasting a significant increase of \$301,000 in 2024 to \$1,300,000 from the \$999,000 recorded in 2023. As explained earlier in this report this budgeted number reflects the employee costs under the new legislation in Mexico and is the same as the number budgeted for 2023.
- *El componente principal de nuestro presupuesto (aproximadamente el 50%) es para los sueldos y salarios de nuestro personal. Pronosticamos un aumento significativo de \$301,000 en 2024 a \$1,300,000 desde los \$999,000 registrados en 2023. Como se explicó anteriormente en este informe, esta cifra presupuestada refleja los costos de personal bajo la nueva legislación en México y es la misma que la cifra presupuestada para 2023.*
- Other highlighted expenditures include:
 1. Building maintenance (\$351,000) - This sizable increase over 2023 results mostly from a reclassification of expenses that in previous years were recorded as project expenses. The board believes that most of these project expenses relate to maintenance of our complex rather than one-off project expenses/capital investments. The major components of the building maintenance budget include: the repair of two rooftops (\$216,000) and the resumption of

rotational painting (C building - \$50,000). The remaining \$85,000 budgeted relates to routine maintenance work.

2. Pool repair and maintenance (\$93,000) - In addition to normal pool maintenance which is forecast to increase 10% due to costs of chemicals, a couple of significant items are planned including the purchase of a new pool ionizer (\$30,000) and hiring a third-party contractor to drain and clean the pool (\$30,000).
3. Flora (\$104,000) – Thanks to the excellent work by Carlos and our gardeners, the grounds always look special. The board believes a focus this year should be on continuous improvement. The board has engaged a gardening expert to advise on gardening matters. The budget includes the cost of the consultant as well as funds for additional plants and trees.
4. Equipment and tools (\$85,000) – The board believes the association needs to become more environmentally friendly and reduce the sound pollution caused by our noisy gas equipment of which many owners have complained. Our existing lawn equipment will be replaced over time with equipment that runs on battery power. The budget includes the purchase of an electric leaf blower and lawn mower as well as a new hot water tank.
5. Legal and accounting (\$90,000) – As mentioned, the new employment law in Mexico is complicated and assistance will be required to comply with the association's requirements for reporting of financial information and the calculation and submission of employee income tax and social security.

• *Otros gastos destacados son:*

1. *Mantenimiento de edificios (\$351,000) - Este aumento considerable con respecto a 2023 se debe principalmente a una reclasificación de gastos que en años anteriores se registraron como gastos de proyecto. El consejo cree que la mayoría de estos gastos del proyecto se relacionan con el mantenimiento de nuestro complejo en lugar de gastos de proyectos únicos / inversiones de capital. Los principales componentes del presupuesto de conservación del edificio incluyen: la reparación de dos tejados (\$216,000) y la reanudación de la pintura rotacional (edificio C - \$50,000). Los \$85,000 restantes presupuestados corresponden a trabajos de mantenimiento de rutina.*
2. *Reparación y mantenimiento de piscinas (\$ 93,000) - Además del mantenimiento normal de la piscina, que se prevé que aumente un 10% debido a los costos de los productos químicos, se planean un par de elementos importantes, incluida la compra de un nuevo ionizador de piscinas (\$ 30,000) y la contratación de un contratista externo para drenar y limpiar la piscina (\$ 30,000).*
3. *Flora (\$104,000) – Gracias al excelente trabajo de Carlos y nuestros jardineros, los jardines siempre se ven especiales. El consejo cree que este año el enfoque debe ser la mejora continua. El consejo ha contratado a un experto en jardinería para que les asesore en asuntos de jardinería. El presupuesto incluye el costo del consultor, así como fondos para plantas y árboles adicionales.*
4. *Equipos y herramientas (\$85,000) – El consejo cree que la asociación necesita ser más respetuosa con el medio ambiente y reducir la contaminación acústica causada por nuestros ruidosos equipos de gas, de los que muchos propietarios se han quejado. Nuestro equipo de césped existente se reemplazará con el tiempo con equipos que funcionen con batería. El presupuesto incluye la compra de un soplador de hojas eléctrico y una cortadora de césped, así como un nuevo tanque de agua caliente.*

5. *Legal y contable (\$90,000) – Como se mencionó, la nueva ley laboral en México es complicada y se requerirá asistencia para cumplir con los requisitos de la asociación para reportar información financiera y el cálculo y presentación del impuesto sobre la renta de los empleados y el seguro social.*

Based on the budget it is estimated that the Association will exit 2024 with \$1,674,000 in cash and term deposits which represents a more reasonable reserve fund of 60% of annual expenses.

Con base en el presupuesto, se estima que la Asociación terminará el 2024 con \$1,674,000 en efectivo y depósitos a plazo, lo que representa un fondo de reserva más razonable del 60% de los gastos anuales.

Thank You / *Gracias.*

Don McKechnie, Treasurer / *Tesorero*

ASOCIACIÓN de PROPIETARIOS CONDOMINIOS SIERRA MADRE, A.C.
STATEMENT OF REVENUE & EXPENDITURES / INGRESOS Y EGRESOS
& / y 2024 BUDGET / PRESUPUESTO
FOR THE YEAR ENDED / POR EL AÑO DECEMBER 31, 2023

	2022	2023			2024
	ACTUALS / DATOS REALES	PLAN	ACTUALS / DATOS REALES	VARIANCE / DIFERENCIA	PLAN
REVENUES / INGRESOS					
Annual dues	2,269,108	2,503,000	2,496,160	-6,840	2,619,000
Prepayment of 2022 Dues	-54,000				
Interest earned and other revenue	35,896	66,000	100,606	34,606	90,000
				0	
TOTAL REVENUE / TOTAL DE INGRESOS	2,251,004	2,569,000	2,596,767	27,767	2,709,000
EXPENSES / EGRESOS					
Wages and salaries	1,079,317	1,300,000	999,043	300,957	1,300,000
Building maintenance	116,364	80,000	91,776	-11,776	351,000
Pool repair and maintenance	40,149	80,000	29,792	50,208	93,000
Grounds maintenance	99,907	70,000	36,556	33,444	36,000
Flora	15,362	27,000	33,740	-6,740	104,000
Gas L.P.	211,319	228,000	146,680	81,320	188,000
Electricity	93,674	101,000	98,286	2,714	101,000
Water, Capdam / sewer	39,477	50,000	71,146	-21,146	75,000
Insurance	95,014	103,000	100,642	2,358	106,000
Equipment and tools	14,618	16,000	25,775	-9,775	85,000
WIFI	7,803	9,000	7,200	1,800	8,000
Office supplies and expenses	89,607	72,000	53,588	18,412	57,000
Legal and accounting	59,110	90,000	25,900	64,100	90,000
Bank charges	2,263	5,000	3,730	1,270	5,000
Project expenses	381,578	350,000	219,946	130,054	100,000
TOTAL EXPENSES / TOTAL DE EGRESOS	2,345,562	2,581,000	1,943,798	637,202	2,699,000
EXCESS (SHORTFALL) REVENUE OVER EXPENSES / EXCESO DE INGRESOS SOBRE GASTOS (DÉFICIT)	-94,558	-12,000	652,968	664,968	10,000
CASH AND TERM DEPOSITS, BEGIIING OF YEAR / DEPOSITOS EN EFECTIVO Y A PLAZO, PRINCIPIO DE AÑO	1,105,447	1,010,889	1,010,889	0	1,663,857
CASH AND TERM DEPOSITS, END OF YEAR / DEPOSITOS EN EFECTIVO Y A PLAZO, FIN DE AÑO	1,010,889	998,889	1,663,857	664,968	1,673,857