

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ACTA DE ASAMBLEA ANUAL CELEBRADA EN FEBRERO 24 DE 2018

El sábado, Febrero 24 de 2018, en el salón Bluebonnet de las oficinas de Plantation ubicado en 600, Plantation Dr. Pharr, Tx., se celebró la Asamblea anual de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc., siendo las 11:05 A.M. se inició la reunión, con la presencia física de los integrantes de la Mesa Directiva, César Cavazos, Leobardo Garza, Amelia Valdéz y Ana M. Estévez Vega asistiendo también por parte de la Administración, Rosa María Ayala y Joe Espinosa, además de los propietarios y arrendatarios asistentes a este evento.

La reunión se celebró conforme el orden del día que se anexa a la presente acta junto con la convocatoria (1), enviada a todos los propietarios de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc.

I. LISTA DE ASISTENCIA.

La administradora Rosa María Ayala inició la reunión dando la bienvenida a todos los propietarios y arrendatarios presentes, pidiendo se registraran en la Lista de Asistencia que se anexa a la presente acta (2).

II. APROBACIÓN DE LA ACTA DE ASAMBLEA INFORMATIVA DE NOV-25-2017 Y DE LA MINUTA DE LA MESA DIRECTIVA DE ENE-18-2018.

Rosa María Ayala informó que las actas antes señaladas están aprobadas y publicadas en la página de internet de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc.

III. RATIFICACION DE LA SECRETARIA DE LA MESA DIRECTIVA.

Se puso a consideración de la Asamblea la ratificación como Secretaria de la Mesa Directiva a Ana M. Estévez Vega del Apartamiento 27-E, quien suple desde Ago-07-2017 a Mónica Lara que vendió su Apartamiento. Con un total de 20 votos de los Propietarios a favor, queda ratificada en su puesto. Se anexan votos (3).

IV. INFORME GENERAL DE LA MESA DIRECTIVA.

A. En uso de la palabra el Presidente Cesar Cavazos, agradeció a los Residentes de la Subdivisión, a la Administración y a los integrantes de la Mesa Directiva por los logros obtenidos y pidió a todos continuar colaborando para seguir mejorando las instalaciones y mejorar el bienestar de todos los residentes.

B. A continuación el Tesorero Leobardo Garza, informó a detalle de todos los avances, mejoras, ingresos y egresos y situaciones que se presentaron durante el primer año de la nueva Mesa Directiva, lo cual se describe en el anexo (4).

V. **PROYECTOS Y ASUNTOS VARIOS.**

Leobardo Garza, informó de los siguientes Proyectos que están pendientes de realizar:

- A. Especial assessment para reparar techos.
- B. Compra de bancas para los asadores.
- C. Reparación de los lados de madera de los edificios.
- D. Reparar fisuras de las albercas e instalar pasamanos.
- E. Reparar y pintar piso de los asadores.
- F. Reparar malla caída lado norte colindante con escuela.

VI. **RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN CON QUICK PROPERTY INVESTMENTS.**

Se informa que el contrato de Administración se logró renovar al mismo costo por un año más.

VII. **PREGUNTAS Y RESPUESTAS.**

Sobre este informe los asistentes formularon algunas preguntas, mismas que fueron contestadas por los integrantes de la Mesa Directiva.

Sin tener otro asunto que tratar, se concluyó la Asamblea informativa, siendo las 13:15 horas.



Ana M. Estévez Vega
Secretaria

Pharr, Tx. Febrero 4 de 2018

ESTIMADOS PROPIETARIOS:

A través de la presente se les hace una atenta invitación a los propietarios de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc. a la Asamblea Anual que se efectuará:

FECHA:

Sábado, Febrero 24 de 2018.

HORA:

11:00 de la mañana.

LUGAR:

Salón Bluebonnet de las oficinas de Plantation ubicado en 600 Plantation Dr.
Pharr, Tx. 78577

Se tratarán asuntos generales conforme al Orden del día que se anexa.

Mucho agradeceremos su puntual asistencia.



Atentamente

Mesa Directiva

Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc.

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ASAMBLEA A CELEBRARSE EN FEBRERO 24 DE 2018

ORDEN DEL DÍA

1. LISTA DE ASISTENCIA.
2. APROBACIÓN DE LA ACTA DE ASAMBLEA ANTERIOR Y DE LA ÚLTIMA MINUTA DE LA MESA DIRECTIVA.
3. RATIFICACIÓN DE LA SECRETARIA DE LA MESA DIRECTIVA.
4. INFORME GENERAL DE LA MESA DIRECTIVA
5. PROYECTOS Y ASUNTOS VARIOS
6. PREGUNTAS Y RESPUESTAS.



DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ASAMBLEA ANUAL

FEBRERO 24 DE 2018

I. INFORME GENERAL DE LA MESA DIRECTIVA

A. SITUACIÓN COMO ENTREGÓ LA ASOCIACIÓN LA ADMINISTRACIÓN ANTERIOR.

1. A pesar de la insistencia, el presidente de la Administración anterior Alfredo Kuri incumplió su promesa de presentarse para firmar una acta de entrega formal de la subdivisión.
2. Lo único que se recibió de la Administración anterior fue lo siguiente:
 - a) Facturas y Relación sin detalle ni firmas con los adeudos de Condóminos existentes.
 - b) Diversas llaves sin detalle ni identificación.
 - c) Hoja con los adeudos en cobranza legal de 5 propietarios sin indicar el estado procesal de la cobranza y que su gestión tenía más de un año detenida.
 - d) Chequera con un saldo de \$1,450.61 dólares, pero con compromisos de pago mucho mayores. (Seguro, Luz, agua, etc.).
3. Documentación e información que no entregó la Administración anterior:
 - a) No entregaron Información contable financiera de activos pasivos, compromisos de pago a proveedores, etc.
 - b) Sin archivos de registros de contabilidad.
 - c) Sin documentación de facturación y de recibos de cobro por mantenimiento y seguro.
 - d) No se entregó ningún activo como máquinas o herramientas ni equipo de oficina, tampoco accesorios, refacciones, etc., propiedad de la Subdivisión.
 - e) Sin entrega de un directorio con teléfonos y correos electrónicos para localización de Propietarios.
 - f) Sin informar de pendientes, procesos de mantenimiento, identificación de instalaciones, además de no manifestar los aspectos o situaciones apremiantes a atender.
4. Se atendieron diversos reclamos de varios propietarios por no reconocer el adeudo reportado por la Administración anterior, argumentando en algunos casos que efectuaron los pagos en efectivo o que no recibieron el comprobante correspondiente.
5. Otras irregularidades de la administración anterior.



- a) De una revisión efectuada se detectaron faltantes entre los ingresos contra los egresos de los últimos 5 años, sin considerar la recepción de pagos en efectivo que recibían.
 - b) El Presidente anterior Alfredo Kuri, en representación de la Mesa Directiva efectuó una bonificación de \$17,000.00 dólares a un Propietario en Octubre 20, 2015.
 - c) Por falta de supervisión y controles adecuados de la Administración anterior, se introducían personas ajenas al Condominio usando indebidamente las albercas.
 - d) Mantenían registrado el Condominio con Actividad Lucrativa, pagando impuestos y Contador, debiendo ser No Lucrativa.
6. Se contrataron los servicios de una persona que tiene en proceso una investigación por las irregularidades de la Administración anterior.

B. MEJORAS Y MANTENIMIENTO EFECTUADO.

1. Compra e instalación de motores para las puertas entrada y salida del Condominio, atendiendo arreglos periódicos.
2. Se podaron los árboles y las palmas.
3. Se pusieron letreros de advertencia en la entrada y en las albercas, de que Dunlyn Acres es Propiedad Privada, para que no ingresen personas extrañas y no hagan uso indebido de las albercas, asimismo se instalaron letreros en el área de basura donde no deben depositar, aparatos, muebles, escombros, llantas o cualquier cosa similar.
4. Se reparó la reja accidentada desde el año antepasado.
5. Se reparó alcantarilla pluvial quebrada.
6. Hubo necesidad de reparar diversas tuberías de agua dañadas.
7. Se instaló un sistema de riego automático de jardines.
8. Se reparó todo el sistema de alumbrado y se sustituyó toda la caja de breakers de la primera sección, asimismo se cambió el horario de luz.
9. Se rehabilitaron las albercas que estaban abandonadas, pintándolas tapando grietas y reparando las instalaciones y cambio de filtros.
10. Se le da servicio de mantenimiento semanal a las albercas, para conservarlas en buen estado.
11. Se sustituyó el motor quemado alberca 1ª. sección.
12. Se repuso la llave regadera de la alberca primera sección.
13. Se repararon los kioscos, poniendo los ladrillos que faltaban en la pared.
14. Revisión y Reparación de las instalaciones eléctricas sustituyendo las luminarias en mal estado.
15. Se cambiaron las lámparas de las canchas de tenis por unas ahorradoras.
16. Se cambió la compañía de luz para reducir su costo.



17. Se tiene el servicio de dos personas de medio tiempo con lo cual tenemos un ahorro muy sustancial en el mantenimiento general (Corte de zacate, mantenimiento del sistema de riego, luminarias, pintura, limpieza, etc.)
18. Adquisición de diversa herramienta. (Power washer, Compresora, Sopladora, Weed eater, Escalera)
19. Se construyó una base y se instaló caja con buzones de correo que se había caído, además, se identificaron todos los buzones de con etiquetas donadas.
20. Se creó una página en internet donde se pueden consultar los ingresos y egresos, las actas de la Mesa Directiva, Reglamentos, presentar sugerencias, quejas, etc.
21. Se reparó y acondicionó el cuartito de la entrada, para que se instalen las cámaras de seguridad para que sirva de oficina y supervisión.
22. Remozamiento de la entrada de la Subdivisión y con el apoyo de la Familia Pinchuk del Apartamento 25-D, se consiguió a muy bajo costo las letras iluminadas con la identificación del condominio.
23. En la entrada del Condominio se instalaron muros para protección de choques.
24. Para evitar la introducción de personas extrañas al Condominio, se proporcionaron claves personalizadas de entrada para cada propietario y se sustituyó la clave general para los servicios públicos.
25. Pintura y reparación de cordones de banqueta con sus letreros correspondientes pidiendo se respeten los cajones de cada Residente y no estacionarse en lugares prohibidos.
26. Se instalaron cámaras de video en lugares estratégicos del condominio para efectos de seguridad y supervisión.
27. Se limpió el moho negro de los ladrillos de los edificios.
28. Limpieza y desazolve de los canales de agua de storages.
29. Se instalaron lámparas en los lados del cuartito de entrada para mayor iluminación en la parte del teclado de ingreso y de las cámaras de video, las cuales fueron donadas por la Familia Pinchuk del Apartamento 25-D.
30. Se poda el zacate con oportunidad.

C. OBRAS Y MANTENIMIENTOS EN PROCESO.

1. Sustitución de la cerca de madera por malla en las albercas.
2. Pintura y reparación de balcones con cargo a los propietarios.
3. Pintura y reparación de topes de estacionamientos y bodegas.
4. Al zacate se le está aplicando fertilizante que contiene elementos que eliminarán la hierba.

D. REDUCCIÓN DE GASTOS.

1. Reducción en gastos de mantenimiento de: (Albercas, Corte del zacate, Limpieza, Etc.)
2. Se eliminó el pago por Renta de oficina.

3. Se redujo el pago de Impuestos.
4. Se eliminó el pago de un Contador.
5. Se redujo el gasto por la Administración.
6. Se logró reducir el costo del seguro externo de los departamentos de \$505.00 a \$550.00 dólares del año 2016 a \$450.00 en el año 2017 de nuestra Administración.
7. En la mayoría de los casos, pedimos al menos dos cotizaciones a los prestadores de servicio y mantenimiento para obtener mejores precios.

E. OTRAS ACTIVIDADES.

1. Tenemos reuniones periódicas con los abogados para dar seguimiento a la cobranza legal que tenía detenida más de un año la Administración anterior.
2. Se contrató al Lic. John Robert King, para tener una segunda opción de cobranza legal con la ventaja en este caso de no desembolsar previamente por la gestión, ya que cobra sus honorarios al recuperar los adeudos.
3. Con mucho esfuerzo y diversos medios, se pudo localizar a propietarios y obtener un Padrón con sus datos de correos electrónicos, direcciones y teléfonos, necesarios para la comunicación y cobranza.
4. Se cambió el régimen fiscal de compañía lucrativa a NO lucrativa.
5. Se elaboró y difundió un resumen del reglamento interno con sus penalidades y sanciones (albercas, basura, mascotas, fiestas, etc.) que también tendrán que sujetarse las personas que rentan, con responsabilidad de los Propietarios.
6. Se precisaron los colores oficiales para pintar los apartamentos.
7. Se ha insistido en la prohibición de los pagos en efectivo. En el caso de comisiones que cobra el banco por pagos con tarjeta o transferencias, estas serán repercutidas al Propietario.
8. Se precisó la política de cobranza: hasta tres (3) meses vencidos cobranza administrativa y partir de cuatro (4) se turnan al abogado para su cobranza legal.
9. Se atendieron los reclamos de varios condóminos por no reconocer su adeudo indicado por la Administración anterior.
10. Se contrató el servicio de Guardias para vigilar la subdivisión los fines de semana.

F. RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.

Se negoció y se consiguió con la Sra. Rosy Ayala, al mismo costo mensual, la renovación del contrato de Administración con Quick Property Investments.

G. INGRESOS Y EGRESOS MARZO 2017/ENERO 2018.

Se tiene un sistema automatizado donde se registran los movimientos contables de ingresos y egresos y la comprobación documental se archiva integrando un paquete mensual que está a disposición de los Propietarios de Dunlyn Acres. Los ingresos y egresos se presentan en nuestra página WEB y el Contador Joe Espinosa les puede aclarar cualquier duda que tengan.

Ingresos y Egresos Marzo 2017 /Enero 2018
SALDO INICIAL DEL BANCO ADMINISTRACIÓN ANTERIOR \$1,450.61

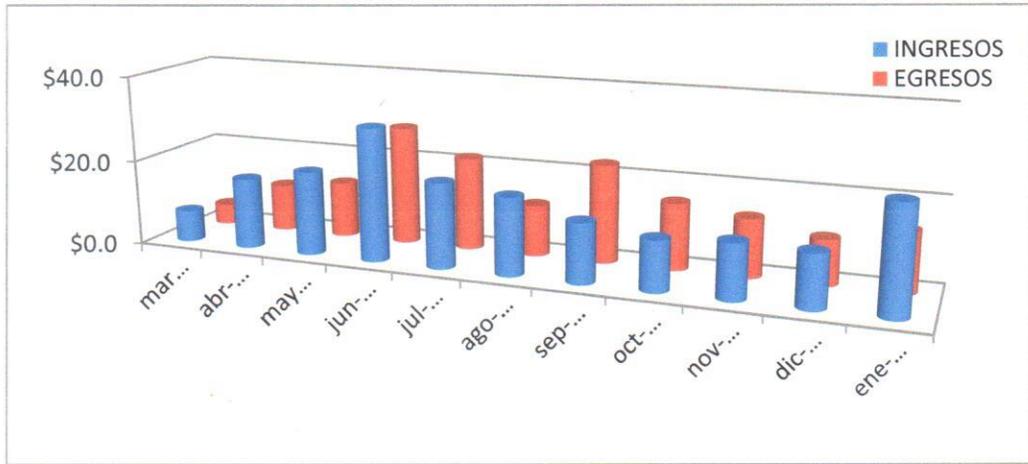
<u>Mes</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>EGRESOS</u>
mar-17	\$7,360.94	\$4,886.49
abr-17	\$16,469.98	\$11,139.01
may-17	\$19,687.12	\$13,132.27
jun-17	\$31,089.61	\$27,697.98
jul-17	\$19,909.63	\$21,763.80
ago-17	\$18,211.50	\$12,113.68
sep-17	\$14,030.99	\$22,880.75
oct-17	\$11,787.00	\$15,648.25
nov-17	\$12,884.00	\$13,733.10
dic-17	\$12,387.15	\$10,623.61
ene-18	\$24,687.33	\$14,004.84

SALDO FINAL DEL BANCO A ENE-31-18 \$22,332.08



Ingresos y Egresos Marzo 2017 /Enero 2018

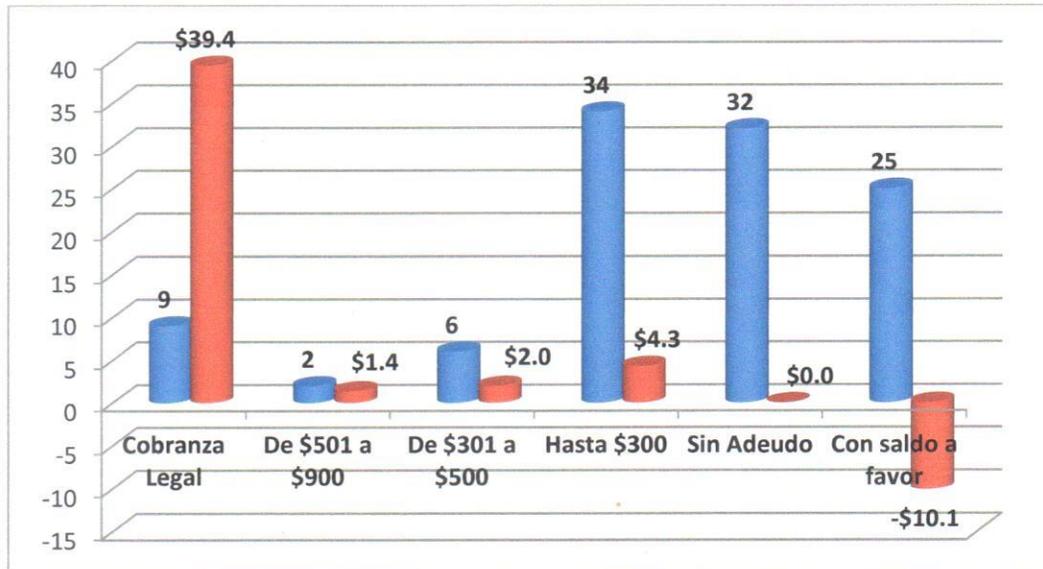
SALDO INICIAL DEL BANCO ADMINISTRACIÓN ANTERIOR \$1,450.61



SALDO FINAL DEL BANCO A ENE-31-18 \$22,332.08

H. ADEUDOS POR MANTENIMIENTO Y SEGURO

Total de adeudos \$ 36,984.47 de los 108 Propietarios por estratos a Enero 31 de 2018. (Miles de Dólares).



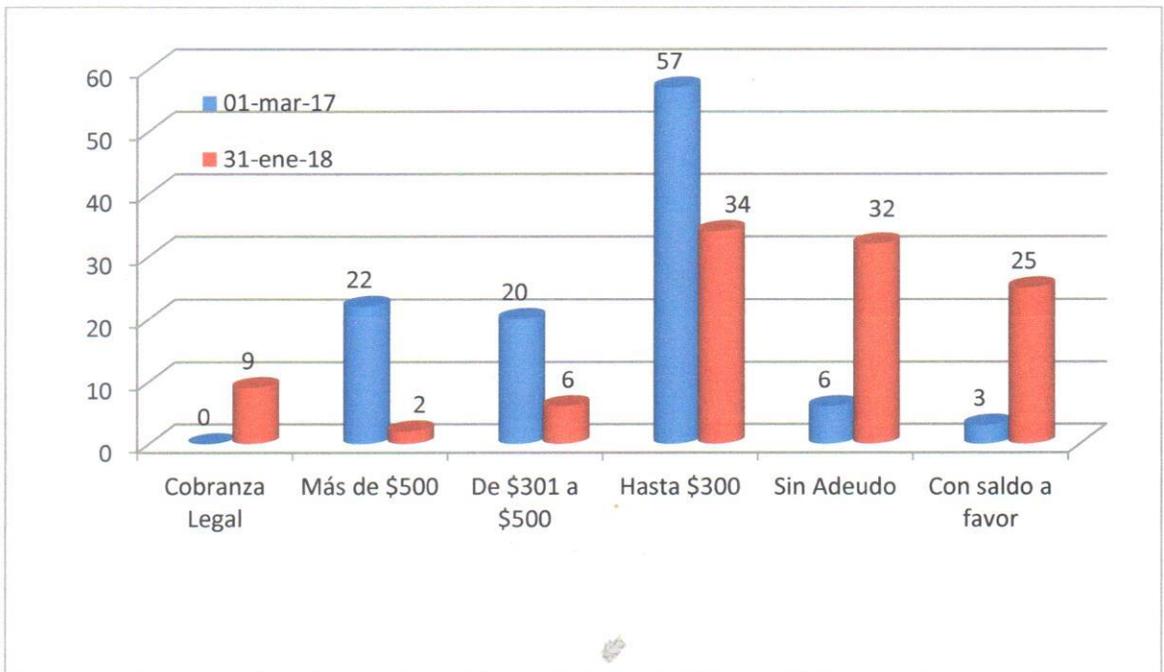
Handwritten signature

I. COMPARATIVO DE ADEUDOS Y DEUDORES.

1. Comparativo de los Adeudos por estratos 01-Mar-2017 (inicio) y 31-Ene-2018.



2. Comparativo de los 108 Deudores por estratos 01-Mar-2017 (Inicio) y 31-Ene-2018.



[Handwritten signature]

J. RECOMENDACIONES.

1. A los Propietarios que vendan su Apartamento se les recomienda avisar a la Administración y hacerlo en una Casa de Títulos para evitar problemas posteriores.
2. En caso de arrendamiento, de acuerdo al Reglamento deberán dar aviso a la Administración, entregar copia del contrato y del Reglamento firmada por el Rentero quién debe respetarlo.
3. Las claves de acceso deberán cambiarse en el caso de nuevos propietarios o nuevos renteros, solicitando el cambio a la Administración.
4. Reportar las luminarias que se funden para reponerlas.
5. En los contenedores de basura no deben depositar, aparatos, muebles, escombros, llantas o cualquier cosa similar.
6. Se recomienda apegarse al Reglamento y evitar la aplicación de sanciones, ya que se han atendido varias quejas de vecinos. (Vehículos mal estacionados, basura, música fuerte o fuera de horas, ropa tendida en balcones, juguetes o cachivaches fuera del Apartamento, etc.)
7. Se recomienda cubrir el mantenimiento con oportunidad ya que se sigue gestionando la cobranza administrativa y legal a todos los deudores.
8. Al sacar las mascotas de su Apartamento siempre deberán estar acompañadas y cuidadas por su dueño y en caso de hacer su necesidad, su propietario es responsable de recoger y limpiar el excremento. (Evite sanciones)
9. En los jardines del frente y fondo, solo se permite sembrar plantas ornamentales que no sean altas y no dañen las instalaciones hidráulicas.
10. Han proliferado muchos gatos, (mascotas) por lo que se recomienda no darles de comer en los jardines y apegarse al Reglamento.
11. En caso de emergencias, quejas o sugerencias, las podrán reportar a la Administración a los teléfonos y e-mail que aparecen en la entrada de la Subdivisión.