



Estimados Residentes,

Agosto 1, 2006

Estando cerca de completar los primeros seis meses dirigiendo las operaciones de nuestra comunidad, deseamos compartir con ustedes algunos de nuestros logros al igual que algunas sugerencias/criticas que hemos recibido. Estamos orgullosos de decir que afortunadamente, los logros y las palabras de aliento que hemos recibido de la comunidad superan ampliamente las criticas.

Hemos celebrado unas cuantas reuniones con la comunidad y realmente agradecemos el esfuerzo realizado por los que han asistido. Entendemos que la mayoría de los ausentes han tenido razones validas por su ausencia y nosotros no somos diferentes en cuanto a ser afectados por obligaciones profesionales y personales. La mayoría de nosotros tenemos que viajar ocasionalmente lo que nos a privado de hacer reuniones con mas frecuencia. Hemos nivelado esta situación haciéndonos accesibles a los residentes en nuestro tiempo personal y muchos residentes nos han contactado a través de correos electrónicos, teléfono, y/o personalmente para hacernos comentarios, preguntas generales o sobre problemas que tienen, proponer ideas, quejarse, etc. En todos los casos hemos conversado con ellos y tratado de satisfacer sus preguntas y/o, dentro de nuestras capacidades, ayudarlos con sus problemas.

La próxima reunión con la comunidad es este Jueves 3 de Agosto, en adelante intentaremos mantener las reuniones con mas frecuencia aunque sean con un numero limitado de miembros de la Junta. Y para asegurarnos que los residentes estén informados de acontecimientos ligados a nuestra comunidad, estaremos repartiendo circulares como esta mas frecuentemente. Esta en particular está un poco larga por el periodo que abarca, pero les pedimos por favor que la lean en su totalidad y preferiblemente, antes de la reunión de este Jueves. Estamos informando sobre temas que nos han preguntado, logros obtenidos y proyectos a ser presentados.

Uno de los asuntos que nos han cuestionado es porque seguimos usando algunos de los mismos proveedores que nosotros entendemos que daban tan mal y sobrevalorados servicios. En reuniones anteriores hemos explicado que en algunos casos fuimos forzados a mantener algunos proveedores debido a la forma en que la Junta anterior negoció los contratos (como el de jardinería que fue hecho por tres años sin cláusula de salida y el de servicios de limpieza, hecho por un año sin cláusula de salida tampoco). Sin embargo, hemos podido re-negociar los precios

de algunos servicios y obtenido ahorros significativos para nuestra comunidad como se los indicaremos mas adelante en esta circular.

En casos donde no había contrato pero el proveedor era usado regularmente por la Junta anterior, sencillamente hemos terminado sus servicios porque nosotros creemos que 1) sus servicios son ineficientes, 2) los productos entregados eran de pobre calidad a pesar que se los habían pagado como si fueran los mejores del mercado, y 3) que no estamos satisfechos con sus servicios. En algunos casos rehusamos pagarles por considerar que los servicios fueron altamente sobrevalorados e ineficientes. Sin embargo, finalmente tuvimos que pagar cuando trajeron una carta firmada por algunos miembros de la Junta anterior donde certificaban que los servicios recibidos fueron apropiados y que ese era el precio con que ellos se habían comprometido con el proveedor. Con esa certificación de su lado, decidimos pagar para evitar problemas legales. En un caso, todavía estamos aguantando un pago de mas de \$6,000.00 de un proveedor usado regularmente por la Junta anterior, le indicamos que venga a explicarnos que trabajo exactamente él hizo en la comunidad por esa cantidad de dinero. El proveedor no nos ha respondido ni se ha vuelto a presentar mas en nuestra comunidad. Si se presentase, procederemos a hacer lo mismo que con los otros a quienes rehusamos pagarle inicialmente.

Otro tema que nos han cuestionado es el de las violaciones en la comunidad. Hay un grupo de casas en condiciones pésimas en cuanto a la entrada del garaje, grama, jardines, etc. Courtesy Property Management es responsable por este proceso y deberían estar enviando las cartas de violaciones. El proceso va a continuar su rumbo como está estipulado, penalidades y ser referidos a los abogados si fuera necesario. La única violación que nosotros no hemos perseguido es la de la pintura de las casas ya que tenemos el proyecto sometido a ustedes a votación, que envuelve cambiar los colores de la comunidad. Ustedes ya han recibido una carta pidiendo su opinión para este proyecto y basado en sus respuestas, determinaremos el próximo paso. Obviamente, nosotros no enviaríamos una carta de violación requiriendo que pinten la casa y luego informarles que hay colores nuevos disponibles. La pintura, nueva o vieja, es la responsabilidad de cada dueño de casa y pueden usar a quien desee para hacer ese trabajo. Algunos proveedores nos han ofrecido sus servicios pero nosotros solo informaremos sus nombres y precios como un recurso disponible que pueden usar o no porque pensamos que esta información es una buena base comparativa para ustedes cuando negocien con su propio proveedor. También obtuvimos una oferta para las pinturas de un fabricante/distribuidor para tener una idea. Si el proyecto es aprobado por la comunidad, entonces buscaremos “bids” adicionales.

Para que ustedes puedan juzgar mejor nuestro desenvolvimiento, necesitamos describir las condiciones financieras y operacionales que heredamos de la Junta anterior en Febrero del 2006. Algunos de estas situaciones se han mencionado en reuniones anteriores pero tenemos que incluirlas porque la mayoría de ustedes no han estado presentes en esas reuniones. Por lo tanto, aquí están algunos de los problemas con que nos enfrentamos:

- Casi inmediatamente después de haber tomado control de la Junta, notamos que existían situaciones con impacto financiero complicado de las que no estábamos enterados y que tendríamos que resolver nosotros. Específicamente, los estados financieros presentados el día de las elecciones por la anterior Junta de Directores no reflejaban la verdadera condición financiera de la comunidad al momento de esa reunión. La reunión fue en febrero y los estados eran a 12/31/05 y no reflejaban un compromiso de \$88,622.00 contraído con Luís García Landscaping y otras deudas o otros proveedores por trabajos realizados después de los huracanes. Aunque el trabajo se había realizado y la deuda se había contraído en el 2005, no fueron incluidas en los estados ya que las facturas de Luís García Landscaping estaban fechadas en enero 9 del 2006. Si esa información se hubiese reflejado en los estados de fin de año, hubiéramos visto un déficit notable en los estados financieros.

- ❑ La cantidad de dinero comprometida para pagar ciertos proveedores por reparaciones relacionadas con la tormenta era mucho mayor de \$72,314.08 como indico la Junta anterior durante el cobro especial que se impuso y siendo claro que aunque se cobrara todo ese dinero, no iba a ser fácil completar el pago de las obligaciones contraídas.
- ❑ Además de los \$88,622.00 comprometidos para Luís García Landscaping, también habían contraído las siguientes deudas: \$9,000.00 con E&M por arreglo de cerca, \$6,450.00 con Tropical Sprinklers, y \$6,500.00 con Extreme por algo que nosotros aun no estamos claros lo que es. Este es el proveedor que le dijimos que se presentara a explicar lo que hizo y todavía estamos esperándolo.
- ❑ Las Cuentas por Cobrar a Febrero 3, 2006 eran **\$62,851.60**. Hoy día, al 31 de Julio del 2006, son solo **\$18,186.55**, de los cuales \$13,241.97 (73% de la deuda) está concentrado en 10 residencias.
- ❑ Servicios críticos que no habían pagado:
 - El carrito de Golf usado para la vigilancia – siete (7) meses de atraso.
 - El gas del Jacuzzi, que estuvo desconectado varios meses por falta de pago
 - La compañía de seguridad – nueve 9 semanas de atraso.
 - Servicio de alarmas – tres (3) meses atrasados.
- ❑ Las cámaras de seguridad que compraron por aproximadamente 5,000.00 no trabajaban. Cuando contactamos al suplidor nos informaron que se habían comprado sin garantías.
- ❑ El programa de códigos de barra usado para controlar el acceso a la comunidad fue comprado por \$4,646.20 y nadie fue entrenado en como mantener los archivos actualizados, creando una dependencia el proveedor cuando hay que añadir/quitar códigos en el sistema. Este detalle le cuesta gastos adicionales la comunidad.
- ❑ El programa de acceso de visitantes era diferente del programa normal usado por la agencia de seguridad. Este caso lo estamos investigando todavía porque la Agencia de Seguridad no estaba clara en porque se compró e instaló ese programa en vez del de ellos, que es gratis y ellos lo conocen. El que tenemos solo puede ser mantenido por el proveedor y un ex empleado de la agencia de seguridad lo que ha traído problemas para mantener actualizados los nombres de los residentes en el sistema. Le hemos pedido a CPM que nos consiga los archivos relacionados con esa transacción ya que no entendemos porque se incurrieron en esos gastos cuando se podía usar el programa gratis de la propia compañía de seguridad.
- ❑ No existía un inventario de los códigos de barra para documentar las transacciones relacionadas y permitir una reconciliación financiera.
- ❑ La “caja pequeña” (dinero que se mantiene en efectivo para cubrir gastos misceláneos) está reflejado en los libros con \$619.29 pero solo había \$40.00 en la oficina y los recibos encontrados no eran suficientes para justificar la diferencia.

Estamos orgullosos de decir que aceptamos el reto y hemos resuelto exitosamente muchos de los problemas sin ningún costo adicional a la comunidad y mejorado los servicios prestados a través de la compañía de administración de la propiedad. Sin embargo, todavía existen quejas sobre CPM y esta es una área que estamos evaluando ya que estamos de acuerdo que hay mucho sitio para mejorar en sus servicios. Todavía recibimos quejas frecuentes de los residentes por requerimientos que no han sido procesados y hay es que nos entramos que CPM no ha hecho su trabajo. Hemos estado investigando el mercado para determinar que otras opciones existen

en esa área pero los comentarios recibidos son desalentadores. Sin embargo, estamos trabajando fuerte para resolver esta situación.

La siguiente lista incluye nuestros logros. Realmente apreciamos a todos los residentes que se nos han acercado para ofrecernos su colaboración y asistencia en los comités. Otros se nos han acercado para sugerir proyectos o decirnos lo que ellos consideran son las prioridades de la comunidad. Nosotros los escuchamos a todos y nos gustaría complacerlos a todos. Pero obviamente, las decisiones hay que tomarlas para beneficiar la mayoría de los residentes y por lo tanto es casi imposible complacerlos a todos. La mayoría de los residentes comprenden el proceso pero otros lo toman como una ofensa personal cuando no se les complacen sus requerimientos. A esos que solo tratan de crear negatividad entre los vecinos, los exhortamos a que sigan trabajando con nosotros por el beneficio de la comunidad. Nuestras puertas están abiertas, los libros financieros siempre están disponibles y recibimos con agrado la crítica constructiva, orientada a mejorar nuestra comunidad. Gracias por su apoyo

- ❑ Hemos podido controlar los gastos y ninguna de las mejoras que se ha hecho ha requerido imponer colectas de fondos especiales. Nuestro compromiso mas grande ha sido mantener los gastos bajo control y estamos realmente alegres de informar que hemos tenido éxito. Proveedores que nosotros consideramos proveían servicios pobres y sobrevalorados han sido identificados y eliminados como proveedores. Los que seguimos usando han acordado renegociar los precios por otros competitivos a diferencia de los que nosotros consideramos sobre-valorados que se pagaban anteriormente.
- ❑ Un contrato con Luís García Landscaping fue negociado para limpiar la comunidad, incluyendo recortar los árboles y palmas. El pago de este nuevo contrato fue negociado para efectuarse el año que viene, y sin intereses, para darnos tiempo a recuperarnos de los problemas financieros heredados. Estamos muy complacidos de informarles que ese pago se efectuará antes del fin de año y aún así, vamos a terminar el año con solidez financiera (en negro).
- ❑ Pagamos todos los servicios que se adeudaban y todos los proveedores están siendo pagados al día, lo que ha mejorado las relaciones con ellos, resultando en mas pronta atención a las necesidades de la comunidad.
- ❑ Se adquirió equipo de vigilancia y control con calidad excelente para re-emplazar el equipo defectuoso que hayamos instalado. Ninguna de estas mejoras requirió obtener dinero adicional a través de cobros especiales sino que se ha logrado a través de ahorros obtenidos por la eliminación o re-negociación de servicios usados por la Junta anterior y que consideramos estaban siendo pagados sobre-valorados.
- ❑ Re-emplazamos y añadimos cámaras de vigilancia en el área de la piscina y la caseta el guardia. Las nuevas cámaras tienen lentes de ángulos expandidos que proveen mas cubierta en el área bajo vigilancia. También tiene rayos infrarrojos para permitir grabaciones perfectas durante la noche. Usando dos de las cámaras viejas, pudimos expandir el área de cobertura en la vigilancia y mejorar la vista del guardia sobre actividades en la piscina, el parque y la entrada. Además, nos aseguramos que tuvieran garantías. En una de las tormentas de rayos recientes, una de ellas se dañó y fue re-emplazada enseguida sin gasto para la comunidad.
- ❑ Obtuvimos equipos nuevos de grabación para la caseta el guardia que permite fotos mas claras y accesibles de todos los autos entrando y saliendo de la comunidad, además de tener mas capacidad de almacenamiento de información. Este control es critico en caso de accidentes o actividad criminal
- ❑ Mejoramos los jardines adentro y alrededor de la comunidad. Nuevas palmas, ficus, y grama fueron plantados con garantías de por vida mientras usemos el mismo proveedor. Hay un par de palmas reales que necesitan re-emplazo y estamos viendo alternativas ya que esto puede ser un proyecto caro y queremos la mejor opción.
- ❑ Aprendimos a arreglar problemas mecánicos pequeños como el control del poste de la entrada y salida , lo cual ha reducido considerablemente los gastos de mantenimiento que se pagaban por esos servicios.

- ❑ No traemos abogados a las reuniones porque nunca consideramos eso como una necesidad y esto representa un ahorro potencial de \$250.00 la hora cuando no están presentes.
- ❑ Las horas de operación del portón de atrás han sido extendidas durante el verano hasta las 8:00pm aunque manteniéndolas cerradas de 3:00 a 5:00 de la tarde como siempre. Varios residentes se nos han acercado con ideas de cómo utilizar mejor ese portón y estamos evaluando diferentes ideas para presentárselas a la comunidad para su consideración.
- ❑ Hemos detenido el uso automático del cobro con pago acelerado (obligar al dueño de casa a pagar el mantenimiento adelantado por un año). Aunque todavía tenemos la alternativa de usar este recurso con las cuentas delincuentes repetitivas, no se hará automáticamente. Los casos serán referidos a nosotros primero para análisis y determinación.
- ❑ Hemos logrado casi 100% de efectividad instalando los códigos de barra en los carros de los residentes. Los que no se han instalados en tiempo razonable ha sido porque el auto no estaba en la casa cuando fuimos o no hemos recibido la forma de CPM.
- ❑ Estamos conversando con la compañía de seguridad para usar el programa de control de acceso de ellos en vez del sistema ineficiente que tenemos ahora.

Por favor asistan a nuestra reunión este Jueves 3 de agosto 2006, y compartan sus comentarios, preocupaciones e ideas con nosotros. Estamos realmente complacidos de servirles y mientras mas podamos trabajar con ustedes como un equipo, mejor para todos.

Tengan una buena semana y nos vemos el jueves. Gracias.

Junta De Directores
Doral Landings East