

La Puntilla Vigilance Committee Newsletter

April 2023

Spring is here, and many of our snowbirds have returned north. Upgrades to the irrigation system continue. Our staffing complement for security guards is now complete, and we continue to pursue hiring a full-time maintenance person.

Did you know? There are banana trees in the centre park area. Feel free to help yourself when they are ripening. They are mostly green and so need to sit on your counter for a week or so. There are also pistachio nut trees near the Carcamo plant.

Lot A10 at La Puntilla recently sold. We don't have information on the new owner but will provide it when available.

Speaking of which, some condominium associations do not distribute information on owners, such as name, address, etc., due to concerns about privacy. La Puntilla puts this information on its website. If you have any concerns about this practice, please let us know.

The lighthouse project at Vallarta Gardens is finally nearing completion. The operator is reportedly Litibu Grill, a well know waterfront restaurant formerly operating in the Higuera Blanca/Punta Mita area. Patrons of the former location speak highly of the food and service. It used to be reservations only, might be the same thing here, which would make sense given that entry would need to be through the Vallarta Gardens secured gates.

<https://www.litibugrill.com/>

Speaking of which, construction of the lighthouse has led to numerous encroachments into our Federal Concession by its contractors. We will be discussing this with Vallarta Gardens, which in any event should quit once construction is complete. Part of the problem is that our expanded concession area is not identifiable as anything other than public beach.

The security camera system has now installed and operating. It will monitor the guard house, the office, and nearby roads. It records audio as well as video. After-the-fact access to the files is available until the system memory is full, reportedly about three weeks. The system limits remote access to five people, which will be assigned to our manager and members of the VC.

The office technology we have is inexpensive and old school; While most important documents are on the website, we still maintain many records in paper form. We are investigating the best way to become fully digital, to protect those documents and simplify document access.

The VC has retained new accountants, SUOR Asociados, out of Puerto Vallarta; they come highly regarded. In addition to taking over bookkeeping, accounting, account and payroll payment, regulatory filing, etc. going forward, they will be completing a review of our accounts and government filings going back two years. We will report to owners once that is complete.

The VC recently settled several lawsuits, which freed up funds that had been paid into court. An accounting will be provided to owners. Note that much of the funds are allocated to 1) certain owners who loaned the VC funds in cover a related cash shortfall, 2) legal and related costs for achieving the settlement, and 3) the Q1 2023 levy for the owner. The remaining funds will be put into an interest-bearing term deposit until they are returned to the owners. The mechanism for that return is under discussion.

An owner has raised a question about the formula used to calculate individual levies, specifically how numbers were rounded. The HOA retained an independent accountant familiar with condominium law and accounting practises to calculate these levies. We will ask him to provide an answer to the homeowner's question.

Owners are reminded of ARTICLE 26 of the bylaws dealing with INSURANCE POLICY: It is the obligation of the Condominium owners to obtain an insurance policy to protect the units against earthquakes, flooding, explosions, and fire and against third party damages. The VC does not monitor compliance.

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 and Dave Ronlund
Puntilla Improvements	consult with owners on potential physical improvements, develop plans and budgets	Karen King & Claude Lessard

Interested in volunteering your time or have suggestions for one of these? Contact the VC reps.

We have recently had incidents of owners and property managers 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.

Finally, a suggestion has been raised for a Facebook page for owners of La Puntilla. It would be for social things only, recommendations as to trades people, good restaurants, post photographs, and so forth. (La Puntilla business would continue going through the manager and VC meetings.) It's a simple way to share information than the website, anybody can post to it. Thoughts? Volunteers for Forum moderator?

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

Boletín del Comité de Vigilancia de La Puntilla

abril 2023

La primavera está aquí y muchos de nuestros pájaros de la nieve han regresado al norte.

Continúan las mejoras al sistema de riego. Nuestra dotación de personal para guardias de seguridad ahora está completa y continuamos buscando la contratación de una persona de mantenimiento de tiempo completo.

¿Sabías? Hay árboles de plátano en el área del parque central. Siéntase libre de ayudarse cuando estén madurando. En su mayoría son verdes, por lo que deben permanecer en su

mostrador durante una semana más o menos. También hay árboles de pistacho cerca de la planta de Carcamo.

Lote A10 en La Puntilla vendido recientemente. No tenemos información sobre el nuevo propietario, pero la proporcionaremos cuando esté disponible.

Hablando de eso, algunas asociaciones de condominios no distribuyen información sobre los propietarios, como nombre, dirección, etc., debido a preocupaciones sobre la privacidad. La Puntilla pone esta información en su web. Si tiene alguna inquietud acerca de esta práctica, háganoslo saber.

El proyecto del faro en Vallarta Gardens finalmente está a punto de completarse. Según los informes, el operador es Litibu Grill, un conocido restaurante frente al mar que anteriormente operaba en el área de Higuera Blanca/Punta Mita. Los clientes de la antigua ubicación hablan muy bien de la comida y el servicio. Solía ser solo para reservas, podría ser lo mismo aquí, lo que tendría sentido dado que la entrada tendría que ser a través de las puertas seguras de Vallarta Gardens. <https://www.litibugrill.com/>

Hablando de eso, la construcción del faro ha dado lugar a numerosas invasiones de nuestra Concesión Federal por parte de sus contratistas. Discutiremos esto con Vallarta Gardens, que en cualquier caso debería abandonar una vez que se complete la construcción. Parte del problema es que nuestra área de concesión ampliada no se puede identificar como otra cosa que no sea una playa pública.

El sistema de cámaras de seguridad ya está instalado y en funcionamiento. Supervisará la caseta de vigilancia, la oficina y las carreteras cercanas. Graba tanto audio como video. El acceso posterior a los archivos está disponible hasta que la memoria del sistema esté llena, según se informa, alrededor de tres semanas. El sistema limita el acceso remoto a cinco personas, que se asignarán a nuestro gerente y miembros del VC.

La tecnología de oficina que tenemos es económica y de la vieja escuela; Si bien la mayoría de los documentos importantes se encuentran en el sitio web, todavía mantenemos muchos registros en papel. Estamos investigando la mejor manera de volvernos completamente digitales, para proteger esos documentos y simplificar el acceso a los documentos.

El VC ha contratado nuevos contadores, SUOR Asociados, fuera de Puerto Vallarta; vienen muy bien considerados. Además de hacerse cargo de la teneduría de libros, la contabilidad, el pago de cuentas y nóminas, la presentación reglamentaria, etc. en el futuro, completarán una revisión de nuestras cuentas y presentaciones gubernamentales desde hace dos años.

Informaremos a los propietarios una vez que esté completo.

El VC resolvió recientemente varias demandas, lo que liberó fondos que se habían pagado a los tribunales. Se proporcionará una contabilidad a los propietarios. Tenga en cuenta que gran parte de los fondos se asignan a 1) ciertos propietarios que prestaron los fondos de capital de riesgo para cubrir un déficit de efectivo relacionado, 2) costos legales y relacionados para lograr el acuerdo, y 3) el gravamen Q1 2023 para el propietario. Los fondos restantes se colocarán en un depósito a plazo que devenga intereses hasta que se devuelvan a los propietarios. El mecanismo para ese retorno está en discusión.

Un propietario planteó una pregunta sobre la fórmula utilizada para calcular los gravámenes individuales, específicamente cómo se redondearon los números. La HOA contrató a un contador independiente familiarizado con la ley de condominios y las prácticas contables para calcular estos gravámenes. Le pediremos que dé una respuesta a la pregunta del propietario. Se recuerda a los Condóminos el ARTÍCULO 26 de los estatutos sobre PÓLIZA DE SEGURO: Es obligación de los Condóminos obtener una póliza de seguro para proteger las unidades contra

terremotos, inundaciones, explosiones, incendios y daños a terceros. El VC no supervisa el cumplimiento.

La lista actual de Subcomités es:

Nombre Función Presidente/Representante de CV

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

Estatutos Para revisar los estatutos Garth McKay y Dave Ronlund

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

¿Está interesado en ofrecer su tiempo como voluntario o tiene sugerencias para uno de estos?

Póngase en contacto con los representantes de VC.

Recientemente hemos tenido incidentes de propietarios y administradores de propiedades 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.

Finalmente, se ha planteado una sugerencia para una página de Facebook para propietarios de La Puntilla. Sería solo para cosas sociales, recomendaciones sobre comerciantes, buenos restaurantes, publicar fotografías, etc. (El negocio de La Puntilla continuaría a través de las reuniones del gerente y el VC). Es una forma más simple de compartir información que el sitio web, cualquiera puede publicar en él. ¿Pensamientos? ¿Voluntarios para moderador del foro? 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

El Comité de Vigilancia La Puntilla 2023