

MINUTES FROM APRIL 21, 2023 VC MEETING

Meeting held at B5 La Puntilla

Board Members Present in person: Karen, Claude, Gerry

Zoom: Larry, Garth

Guests in person: David, Amy (Administrator)

Guests zoom: Wayne, Kimmie, Elijah, Mona

1. Approval of Minutes - March 17 and April 2, 2023 VC Meetings

Claude, seconded by Karen, moved and carried.

2. Administration Reports

- a. Cynthia 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 Kimmie

ACTA DE LA REUNIÓN DEL VC DEL 21 DE ABRIL DE 2023

Reunión celebrada en B5 La Puntilla

Miembros de la Junta Presentes en persona: Karen, Claude, Gerry

Zoom: Larry, Garth

Invitados en persona: David, Amy (Administrador)

Zoom de invitados: Wayne, Kimmie, Elijah, Mona

1. Aprobación de Actas - Reuniones del VC del 17 de marzo y 2 de abril de 2023

Claude, secundado por Karen, se movió y llevó.

2. Informes de administración

- a. Cynthia 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

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. 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 - Gerry says he has nothing to do with the park lands and nothing has been done on upgrading the north (Oleander) sprinkler system. David reviewed the Oleander irrigation system, work on which was delayed by the need to move a pump. Beach	propietarios morosos: B3 Kimmie 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 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: Gerry 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 contactor para
--	---

sprinkler system upgrades are done, but the contactor 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 contactor to finish the job. Gerry has asked Jose Luis to fix a drip line. It is still not working. Gerry says that it is repairable. Garth asked if the maintenance committee can find a solution to the oleander problem. Gerry says that the company we were working with are too busy now 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.	terminar el trabajo. Gerry le ha pedido a Jose Luis que arregle una línea de goteo. Todavía no funciona. Gerry dice que es reparable. Garth preguntó si el comité de mantenimiento puede encontrar una solución al problema de la adelfa. Gerry 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: Kimmie 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 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.
---	--

c) Bylaws – Kimmie 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. Garth asked that anyone with suggestions for the bylaw review can provide them to the sub committee. 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. Gerry – 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 Upgrades. Karen said once the new maintenance person is hired, we will have more to talk about. Garth and David Hibbard said the harrow	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. Gerry: 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 nuevo y Larry apoyó la moción. David Hibbard y Cynthia 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) i) el nuevo Guardia # 4 ha estado siguiendo a otros para aprender el trabajo. Cynthia - El contacto de Pablo se renovará.
--	---

that we have is too small, needs to be repaired all the time. Cost for a new one is 15,000 pesos. Karen motion to purchase a new one, and Larry seconded, motion carried. David Hibbard and Cynthia will contact the person to make the new one	Todavía usaremos la compañía para proporcionar los cuartos guardias. 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.
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) i) the new Guard # 4 has been shadowing others to learn the work. Cynthia - Pablo's contact is up for renewal. We will still use the company to provide the 4th guards. 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 will start the paperwork for this process. ii) New maintenance man, Cynthia has talked to him about his start date, the plan is for Jose Luis to stick around during the orientation. David will speak with Jose Luis regarding the hiring of the new person. iv) Bank Account Change (to Scotiabank) We expect the bank approvals will not be received until after our Administrator Amy leaves. Cynthia will hold onto the paperwork until Amy gets back	La moción de Claude para contratar a Pablo, Jerry la secundó y fue aprobada. Cynthia iniciará los trámites para este proceso. ii) Nuevo hombre de mantenimiento, Cynthia ha hablado con él sobre su fecha de inicio, el plan es que José Luis se quede durante la orientación. David hablará con José Luis sobre la contratación de la nueva persona. iv) Cambio de cuenta bancaria (a Scotiabank) Esperamos que las aprobaciones bancarias no se reciban hasta que Amy, nuestra administradora, se vaya. Cynthia guardará el papeleo hasta que Amy regrese. c) Se completa el acuerdo de liquidación B1. Acuerdo pendiente por costos legales: no hay noticias al respecto, pero debería llegar pronto. d) Reunión del C.A. Los nuevos miembros son Claude Larry y Garth. dave Un propietario cuestionó si el Administrador había sido reelegido correctamente. 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

c) B1 Settlement agreement is completed. Outstanding agreement for legal costs – there is no news on that, but it should come soon. d) A.C Meeting. New members are Claude Larry and Garth. Dave An owner questioned if the Administrator had been reappointed correctly . 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. e) Legal Services. The contract with the prior lawyer has been terminated and new counsel appointed- Cynthia Del Pino. f) Allocation of Votes – see 3 c) g) 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. 5a) 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 have 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. Also, we would need a survey top precisely identify the south boundary	que actúe como administrador. e) Servicios Jurídicos. Se rescindió el contrato con el abogado anterior y se designó un nuevo abogado: Cynthia Del Pino. f) Asignación de Votos – ver 3 c) g) 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. 5a) 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. Además, necesitaríamos un top topográfico que identifique con precisión el límite sur 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 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 – said David Hibbard would speak with Vallarta Gardens, and questioned if we even know if the rope fence is on the property line. David – 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. a. 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 19, 2023 at 10am, La Cruz time Motion to adjourn by Claude, seconded by Jerry, motion carried Adjournment at 11:33	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. a) 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 19 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
--	---

