

**Condominium La Puntilla
Board Meeting for Election of Officers
House A7 - 10:00 am CST
Minutes February 24, 2023**

Board Present: Garth McKay, Mona McKay (assistant secretary)

Past Members Present: David Hibbard & Amy Welch

Online Teams: Larry Dybvig, Claude Lessard, Jerry Martichuski, Cynthia Moreno (Manager)

Phone: Dave Ronlund

Not present: Karen King and John Ziegenhagen

1. Confirm Positions

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

2. Review of AGM

a. Kim & Elijah's concerns:

1. Larry has sent them the information on the lawsuits with Kurt Miller.

2. Audit – is pending further review

b. Julio raised concerns about chemical storage, cost of contractors, cost of products, etc.

c. Owners expressed concern about the squabbling, accusations without proof, lack of transparency, etc.

3. Initiatives

a. Garth has given Cynthia a task list to work on. Plans are to have a weekly meeting with Garth, Larry and Cynthia, to discuss operations of La Puntilla.

b. David and Mona will work to create a spreadsheet of projects and will track their progress.

**Condominio La Puntilla
Reunión de la Junta para la Elección de Oficiales
Casa A7 - 10:00 a. m. CST
Minutos 27 de febrero de 2023**

Presentes en la Junta: Garth McKay, Mona McKay (secretaria adjunta)

Miembros anteriores presentes: David Hibbard y Amy Welch

Equipos en línea: Larry Dybvig, Claude Lessard, Jerry Martichuski, Cynthia Moreno (Gerente)

Teléfono: Dave Ronlund

Ausentes: Karen King y John Ziegenhagen

1. Confirmar posiciones

Presidente: Garth McKay

Vicepresidente: Jerry Martichuski

Secretario – Larry Dybvig, Asistente – Mona McKay

Tesorero – Dave Ronlund

En general - Karen King

Suplente 1 - Claude Lessard

Suplente 2 - John Ziegenhagen

2. Revisión de la Junta General de Propietarios

a. Las preocupaciones de Kim y Elijah:

1. Larry les ha enviado la información sobre los pleitos con Kurt Miller.

2. Auditoría: está pendiente de revisión adicional

b. Julio planteó inquietudes sobre el almacenamiento de productos químicos, el costo de los contratistas, el costo de los productos, etc.

C. Los propietarios expresaron su preocupación por las riñas, acusaciones sin pruebas, falta de transparencia, etc.

3. Iniciativas

a. Garth le ha dado a Cynthia una lista de tareas para trabajar. Los planes son tener una reunión semanal con Garth, Larry y Cynthia, para discutir las operaciones de La Puntilla.

b. David y Mona trabajarán para crear una hoja de cálculo de proyectos y seguirán su progreso.

4. Sub Committees - What sub committees are needed and who will lead them. - Maintenance Sub Committee – Jerry will be the leader and Larry will assist. Responsible for gardening, budgeting. Jerry will speak to Julio regarding pricing on items and get some quotes in writing. - Bylaws – Garth to lead, Dave to assist - Finance – to deal with audit, budget and treasury matters – Larry to lead 5. Budget Issues - The budget passed via review. Concerns will addressed. 6. Schedule for VC Meetings It has been decided that we continue to meet the 3rd Friday of each month at 10 am CST. 7. Other - David has brought up creating additional revenue sources for La Puntilla. Areas that have been discussed in the past are the park, the cistern area, etc. Cynthia commented that as a not-for-profit organization, we could be looking at a complicated situation. This item is on Cynthia's list for the lawyer. - The new bylaw committee will be headed by Garth and Dave will assist. Other owners are encouraged to join. - Progress is being made on opening the new bank account with Scotiabank within 2 weeks with Amy (legal representative). - Non payment of HOA dues. - B9 5000 pesos has been sent. - B3 Claiming that the property manager, Vanessa, has the money, and will send it. - B4 No payment has been made. - Garth suggested, and Claude volunteered to write a letter to the homeowners outlining the consequences of non	4. Subcomités - Qué subcomités se necesitan y quién los dirigirá. - Subcomité de mantenimiento: Jerry será el líder y Larry ayudará. Responsable de jardinería, elaboración de presupuestos. Jerry hablará con Julio sobre los precios de los artículos y obtendrá algunas cotizaciones por escrito. - Estatutos – Garth liderará - Finanzas – para hacer frente a asuntos de auditoría, presupuesto y tesorería – Larry para dirigir 5. Problemas de presupuesto - El presupuesto aprobado por revisión. Se abordarán las inquietudes. 6. Calendario de reuniones de CV Se ha decidido que continuaremos reuniéndonos el tercer viernes de cada mes a las 10 am CST. 7. Otros - David ha mencionado la creación de fuentes de ingresos adicionales para La Puntilla. Las áreas que se han discutido en el pasado son el parque, el área de la cisterna, etc. Cynthia comentó que como una organización sin fines de lucro, podríamos estar ante una situación complicada. Este artículo está en la lista de Cynthia para el abogado. - El nuevo comité de estatutos estará encabezado por Garth y Dave asistirá. Se anima a otros propietarios a unirse. - Se avanza en la apertura de la nueva cuenta bancaria con Scotiabank dentro de 2 semanas con Amy (representante legal). - Falta de pago de las cuotas de la HOA. - B9 ha enviado 5000 pesos. - B3 Afirma que la administradora de la propiedad, Vanessa, tiene el dinero y lo enviará. - B4 No se ha realizado ningún pago. - mi. - Garth sugirió, y Claude se ofreció como voluntario para escribir una carta a los propietarios de viviendas describiendo las consecuencias de la falta de pago de las cuotas de la HOA. Esto también se publicará en nuestro sitio web.
---	---

payment of HOA dues. This will also be posted on our website.

- f. David suggested that we contact Rafael, to do any work regarding water and sewer lines. He is the one who replaced it in the past. If we need to proceed, he will be contacted.

8. Claude moved to adjourn the meeting. Jerry seconded and the motion was carried unanimously.

2023 Board

President **Garth McKay**
Vice President **Jerry Maritichuski**
Treasurer **Dave Ronlund**
Secretary **Larry Dybvig, assistant Mona McKay**
At Large **Karen King**

Alternate 1 **Claude Lessard**
Alternate 2 **John Ziegenhagen**

F. David sugirió que nos comuniquemos con Rafael, para hacer cualquier trabajo relacionado con las líneas de agua y alcantarillado. Él es quien lo reemplazó en el pasado. Si tenemos que proceder, lo contactaremos.

8. Claude hizo la moción de levantar la sesión. Jerry secundó y la moción fue aprobada por unanimidad.

Junta 2023

Presidente Garth McKay
Vicepresidente Jerry Maritichuski
Tesorero Dave Ronlund
Secretario Larry Dybvig, asistente Mona McKay
en general Karen King

Suplente 1 Claude Lessard
Suplente 2 John Ziegenhagen

La Puntilla Vigilance Committee Newsletter

March 2023

Your 2023 Vigilance Committee was elected at the Assembly and has met for orientation purposes. (Minutes attached.)

We will be providing periodic newsletters to give owners information on the VC's activity.

First, we want to express our appreciation for the hard work of the outgoing VC, in particular David Hibbard and Amy Welch, noting in particular the extent of effort required of the Administrator to chase down the documents homeowners need to be able to vote at the AGM. Many of us hold our properties in Trusts, and some of the banks that hold them provide dismal co-operation in our condominium matters. (Although no longer on the VC, Amy Welch retains a role in La Puntilla through the A.C.)

The seven member VC assigned the 2023 slate of officers as follows.

President – Garth McKay
Vice President – Jerry Martichuski
Secretary – Larry Dybvig (Non VC Assistant – Mona McKay)
Treasurer – Dave Ronlund
At Large – Karen King
Alternate 1 – Claude Lessard
Alternate 2 – John Ziegenhagen

We will be using subcommittees to deal with various important matters. These subcommittees are for research and administration purposes; their role is to assist with planning, monitoring and control and provide recommendations to the VC when decisions are required. The present slate of Subcommittees is:

Name	Function	Chair/VC Representative
Finance	Audit, budget and treasury management	Larry Dybvig & John Ziegenhagen
Maintenance	Management of our physical facility, includes landscaping	Gerry Martichuski & Larry Dybvig
Bylaws	To review bylaws	Garth McKay
Puntilla Improvements	consult with owners on potential physical improvements, develop plans and budgets	Karen King & Claude Lessard

If you are interested in volunteering your time on one of these, please email Cynthia Moreno with your interest, and let us know of any special expertise you can offer.

Communications. the VC has adopted a practise common for condominium associations and will be routing communications with homeowners through the HOA manager, Cynthia Moreno. Among other benefits, this helps your VC members, who are volunteers, to manage the time and disruption that La Puntilla work entails. Please co-operate with this and route any VC correspondence through Cynthia (puntilla4@gmail.com).

Overdue Accounts. When owners do not pay their fees and accounts on time, it creates problems, because the financial burdens of the HOA continue. Overdue accounts can mean a need for higher payments from other owners. The purpose of this communication is to clarify the steps that will be followed if an owner fails to meet its obligations.

Owners that have not paid fees on time are in default of payment. In this case, the manager of the association will communicate with the owner in question in order to reach an agreement to bring the account current. If no agreement is possible, then there will be an increase in measures taken. The next step will be to cut off services to the property. In the event that an agreement is still not possible, we will be obligated to pursue a lien on the property, which in turn might be used to obtain a court ordered sale. Note that all costs incurred will be the responsibility of the owner in default.

Under La Puntilla's constitution and Nayarit law, excess payments made by owners to cover overdue accounts of others might be treated as a loan by those owners, with eventual recoveries remitted to the properties that made those excess payments.

Owners must demonstrate respect and decorum in interactions with other owners, with the VC and with staff. The VC is resolved to deal with infractions to the full extent of our bylaws.

Interactions with La Puntilla staff and contractors. We have recently had incidents of owners confronting HOA staff and contractors with anger, insults and threats. This is unacceptable.

The HOA works hard to maintain good staff. Please treat these people with respect always. Should you have any concerns or experience a negative encounter, please advise the Manager or President and let the VC deal with it. Direct conflict with an owner could lead to an employee or contractor to quit and to take legal action against the HOA. Further, under Mexican law, an employee that feels harassed in the workplace can file a complaint with the government, which can levy fines against the employer. Any fines arising from inappropriate behaviour of an owner against our employers or contractors will lead to a fine against that owner in an amount corresponding to the governments fines plus the costs of the HOA to deal with the government investigation.

VC Meetings will normally be held the third Friday of each month. Depending on the circumstances, owners might not be able to attend in person; for scheduled meetings, an MS Teams link will be circulated. We will not delay the meeting for those experiencing technical difficulties, so you might wish to log in early. We will arrange a trial run for eligible owners to test their equipment.

Owners logging in digitally must provide a video feed showing those in attendance or they will not be admitted.

Please note that the VC may meet at other times, usually to deal with a specific matter, and these might involve in-person, Teams, telephone or email polls. Where decisions are made these will form part of

the minutes of the next meeting. Owner observation will not ordinarily be available for these ad hoc meetings.

Meetings might have in camera discussions ("In camera" is a Latin term that in this context means an "in private" session taking place with only VC members present, to allow candid, off-the-record discussions about sensitive matters – e.g., a potential contract, employee discipline, etc.) These will not form part of the open session, and Owners will not be allowed to attend. Any decisions arising from the in-camera session will be recorded in the minutes and available to owners in due course.

Information to Owners. All owners will receive minutes of VC meetings, which will normally include current financial statements. Semi-annual Assemblies will be held and the information packages will include bank statements (The VC does not handle cash, so the statements show all movements of money).

Owners wishing more information or involvement in the business of La Puntilla can join a subcommittee or become a member of the VC.

Digital reporting. Unless Mexico law otherwise requires, VC reports will normally be digital, with PDF documents emailed to owners.

Respectfully submitted

The 2023 La Puntilla Vigilance Committee

Garth McKay
Gerry Martichuski
Larry Dybvig
Dave Ronlund
Karen King
Claude Lessard
John Ziegenhagen

Boletín del Comité de Vigilancia de La Puntilla

Marzo 2023

Su Comité de Vigilancia 2023 fue elegido en la Asamblea y se ha reunido con fines de orientación. (Actas adjuntas.)

Proporcionaremos boletines periódicos para brindar a los propietarios información sobre la actividad de VC.

En primer lugar, queremos expresar nuestro agradecimiento por el arduo trabajo del VC saliente, en particular David Hibbard y Amy Welch, señalando en particular el grado de esfuerzo requerido del Administrador para buscar los documentos que los propietarios necesitan para poder votar en la Junta General de Accionistas. Muchos de nosotros tenemos nuestras propiedades en fideicomisos, y algunos de los bancos que las tienen brindan una pésima cooperación en nuestros asuntos de condominio. (Aunque ya no está en VC, Amy Welch conserva un papel en La Puntilla a través de A.C.)

El VC de siete miembros asignó la lista de oficiales de 2023 de la siguiente manera.

Presidente: Garth McKay

Vicepresidente: Jerry Martichuski

Secretario – Larry Dybvig (Asistente no VC – Mona McKay)

Tesorero – Dave Ronlund

En libertad - Karen King

Suplente 1 - Claude Lessard

Suplente 2 - John Ziegenhagen

Usaremos subcomités para tratar varios asuntos importantes. Estos subcomités tienen fines de investigación y administración; su función es ayudar con la planificación, el seguimiento y el control y proporcionar recomendaciones al VC cuando se requieren decisiones. La lista actual de Subcomités es:

Finanzas Auditoría presupuesto y gestión de tesorería Larry Dybvig & John Ziegenhagen

Gestión de mantenimiento de nuestras instalaciones físicas, incluye paisajismo Gerry Martichuski y Larry Dybvig

statutos Para revisar los estatutos Garth McKay

Mejoras de Puntilla consultar con los propietarios sobre posibles mejoras físicas, desarrollar planes y presupuestos Karen King y Claude Lessard

Si está interesado en ofrecer su tiempo como voluntario en uno de estos, envíe un correo electrónico a Cynthia Moreno con su interés y háganos saber cualquier experiencia especial que pueda ofrecer.

Comunicaciones. el VC ha adoptado una práctica común para las asociaciones de condominios y enrutará las comunicaciones con los propietarios de viviendas a través de la gerente de HOA, Cynthia Moreno. Entre otros beneficios, esto ayuda a los miembros de su VC, que son voluntarios, a administrar el tiempo y la interrupción que implica el trabajo de La Puntilla. Por favor coopere con esto y enrute cualquier correspondencia de VC a través de Cynthia (puntilla4@gmail.com).

Cuentas Vencidas. Cuando los propietarios no pagan sus cuotas y cuentas a tiempo, se crean problemas, porque las cargas financieras de la HOA continúan. Las cuentas vencidas pueden significar la necesidad de pagos más altos de otros propietarios. El propósito de esta comunicación es aclarar los pasos que se seguirán si un propietario incumple sus obligaciones.

Los propietarios que no han pagado las cuotas a tiempo están en mora. En este caso, el administrador de la asociación se comunicará con el titular en cuestión a fin de llegar a un acuerdo para poner al día la cuenta. Si no es posible llegar a un acuerdo, habrá un aumento de las medidas adoptadas. El próximo paso será cortar los servicios a la propiedad. En el caso de que aún no sea posible llegar a un acuerdo, estaremos obligados a ejercer un derecho de retención sobre la propiedad, que a su vez podría usarse para obtener una venta ordenada por un tribunal. Tenga en cuenta que todos los costos incurridos serán responsabilidad del propietario en mora.

Según la constitución de La Puntilla y la ley de Nayarit, los pagos en exceso realizados por los propietarios para cubrir las cuentas vencidas de otros pueden ser tratados como un préstamo por parte de esos propietarios, y las eventuales recuperaciones se remiten a las propiedades que realizaron esos pagos en exceso.

Los propietarios deben demostrar respeto y decoro en las interacciones con otros propietarios, con el VC y con el personal. La VC está resuelta a tratar las infracciones en toda la extensión de nuestros estatutos.

Interacciones con el personal y contratistas de La Puntilla. Recientemente hemos tenido incidentes de propietarios que confrontaron al personal y contratistas de HOA con ira, insultos y amenazas. Esto es inaceptable.

La HOA trabaja arduamente para mantener un buen personal. Por favor, trate a estas personas con respeto siempre. Si tiene alguna inquietud o experimenta un encuentro negativo, infórmele al gerente o al presidente y deje que el VC se ocupe de ello. El conflicto directo con un propietario podría llevar a un empleado o contratista a renunciar y emprender acciones legales contra la HOA. Además, según la ley mexicana, un empleado que se sienta acosado en el lugar de trabajo puede presentar una denuncia ante el gobierno, que puede imponer multas al empleador. Cualquier multa que surja del comportamiento inapropiado de un propietario contra nuestros empleadores o contratistas dará lugar a una multa contra ese propietario por un monto correspondiente a las multas del gobierno más los costos de la HOA para tratar con la investigación del gobierno.

Las reuniones de VC normalmente se llevarán a cabo el tercer viernes de cada mes. Según las circunstancias, es posible que los propietarios no puedan asistir en persona; para las reuniones programadas, se distribuirá un enlace de MS Teams. No retrasaremos la reunión para aquellos que experimenten dificultades técnicas, por lo que es posible que desee iniciar sesión temprano. Organizaremos una prueba para que los propietarios elegibles prueben su equipo.

Los propietarios que inicien sesión digitalmente deben proporcionar un video que muestre a los asistentes o no serán admitidos.

El VC puede reunirse en otros momentos, generalmente para tratar un asunto específico, y estos pueden incluir encuestas en persona, Teams, telefónicas o por correo electrónico. Cuando se tomen decisiones, estas formarán parte del acta de la próxima reunión. Normalmente, la observación del propietario no estará disponible para estas reuniones ad hoc.

Las reuniones pueden tener debates "in camera" ("in camera" es un término en latín que en este contexto significa una sesión "en privado" que se lleva a cabo solo con los miembros de VC presentes, para permitir debates sinceros y extraoficiales sobre asuntos delicados, por ejemplo, un contrato potencial, disciplina del empleado, etc.) Estos no formarán parte de la sesión abierta, y los Propietarios no podrán observar. Cualquier decisión que surja de la sesión en cámara se registrará en el acta y estará disponible para los propietarios a su debido tiempo.

Información a los Propietarios. Todos los propietarios recibirán actas de las reuniones de VC, que normalmente incluirán estados financieros actuales. Se realizarán Asambleas semestrales y los paquetes informativos incluirán extractos bancarios (La CV no maneja efectivo, por lo que los extractos muestran todos los movimientos de dinero).

Los propietarios que deseen más información o participación en el negocio de La Puntilla pueden unirse a un subcomité o convertirse en miembros del VC.

Informes digitales. A menos que la ley de México exija lo contrario, los informes de VC normalmente serán digitales, con documentos PDF enviados por correo electrónico a los propietarios.

Respetuosamente

The 2023 La Puntilla Vigilance Committee