

Acta de Reunión – Grace Ranch POA

Fecha: Domingo, 14 de septiembre de 2025

Hora de inicio: 5:00 PM EST

Lugar: Parque de Grace Ranch & Microsoft Teams

1. Llamada al orden

La reunión fue llamada al orden a las **5:00 PM EST**.

Miembros de la Junta presentes:

- **Catalina Murillo**, Presidenta
- **Eliana Ramírez**, Secretaria
- **Brahyan Castañeda**, Tesorero

Se verificó quórum con la presencia de todos los miembros de la Junta

Directiva. **2. Agenda**

1. Transición a la Autogestión *(explicado por Catalina)*

- Catalina presentó el proceso de transición desde la compañía de administración hacia un modelo de autogestión dirigido por la Junta.
- Se destacaron los beneficios: ahorro de costos, mayor transparencia y supervisión directa del abogado.
- Se informó a los propietarios sobre el uso de PAYHOA para pagos, balances y solicitudes ARC.
- Se confirmó el correo oficial de comunicación: board@graceranchpoa.com.

Se aclararon las opciones de pago: en línea, cheque/giro postal o pagos directos a cualquier miembro de la Junta (con recibo).

- Catalina introdujo la propuesta de enmienda a los Estatutos para requerir **aprobación de los propietarios antes de firmar un nuevo contrato con compañía de administración**.
 - **Eliminación de Cuotas de Administración:** Con la autogestión, la Asociación logra **eliminar el costo de la compañía de administración**

anterior,
aproximadamente \$40,000 al año, dinero que ahora puede ser redirigido a **amenidades y proyectos comunitarios**.

- **Contrato de Paisajismo:** La Junta renegoció el contrato de paisajismo de **\$42,000 al año a \$25,000 al año**, bajo el mismo alcance y términos, por los próximos dos años. Esto representa un **ahorro anual de \$17,000**, que también será destinado a **nuevas amenities y proyectos comunitarios**.
- **Nuevo Sitio Web Comunitario:** La Junta desarrolló el portal www.graceranchpoa.com, donde los propietarios pueden acceder a **actas de reuniones** y consultar **anuncios comunitarios**.
- **Política de Violaciones:** A partir de ahora, **las violaciones no tendrán un cargo o multa**, pero seguirán este proceso:
 - **Día 0:** Se observa la violación.
 - **Días 1–2:** Se otorgan **2 días de aviso de cortesía** para corregirla.
 - **Día 3:** Si no se corrige, se emite un **primer aviso**, dando **3 días para resolver la violación**.
 - **Día 6:** Si aún no se corrige, se emite un **segundo y último aviso**, otorgando **5 días adicionales**.
 - **Día 8:** Si en esta fecha la violación sigue sin resolverse, el caso será **remitado a la oficina del abogado** y se podrán añadir **cargos legales** a la violación.

2. Actualización Legal *(explicado por Brahyan)*

- Brahyan informó sobre los registros recibidos de la compañía anterior y el proceso de auditoría en curso.
- Se revisaron transacciones injustificadas de enero a abril, con posibilidad de reclamación al seguro.
- Se actualizó el estatus legal respecto a NPG/Christopher López.
- **Proceso de Cobro de Cuotas:**
 - Los propietarios con saldos pendientes recibirán una **notificación por correo electrónico y correo físico el 15 de septiembre de 2025** con los saldos pendientes.
 - A partir de esta fecha tendrán **30 días calendario** para pagar o establecer un plan de pagos, conforme al **Estatuto de Florida §720.3085**.
 - Pasados los 30 días, cualquier saldo sin pagar tendrá un **cargo por mora**

de \$25 y 18% de interés anual.

- Si no se recibe pago ni plan, la Junta emitirá una **nueva factura incluyendo el cargo por mora e intereses.**
- Esta factura deberá pagarse en un plazo de **15 días.**
- Después del **día 46**, si no hay pago ni plan, la factura pendiente será **enviada al abogado de la Asociación para cobro formal**, y se añadirán honorarios legales.
- **Una vez que la factura es enviada al abogado, no habrá comunicación directa entre el propietario y la Junta.** A partir de ese momento, toda comunicación será únicamente a través de la oficina del abogado hasta que la factura sea pagada en su totalidad.
- Se recomienda a los propietarios comunicarse con la Junta antes de que intervenga el abogado.
- En caso de que el pago ya se haya hecho a NPG o Prime, deberán **reenviar comprobante (recibo o estado de cuenta) a board@graceranchpoa.com** para actualizar registros.

• **Parque infantil:**

- Según los registros, la Asociación identificó:
 - Un **pago de seguro de aproximadamente \$18,000.**
 - **Fondos del constructor por \$15,000** destinados al parque.
 - Un **acuerdo de confidencialidad** con los dos propietarios afectados por el incidente.
- El abogado de la Asociación está revisando estos hallazgos para determinar si se pueden recuperar fondos o tomar medidas para reconstruir el parque.
- En el momento del incidente, la **Junta estaba bajo el control de Prime Management.**

3. Presupuesto y Finanzas *(explicado por Brahyan)*

- Brahyan actualizó sobre el uso de PAYHOA para balances y pagos.
- Se confirmaron las opciones de pago: en línea, cheque/giro postal a *Grace Ranch POA*, o efectivo/cheque con cualquier miembro de la Junta (con recibo).
- Fondos actuales reportados:
 - **Efectivo disponible: aprox. \$39,000 en total**, distribuidos en dos cuentas:
 - **Cuenta corriente: \$29,000**
 - **Cuenta de ahorros: \$10,000**
- **Cuotas pendientes por cobrar: aprox. \$71,000.**

- Se presentó el presupuesto ajustado para 2025: eliminación de cuotas de administración, ajustes en paisajismo, incremento en utilidades y honorarios legales. El seguro ya está pagado hasta abril de 2026.
- Se discutió la planificación financiera a largo plazo: reservas y mejoras futuras.

4. Mejoras Comunitarias y Votación *(explicado por Catalina)*

- Catalina presentó las amenidades propuestas: parque para perros, cancha de baloncesto, porterías de fútbol, gazebo y cámaras de seguridad.
- **Votación 1 – Cámaras de Seguridad:** Propuesta para instalar cámaras en los buzones, área del campo, entrada principal y entrada secundaria.
 - **Resultado:** Los propietarios presentes y en línea votaron **NO**.
- **Votación 2 – Reductores de Velocidad:** Propuesta para iniciar el proceso con la Ciudad de Haines City para solicitar la instalación de reductores de velocidad, con la aclaración de que si se aprueba, cada impuesto anual de propiedad aumentaría aproximadamente entre **\$50 y \$75**.
 - **Resultado:** Los propietarios presentes votaron **NO**.
- **Autoridad de la Junta sobre Amenidades:** Si se desarrollan e instalan amenidades en el área del campo, la **Junta tiene plena autoridad para añadir cámaras de seguridad y grabación** con el fin de proteger los bienes comunitarios.
- **Responsabilidad por Incidentes:** En caso de un incidente, como el **incendio en el parque infantil**, la **Junta hará responsables directos a los propietarios involucrados** antes de presentar cualquier reclamación al seguro comunitario.

5. Opinión de los Propietarios *(explicado por Eliana y Catalina)*

- Eliana y Catalina recordaron a los propietarios que las solicitudes ARC/ARB deben presentarse por PAYHOA.
- Se abrió el espacio para preguntas y comentarios.
- Se recordó que en **noviembre** habrá elecciones para nuevos miembros de la Junta, y que si la autogestión no funciona, la nueva Junta podrá regresar a una compañía de administración.
- Se acordó definir la fecha de la próxima reunión en seguimiento a auditoría y proyectos comunitarios.

3. Clausura

No habiendo más asuntos que tratar, la reunión se dio por terminada a las **6:45 PM**

EST. Firmas:

Catalina Murillo – Presidenta
Eliaana Ramírez – Secretaria

Brahyan Castañeda –

Tesorero