

La Puntilla Vigilance Committee Newsletter July 2023

We have a new neighbor: Lot A10 at La Puntilla recently sold. We will put the owner's contact information on the website once we have consent to do so.

Mexican law now requires all expats (anyone with a temporary or permanent resident card or a CURP) to have an RFC, please see the following information.

<https://banderasnews.com/mexico-requires-all-expats-to-have-a-taxpayer-number-by-july-1/>

The lighthouse project at Vallarta Gardens is finally nearing completion. The operator is reportedly Litibu Grill, a well known 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 (about 15 meters outside the existing rope fence) is not identifiable as anything other than public beach.

An owner has pointed out that the La Puntilla regime (condominium document) calls for an allocation of costs related to the beach front 80% to the owners of the homes on A Street, and questioned why La Puntilla does not allocate costs accordingly.

La Puntilla Boletín Comité de Vigilancia Julio 2023

Tenemos un nuevo vecino: el lote A10 en La Puntilla recientemente vendido. Pondremos la información de contacto del propietario en el sitio web una vez que tengamos el consentimiento para hacerlo.

La ley mexicana ahora requiere que todos los expatriados (cualquier persona con una tarjeta de residente temporal o permanente o un CURP) tengan un RFC, consulte la siguiente información.

<https://banderasnews.com/mexico-requires-all-expats-to-have-a-taxpayer-number-by-july-1/>

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** reservaciones, podría ser lo mismo aquí, lo que tendría sentido dado que la entrada tendría que ser a través del acceso de seguridad de Vallarta Gardens. <https://www.litibugrill.com/>

Hablando de eso, la construcción del faro ha llevado a numerosas invasiones en 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 (a unos 15 metros fuera de la cerca de cuerda existente) no es identificable como otra cosa que no sea playa pública.

Un propietario ha señalado que el régimen de La Puntilla (documento de condominio) exige una asignación de costos relacionados con el frente de playa del 80% a los propietarios de las casas en la calle A, y cuestionó por qué La Puntilla no asigna los costos en consecuencia.

Legally, La Puntilla cannot do this; that provision contradicts other sections of our bylaws, which by their nature must take preference. Our bylaws require that we follow the Law, which it specifically defines as "Ley: La que regula el Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit." /" The State of Nayarit Law regulating real estate ownership within a condominium regime." Constitutionally, State law overrules any provisions in our bylaws and regimes that are inconsistent with that law. That law requires that costs (as well as votes and revenues) be allocated in proportion to lot area, which is contrary to our condominium document. La Puntilla's legal counsel advises that Nayarit changed its condominium law to the current requirement in 2002 and gave condominium corporations six months to change their bylaws and documents to comply. La Puntilla never changed its documents, and so the allocation provisions have been unenforceable on this matter ever since. We cannot do things contrary to State law (even our bylaws say so), so it would be illegal to allocate costs any way other than the State formula requires. The same applies obviously to our budget approval from February. The calculations of 1/19 unit allocation at the time does not conform with the Law and so are unenforceable; the budget allocation corrected this. Any sections of our documents that are contrary to State law are thus null and void. Our bylaws are under review and proposals to bring them into compliance with the law will be brought to an Assembly soon. An owner has raised a question about the formula used to calculate individual levies, specifically if numbers were rounded. The concern might arise because the lot areas used to calculate the allocations are those from the deeds, which are slightly different from our 1997 survey. The deeds are legal documents, so their figures are preferred; our legal counsel calculated the allocations. The HOA retained an independent accountant familiar with condominium law and accounting practices to calculate the levies, so we understand they follow accepted practice.	Legalmente, La Puntilla no puede hacer esto; Esa disposición contradice otras secciones de nuestros estatutos, que por su naturaleza deben tener preferencia. Nuestros estatutos requieren que sigamos la Ley, que define específicamente como "Ley: La que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit". Constitucionalmente, la ley estatal anula cualquier disposición en nuestros estatutos y regímenes que sean inconsistentes con esa ley. Esa ley requiere que los costos (así como los votos y los ingresos) se asignen en proporción al área del lote, lo cual es contrario a nuestro documento de condominio. El asesor legal de La Puntilla informa que Nayarit cambió su ley de condominios al requisito actual en 2002 y dio a las corporaciones de condominios seis meses para cambiar sus estatutos y documentos para cumplir. La Puntilla nunca cambió sus documentos, por lo que las disposiciones de asignación han sido inaplicables en este asunto desde entonces. No podemos hacer cosas contrarias a la ley estatal (incluso nuestros estatutos lo dicen), por lo que sería ilegal asignar costos de otra manera que no sea la fórmula estatal requerida. Lo mismo se aplica obviamente a nuestra aprobación presupuestaria a partir de febrero. Los cálculos de asignación de 1/19 unidades en ese momento no se ajustan a la Ley y, por lo tanto, no son aplicables; La asignación presupuestaria corrigió esto. Cualquier sección de nuestros documentos que sea contraria a la ley estatal es, por lo tanto, nula y sin efecto. Nuestros estatutos están bajo revisión y las propuestas para ponerlos en conformidad con la ley se presentarán pronto a una Asamblea. Un propietario ha planteado una pregunta sobre la fórmula utilizada para calcular las cuotas individuales, específicamente si los números se redondearon. La preocupación podría surgir porque las áreas de lote utilizadas para calcular las asignaciones son las de las escrituras, que son ligeramente diferentes de nuestra encuesta de 1997. Las escrituras son documentos legales, por lo que se prefieren sus figuras; Nuestro asesor legal calculó las asignaciones. La Asociación de Propietarios contrató a un contador independiente familiarizado con la ley de condominios y las prácticas contables para calcular las cuotas, por lo que entendemos que siguen la práctica aceptada.
---	--

Now, something to think about: La Puntilla has some lands that could be put to a higher and better use. Doing so would reduce operating expense levies and provide revenue to benefit the owners. 1) Our two interior parks total about 10,000 square meters and might yield 16 to 18 residential lots if both were developed; that would generate money through lot sales and by increasing strata lot area, reduce our individual expense levies. 2) we have the vacant lot and the office building at the highway, we could sell or lease it, 3) The beachfront grassy area is federal land that we lease. Several of the A street owners would like to expand their garden area, and would like to purchase some of that land through the AC. That would reduce the cost of the Federal concession and increase strata lot area. Undertaking any of these projects would be significant undertakings. They would require pretty much 100% owner agreement, take a few years, and complicate our tax and government filings. Any proceeds would be distributed according to the allocation formula. If we did everything, ballpark net lot sales revenue might average USD \$100,000 a lot. These projects would reduce the levies: today we have 11,000 square meters of strata lot, developing everything (which we don't have to do) would double that, decrease levies by perhaps a third. What do you think? We have a couple of owners with development experience that could flesh out the details. Talk to your neighbors and drop the VC a note; send it through Cynthia Moreno. (The VC has no position on this matter – raising this responds to our fiduciary duty to act in the best interest of the owners.) The security camera system is now installed and operating. It monitors 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. In June, it identified a casual intruder, claiming to be looking for the beach (at 4:50 in the morning!). He was escorted from the property.	Ahora, algo para pensar: La Puntilla tiene algunas tierras que podrían ser puestas a un mayor y mejor uso. Hacerlo reduciría los gravámenes de gastos operativos y proporcionaría ingresos para beneficiar a los propietarios. 1) Nuestros dos parques interiores suman alrededor de 10,000 metros cuadrados y podrían producir de 16 a 18 lotes residenciales si ambos se desarrollaran; Eso generaría dinero a través de la venta de lotes y, al aumentar el área de lotes de estratos, reduciría nuestros gravámenes de gastos individuales. 2) tenemos el terreno baldío y el edificio de oficinas en la carretera, podríamos venderlo o arrendarlo, 3) El área cubierta de hierba frente a la playa es tierra federal que arrendamos. A varios de los propietarios de la calle A les gustaría ampliar su área de jardín, y les gustaría comprar parte de esa tierra a través del aire acondicionado. Eso reduciría el costo de la concesión federal y aumentaría el área de lotes de estratos. Emprender cualquiera de estos proyectos sería una empresa significativa. Requerirían un acuerdo de propietario casi del 100%, tomarían algunos años y complicarían nuestras declaraciones fiscales y gubernamentales. Todo producto se distribuiría de acuerdo con la fórmula de asignación. Si hiciéramos todo, los ingresos netos por ventas de lotes podrían promediar USD \$ 100,000 por mucho. Estos proyectos reducirían los gravámenes: hoy tenemos 11.000 metros cuadrados de lote de estratos, desarrollar todo (que no tenemos que hacer) duplicaría eso, disminuiría los gravámenes quizás en un tercio. ¿Qué te parece? Tenemos un par de propietarios con experiencia en desarrollo que podrían dar cuerpo a los detalles. Hable con sus vecinos y deje una nota al VC; enviarlo a través de Cynthia Moreno. (El VC no tiene una posición sobre este asunto; plantear esto responde a nuestro deber fiduciario de actuar en el mejor interés de los propietarios). El sistema de cámaras de seguridad ya está instalado y funcionando. Supervisa la caseta de guardia, la oficina y las carreteras cercanas. Graba audio y video. El acceso posterior a los archivos está disponible hasta que la memoria del sistema esté llena, según se informa, aproximadamente tres semanas. El sistema limita el acceso remoto a cinco personas, que serán asignadas a nuestro gerente y miembros del VC. En junio, identificó a un intruso casual, afirmando estar buscando la playa (¡a las 4:50 de la mañana!). Fue escoltado fuera de la propiedad.
---	--

There was a recent incident of people from the beach entering an A Street property and using the pool and back yard. An adjacent owner made them leave. Please let the gatehouse/manager know if you are letting third parties use your property. Also recently, someone left the beach lock unlocked, and a random person from the beach entered the property. Jose Luis saw him and escorted him off the property. Please ensure you lock the beach access gate immediately after entering or exiting the beachfront area, and that the folks who work for you understand the importance of keeping the gate always locked. 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 setting up systems to store our digital records "on the cloud" to protect those documents and simplify document access. The next steps will be to maintain all new documents in digital form, and to ensure all existing documents are available in digital form. 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 are completing a review of our accounts and government filings going back two years. We will report to owners once that is complete. A preliminary report has been received and is contained in the July VC meeting package. The VC recently settled several lawsuits, which freed up funds (\$298,442 pesos) that had been paid into court. Based on legal advice, part of the funds have been allocated as follows: To B1's 2023 account \$95,220 (per the agreement), and \$70,000 for the legal costs associated with the settlement. That leaves \$133,222. Four owners have come forward saying they loaned the HOA money some 18 years ago to cover cash flow shortfalls associated with a dispute underlying the settlement. The VC is looking into what documentation is available to back up these claims which, with interest, would consume the remaining settlement cash. If you believe you also have a claim to these funds (which would arise from lending the HOA money to cover cash flow requirements related to the B1 litigation).	Hubo un incidente reciente de personas de la playa que ingresaron a una propiedad de la calle A y usaron la piscina y el patio trasero. Un propietario adyacente los hizo irse. Informe al administrador de la puerta de entrada si está permitiendo que terceros usen su propiedad. También recientemente, alguien dejó la cerradura de la playa abierta, y una persona al azar de la playa entró en la propiedad. José Luis lo vio y lo escoltó fuera de la propiedad. Asegúrese de cerrar la puerta de acceso a la playa inmediatamente después de entrar o salir del área frente a la playa, y de que las personas que trabajan para usted entiendan la importancia de mantener la puerta siempre cerrada. La tecnología de oficina que tenemos es barata y de la vieja escuela; Si bien los documentos más importantes están en el sitio web, todavía mantenemos muchos registros en papel. Estamos configurando sistemas para almacenar nuestros registros digitales "en la nube" para proteger esos documentos y simplificar el acceso a los documentos. Los próximos pasos serán mantener todos los documentos nuevos en formato digital y garantizar que todos los documentos existentes estén disponibles en formato digital. El VC ha contratado a nuevos contadores, SUOR Asociados, fuera de Puerto Vallarta; Son muy apreciados. Además de hacerse cargo de la teneduría de libros, contabilidad, pago de cuentas y nóminas, presentación regulatoria, etc. En el futuro, están completando una revisión de nuestras cuentas y presentaciones gubernamentales que se remontan a dos años. Informaremos a los propietarios una vez que esté completo. Se ha recibido un informe preliminar que figura en el paquete de reuniones de julio del CV. El VC recientemente resolvió varias demandas, que liberaron fondos (\$ 298,442 pesos) que habían sido pagados a la corte. Sobre la base del asesoramiento legal, parte de los fondos se han asignado de la siguiente manera: a la cuenta 2023 de B1 \$ 95,220 (según el acuerdo) y \$ 70,000 para los costos legales asociados con el acuerdo. Eso deja \$ 133,222. Cuatro propietarios se han presentado diciendo que prestaron dinero a la Asociación de Propietarios hace unos 18 años para cubrir los déficits de flujo de efectivo asociados con una disputa subyacente al acuerdo. El VC está investigando qué documentación está disponible para respaldar estas reclamaciones que, con intereses, consumirían el efectivo restante del acuerdo. Si cree que también tiene un reclamo sobre estos fondos (que surgiría de prestar dinero a la Asociación de Propietarios para cubrir los requisitos de flujo de efectivo relacionados con el litigio B1).
--	--

Please put the claim in writing and send it to Cynthia Moreno, puntilla4@gmail.com. Disposition of these remaining funds will be put to the owners for their decision at the annual Assembly.

Calculation of Interest on arrears. La Puntilla occasionally has owners with overdue accounts. The longstanding policy on arrears has entailed a 4.5% charge monthly on arrears. Legal counsel confirms that quarterly payments are due the first day of the quarter, and it is from this date that interest on late payments is to be calculated, based on 4.5% per month of the amount due on that date. This is repeated each subsequent month that there are arrears.

Owners are reminded of Chapter 5 of the Bylaws, Articles 33 and 34: "When intended to transfer individual private property, it will be understood that the joint owners have the right of first refusal, and the residents the preferential right." To our knowledge, the HOA has never enforced this requirement.

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	Jerry 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 manager Cynthia Moreno.

Por favor, ponga el reclamo por escrito y envíelo a Cynthia Moreno, puntilla4@gmail.com. La disposición de estos fondos restantes se someterá a los propietarios para su decisión en la Asamblea anual.

Cálculo de intereses de demora. La Puntilla ocasionalmente tiene propietarios con cuentas vencidas. La política de larga data sobre los atrasos ha entrañado un cargo mensual del 4,5 por ciento sobre los atrasos. El asesor legal confirma que los pagos trimestrales vencen el primer día del trimestre, y es a partir de esta fecha que se calcularán los intereses de demora, basados en el 4,5% mensual del monto adeudado en esa fecha. Esto se repite cada mes subsiguiente que hay atrasos.

Se recuerda a los propietarios el Capítulo 5 de los Estatutos, artículos 33 y 34: "Cuando se pretenda transferir propiedad privada individual, se entenderá que los copropietarios tienen el derecho de preferencia y los residentes el derecho preferente". Hasta donde sabemos, la Asociación de Propietarios nunca ha hecho cumplir este requisito.

La lista actual de Subcomités es:

Nombre	Función	Puesto/VC Representante
Finanzas	Auditoria, presupuesto y manejo de tesorería	Larry Dybvig & John Ziegenhagen
Mantenimiento	Manejo de las instalaciones incluida la jardinería	Jerry Martichuski & Larry Dybvig
Reglamento	Revisión de reglamento	Garth McKay and Dave Ronlund
Mejoras en La Puntilla	Consultar con los propietarios propuestas para mejoras y presupuestos	Karen King & Claude Lessard

¿Interesado en ofrecer su tiempo como voluntario o tiene sugerencias para uno de estos? Contactar a la gerente Cynthia Moreno.

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?

The La Puntilla Civil Association (A.C.) is meeting August 19th at 10:00 am (In person at Unit B6). Information packages and proxies have been distributed, contact Cynthia Moreno for further information.

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

One of our VC members has been in arrears for two quarters. Based on legal counsel advice, the vote for this member has been suspended. (Note that owners in arrears lose voting privileges at Assemblies.)

Finally, the VC is looking to adopt a Code of Conduct for the volunteer representatives of La Puntilla, those owners on the VC or A.C. A draft is attached. Please provide any comments through Cynthia Moreno.

Respectfully submitted.

The 2023 La Puntilla Vigilance Committee

Se ha planteado una sugerencia para una página de Facebook para los propietarios de La Puntilla. Sería solo para cosas sociales, recomendaciones sobre comercios, buenos restaurantes, publicar fotografías, etc. (El negocio de La Puntilla continuaría pasando por las reuniones de gerentes y VC). Es una forma sencilla de compartir información que el sitio web, cualquiera puede publicar en él. ¿Pensamientos? ¿Voluntarios para moderador del foro?

La Asociación Civil La Puntilla (A.C.) se reúne el 19 de agosto a las 10:00 am (presencialmente en la Unidad B6). Se han distribuido paquetes de información y proxies, comuníquese con Cynthia Moreno para obtener más información.

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

Uno de nuestros miembros de VC ha estado en mora durante dos trimestres. Sobre la base del asesoramiento de un asesor legal, la votación para este miembro ha sido suspendida. (Tenga en cuenta que los propietarios en mora pierden los privilegios de voto en las Asambleas).

Finalmente, el CV está buscando adoptar un Código de Conducta para los representantes voluntarios de La Puntilla, aquellos propietarios en el VC o A.C. Se adjunta un borrador. Por favor, proporcione cualquier comentario a través de Cynthia Moreno.

Respetuosamente presentado.
El Comité de Vigilancia de La Puntilla 2023

La Puntilla Code of Ethics - Draft	Código de Ética de La Puntilla – Borrador
This Code of Ethics applies to members of the Vigilance Committee and of the Corporation of the Condominio La Puntilla, A.C. ("VC members") VC members must: • Fulfill their fiduciary duty to the HOA, i.e., to act in the best interests of the HOA overall. • Act within the scope of their authority as determined by the law and the corporation's governing documents. • 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 members any potential conflicts of 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 Board 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 unless given authorization to do so. • Share to any third party any discussions or decisions made in the in-camera session of VC meetings. • Reveal personal information about any homeowner, resident, or employee. • Use VC funds for personal use without authorization.	Este Código de Ética se aplica a los miembros del Comité de Vigilancia y de la Corporación del Condominio La Puntilla, A.C. ("miembros VC") Los miembros del CV deben: • Cumplir con su deber fiduciario con la HOA, es decir, actuar en el mejor interés de la HOA en general. • Actuar dentro del alcance de su autoridad según lo determinado por la ley y los documentos rectores de la corporación. • Siempre esfuércese por servir a los mejores intereses de la corporación y deje de lado sus propios intereses personales. • Llevar a cabo sus responsabilidades con imparcialidad. • Tomar decisiones para la corporación utilizando el buen juicio y la debida diligencia. • Revelar por escrito / correo electrónico a otros miembros de VC cualquier posible conflicto de intereses y recusarse de la discusión y votar en caso de que exista. Si el miembro del CV no lo hace, y dicho conflicto es conocido y planteado por un tercero, el miembro del CV que no cumplió no podrá votar en caso de que exista un conflicto. • Siempre apoye las decisiones tomadas como junta directiva, incluso si no necesariamente están de acuerdo con ellas. • Tratar a otros miembros de la Junta y al personal de La Puntilla con respeto. • Celebrar elecciones abiertas, honestas y justas. Los miembros de VC no deben: • Apoyar o promover cualquier actividad, acción o comportamiento que infrinja la ley u otro requisito reglamentario. • Divulgar información confidencial a cualquier parte fuera del VC a menos que se le otorgue autorización para hacerlo. • Compartir con cualquier tercero cualquier discusión o decisión tomada en la sesión a puerta cerrada de las reuniones de VC. • Revelar información personal sobre cualquier propietario, residente o empleado. • Usar fondos de capital de riesgo para uso personal sin autorización.

- Exploit their position as a board member for personal gain.
- Directly or indirectly accept gifts, commissions, or payments from members of the community, suppliers, or contractors.
- Misreport or conceal facts concerning the corporation.
- Threaten, intimidate, or harass any board member, homeowner, resident, contractor, or employee.
- Make any promises to a bidder or contractor.

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.

In a corporation, the board of directors and the officers have a fiduciary duty to the shareholders and the corporation itself.

- Explotar su posición como miembro de la junta para beneficio personal.
- Aceptar directa o indirectamente regalos, comisiones o pagos de miembros de la comunidad, proveedores o contratistas.
- Informar erróneamente u ocultar hechos relacionados con la corporación.
- Amenazar, intimidar o acosar a cualquier miembro de la junta, propietario, residente, contratista o empleado.
- Haga cualquier promesa a un licitador o contratista.

¿Qué es el deber fiduciario?

El deber fiduciario esencialmente significa que usted es responsable de actuar y hacer cosas para beneficiar a otra persona. La persona con un deber fiduciario se conoce como fiduciario, y la persona o personas a las que son responsables se conocen como el principal o el beneficiario.

En una corporación, la junta directiva y los funcionarios tienen un deber fiduciario con los accionistas y la corporación misma.