



PDM NOTICIAS



Noticias de la comunidad | Vocero del la ADC | Calendario de Actividades

Bye Bye.... Pay Pal

La cuenta Pay-Pal que fue creada hace muchos años por Don Pochinko fue congelada después de su fallecimiento el año pasado. Estamos trabajando con su esposa para recuperar los fondos que estaban en la cuenta en el momento de la muerte. Hay un proceso de sucesión / testamento que PayPal sigue. Dada la situación, seguiremos el proceso necesario sin afectar indebidamente a la esposa de Don. Cuando PayPal tenga toda la documentación necesaria, transferiremos los fondos a la cuenta operativa en Enterprise Bank and Trust en Chula Vista.

Por favor no envíe ningún pago más a PayPal. En su lugar, envíe su pago a través de Depósito Directo o Pago de Cuentas de su banco directamente a:

Banco Enterprise and Trust.
N.º de ruta 122243994

Cuenta No. 1011006648



Preguntas y Respuestas de Propietarios Preocupados

La Junta ha recibido preguntas de algunos propietarios preocupados. En el espíritu de transparencia y claridad, lo siguiente es la respuesta de la Junta a estas preguntas ya que la Junta considera que las preguntas y respuestas son importantes y beneficiosas para el conocimiento de todos los propietarios.

Actualización sobre Proyectos y costos

Pregunta - ¿Cuál es el trabajo específico que se debe realizar y la fecha en que se llevara a cabo y se completaran para cada proyecto?

Respuesta - Hay tres proyectos destinados al mejoramiento de la comunidad: Planta de Tratamiento, Muro Perimetral y Reparaciones de Calles.



Nuevas cuentas en Enterprise Bank and Trust

Hemos abierto 2 cuentas de ahorro en Enterprise Bank and Trust. Una tiene el fondo de la cuota extraordinaria y la otra tiene donaciones recolectadas de miembros de la Junta pasada para proyectos específicos y donaciones de residentes para nuestra comunidad vecina, Carranza. Se está configurando una cuenta de Mercado Monetario para nuestras reservas de 125,000 dólares destinadas exclusivamente a emergencias de PDM y no se tocará por ninguna otra razón.

Eventos futuros:

- Nuestra próxima reunión general se llevará a cabo el 26 de marzo de 2022 a las 10:30 am en la Casa Club.
- Recuerde que este es un año electoral y en julio de 2022 y todos los asientos en la Junta estarán abiertos a todos los propietarios que no tengan violaciones contra los Estatutos de la asociación y quieran servir voluntariamente a la comunidad. Los candidatos deben estar al día con las cuotas mensuales y no tener violaciones contra el R & R, y tener un gran deseo de trabajar arduamente para que esta hermosa comunidad sea más hermosa, segura y armoniosa.

Reporte de Reparaciones

1. Proyecto Planta de Tratamiento

La planta de tratamiento necesitaba un mantenimiento urgente. Esto consistió en cambiar los oxigenadores, reparar los tanques de agua, pintar e impermeabilizar por dentro y por fuera. Se cambió el cerco perimetral alrededor de la planta de tratamiento, se plantaron árboles y enredaderas para minimizar el impacto visual (recomendado por la empresa experta, ISA SOLUTIONS). La mayor parte del proyecto se ha completado.

Este plan constaba de dos partes:

La primera parte fue llevada a cabo por ISA SOLUTIONS, especializada en plantas de tratamiento.

- Sistema de difusión y trabajos realizados por la empresa
- Los tanques principales fueron drenados por la ISA, fueron lavados, pintados y sellados.

La segunda parte está siendo llevada a cabo actualmente por nuestro equipo de mantenimiento bajo la supervisión del ingeniero, Ivan Lozano de ISA SOLUTIONS. Todas las bases de las barandillas estaban oxidadas, y en ruinas, y era peligroso caminar alrededor de la parte superior de la planta de tratamiento. Todos han sido arreglados. Las barandillas se están pintando y se proyecta que terminen a finales de esta semana. La escalera para acceder a la parte superior de la planta de tratamiento se atornilló al suelo para estabilizarla y se reemplazarán los escalones de madera.

La renovación externa consistirá en la adición de un baño altamente recomendado por el ingeniero.

- Construcción e instalación de una cubierta para el equipo de bombeo de agua reciclada limpia.
- Reemplazar las puertas del cobertizo de almacenamiento y cubrir las vigas del techo expuestas.
- Reparación y almacenamiento de pintura de paredes exteriores.
- Compraremos 3 bombas adicionales para tener de repuesto en caso de que las actuales no funcionen correctamente.

Los tres tanques de sedimentación más pequeños serán limpiados por Victor y su equipo durante este mes porque hay menos propietarios / invitados en PDM.

¿De dónde viene el dinero para los proyectos?

La cuota extraordinaria por la cuál se voto en la última junta general, cubrirá el proyecto de las calles. La planta de tratamiento y el muro perimetral estarán cubiertos por las cuotas mensuales recaudadas. El compromiso inicial de los propietarios debe ser como mínimo igual al número de personas que se mantienen al día con sus cuotas mensuales de HOA. El cálculo se realizó en base a las cotizaciones recibidas para reparar las calles que necesitan la obra y el número de personas que se mantienen al día con sus cuotas mensuales. Todos los miembros de la Junta, así como los propietarios que usaron proxis, están pagando la cuota extraordinaria. Algunos ya han pagado en su totalidad y otros están pagando en cuotas. Como todos saben, la cuota se puede pagar en su totalidad o en cuotas. A todos los propietarios se les dio un año para completar el pago de la cuota extraordinaria. El proyecto de las calles no comenzará hasta que se recauden suficientes fondos.



2. Proyecto de Actualización del Muro Perimetral (para aumentar la seguridad y la belleza))

Este proyecto implica la reparación de la pared, la eliminación de la herrería decorativa oxidada, el aumento de la altura de la pared perimetral y el enlucido donde sea necesario. Se pintará toda la pared. Este proyecto ya se ha iniciado. Se espera que esté terminado a finales de 2022. Este proyecto está siendo construido por Julio César Mercado, Contratista.

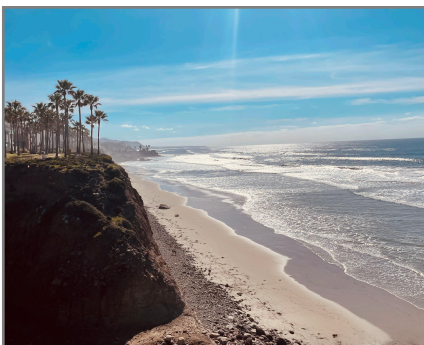
Estamos proporcionando los materiales y supervisaremos la calidad del trabajo y el tiempo dedicado al proyecto. A pesar de que esto requiere trabajo adicional para el personal de PDM; es más económico.



Ideas de acceso a la playa:

Hay muchos propietarios que están hablando y trabajando en soluciones para facilitar el acceso a la playa, especialmente para los residentes de nuestra comunidad que son personas mayores que tienen dificultades para cruzar las rocas para llegar a la arena.

Hay un dueño cuya preocupación por la gente que se cae y se tuerce los tobillos mientras cruzan las rocas lo obligó a cubrirlas con grava para que la marea las cubriera con arena, y funcionó. Este propietario nos hizo saber a algunos de nosotros lo que estaba haciendo y le recordamos que estaba trabajando en la Zona Federal. Sabía que precisamente por esta razón la Junta no podría impedirle hacerlo. Este no fue un proyecto de HOA y la Junta no lo aprobó.



Reporte de reparaciones (cont...)

3. Reparación de Calles Para la Seguridad (propuesta 1)

Con la ayuda de algunos propietarios, identificamos las áreas que necesitaban reparación, y las ofertas fueron de esta lista.

Hay 6 calles por reparar en total en esta etapa.

Calle #1 Calle Puerta del Caracol. Área de reparación: 681 m2

Calle #2 Calle Puerta del Sol Área de reparación: 838.80 m2

Calle #3 Av. Puerta del Mar Área de reparación: 2265 m2

Calle #4 Calle Puerta del Coral Área de reparación: 1.906 m2

Calle #5 Cir Puerta de Alcalá. Área de reparación: 2208 m2

Lavado a presión de las calles, bacheo poco profundo, riego por liga con emulsión asfáltica, suministro y colocación de carpeta asfáltica de 5cm de espesor compacto.

Calle #6 Circuito Puerta del Mar Área de trabajo: 2.186 m2

Fresado de carpetas asfálticas, re-consolidación y refinamiento de suministro de base hidráulica y colocación de carpeta asfáltica de 5 cm de espesor compacto.

Primera cotización para la reparación de las calles en \$ 130,000 dólares y se espera que comience en junio de 2022 y continúe en 2023.

Segunda cotización La Junta recibió una segunda cotización de LAPAS Company el pasado viernes 25 de enero de 2022 por \$171,643.24 dólares estadounidenses. La cotización es exactamente para el mismo trabajo como la primera cotización, pero a un precio mucho más alto.





Respuestas adicionales:

Lo siguiente son respuestas de la Junta a dos propietarios de viviendas que aun tienen preocupaciones adicionales, sus preguntas y comentarios **no** reflejan los sentimientos de la mayoría de propietarios, según sus comentarios. Estas dos personas tenían preguntas relativas a: "Llamar a la pregunta", votos por delegación, cuotas extraordinarias y despliegue de la cuota extraordinaria, y recomendaciones.

Respuestas

Gracias por su correo electrónico donde está compartiendo las inquietudes con respecto a los diferentes procesos que tuvieron lugar en la última reunión, sin duda el aporte y los comentarios de los propietarios de viviendas le dan a la Junta una perspectiva más amplia sobre las cosas y ayuda a mejorar las actividades que llevamos a cabo buscando el bien mayor para la comunidad PDM.



Reporte de reparaciones (cont...)

1. Cuales son los costos de las reparaciones?

Reparar (renovar) la planta de tratamiento \$ 20,000 dólares. Este proyecto es muy importante y ya comenzó y se espera que esté terminado a principios de marzo.

Recibimos dos ofertas para este proyecto, y elegimos hacer parte del trabajo nosotros mismos junto con el contratista, nuevamente para economizar. Queremos hacer el trabajo durante este tiempo para minimizar la dificultad del proyecto ya que hay menos personas en PDM.

Costos totales de las reparaciones:

- Planta de tratamiento \$20,000. De gastos operacionales
- Pared del perimétrica \$45,000 De gastos operacionales
- Reparación de calles \$130,000 De recaudación especial
- Costo total -3 proyectos \$ 195,000
- Total con contingencias \$227,500
- Contingencias calculadas al 20%

¿Cuántos propietarios anticipan que pagarán la cuota?

Actualmente tenemos aproximadamente 160 propietarios que pagan sus cuotas mensuales de manera constante. Esperamos que este grupo pague la cuota especial. El cobro esperado de este grupo es de \$112,000. Los fondos adicionales necesarios vendrán de cobranzas de dueños atrasados. También dimos la opción de pagar el monto en 12 meses para pagar la cuota extraordinaria.

Dada la recepción anticipada de la evaluación especial y el momento de los gastos y donde se encuentra el tiempo para los proyectos, nuestro plan es financiar los proyectos a medida que avanzamos con la recepción de la cuota extraordinaria. Dado que ya comenzamos dos proyectos, nuestros gastos están ligeramente por delante de la recepción de las evaluaciones, pero esperamos que las cuotas extraordinarias se pongan al día rápidamente.

Definitivamente es la esperanza y expectativa de la Junta que todos los que votaron por la evaluación, ya sea directamente o a través de un apoderado, paguen la evaluación especial!

Comunicamos que queremos que todos los miembros actuales de la Junta paguen lo antes posible (incluso si el miembro de la Junta votó no) para liderar el camino. También esperamos que todos paguen, independientemente de su voto.

Respecto a los puntos clave para "Llamar a la pregunta". (continua)

Gracias por la información sobre las Reglas de Orden de Roberts, estamos de acuerdo en que estas reglas son útiles para mantener las reuniones en orden, sin embargo, en México no son obligatorias ya que este país tiene su propio conjunto de reglas para este tipo de reuniones. Además, es importante reconocer que aparte de las leyes generales que rigen las reuniones contenidas en el Código Civil del Estado de Baja California, PDM tiene su propio conjunto de reglas que están precisamente contenidas en sus estatutos. La reunión y el tema de la cuota extraordinaria se llevaron a cabo de acuerdo con las leyes Mexicanas y nuestros estatutos y, por lo tanto, las resoluciones tomadas son legales.

Debemos llegar a un acuerdo de que el uso de los términos "legales" o "ilegales" solo puede referirse a lo que establecen las Leyes Mexicanas y nuestros estatutos, creemos que hay áreas de oportunidad en las leyes y estatutos referidos (por supuesto), pero debemos conducirnos y las actividades de PDM como están escritas en este momento. Actuar de manera diferente a lo que se ordena o fuera del alcance de las leyes vigentes entonces se consideraría ilegal.

En cuanto al monto de la cuota en el orden del día

Por favor tenga en cuenta que los estatutos vigentes de PDM no exigen que se lleven honorarios ordinarios o extraordinarios a la discusión de la asamblea (ver artículo 25) dicha determinación es un poder de la Junta, independientemente de esta situación tomamos la decisión de llevar este tema a discusión por su importancia y a los efectos de transparencia y principios democráticos que siempre hemos observado en nuestra administración. La Junta presentó un cálculo de ambas cuotas a la asamblea para su discusión. Nada se hizo de mala fe o para causar daño a ninguna persona. Nuevamente las acciones de la Junta tratan de buscar el bien mayor para la comunidad PDM.

Respecto a los "Votos por Delegación"

Las cartas de poder fueron debidamente atestiguadas. Tal situación se evidencia en las propias cartas; todos contienen la firma del director y la información del testigo. En cuanto a cómo se obtuvieron los apoderados, no lo consideramos un problema porque los estatutos de PDM (ver artículo 17) son claros en cuanto a los requisitos que estos formularios deben observar y, dado que cumplen con esos términos, son válidos. Fueron ofrecidos como voluntarios como se indica en los estatutos publicados en la página web de PDM y los propietarios entienden que pueden usar este medio para emitir sus votos. Esta información, aunque impresa en nuestros estatutos (artículo 17), también fue enviada a los propietarios dos veces antes de la última reunión como un recordatorio de que dar el poder a alguien en quién se confía, es un medio de votación. Además, esta opción siempre se ha comunicado a través del boletín de la comunidad y la convocatoria a las reuniones.

Con respecto al "Despliegue de la tarifa de evaluación"

Verificamos con la oficina y, como se les indicó, las facturas se enviaron a todos los miembros el 27 de enero de 2022 según las resoluciones tomadas en nuestra reunión. La cuota extraordinaria vence ahora, sin embargo, se dio a todos la oportunidad de un año para pagar el monto total o en cuotas. La fecha para iniciar el pago en su totalidad o a plazos fue el 15 de enero de 2022. La mayoría de los propietarios que ofrecieron voluntariamente sus representantes ya están pagando o han pagado en su totalidad, al igual que la Junta Directiva.

Participación de Propietarios



Muchas gracias a un propietario que tomó la iniciativa y tenía el león marino que estaba muerto en la arena cerca de Campo López y contrató a alguien para enterrarlo.



Mánden sus mejores fotos.

A tomado fotos de nuestro lindo lugar donde vivimos, o de los paisajes y atardeceres tan espectaculares?

Mándanos a la oficina unas y si son elegidas las incluiremos en un libro o calendario de fotografía de Puerta del Mar.

Seguridad

ALTO!



Nuestros guardias han informado que ha habido varios propietarios que se molestan porque piden a sus visitantes que se identifiquen; Están haciendo su trabajo. Sabemos que más residentes se molestarían si los guardias no estuvieran haciendo su trabajo y dejaran pasar a todos en PDM sin pedir identificación. Si van a tener una fiesta o sus inquilinos van a tener una fiesta, es muy importante que envíen una lista con los nombres de sus invitados a la oficina para evitar que nadie se cuele en Puerta del Mar. El trabajo de los guardias es evitar que cualquier extraño entre por las puertas de Puerta del Mar sin ser notado. Tenemos varios guardias nuevos que necesitan conocer a los propietarios, así que si le piden que se identifique al entrar, por favor tenga un poco de paciencia y no le grite, están haciendo su trabajo. Como medida, los guardias se han rotado cada dos meses para que se familiaricen con los residentes de las tres fases y para que ustedes también los conozcan.