



Carr. Punta Mita 1.6
La Cruz de Huanacastle, NAY 63734
MEXICO

puntillala4@gmail.com
Manager Cynthia Moreno
WhatsApp +52 322 126 3303



Carr. Punta Mita 1.6
La Cruz de Huanacastle, NAY 63734
MEXICO

puntillala4@gmail.com
Gerente Cynthia Moreno
WhatsApp +52 322 126 3303

April 7, 2023

**Quarter 2, 3, 4 2023 and Quarter 1 2024:
La Puntilla Allocation of Votes and Expenses**

Since 1998, La Puntilla HOA has allocated votes and expenses based on each lot having an even share, 1/19th, about 5.26%. That practice reflected Nayarit state law for condominiums at the time.

We now find that Nayarit law has changed (June 2002), providing for an allocation based on condominium lot area. This formula obviously attempts to allocate costs and votes according to property value, for in most improved condominium developments, the larger the apartment, the greater the value. Due to the nature of our development, this legally mandated formula does not do that here.

Although each La Puntilla owner receives similar services in terms of services, landscaping, property maintenance and security, this new formula applies different charges to individual lots.

Lot	M2	% of total
A1	556.56	4.729408%
A2	588.28	4.994951%
A3	582.12	4.946606%
A4	586.71	4.985609%
A5	589.20	5.006768%
A6	592.20	5.032261%
A7	593.46	5.042968%
A8	532.61	4.528591%
A9	555.98	4.724479%
A10	548.38	4.659898%
B1	478.45	4.065662%
B2	480.95	4.086906%
B3	498.03	4.232045%
B4	549.63	4.585544%

7 de Abril 2023

**Trimestres 2, 3, 4 2023 y trimestre 1 2024:
La Puntilla Allocation of Votes and Expenses**

Desde 1998 La Puntilla HOA ha asignado votos y gastos en función de que cada lote tenga una participación equitativa, 1/19, alrededor del 5.26%. Esa práctica reflejaba la ley estatal de Nayarit para los condominios en ese momento.

Ahora encontramos que la ley de Nayarit cambió (Junio 2002), previendo una asignación basada en el área del lote de condominio. Esta fórmula obviamente intenta asignar costos y votos de acuerdo con el valor de la propiedad, ya que en la mayoría de los desarrollos de condominios mejorados, cuanto más grande es el apartamento, mayor es el valor. Debido a la naturaleza de nuestro desarrollo, esta fórmula legalmente obligatoria no hace eso aquí.

Aunque cada propietario de La Puntilla recibe servicios similares en términos de servicios, paisajismo, mantenimiento de la propiedad y seguridad, esta nueva fórmula aplica diferentes cargos a lotes individuales.

Lot	M2	% of total
A1	556.56	4.729408%
A2	588.28	4.994951%
A3	582.12	4.946606%
A4	586.71	4.985609%
A5	589.20	5.006768%
A6	592.20	5.032261%
A7	593.46	5.042968%
A8	532.61	4.528591%
A9	555.98	4.724479%
A10	548.38	4.659898%
B1	478.45	4.065662%
B2	480.95	4.086906%
B3	498.03	4.232045%
B4	549.63	4.585544%

B5	635.27	5.398251%
B6	1,003.29	8.525527%
B7	1,070.46	9.096309%
B8	698.91	5.939037%
B9	637.58	5.417881%
Total	11,778.07	100.00%

B5	635.27	5.398251%
B6	1,003.29	8.525527%
B7	1,070.46	9.096309%
B8	698.91	5.939037%
B9	637.58	5.417881%
Total	11,778.07	100.00%

We have extensively researched the law and our options. We cannot ignore the law, for that would create ethical and liability issues. There are considerable potential problems with this approach. Ethically and legally, we have no choice; we must adopt the formula Nayarit law requires for current and future year levies and votes.

Hemos investigado exhaustivamente la ley y nuestras opciones. No podemos ignorar la ley, porque eso crearía problemas éticos y de responsabilidad. Ética y legalmente, no tenemos otra opción; debemos adoptar la fórmula que la ley de Nayarit exige para los gravámenes del año actual y futuro.

You will shortly be receiving notice of your second quarter levy, which will incorporate the change. **You will have 15 days to pay in order to receive the 10% discount.**

En breve recibirá un aviso de su gravamen del segundo trimestre, que incorporará el cambio. **Tendra 15 días para pagar para recibir el 10% de descuento.**

Additionally, should you wish to pay the entire amount for dues Q2, 3, 4 and Q1 of 2024, you will receive an additional 2% discount if paid within the same 15 day period.

Ademas, si desea pagar el monto total de las cuotas Q2, 3, 4, Q1 de 2024, recibira un descuento adicional del 2% si se paga dentro del mismo period de 15 dias.

Because the HOA annually approves the annual financials and ratifies the VC decisions and financials, we understand there can be no adjustments for prior years.

Debido a que la Asociación de Condóminos aprueba anualmente las finanzas anuales y ratifica las decisiones de VC, creemos que no puede haber ajustes para años anteriores.

Nayarit state law supersedes our bylaws in this matter, so the allocation formulae in them are null and void; we will be revising our bylaws to conform.

La ley estatal de Nayarit supercede a nuestros estatutos en esta materia, por lo que las fórmulas de asignación en ella son nulas de pleno derecho; revisaremos nuestros estatutos para que se ajusten.

Finally, we will be writing to the authorities asking for a change in the law to allow condominium associations to change their allocation formula through ownership votes at assemblies, however achieving the change is uncertain and will take considerable time to pursue.

Finalmente, escribiremos a las autoridades solicitando un cambio en la ley para permitir que las asociaciones de condominios cambien su fórmula de asignación a través de votos de propiedad en asambleas, sin embargo, lograr el cambio es incierto y tomará un tiempo considerable para perseguir.

Should you have any comments, please provide them to us through the manager's email puntillala4@gmail.com

Si tiene algún comentario, proporcione el correo electrónico del gerente puntillala4@gmail.com

Your Vigilance Committee:

- President** – Garth McKay
- Vice President** – Jerry Martichuski
- Secretary** – Larry Dybvig, assistant Mona McKay
- Treasurer** – Dave Ronlund
- At Large** – Karen King
- Alternate 1** – Claude Lessard
- Alternate 2** - John Ziegenhagen

Su comite de vigilancia:

- Presidente-** Garth McKay
- Vicepresidente-** Jerry Martichuski
- Secretario** – Larry Dybvig, asistente–Mona McKay
- Tesorero** – Dave Ronlund
- En libertad** - Karen King
- Suplente 1** - Claude Lessard
- Suplente 2** - John Ziegenhagen