

**DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.**  
**ACTA DE ASAMBLEA INFORMATIVA DE NOVIEMBRE 25 DE 2017**

El sábado, Noviembre 25 de 2017, en el salón Bluebonnet de las oficinas de Plantation ubicado en 600, Plantation Dr. Pharr, Tx., se celebró la Asamblea informativa de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc., siendo las 11:15 A.M. se inició la reunión, con la presencia física de los integrantes de la Mesa Directiva, Cesar Cavazos, Leobardo Garza, y a través del teléfono de Amelia Valdés 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.

**1. LISTA DE ASISTENCIA.**

Se anexa la lista de los propietarios y arrendatarios que asistieron (2).

**2. APROBACIÓN DE LAS ASAMBLEAS ANTERIORES Y LAS MINUTAS DE LAS JUNTAS DE LA MESA DIRECTIVA.**

Rosa Ma. Ayala informó sobre las actas de las siguientes Asambleas y Juntas de la Mesa Directiva que fueron aprobadas y que están publicadas en la página de internet de Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc.

Asambleas:  
Feb-25-2017  
Abr-13-2017

Juntas de la Mesa Directiva:  
Feb-27-2017  
May-03-2017  
May-11-2017  
May-15-2017  
Jul-03-2017  
Ago-7-2017  
Oct-10-2017



**3. INFORMES DE LA MESA DIRECTIVA.**

A. Se anexa (3) el informe que presentó el Presidente Cesar Cavazos.

B. El informe presentado por el Tesorero Leobardo Garza, se anexa (4).

**4. ROSA MA. AYALA ADMINISTRADORA DE DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC., PRESENTÓ EL INFORME QUE SE ANEXA (5).**

**5. PROYECTOS Y ASUNTOS VARIOS.**

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

- A. Pintura y reparación de balcones.
- B. Pintura y reparación de estacionamientos y bodegas.
- C. Reparar y pintar piso de los asadores.
- D. Cámaras de video en lugares estratégicos del condominio para efectos de seguridad y supervisión.
- E. Especial assessment para reparar techos.
- F. Compra de bancas para los asadores.
- G. Reparar fisuras de las albercas e instalar pasamanos.

**6. PREGUNTAS Y RESPUESTAS.**

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

Sin tener otro asunto que tratar, se concluyó la Asamblea informativa, siendo las 13:45 horas.



Ana M. Estévez Vega  
Secretaria

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ASAMBLEA A CELEBRARSE EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 2017

ORDEN DEL DÍA

1. LISTA DE ASISTENCIA.
  
2. APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA ANTERIOR Y LAS MINUTAS DE LAS JUNTAS DE LA MESA DIRECTIVA.
  
3. INFORMES DE LA MESA DIRECTIVA.
  - I. INFORME DEL PRESIDENTE.
  
  - II. INFORME DEL TESORERO.
  
4. INFORME DE LA ADMINISTRACION.
  
5. PROYECTOS Y ASUNTOS VARIOS.
  
6. PREGUNTAS Y RESPUESTAS.

Alva  
ST

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.  
MESA DIRECTIVA

Pharr, Tx. Noviembre 13 de 2017

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 que se efectuará:

FECHA:

Sábado, Noviembre 25 de 2017.

HORA:

11:00 de la mañana.

LUGAR:

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

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

Podrán asistir las personas que tienen arrendado un Apartamento pero no tendrán voz ni voto, pidiendo de favor comunicarle al propietario de esta junta.

Mucho agradeceremos su puntual asistencia.

Atentamente

Mesa Directiva  
Dunlyn Acres Council Co-Owners, Inc.

*Alva  
SF*

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ASAMBLEA DE NOVIEMBRE 25 DE 2017, ANEXO 3 DEL ACTA

INFORME DEL PRESIDENTE CESAR CAVAZOS

a) SITUACIÓN COMO SE RECIBIÓ LA ASOCIACIÓN.

1. Sin efectuar una entrega formal.
2. Sin entregar archivos, registros contables ni directorio de dueños, sin recursos saldo en Banco \$1,450.00 y con cuentas por pagar por importe muy superior (Seguro, Luz y agua, etc.). Entregaron solo una relación de adeudos y un paquete de llaves sin identificar.
3. Con faltantes entre los ingresos contra los egresos de los últimos 5 años, sin considerar la recepción de pagos en efectivo que se recibían.
4. Sin herramientas ni equipo de oficina.
5. Se le pidió a Condóminos adelantar pagos para tener recursos y afrontar compromisos inmediatos.
6. Se introducían personas ajenas al Condominio usando indebidamente las albercas.
7. Registro del Condominio con Actividad Lucrativa, pagando impuestos y contador, debiendo ser No Lucrativa.
8. El Presidente anterior Alfredo Kuri, en representación de la Mesa Directiva efectuaron una bonificación de \$17,000.00 dólares a un Propietario en Octubre 20, 2015.
9. Carta entregada al Propietario autorizándole una bonificación de \$17,000.00 dólares.
10. Se contrataron los servicios de un abogado que tiene en proceso una investigación por las irregularidades de la Administración anterior.

b) COMENTARIOS GENERALES DEL PRESIDENTE.

1. Se adquirieron a plazo nuevos motores para las puertas de entrada.
2. Se rehabilitaron las albercas que estaban abandonadas, pintándolas tapando grietas y reparando motores y cambio de filtros, contratando también un servicio de mantenimiento semanal para mantenerlas en buen estado.
3. Se instaló un sistema de riego automático de jardines.
4. Se publicó un resumen del Reglamento Interno.
5. Sin escatimar esfuerzo y para darle transparencia al proceso administrativo, algún integrante de la Mesa Directiva tiene junta ejecutiva 2 o más veces por semana con Rosy Ayala y Joe Espinosa para efectuar la supervisión de los ingresos y egresos, seguimiento de la cobranza legal, darle seguimiento a los trabajos de mantenimiento, resolver y aclarar dudas de propietarios, etc.
6. Se reactivó la cobranza legal de un abogado detenida por más de un año y se contrató el servicio de otro abogado para activar la cobranza legal rezagada.

Alfa  
ST

**c) RENUNCIA DE LA SECRETARIA DE LA MESA DIRECTIVA Y NUEVO NOMBRAMIENTO EN SUSTITUCIÓN**

1. Retiro de la Secretaria Mónica Lara, por venta de su Apartamento.
2. Nombramiento de Ana M. Estévez Vega del Apartamento 27-E, como nueva Secretaria de la Mesa Directiva con carácter temporal a partir de Ago-07-2017 y hasta la fecha de la Asamblea anual donde se pueda reelegir o sustituir.

**d) TRÁMITE ANTE AUTORIDADES (ESTATAL Y FEDERAL)**

1. Cambio de actividad lucrativa a No lucrativa.
2. Sustitución del Agente Alfredo Kuri Presidente anterior, por Cesar Cavazos nuevo Presidente.
3. Baja de la Secretaria de la Mesa Directiva.

Ana  
ST

**DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.**  
**ASAMBLEA DE NOVIEMBRE 25 DE 2017, ANEXO 4 DEL ACTA**  
**INFORME DEL TESORERO LEOBARDO GARZA**

a) TODOS LOS MOVIMIENTOS CONTABLES DE INGRESOS Y EGRESOS SE REGISTRAN EN UN SISTEMA AUTOMATIZADO Y LA COMPROBACIÓN DOCUMENTAL SE ARCHIVA INTEGRANDO UN PAQUETE MENSUAL QUE ESTÁ A DISPOSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE DUNLYN ACRES, PUBLICANDO LOS INGRESOS Y EGRESOS EN NUESTRA PÁGINA DE INTERNET Y EN CASO DE DUDAS O MAYOR DETALLE SE PUEDEN ACLARAR CON EL CONTADOR JOE ESPINOSA.

b) INGRESOS Y EGRESOS MARZO/OCTUBRE 2017.

1. Importes mensuales de los Ingresos y Egresos de marzo a octubre de 2017

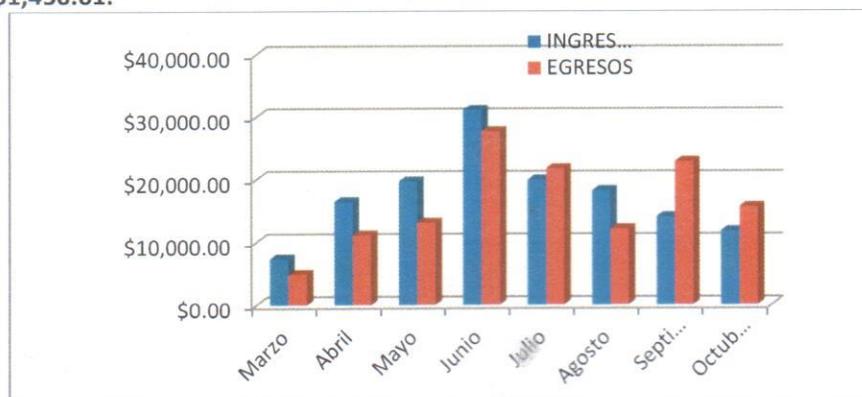
Saldo inicial del banco en la entrega de la administración anterior, Feb-27-2017  
**\$1,450.61.**

Mes	INGRESOS	EGRESOS
Marzo	\$7,360.94	\$4,886.49
Abril	\$16,469.98	\$11,139.01
Mayo	\$19,687.12	\$13,132.27
Junio	\$31,089.61	\$27,697.98
Julio	\$19,909.63	\$21,763.80
Agosto	\$18,211.50	\$12,113.68
Septiembre	\$14,030.99	\$22,880.75
Octubre	\$11,787.00	\$15,648.25

Saldo final del banco al corte de Oct-20-2017 **\$10,735.15**

2. Gráfica con los Ingresos y Egresos de marzo a octubre de 2017

Saldo inicial del banco en la entrega de la administración anterior, Feb-27-2017  
**\$1,450.61.**

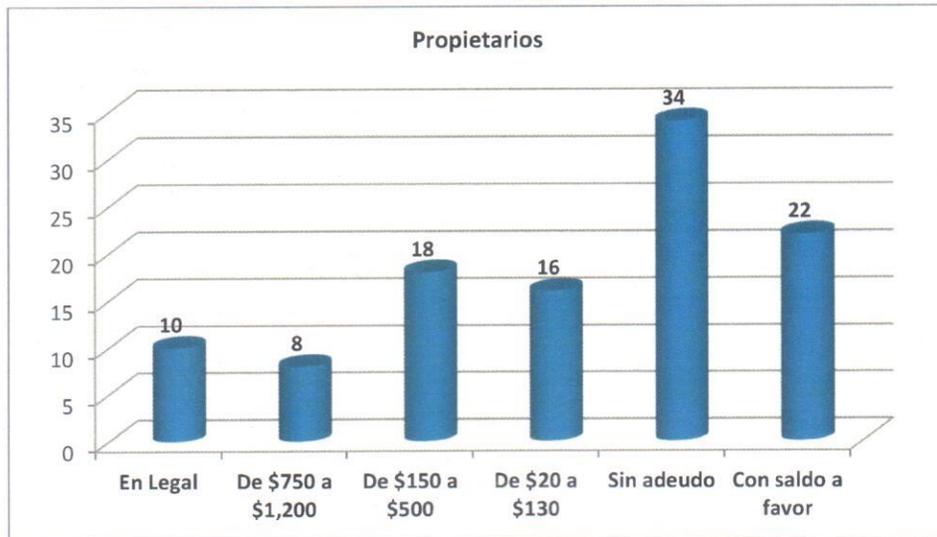


Saldo final del banco al corte de Oct-20-2017 \$10,735.15

c) ADEUDOS DE CONDÓMINOS POR \$51,883.34, DISTRIBUIDOS POR ESTRATOS AL 16 DE NOVIEMBRE DE 2017.



d) DISTRIBUCIÓN POR ESTRATO DE ADEUDOS, DE LOS 108 PROPIETARIOS DE DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC., A NOVIEMBRE 16 DE 2017.



e) COBRANZA LEGAL.

1. Se reactivó la cobranza legal detenida de hace más de un año con los Abogados David Dávila y Marina R. Domínguez.

*Alia*  
*ST*

2. Se contrató al Despacho de Abogados King Law Firm, para gestionar cobranza legal cuyos honorarios se cobran hasta la terminación del proceso y la recuperación del adeudo.
- f) **PADRÓN DE PROPIETARIOS.**- Se trabajó arduamente para actualizarlo con datos de correos electrónicos, direcciones y teléfonos, necesarios para la comunicación y cobranza.
- g) **DESCONOCIMIENTO DE ADEUDOS.**- Se han atendido reclamos de varios condóminos por no reconocer su adeudo indicado por la Administración anterior.
- h) **AHORROS EN GASTOS.**
1. Reducción costo del Seguro.- De \$505.00 dólares cobrados el año pasado por cada departamento se redujo a \$450.00.
  2. Renta de oficina.- Se eliminó su pago
  3. Reducción en gastos de mantenimiento (albercas, corte del zacate, limpieza, Impuestos, Contador, etc.).
- i) **COMPRA DE HERRAMIENTA.**
1. Power washer
  2. Compresora
  3. Sopladora
  4. Weed eater
  5. Escalera
- j) **REGLAMENTO INTERNO.**- En base a los antecedentes y los bylaws, se redactó un resumen de reglamento interno y sus sanciones, que también tendrán que sujetarse las personas que rentan, con responsabilidad de los dueños de los departamentos, el cual fue difundido conforme el directorio de propietarios que tenemos y para su consulta en nuestra página de Internet.

Alva  
SF

DUNLYN ACRES COUNCIL OF CO-OWNERS, INC.

ASAMBLEA DE NOVIEMBRE 25 DE 2017, ANEXO 5 DEL ACTA

INFORME DE LA ADMINISTRADORA ROSA MA. AYALA

- a) Poda de árboles y palmeras.
- b) Reparación de la reja accidentada desde el año pasado.
- c) Reparación y sustitución de luminarias y se cambió la compañía de luz para reducir su costo.
- d) Corte del zacate.
- e) Revisión y Reparación de las instalaciones eléctricas.- Esto para evitar riesgos por cables y brakers en mal estado.
- f) Reparación de alcantarilla pluvial quebrada.
- g) Reparación de los quioscos poniendo los ladrillos que faltaban.
- h) Se han puesto letreros de advertencia en la entrada y en las albercas, de que Dunlyn Acres es Propiedad Privada, para que no ingresen personas extrañas y hagan uso indebido de las albercas.
- i) Aplicación de multas en base al reglamento publicado. (Vehículos mal estacionados, basura).
- j) Clave personalizada de entrada al condominio y sustitución de la clave general para los servicios públicos.- Esto para evitar la entrada de personas extrañas al uso de las albercas, donde fue necesario por un tiempo poner y quitar candados todos los días.
- k) Reparación de tuberías y reponer distribuidores de riego de zacate dañados.
- l) Pintura y reparación de cordones de banqueta con sus letreros correspondientes para pedir se respeten los cajones de estacionamiento de cada condómino y no se estacionen en lugares prohibidos.
- m) Reparación y acondicionamiento del cuartito de la entrada, para que sirva de oficina y supervisión.
- n) Remozamiento de la entrada de la Subdivisión y con el apoyo de la Sra. Carmen Villarreal, se consiguió a bajo costo las letras iluminadas con la identificación del condominio.
- o) Se sustituyó el motor de la alberca y toda la caja de brakers de la primera sección, por haberse dañado.
- p) Se repuso la llave regadera de la alberca primera sección.
- q) Se cambiaron las lámparas de las canchas de tenis por unas ahorradoras.
- r) Se identificaron los buzones de correo con etiquetas donadas.

*Rosa M. Ayala*

- s) Se tiene el servicio de una persona por 4 o 5 horas diarias con lo cual tenemos un ahorro muy sustancial en el mantenimiento general (Corte de zacate, mantenimiento del sistema de riego, luminarias, pintura, etc.).
- t) Se creó una página en internet donde se pueden presentar quejas y consultar los ingresos y egresos, las actas de la Mesa Directiva, Reglamentos, etc.
- u) Atención a residentes y propietarios por ruidos, basura que dejan al frente o posterior de los apartamentos y faltas al reglamento interno, además de llamas para activar la cobranza.
- v) Atención a nuevos propietarios para registro de su propiedad y apartamentos arrendados.
- w) Se contrató el servicio de Guardias de Seguridad para vigilar la subdivisión los fines de semana.

Qua  
ST