

**2023 Board Meeting La Puntilla VC
September 22, 2023
10:00 a.m.
(MS Teams Invite to Owners)**

Agenda

1. Approval of Minutes July 21 & May 26, 2023
2. Correction to Minutes April 21, 2023 (VC Approved minutes from April 2" should read VC Approved minutes from April 7")
3. Administration reports
 - a) Manager's Report – Cynthia
 - b) Arrears report
 - c) Review of financial statements/Finance Committee
 - d) Bylaw/Regime revision subcommittee report
 - e) La Puntilla Improvements subcommittee report
4. Old Business
 - a) B4 Collection efforts
 - b) Status of guard recruitment
 - c) Bank Account Change
 - d) Irrigation Upgrade Projects
 - e) Federal Concession
 - f) VC/A.C. Code of Conduct – to be voted
5. New Business
 - a) Accounting – Accrual v Cash Base
 - b) Email inquiry from Owner
 - c) Privacy policy
 - d) A10 Construction
6. In Camera

**2023 Junta Directiva La Puntilla VC
viernes 22 de septiembre 2023
10:00 am
(Teams MS Invitación a Propietarios)**

Agenda

1. Aprobación de Minutas 21 julio y 26 mayo 2023
2. Corrección de Minutas Abril 21, 2023 (Vc aprobó las minuta fechadas Abri 2 y la fecha correcta es Abril 7)
3. Reportes de Administración
 - a) Reporte del Manager - Cynthia
 - b) Reporte de deudores
 - c) Revisión de estados financieros / Comité Financiero
 - d) Reporte del subcomité de revisión de Régimen y Reglamento
 - e) Reporte del subcomité de mejoras
4. Asuntos viejos
 - a) B4 recolección de cuotas
 - b) Status de reclutamiento de guardias
 - c) Cambio de cuenta bancaria
 - d) Proyecto de mejoras en riego
 - e) Zona Federal
 - f) Votación al Código de conducta de V.C. / A.C.
5. Asuntos nuevos
 - a) Contabilidad - Dividendos vs base en efectivo
 - b) Consulta por correo a dueños
 - c) Políticas de privacidad
 - d) Construcción en A10
6. En cámara

2023 VC Board

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

Apologies for any errors in translation

Attachments:

Minutes July 21, 2023
Minutes May 26, 2023
Minutes April 7, 2023 (amended)
Bank Statements, July, August
Financial reports: SUOR
Manager’s Report
Arrears Report
Code of Ethics: Vigilance Committee and A.C. Members
Homeowner’s email August 30, 2023
Mexico Privacy Laws

2023 VC Junta

Presidente: Garth McKay
Vicepresidente: Jerry Martichuski (Votación suspendida)
Secretario: Larry Dybvig (Asistente no VC – Mona McKay)
Tesorero: Dave Ronlund
En Libertad: Karen King
Suplente 1: Claude Lessard
Suplente 2: John Ziegenhagen

Disculpas por cualquier error en la traducción.

Documentos adjuntos:

Minutas 21 julio 2023
Minutas 26 mayo 2023
Minutas 7 abril 2023 (corregidas)
Estados de cuenta bancarios Julio y Agosto
Reportes financieros: SUOR
Reporte de manager
Reporte de Deudores
Código de ética: Comité de vigilancia y miembros AC
Ley de privacidad en México

Condominios La Puntilla
Vigilance Committee Minutes
July 21, 2023-Friday
La Puntilla, B5

Present via Teams conference call: Garth McKay, Dave Ronlund, Larry Dybvig.

Board in Person: Karen King, Jerry Martichuski.

Manager in Person: Cynthia Moreno.

Board Absent: Claude Lessard, John Ziegenhagen.

Homeowners in Person: Amy Welch, Kurt Miller.

Homeowners Present on Teams: Kimberly Edwards, Don Ronlund, David Hibbard, Andy Lessard, Mona McKay.

Meeting started at 10:00 AM MDT

Garth McKay presided.

Minutes taken by Mona McKay.

Approval of Minutes – May 26, 2023

Approval of the minutes is deferred to the next regular meeting.

Dave Ronlund moved and Larry Dybvig seconded to remove Jerry Martichuski as a voting member of the board, as he is in arrears for 2 quarters.

YES 4 Garth, Larry, Karen, Dave. **NO 1** (Jerry Martichuski)

Claude now voting in Jerry's position. Jerry remaining on board, with no voting power.

Jerry asked that it be noted that he is current on his dues. He has legal advice and thinks that he does not need to follow the new allotment.

Administration Report

- a. The Tinaco (office water tank) has been replaced and the pressure is good.
- b. Jose removed a cabinet in the kitchen area as it was infested with termites.
- c. A new refrigerator and microwave is needed; the VC has authorized their replacement. Prices are being checked now.
- d. Punta Pelicanos is building a wall with drainage by the end of B Street. Jose to work on drainage on the La Puntilla side.
- e. Jose is now full-time. Doing a great job.

Condominios La Puntilla
Minutas del Comité de Vigilancia
21 de julio de 2023-viernes
La Puntilla, B5

Presente a través de la llamada de conferencia de Teams: Garth McKay, Dave Ronlund, Larry Dybvig.

Junta en persona: Karen King, Jerry Martichuski.

Gerente en Persona: Cynthia Moreno.

Junta Ausente: Claude Lessard, John Ziegenhagen.

Propietarios en persona: Amy Welch, Kurt Miller.

Propietarios presentes en Teams: Kimberly Edwards, Don Ronlund, David Hibbard, Andy Lessard, Mona McKay.

La reunión comenzó a las 10:00 a. m. MDT

Garth McKay presidió.

Actas tomadas por Mona McKay.

Aprobación de Minutas – 26 de mayo de 2023

La aprobación del acta se aplaza a la siguiente reunión ordinaria.

Dave Ronlund hizo la moción y Larry Dybvig lo secundó para remover a Jerry Martichuski como miembro votante de la junta, ya que tiene dos trimestres de atraso.

SÍ 4 Garth, Larry, Karen, Dave. **Nº 1** (Jerry Martichuski)

Claude ahora vota en la posición de Jerry. Jerry permanece a bordo, sin poder de voto.

Jerry pidió que se notara que está al día con sus cuotas. Tiene asesoría legal y piensa que no necesita seguir la nueva adjudicación.

Informe de administración

- a. El tinaco, depósito de agua, se ha cambiado y la presión es buena.
- b. José quitó un gabinete en el área de la cocina porque estaba infestado de termitas.
- c. Se necesita un nuevo refrigerador y microondas. Los precios están siendo revisados ahora.
- d. Punta Pelicanos está construyendo un muro con drenaje al final de la calle B. José para trabajar en el drenaje del lado de La Puntilla. mi.

- f. B4 – 10-year-old son (Javier or “JJ) hangs around the guard house, he has been asked not to do so. Pablo and Gerardo sometimes let him stay, although they have been told that this is not allowed. There is liability involved.
 - a. Jerry Martichuski offered to speak to Rosie and her son.
 - b. If Pablo and Gerardo continue to allow Javier, then they may be replaced.

Homeowner Accounts

- a. A10 now current.
- b. B7 and B8, partial payment, not current.
- c. B4, not paid, not current. Soon in court. Delay because of incomplete financials. The balance is now over 400,000 p.

Financial Summary-Larry

- a. QuickBooks financials are not available since April. HSBC locked LP out of their bank account so we have no bank statement with which to reconcile and update our records. Further complicating things, Cynthia’s computer hard drive crashed. These obstacles are now overcome; statements forthcoming shortly.

- b. Preliminary financial reports show that the prior accountant failed to file with the government required monthly reports three times.

- c. Surplus funds are kept in InterCam as term deposits (reserve). HSBC account to be emptied in contemplation of closing it. The Scotiabank account is now open. We will move some funds to it for operations, as a back-up to InterCam.

- d. New accountants have found several deficiencies with past accountant, so far no fines from the government regarding past reporting failures.

OLD BUSINESS

Irrigation Projects

- a. Jose has been working on central park sprinkler heads

- e. José ahora es de tiempo completo. Haciendo un gran trabajo.
- f. B4 – Hijo de 10 años, merodea por la caseta de vigilancia, le han pedido que no lo haga. Pablo y Gerardo parecen dejar que se quede, después de que les dijeron que eso no está permitido. Hay responsabilidad involucrada.
 - a. Jerry Martichuski se ofreció a hablar con Rosie y su hijo, Javier “JJ”.
 - b. Si Pablo y Gerardo continúan dando permiso a Javier, entonces pueden ser reemplazados.

Cuentas de propietarios

- a. A10 ahora actual.
- b. B7 y B8, pago parcial, no al corriente.
- c. B4, no pagado, no al corriente. Pronto en la corte. Retraso debido a finanzas cuestionables. El saldo es ahora más de 400.000 p.

Resumen financiero-Larry

- a. Las finanzas de QuickBooks no están disponibles desde abril. HSBC bloqueó LP de su cuenta bancaria, por lo que no tenemos ningún extracto bancario con el que conciliar y actualizar nuestros registros. Para complicar aún más las cosas, el disco duro de la computadora de Cynthia se estrelló. Estos obstáculos ya están superados; declaraciones próximas.

- b. Los informes financieros preliminares muestran que el contador anterior no informó 3 meses al gobierno mi. Fondos mantenidos en InterCam como

- c. Los fondos excedentes se mantienen en InterCam como depósitos a plazo (reserva). La cuenta de HSBC se vaciará en la contemplación de cerrarla. La cuenta de Scotiabank ya está abierta. Transferiremos algunos fondos para operaciones, como respaldo a InterCam.

- d. Nuevo Contadores: varias deficiencias con el contador anterior, hasta ahora no hay multas del gobierno por fallas pasadas.

NEGOCIO ANTIGUO

Proyectos de Riego

- a. José ha estado trabajando en los aspersores del parque central.

- b. Contractor to be hired to work on irrigation of oleanders and by bodega office.

B1

- a. After paying legal expenses 133,000 p remaining.
b. Four owners (Dave Ronlund, Don Ronlund, David Hibbard and Amy Welch) and possibly Sandra More, have loan claims for \$1,000 USD each.
c. Owners are asked to demonstrate evidence.

Larry moved and Dave seconded to defer any payment until evidence determined. Decision may be deferred until the Feb AGM.

YES 4 Larry, Dave, Karen, Garth. **NO 0**

Federal Zone

- a. Government has not been approving any renewals. As the owner of the waterfront lands, La Puntilla has riparian (legal) rights to secure the Zone license.
b. The environmental lawyer employed is working on this issue. We are waiting for the license to be approved.

Code of Conduct

- a. Please review this document and prepare for a vote at the next meeting.

Board Meetings and HOA presence at such

Karen moved and Larry seconded to allow all HOA members to attend, but they will not be allowed to speak. If they have concerns, they are to be directed in writing to the manager Cynthia Moreno prior to the meeting. If there is a question related to their advance notice, they may be asked to speak.

YES 4 Larry, Garth, Karen, Dave. **NO 0**

Bylaw Subcommittee Report- Garth

- a. Pass changes to Garth McKay for consideration.
b. A special meeting will likely be held in the fall when more homeowners are present.

- b. Contratista a contratar para trabajar en riego de adelfas y por oficina de bodega.

B1

- a. Después de pagar los gastos legales 133.000 p restante.
b. Cuatro propietarios (Dave Ronlund, Don Ronlund, David Hibbard y Amy Welch) y posiblemente Sandra More, tienen solicitudes de préstamo por \$1,000 USD cada uno.
c. Se pide a los propietarios que presenten pruebas.

Larry hizo la moción y Dave lo secundó para diferir cualquier pago hasta que se determinara la evidencia. La decisión puede aplazarse hasta la AGM de febrero.

SÍ 4 Larry, Dave, Karen, Garth. **NO 0**

Zona Federal

- a. El gobierno no ha estado aprobando ninguna renovación. La Puntilla tiene derechos ribereños.
b. El abogado ambiental contratado está trabajando en este tema. Estamos esperando la licencia a aprobar.

Código de conducta

- a. Revise este documento y prepárese para votar en la próxima reunión.

Reuniones de la Junta y presencia de la HOA en tales

Karen hizo la moción y Larry apoyó para permitir que todos los miembros de la HOA asistieran, pero no se les permitirá hablar. Si tienen inquietudes, deben dirigirse por escrito a la gerente Cynthia Moreno antes de la reunión. Si hay una pregunta, se les pedirá que hablen.

SÍ 4 Larry, Garth, Karen, Dave. **NO 0**

Informe del Subcomité de Estatutos- Garth

- a. Pase los cambios a Garth McKay para su consideración.
b. Es probable que se lleve a cabo una reunión especial en el otoño cuando estén presentes más propietarios.

LP Improvement Subcommittee-Karen & Claude

- a. Garbage can by the bodega office, keeps coming being moved streetside, and so in view. Perhaps because the garbage company comes on irregular days, especially in the summer and fall.
- b. Gardening by bodega office. Karen commented that this is on hold until September.

NEW BUSINESS

4B collections costs

- a. Fines need to be voted on by the VC.
- b. Services (water/sewer) not cut off.

Early Payment 10% Discount

- a. Historically implemented to encourage on time payments, it allows owners 15 days past the start of each quarter to pay their levy.
- b. For the 2024 budget Larry questioned if we should eliminate the early payment discount, but require payments by the 1st day of each quarter, with our 4.5% interest penalty applying thereafter.
- c. To be discussed more at a later time.

LP Credit Card

- a. Cynthia Moreno, manager, suggested that a LP credit card would assist her in not asking for cash. Funds more easily tracked.

Larry moved and Dave seconded to get a credit card in La Puntilla's name.

YES 4 Larry, Garth, Karen, Dave. **NO 0**

A10 remodel

- a. Cynthia Moreno forwarded architectural plans during the meeting.
- b. Garth asked Cynthia Moreno to get an elevation view.
- c. Cynthia asked to get a remodel timeline to the board. An action list will be requested.

Karen moved and Dave seconded to adjourn the meeting at 11:35 AM MDT.

YES: 4 Karen Dave, Larry, Garth. **NO: 0**

Next Regular Board meeting: Friday, September 22, 10 AM via Conference call.

Note Date Change

Subcomité de mejora de LP-Karen & Claude

- a. Cubo de basura junto a la oficina de la bodega, sigue apareciendo. Quizás porque la compañía de basura viene en días irregulares, especialmente en verano y otoño.
- b. Jardinería por oficina de bodega. Karen comentó que esto está en espera hasta septiembre.

NUEVO NEGOCIO

Costos de cobranza 4B

- a. Las multas deben ser votadas por el VC.
- b. Servicios (agua/alcantarillado) no cortados.

Pago Anticipado 10% Descuento

- a. Implementado para incentivar los pagos a tiempo.
- b. Larry revisando si los pagos deben vencer el primer día del trimestre y retrasarse el segundo día.
- c. Para ser discutido más en un momento posterior.

Tarjeta de crédito LP

- a. Cynthia Moreno, gerente, sugirió que una tarjeta de crédito de LP la ayudaría a no pedir efectivo. Los fondos se rastrean más fácilmente.

Larry se movió y Dave lo secundó para obtener una tarjeta de crédito a nombre de La Puntilla.

SÍ 4 Larry, Garth, Karen, Dave. **NO 0**

Remodelación A10

- a. Cynthia Moreno presentó planos arquitectónicos durante la reunión.
- b. Garth le pidió a Cynthia Moreno que obtuviera una vista en alzado.
- c. Cynthia pidió obtener un cronograma de remodelación para la junta. Se solicitará una lista de acciones.

Karen hizo la moción y Dave secundó la clausura de la reunión a las 11:35 a. m. MDT.

SÍ: 4 Karen Dave, Larry, Garth. **NO: 0**

Próxima reunión ordinaria de la Junta: viernes 22 de septiembre a las 10 a. m. a través de una conferencia telefónica.

Nota cambio de fecha

VC Meetings are the 3rd Friday of each month,
10 AM PV time, at La Puntilla. Meetings in the
summer are generally every other month.
All homeowners are welcome to attend.

Dates for LP Association Assemblies:
Sat, Aug 19, 2023, 10 AM – La Puntilla, B6
Wed, Feb 21, 2024, 10 AM

2023 Board

President Garth McKay
Vice President Jerry Martichuski (now suspended)
Treasurer Dave Ronlund
Secretary Larry Dybvig
At-Large Karen King

Alternate 1 Claude Lessard
Alternate 2 John Ziegenhagen

Manager, Cynthia Moreno

Condominio La Puntilla, A.C.

President David Chandler Hibbard
Vice President Larry Dybvig
Treasurer David Bruce Ronlund
Secretary Amy Margaret Welch

Alternate 1 Karen Susan King
Alternate 2 Claude Lessard
Alternate 3 Garth McKay

Legal Representative Amy Margaret Welch

Las reuniones de VC son el tercer viernes de cada mes, 10 AM hora PV, en La Puntilla. Las reuniones en el verano son generalmente cada dos meses. Todos los propietarios de viviendas son bienvenidos a asistir.

Fechas de las Asambleas de la Asociación LP:
Sáb, 19 Ago 2023, 10 AM – La Puntilla, B6
mié., 21 de febrero de 2024, 10:00

Junta 2023

Presidente Garth McKay
Vicepresidente Jerry Martichuski (ahora suspendido)
Tesorero Dave Ronlund
Secretario Larry Dybvig
En General Karen King

Suplente 1 Claude Lessard
Suplente 2 John Ziegenhagen

Gerente, Cynthia Moreno

Condominio La Puntilla, A.C.

Presidente David Chandler Hibbard
Vicepresidente Larry Dybvig
Tesorero David Bruce Ronlund
Secretaria Amy Margaret Welch

Suplente 1 Karen Susan Rey
Suplente 2 Claude Lessard
Suplente 3 Garth McKay

Representante legal Amy Margaret Welch

Condominios La Puntilla
Vigilance Committee Minutes
May 26, 2023-Friday
La Puntilla, B5

Present via Teams conference call: Garth McKay, Dave Ronlund, Jerry Martichuski.

Board in Person: Larry Dybvig, Karen King. Claude Lessard (not voting).

Board Absent: John Ziegenhagen.

Manager in Person: Cynthia Moreno.

Homeowners Present on Teams: Kimberly Edwards, Wayne Judges, Don & Mel Ronlund, Amy Welch, David Hibbard, Mona McKay.

Meeting started at 10:00 AM MDT

Garth McKay presided.

Minutes taken by Mona McKay.

Approval of Minutes – April 21, 2023

Karen King moved and Dave Ronlund seconded to approve the April 21, 2023 minutes.

YES 5 NO 0

Administration Report

- a. Jose, the new maintenance person is good at completing tasks. He is on a one-month trial probation. He has repaired many things: carcamo tanks cleaned, irrigation sprinklers repaired (plastic shields to protect sprinkler heads).

Karen moved and Dave Ronlund seconded to hire Jose as a full-time permanent employee once probation completed, renewable annually.

YES 5 NO 0

- b. In the bodega, some of the plumbing is inoperable and water supply blocked.
- c. Tinaco on bodega roof needs to be replaced and roof needs to be waterproofed.
- d. The breaker panel needs to be replaced, quote has been requested from Saul.
 - a. Jose can do some of the work, but a professional should do the sprinklers and pumps.
 - b. Frustration with irrigation contractor. Beach grass looks good.

Condominios La Puntilla
Minutas del Comité de Vigilancia
26 de mayo de 2023-viernes
La Puntilla, B5

Presente a través de una llamada de conferencia de Teams: Garth McKay, Dave Ronlund, Jerry Martichuski.

Junta en persona: Larry Dybvig, Karen King. Claude Lessard (sin votar).

Junta Ausente: John Ziegenhagen.

Gerente en Persona: Cynthia Moreno.

Propietarios presentes en los Teams: Kimberly Edwards, Wayne Judges, Don & Mel Ronlund, Amy Welch, David Hibbard, Mona McKay.

La reunión comenzó a las 10:00 a. m. MDT

Garth McKay presidió.

Actas tomadas por Mona McKay.

Aprobación de Actas – 21 de abril de 2023

Karen King hizo la moción y Dave Ronlund la secundó para aprobar las actas del 21 de abril de 2023.

SI 5 NO 0

Informe de administración

- a. José, la nueva persona de mantenimiento es buena para completar tareas. Está en un período de prueba de un mes. Ha reparado muchas cosas: limpieza de tanques de carcamo, reparación de aspersores de riego (protectores de plástico para proteger las cabezas de los aspersores).

Karen se mudó y Dave Ronlund lo secundó para contratar a José como empleado permanente de tiempo completo una vez que se completara el período de prueba, renovable anualmente.

SI 5 NO 0

- b. En la bodega, parte de la plomería no funciona y el suministro de agua está bloqueado.
- c. Se debe reemplazar el tinaco en el techo de la bodega y se debe impermeabilizar el techo.
- d. Se debe reemplazar el panel de interruptores, se solicitó una cotización a Saul.
 - a. José puede hacer parte del trabajo, pero un profesional debe hacer los rociadores y las bombas.
 - b. Frustración con el contratista de riego. La hierba de la playa se ve bien.

- c. Oleanders need their own pump and water supply.

Homeowner Accounts

- a. A10, owner paid 50% of Q2. Purchaser expected to pay balance, by closing May 26.
- b. B3, now current.
- c. B9, now current.
- d. B7 and B8, partial payment, not current.
- e. B4, not paid, not current. House for sale.

Financial Summary to April 30-Larry

- a. Revenue is down 67,000 p. Expenses are down 231,000 p, net 200,000 to the good. We are in good shape.
- b. 1.75M p banked, in part because of pre-payments. Several term deposits purchased, totaling 800,000 p. We should end the year with 30,000 p in term deposit interest.
- c. Conversion from former accountant to SUOR Associates, new accountant, has been difficult; complicated by poor quality and tardy information from former accountant.
- d. Earlier in the year, we hired an outside accountant to ensure adequate records to transfer to the new accountant.
- e. The new accountants have been very impressive in their work to date.
 - a. A priority is to ensure all government filings have been made, taxes and payroll deductions remitted.
 - b. The new accountant has been contracted to go back two years and review our records and filings.
 - c. If there are any fines from the government, the former accountant could be liable.

OLD BUSINESS

Bylaws

- a. Suggested change to require delinquent board members to step down, and not vote.
- b. Presently, owners in arrears not allowed to become a member of the VC, this bylaw change would deal with situation of an owner going in arrears after they become a VC member.

- C. Las adelfas necesitan su propia bomba y suministro de agua.

Cuentas de propietarios

- a. A10, el dueño pagó el 50% de Q2. Se espera que el comprador pague el saldo al cierre del 26 de mayo.
- b. B3, ahora actual.
- C. B9, ahora actual.
- d. B7 y B8, pago parcial, no al corriente.
- mi. B4, no pagado, no al corriente. Casa en venta.

Resumen financiero al 30 de abril-Larry

- a. Los ingresos han bajado 67.000 p. Los gastos han bajado 231.000 p, 200.000 netos al bien. Estamos en buena forma.
- b. 1.75M p depositados, en parte por pagos anticipados. Varios depósitos a plazo adquiridos, por un total de 800.000 p. Deberíamos terminar el año con 30.000 p en intereses de depósito a plazo.
- c. La conversión de ex contador a SUOR ssociates, nuevo contador, ha sido difícil; complicado por la mala calidad y la información tardía del ex Contador.
- d. A principios de año, contratamos a un contador externo para garantizar que los registros fueran adecuados para transferirlos al nuevo contador.
- e. Los nuevos contadores han sido muy impresionantes en su trabajo hasta la fecha.
 - a. Una prioridad es asegurarse de que se hayan realizado todas las presentaciones gubernamentales y que se hayan remitido los impuestos y las deducciones de nómina.
 - b. El nuevo contador ha sido contratado para retroceder dos años y revisar nuestros registros y presentaciones.
 - c. Si hay multas del gobierno, el contador anterior podría ser responsable.

NEGOCIO ANTIGUO

estatutos

- a. Cambio sugerido para requerir que los miembros morosos de la junta renuncien y no voten.
- b. Actualmente, a los propietarios en mora no se les permite convertirse en miembros del VC, este cambio de estatuto trataría la

Larry moved and Dave seconded to require board members to be current on their dues, or not allowed to vote.

YES 4 NO 0 ABSTAIN 1 (Jerry Martichuski)

Improvements

- a. Thought is to wait with improvements until all pending projects completed first.
- b.

Legal Action-B4

- a. Legal action authorized once final LP accounting verified.
- b. Question regarding electrical and water usage, and legality.

Security Cameras/System

- a. Saul has been great in completing work.

Scotiabank

- a. Account open, Larry is signatory.

Dues Allocation Formula

- a. Cynthia del Pino said that allocation formula as changed, is now legal.

B1 Settlement

- a. 70K p legal cost in settling
- b. Some of the funds accrue to B1's 2023 account.
- c. In 2005-2007, 4-5 homeowners gave money to LP to cover B1 shortfall. These owners should be reimbursed. Remainder funds now in interest-bearing account until decision is made.

Beach and Federal Zone

- a. Beach grooming looks good.
- b. Federal Zone lease has reached the end of its term. Renewal applied for but Federal government has not approved the application.

Larry moved and Claude seconded to request Cynthia del Pino to proceed with a legal action on behalf of La Puntilla regarding the Federal Zone.

YES 5 NO 0

Code of Conduct for VC and AC

Draft code provided. Tabled until Fall.

situación de un propietario que entra en mora después de convertirse en miembro del VC.

Larry hizo la moción y Dave lo secundó para exigir que los miembros de la junta estén al día con sus cuotas o no se les permita votar.

SI 4 NO 0 ABSTENCION 1 (Jerry Martichuski)

Mejoras

- a. La idea es esperar con mejoras hasta que todos los proyectos pendientes se completen primero.

Acción Legal-B4

- a. Acción legal autorizada una vez verificada la contabilidad final de LP.
- b. Pregunta sobre el uso de electricidad y agua, y la legalidad.

Cámaras/Sistema de Seguridad

- a. Saul ha sido excelente en completar el trabajo.

Scotiabank

- a. Cuenta abierta, Larry es signatario.

Fórmula de asignación de cuotas

- a. Cynthia del Pino dijo que la fórmula de asignación, modificada, ya es legal.

Liquidación B1

- a. 70K p costo legal en liquidación
- b. Algunos de los fondos se acumulan en la cuenta 2023 de B1.
- c. En 2005-2007, 4-5 propietarios dieron dinero a LP para cubrir el déficit de B1. Estos propietarios deben ser reembolsados. Los fondos restantes ahora están en una cuenta que devenga intereses hasta que se tome una decisión.

Playa y Zona Federal

- a. La preparación de la playa se ve bien.
- b. El contrato de arrendamiento de Zona Federal ha llegado al final de su plazo. Renovación solicitada pero el gobierno federal no ha aprobado la solicitud.

Larry hizo la moción y Claude lo secundó para solicitar a Cynthia del Pino que procediera con una acción legal en nombre de La Puntilla con respecto a la Zona Federal.

SI 5 NO 0

Código de conducta para VC y AC

Borrador de código proporcionado. Presentado hasta el otoño.

NEW BUSINESS

VC meetings and whom to attend?

- a. Discussion regarding restricting the attendees to VC members, staff and Administrator; this practice in place at other HOAs.
- b. No decision.

Dave moved and Larry seconded to adjourn the meeting at 11:45 AM MDT.

YES: 5 NO: 0

Next Regular Board meeting: Friday, June 21, 10 AM over Teams or in person at La Puntilla, house B5.

VC Meetings are the 3rd Friday of each month, 10 AM PV time, at La Puntilla. Meetings in the summer are generally every other month. All homeowners are welcome to attend.

Dates for LP Association Assemblies:

Sat, Aug 19, 2023, 10 AM – La Puntilla, B6

Wed, Feb 21, 2024, 10 AM

2023 Board

President Garth McKay
Vice President Jerry Martichuski
Treasurer Dave Ronlund
Secretary Larry Dybvig
At-Large Karen King

Alternate 1 Claude Lessard
Alternate 2 John Ziegenhagen

Manager, Cynthia Moreno

Condominio La Puntilla, A.C.

President David Chandler Hibbard
Vice President Larry Dybvig
Treasurer David Bruce Ronlund
Secretary Amy Margaret Welch

Alternate 1 Karen Susan King
Alternate 2 Claude Lessard
Alternate 3 Garth McKay

Legal Representative Amy Margaret Welch

NUEVO NEGOCIO

¿Reuniones de VC y a quién asistir?

- a. Discusión sobre la restricción de asistentes a miembros, personal y administrador de VC; esta práctica en lugar en otros HOA.
- b. Sin decisión.

Dave hizo la moción y Larry apoyó la clausura de la reunión a las 11:45 a. m. MDT.

SÍ: 5 NO: 0

Próxima Junta Ordinaria: Viernes 21 de Junio 10 AM en Equipos o presencial en La Puntilla, casa B5.

Las reuniones de VC son el tercer viernes de cada mes,

10 AM hora PV, en La Puntilla. Las reuniones en el verano son generalmente cada dos meses.

Todos los propietarios de viviendas son bienvenidos a asistir.

Fechas de las Asambleas de la Asociación LP:

Sáb, 19 Ago 2023, 10 AM – La Puntilla, B6

mié., 21 feb. 2024, 10 AM

2023 Board

President Garth McKay
Vice President Jerry Martichuski
Treasurer Dave Ronlund
Secretary Larry Dybvig
At-Large Karen King

Alternate 1 Claude Lessard
Alternate 2 John Ziegenhagen

Manager, Cynthia Moreno

Condominio La Puntilla, A.C.

President David Chandler Hibbard
Vice President Larry Dybvig
Treasurer David Bruce Ronlund
Secretary Amy Margaret Welch

Alternate 1 Karen Susan King
Alternate 2 Claude Lessard
Alternate 3 Garth McKay

Legal Representative Amy Margaret Welch

La Puntilla VC
Minutes April 21, 2023

Meeting held at B5 La Puntilla
Board Members Present in person: Karen King, Claude Lessard, Jerry Martichuski
Zoom: Larry Dybvig, Garth McKay
Board Absent: Dave Ronlund, John Ziegenhagen
Guests in person: David Hibbard, Amy Welch
Guests zoom: Wayne Judges, Kimberly Edwards, Elijah Keib, Mona McKay.

Minutes taken by Mona McKay and Larry Dybvig.
Meeting started at 10 AM.

1. Approval of Minutes - March 17 and April 7, 2023
VC Meetings
Claude, seconded by Karen, moved; and carried.

2. Administration Reports
Cynthia Moreno has dealt with the cover for the drain. It will be replaced with a flat metal cover so it lasts. Solar panels have been cleaned. There are some minor repairs that need to be done, like the float in the cistern. Our new maintenance man will look after these once hired. It would be too expensive to hire an external contractor to fix. Angel will be starting on May 2.

Pablo – a security guard employed by our security contractor - has expressed interest in knowing if he can be employed by La Puntilla. His current employer is late sometimes with paychecks, and he would rather work directly with us. It could be a little less expensive to employ him directly.

Two sprayers have been purchased. 20L for the beach and 5L for the guard house, office, kitchen and bathroom for weekly maintenance.

b. Delinquency Report – B1 situation has been resolved. We still have three delinquent homeowners: B3 Kimberly Edwards, B4 Rosalinda Baez Haviland, B9 Hillary Abrams.

c. Review of financial Statements. Larry said it has been difficult to get information from the accountant, so current financial reports are not available. \$826,830 pesos in our account. Some funds have come in from the settlement with Kurt Miller. We appear to be in reasonable shape in terms of cash.

La Puntilla VC
ACTA DE LA REUNIÓN DEL VC
21 Abril 2023

Reunión celebrada en B5 La Puntilla
Miembros de la Junta Presentes en persona: Karen King, Claude Lessard, Jerry Martichuski
Zoom: Larry Dybvig, Garth McKay
Junta Ausente: Dave Ronlund, John Ziegenhagen
Invitados en persona: David Hibbard, Amy Welch
Zoom de invitados: Wayne Judges, Kimberly Edwards, Elijah Keib, Mona McKay.

Actas tomadas por Mona McKay y Larry Dybvig.
La reunión comenzó a las 10 AM.

1. Aprobación de Actas - Reuniones del VC del 17 de marzo y 7 de abril de 2023
Claude, secundado por Karen, se movió; y llevó.

2. Informes de administración
Cynthia Moreno se ha ocupado de la tapa del desagüe. Se reemplazará con una cubierta plana de metal para que dure. Se han limpiado los paneles solares. Hay algunas reparaciones menores que necesitan hacerse, como el flotador en la cisterna. Nuestro nuevo hombre de mantenimiento se ocupará de estos una vez contratados. Sería demasiado costoso contratar a un contratista externo para que lo arregle. Ángel comenzará el 2 de mayo.

Pablo, un guardia de seguridad empleado por nuestro contratista de seguridad, ha expresado interés en saber si puede ser empleado por La Puntilla. Su empleador actual a veces se atrasa con los cheques de pago y preferiría trabajar directamente con nosotros. Podría ser un poco menos costoso contratarlo directamente.

Se han comprado dos pulverizadores. 20L para la playa y 5L para la caseta de vigilancia, oficina, cocina y baño para mantenimiento semanal.

b. Informe de morosidad: la situación B1 se ha resuelto. Todavía tenemos tres propietarios morosos: B3 Kimberly Edwards, B4 Rosalinda Baez Haviland, B9 Hillary Abrams.

c. Revisión de Estados Financieros. Larry dijo que ha sido difícil obtener información del contador, por lo que los informes financieros actuales no están disponibles. \$826,830 pesos en nuestra cuenta. Han llegado algunos fondos del acuerdo con Kurt Miller. Parece que estamos en una forma razonable en términos de efectivo.

d. Larry said that the accountant Karolina provides little information. We do have some reports but not from January and February, and we do not have copies of the government reporting she is supposed to be doing. This situation will not get better. We are in the process on hiring a new accountant to have better recording moving forward. Two potential candidates have been selected and interviewed and they will be giving us proposals.

3. Sub-Committee Reports

a) Finance – see above.

b) Maintenance

Jerry says he has nothing to do with the park area and nothing has been done on upgrading the north (Oleander) sprinkler system. David Hibbard reviewed the Oleander irrigation system, work which was delayed by the need to move a pump. Beach sprinkler system upgrades are done, but the contractor did not finish the job in the park area. Cynthia has had a contractor remove the two palms, fixed the water problem. Garth asked if Cynthia could call the contractor to finish the job. Jerry has asked Jose Luis to fix a drip line. It is still not working; Jerry says that it is repairable. Garth asked if the maintenance committee can find a solution to the oleander problem. Jerry says that the company we were working with are now too busy and they don't know when they will be able to do the work.

Cynthia suggested to call someone to complete the work that needs to be done. She will call two different companies today.

Cutting down trees by the power lines needs to be done as well. Cynthia will contact the people that have done it in the past. This needs to be done before the end of May. This should be a half day of work. Amy said if a company can't be found, she will ask Chilo.

Security Cameras: Saul was awarded the contact and will begin on April 23. His deposit has been paid. Larry proposes to run a line to have better internet to facilitate the cameras working properly. Garth says we should get Saul to install it and just add it to the contract.

c) Bylaws – Kimberly and Elijah have brought up a few points. David says that in the beginning, we knew what the laws were, and they intentionally chose not to follow the state law regarding the allocation of fees to be fair.

d. Larry dijo que la contadora Karolina brinda poca información. Tenemos algunos informes, pero no de enero y febrero, y no tenemos copias de los informes del gobierno que se supone que debe estar haciendo. Esta situación no mejorará. Estamos en el proceso de contratar a un nuevo contador para tener un mejor registro en el futuro. Dos candidatos potenciales han sido seleccionados y entrevistados y nos darán propuestas.

3. Informes de subcomités

a) Finanzas – ver arriba.

b) Mantenimiento

Jerry dice que no tiene nada que ver con los terrenos del parque y que no se ha hecho nada para mejorar el sistema de rociadores del norte (Oleander). David revisó el sistema de riego Oleander, cuyo trabajo se retrasó por la necesidad de mover una bomba. Se realizaron mejoras en el sistema de rociadores de la playa, pero el contratista no terminó el trabajo en el área del parque. Cynthia hizo que un contratista quitara las dos palmas y arregló el problema del agua. Garth pidió que Cynthia pudiera llamar al contractor para terminar el trabajo. Jerry le ha pedido a Jose Luis que arregle una línea de goteo. Todavía no funciona. Jerry dice que es reparable. Garth preguntó si el comité de mantenimiento puede encontrar una solución al problema de la adelfa. Jerry dice que la empresa con la que estábamos trabajando ahora está demasiado ocupada y no saben cuándo podrán hacer el trabajo.

Cynthia sugirió llamar a alguien para completar el trabajo que debe hacerse. Hoy llamará a dos compañías diferentes.

También es necesario talar árboles junto a las líneas eléctricas. Cynthia se pondrá en contacto con las personas que lo han hecho en el pasado. Esto debe hacerse antes de finales de mayo. Esto debería ser medio día de trabajo. Amy dijo que si no se puede encontrar una empresa, le preguntará a Chilo.

Cámaras de seguridad: Saúl se adjudicó el contacto y comenzará el 23 de abril. Su depósito ha sido pagado. Larry propone ejecutar una línea para tener mejor internet para facilitar que las cámaras funcionen correctamente. Garth dice que deberíamos hacer que Saul lo instale y simplemente lo agregue al contrato.

c) Estatutos: Kimberly y Elijah mencionaron algunos puntos. David dice que al principio, sabíamos cuáles eran las leyes, e intencionalmente optaron por no seguir la ley estatal con respecto a la asignación de tarifas para ser justos.

Garth asked that anyone with suggestions for the bylaw review can provide them to the subcommittee. We will ask Cynthia del Pino to review the Bylaws.

Wayne: is disappointed that the executive has changed the allocation of fees without a vote.

Elijah – the budget was determined and approved at the AGM. Now it has been changed, which is not legal.

Larry: we did get two legal opinions before proceeding; our current bylaws do not follow the law on allocation, so those provisions are null and void. We have to follow the law, its not open for debate.

Jerry: the Bylaws that we vote on should take precedent.

Claude: suggested an alternate formula that would charge each lot a different rate per square meter, so as to charge each lot the same total amount.

Garth: the Board will have discussions on this matter.

d) La Puntilla Improvements

Karen said once the new maintenance person is hired, we will have more to talk about. Garth and David Hibbard said the harrow that we have is too small, needs to be repaired frequently. Cost for a new one is 15,000 pesos.

Karen moved to purchase a new harrow, Larry seconded, motion carried.

David Hibbard and Cynthia Moreno will contact a person to make the new harrow.

4. Old Business

a) 4B Collection Efforts. We have received a payment of about 50K pesos. There is a strategy to move forward in dealing with this.

b) the new Guard # 4 has been shadowing others to learn the work. Cynthia - Pablo's contract is up for renewal. We will still use the company to provide the 4th guard.

One VC member prefers to keep using the security company to provide guards, rather than hire them directly, an owner expressed preference for the continuity of having the same guards from a longevity standpoint.

Motion by Claude to hire Pablo, Jerry seconded, carried. Cynthia Moreno will start the paperwork for this process.

Garth pidió que cualquier persona con sugerencias para la revisión de los estatutos pueda proporcionárselas al subcomité. Le pediremos a Cynthia del Pino que revise los estatutos.

Wayne: está decepcionado de que el ejecutivo haya cambiado la asignación de tarifas sin votar.

Elijah: el presupuesto se determinó y aprobó en la AGM. Ahora se ha cambiado, lo cual no es legal.

Larry: obtuvimos dos opiniones legales antes de continuar; nuestros estatutos vigentes no se ajustan a la ley de asignación, por lo que dichas disposiciones son nulas de pleno derecho. Tenemos que seguir la ley, no está abierta a debate.

Jerry: los estatutos que votamos deberían tener prioridad.

Claude: sugirió una fórmula alternativa que cobraría a cada lote una tarifa diferente por metro cuadrado, para cobrar a cada lote la misma cantidad total.

Garth: la Junta tendrá discusiones sobre este asunto.

d) Mejoras de La Puntilla

Karen dijo que una vez que se contrate a la nueva persona de mantenimiento, tendremos más de qué hablar. Garth y David Hibbard dijeron que la rastra que tenemos es demasiado pequeña y necesita ser reparada todo el tiempo. El costo de uno nuevo es de 15.000 pesos.

Karen hizo la moción de comprar uno grada nuevo y Larry apoyó la moción.

David Hibbard y Cynthia Moreno se pondrán en contacto con la persona para hacer la nueva

4. Asuntos antiguos

a) 4B Esfuerzos de Cobranza. Hemos recibido un pago de unos 50K pesos. Hay una estrategia para avanzar en el tratamiento de esto.

b) el nuevo Guardia # 4 ha estado siguiendo a otros para aprender el trabajo. Cynthia - El contrato de Pablo se renovará. Todavía usaremos la compañía para proporcionar los cuartos guardia.

Un miembro de VC prefiere seguir usando la empresa de seguridad para proporcionar guardias, en lugar de contratarlos directamente, un propietario expresó su preferencia por la continuidad de tener los mismos guardias desde el punto de vista de la longevidad.

La moción de Claude para contratar a Pablo, Jerry la secundó y fue aprobada. Cynthia Moreno iniciará los trámites para este proceso.

<p>c) New maintenance man, Cynthia Moreno has talked to him about his start date, the plan is for Jose Luis to stay around during the orientation. David Hibbard will speak with Jose Luis regarding the hiring of the new person.</p> <p>d) Bank Account Change (to Scotiabank) We expect the bank approvals will not be received until after Amy leaves. Cynthia will hold onto the paperwork until Amy gets back.</p> <p>e) B1 Settlement agreement is completed. Outstanding agreement for legal costs – there is no news on that, but it should come soon.</p> <p>f) AC Meeting. New members are Claude, Larry and Garth. An owner questioned if the Administrator had been reappointed correctly.</p> <p>Garth – we will vote on this at the next Assembly. An owner expressed a preference to use a professional property manager rather than a homeowner to act as an Administrator.</p> <p>g) Legal Services. The contract with the prior lawyer has been terminated and new counsel appointed: Cynthia del Pino.</p> <p>h) Allocation of Votes – see 3 c)</p> <p>i) Accounting Services Review. See 2c) and 2d) above. the new accountants should be less expensive in the long run. In the interview, the candidates were professional, & understood our needs. Also, we can utilize the Contpaq (government) system better to get the reports that are needed. Garth – both candidates seem capable.</p> <p>5) NEW BUSINESS</p> <p>a) Federal Concession. The Agreement is like a lease. A few years ago the HOA applied to extend the term for 15 years, and expand the area. Government is not issuing any approvals for extensions. We will likely have to take some legal action to obtain this. The expanded area extends beyond the fence line about 20 meters. Vallarta Gardens has encroached on our property with the parked truck and porta-potty. It is desirable to mark the expanded area in some fashion to make it clear that this is LP property.</p> <p>Also, we would need a survey to precisely identify the south boundary.</p>	<p>c) Nuevo hombre de mantenimiento, Cynthia Moreno ha hablado con él sobre su fecha de inicio, el plan es que José Luis se quede durante la orientación. David Hibbard hablará con José Luis sobre la contratación de la nueva persona.</p> <p>d) Cambio de cuenta bancaria (a Scotiabank) Esperamos que las aprobaciones bancarias no se reciban hasta que Amy se vaya. Cynthia guardará el papeleo hasta que Amy regrese.</p> <p>e) Se completa el acuerdo de liquidación B1. Acuerdo pendiente por costos legales: no hay noticias al respecto, pero debería llegar pronto.</p> <p>f) Reunión del AC Los nuevos miembros son Claude Larry y Garth. Un propietario cuestionó si el Administrador había sido reeligido correctamente.</p> <p>Garth: votaremos sobre esto en la próxima Asamblea. Un propietario expresó su preferencia por utilizar un administrador de propiedades profesional en lugar de un propietario para que actúe como administrador.</p> <p>g) Servicios Jurídicos. Se rescindió el contrato con el abogado anterior y se designó un nuevo abogado: Cynthia del Pino.</p> <p>h) Asignación de Votos – ver 3 c)</p> <p>i) Revisión de Servicios de Contabilidad. Ver 2c) y 2d) arriba. los nuevos contadores deberían ser menos costosos a largo plazo. En la entrevista, los candidatos fueron profesionales y entendieron nuestras necesidades. Además, podemos utilizar mejor el sistema Contpaq (gobierno) para obtener los informes que se necesitan. Garth: ambos candidatos parecen capaces.</p> <p>5) NUEVOS NEGOCIOS</p> <p>a) Concesión Federal. El Acuerdo es como un contrato de arrendamiento. Hace unos años, la HOA solicitó extender el plazo por 15 años y expandir el área. El gobierno no está emitiendo ninguna aprobación para extensiones. Es probable que tengamos que tomar alguna acción legal para obtener esto. El área ampliada se extiende más allá de la línea de la valla unos 20 metros. Vallarta Gardens ha invadido nuestra propiedad con el camión estacionado y el orinal portátil. Es deseable marcar el área expandida de alguna manera para dejar claro que es propiedad de LP.</p> <p>Además, necesitaríamos un topográfico que identifique con precisión el límite sur.</p>
---	--

Garth – David Hibbard will speak with Vallarta Gardens, and questioned if we even know if the rope fence is on the property line.

David H. feels that we don't want to create any friction with VG, as they are very powerful. We need to be careful on how we approach this matter.

Garth: can we get all the legal details regarding the Federal Zone? We will have further discussion on this at the next meeting.

b) Code of Conduct: Larry said that some condominium associations require their board members commit to a code of conduct. Would that be desirable for La Puntilla? As a discussion item, Larry provided a draft Code of Conduct that showed what one might look like
Garth – is a month long enough for the board to review this? This will be revisited.

c) Accountant Interviews – Larry, Garth and Cynthia Moreno, have interviewed two potential firms to be our new accountants. Both are very good candidates and a decision will be made soon.

Next meeting May 26, 2023 at 10 am, La Cruz time

Motion to adjourn by Claude, seconded by Jerry, motion carried

Adjournment at 11:33 am

Garth – dijo que David Hibbard hablaría con Vallarta Gardens y cuestionó si sabemos si la cerca de cuerda está en el límite de la propiedad.

David H. siente que no queremos crear ninguna fricción con VG, ya que son muy poderosos. Tenemos que tener cuidado con la forma en que abordamos este asunto.

Garth: ¿podemos obtener todos los detalles legales sobre la Zona Federal? Tendremos más discusión sobre esto en la próxima reunión.

b) Código de conducta: Larry dijo que algunas asociaciones de condominios requieren que los miembros de su junta se comprometan con un código de conducta. ¿Sería eso deseable para La Puntilla? Como tema de discusión, Larry proporcionó un borrador del Código de Conducta que mostraba cómo se vería uno
Garth: ¿es suficiente un mes para que la junta revise esto? Esto será revisado.

c) Entrevistas a contadores: Larry, Garth y Cynthia Moreno han entrevistado a dos firmas potenciales para ser nuestros nuevos contadores. Ambos son muy buenos candidatos y pronto se tomará una decisión.

Próxima reunión 26 de mayo de 2023 a las 10 am, hora de La Cruz

Moción para levantar la sesión por Claude, secundada por Jerry, moción aprobada

Clausura a las 11:33 am

**La Puntilla
Manager Report
September 22, 2023**

General Issues

1. Bodega

Valve on 1 toilet in office area not functioning. Repair scheduled, corrosion noted in water pipe in Kitchen area and toilets. Jose will repair wall.

Floors and tiles in toilet stalls and kitchen show large accumulation of dirt. Jose to deep clean floors to improve the conditions of employee facilities.

2. Fumigation throughout complex for ants and other pests.

3. Guards

The security company has sent several new guards to fill vacant position. To date there is no one identified as permanent. One security company guard has asked to become a La Puntilla guard; presently being evaluated.

4. Tree pruning

Trees near electrical lines are being pruned to avoid damage to service.

**La Puntilla
Reporte de Gerente
22 September 2023**

Asuntos Generales

1. Bodega

La válvula en 1 inodoro en el área de la oficina no funciona. Reparación programada, corrosión observada en tubería de agua en el área de cocina y baños. José reparará la pared.

Los pisos y baldosas en los baños y la cocina muestran una gran acumulación de suciedad. José a limpiar profundamente los pisos para mejorar las condiciones de las instalaciones de los empleados.

2. Fumigación en todo el complejo para hormigas y otras plagas.

3. Guradias

La compañía de seguridad ha enviado varios guardias nuevos para llenar el puesto vacante. Hasta la fecha no hay nadie identificado como permanente. Un guardia de la compañía de seguridad ha pedido convertirse en guardia de La Puntilla; actualmente en proceso de evaluación.

4. Poda de árboles

Los árboles cerca de las líneas eléctricas están siendo podados para evitar daños al servicio.

La Puntilla Code of Ethics- Draft

This Code of Ethics applies to members of the Vigilance Committee and of the Corporation of the Condominio La Puntilla, A.C. (collectively "VC members")

VC member's standard of care

In exercising the powers and performing the duties of the condominium corporation, each VC member must

- (a) act honestly and in good faith with a view to the best interests of the condominium corporation, and
- (b) exercise the care, diligence and skill of a reasonably prudent person in comparable circumstances.

Disclosure of conflict of interest

A committee member who has a direct or indirect interest in

- (a) a contract or transaction with the condominium corporation, or
- (b) a matter that is or is to be the subject of consideration by the VC/A.C., if that interest could result in the creation of a duty or interest that materially conflicts with that committee member's duty or interest as a VC/A.C. member,

must

- (c) disclose fully and promptly to the council the nature and extent of the interest,
- (d) abstain from voting on the contract, transaction or matter, and
- (e) leave the VC/A.C. meeting
 - (i) while the contract, transaction or matter is discussed, unless asked by the VC/A.C. to be present to provide information, and
 - (ii) while the VC/A.C. votes on the contract, transaction or matter.

What is fiduciary duty?

Fiduciary duty essentially means that you are responsible for acting and doing things to benefit someone else. The person with a fiduciary duty is known as the fiduciary, and the person or persons they are responsible to are referred to as the principal or the beneficiary.

The VC and AC members and officer have a fiduciary duty to the condominium corporation owners and the corporation itself.

VC members must:

- Fulfill their fiduciary duty to the VC/A.C., i.e., to act in the best interests of the VC/A.C. overall.
- Act within the scope of their authority as determined by the law and the corporation's governing documents (In the event of any conflict between the law and the governing documents, the law prevails).
- Always endeavor to serve the corporation's best interests and put their own personal interests aside.
- Carry out their responsibilities with impartiality.
- Make decisions for the corporation using sound judgment and due diligence.
- Disclose in writing/email to other VC/A.C. members any potential conflicts or interest and recuse themselves from the discussion and vote in case one exists. Should the VC member fail to do so, and said conflict is known and brought up by any third party, the VC member that failed to comply will not be allowed to vote in case a conflict exists.
- Always support the decisions made as a board even if they do not necessarily agree with them.
- Treat other members of the VC/A.C. and La Puntilla staff with respect.
- Hold open, honest, and fair elections.

VC members must not:

- Support or promote any activity, action, or behavior that breaches the law or other regulatory requirement.
- Disclose confidential information to any party outside of the VC/A.C. unless given authorization to do so.
- Share with any third party any discussions or decisions made in the in-camera session of VC/A.C. meetings.
- Reveal personal information about any homeowner, resident, or employee.
- Use VC/A.C. funds for personal use without authorization.
- Exploit their position as a committee member for personal gain.
- Directly or indirectly accept gifts, commissions or payments from members of the corporation, suppliers, or contractors.
- Misreport or conceal facts concerning the corporation.
- Threaten, intimidate, or harass any VC member, homeowner, resident, contractor, or employee.
- Make any promises to a bidder or contractor.

Larry Dybvig

From: Kimmi Edwards <kimmismail@gmail.com>
Sent: August 30, 2023 12:38 PM
To: Larry Dybvig; Garth Mckay; kingkaren2; fishman; imshhi; clessard
Cc: Cynthia del Pino
Subject: September Agenda
Attachments: Proposed Mexican Labor Law Changes.pdf; 2023_MINUTES_FROM_APRIL_21_(1).pdf

Can you include the following items in the September Agenda:

1. The plan forward for getting the LP Regime translated into English (this item overwhelmingly passed at the Extra Ordinary Assembly 12:4)
2. In the April 21 meeting minutes (attached) it says that the VC approved minutes from April 2. We've not seen these minutes and they were not distributed at the Semi-Annual General Assembly. Was this a clerical mistake? April 2 was a Sunday.
3. Plan forward for the Association to get compliant with Mexican Labor Law (See attached); this will affect staffing and budget.
4. The VCs plan to enforce the legal use of the common areas.
5. The VCs plan to return 2022 & 2023 encumbrances to owners.

Elijah & Kim

3B