



Junta de Directores  
Condominio Bahía Del Mar  
Rincón, P.R.

4 de abril del 2014.

A: Consejo de Titulares  
Estimado Titular de Bahía Del Mar,

Según establece el Reglamento del Condominio, Artículo 2, sección 4, El Consejo de General de Titulares celebrara una reunión anual en el Complejo, para aprobar los presupuestos, gastos y cuentas, elegir los Directores, cargos ejecutivos y demás asuntos que se fijan en la convocatoria.

De acuerdo a lo anterior, la Junta de Directores está convocando al Consejo de Titulares a una reunión ordinaria el día 19 de abril del 2014 a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en el Condominio

Según establece la Ley de condominios, Artículo 38 C, Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos requisitos de la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro horas (24) de la fecha para la primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

Por tal razón, se notifica una segunda convocatoria a la reunión extraordinaria el día 20 de abril del 2014 a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en el Condominio.

Adjunto se incluyen los siguientes documentos:

Agenda

Estados Financieros año 2012 - 2014

Presupuesto año 2014

Reglas a seguir durante la Asamblea Extraordinaria

Foma Proxy

Atentamente,

Tomas Báez -Presidente

**Agenda**  
**(Reunión Extraordinaria 19 de Abril de 2014)**

**Registro de Titulares**

**Certificación del quórum y comienzo de los trabajos**

**Presentación de Convocatoria**

**Lectura Minuta anterior**

**Mensaje del Presidente**

**Informe del Tesorero –**

- **Presentación Estados Financieros a marzo, 2014**
- **Presentación Presupuesto 2013- 2014 con aumento en cuotas**
- **Aprobación del Presupuesto**

**Asuntos**

- **Cortinas lona en balcones**
- **A/C wallpacks**
- **Gym**

**Clausura**

**Cond. Bahía del Mar**  
**Statement of Income and Expenses**  
**Projected for the year ended October 31, 2014**

	2013-14				
	31-Mar-14 Actual	31-Oct-14 Projection	Actual Budget	Variance fav (unfav)	Proposed Budget
<b>Income</b>					
Maintenance Fee	\$ 17,110.50	41,065.20	41,065.20	-	46,320.00
Miscellaneous income	317.06	317.06	-	317.06	-
<b>Total Income</b>	<b>17,427.56</b>	<b>41,382.26</b>	<b>41,065.20</b>	<b>317.06</b>	<b>46,320.00</b>
<b>Expenses</b>					
<b>Contracted Services</b>					
Administration and Maintenance	6,000.00	14,400.00	14,400.00	-	14,400.00
Elevators	1,016.50	2,439.60	2,300.00	(139.60)	2,450.00
Exterminating Services	255.00	612.00	500.00	(112.00)	600.00
Garbage Disposal	561.75	1,348.20	1,450.00	101.80	1,350.00
Sub-total	<u>7,833.25</u>	<u>18,799.80</u>	<u>18,650.00</u>	<u>(149.80)</u>	<u>18,800.00</u>
<b>General Maintenance</b>					
Fuel	-	800.00	1,400.00	600.00	800.00
Furniture & Equip. - Expendable	-	-	500.00	500.00	500.00
Cleaning supplies/Repairs & maint.	1,541.73	3,200.15	2,500.00	(700.15)	2,700.00
Plant Fixtures Certifications	-	900.00	900.00	-	900.00
Sub-total	<u>1,541.73</u>	<u>4,900.15</u>	<u>5,300.00</u>	<u>399.85</u>	<u>4,900.00</u>
<b>Office Expenses</b>					
Bank Charges	-	50.00	50.00	-	50.00
Office Supplies	-	300.00	200.00	(100.00)	300.00
Professional Services	-	1,000.00	-	(1,000.00)	1,000.00
General Liability Insurance	-	100.00	100.00	-	100.00
Workmen Compensation Insurance	-	200.00	200.00	-	200.00
Bad Debts Expense	(1) 912.35	2,189.64	-	(2,189.64)	2,200.00
Sub-total	<u>912.35</u>	<u>3,839.64</u>	<u>550.00</u>	<u>(3,289.64)</u>	<u>3,850.00</u>
<b>Utilities</b>					
Electricity	(2) 2,968.43	7,124.23	9,500.00	2,375.77	7,200.00
Telephone	562.63	1,350.31	1,200.00	(150.31)	1,400.00
Water	(3) 3,814.94	7,000.86	2,600.00	(4,400.86)	7,000.00
Other	342.95	823.08	700.00	(123.08)	830.00
Sub-total	<u>7,688.95</u>	<u>16,298.48</u>	<u>14,000.00</u>	<u>(2,298.48)</u>	<u>16,430.00</u>
Gastos de asamblea y actividades	-	-	500.00	500.00	-
<b>Total Expense</b>	(4) <u>17,976.28</u>	<u>43,838.07</u>	<u>39,000.00</u>	<u>(4,838.07)</u>	<u>43,980.00</u>
Operating surplus/(deficit)	(548.72)	(2,455.81)	2,065.20	(4,521.01)	2,340.00
Reserve Fund	(5) <u>855.55</u>	<u>2,184.66</u>	<u>2,053.32</u>	<u>(131.34)</u>	<u>2,184.66</u>
<b>Net Surplus (Deficit)</b>	<b>\$ (1,404.27)</b>	<b>(4,640.47)</b>	<b>11.88</b>	<b>(4,652.35)</b>	<b>155.34</b>

(\*) See accompanying notes to this statement for explanation of variances and financial results.

**Cond. Bahía del Mar**  
**Statement of Income and Expenses - Adjusted Projection**  
**For the year ended October 31, 2014**

	<u>2013-14 Adjusted Projection</u>
<b><u>Income</u></b>	
Maintenance Fee	\$ 43,692.60
Miscellaneous income	<u>-</u>
<b>Total Income</b>	<u>43,692.60</u>
<b><u>Expenses</u></b>	
Contracted Services	
Administration and Maintenance	14,400.00
Elevators	2,439.60
Exterminating Services	612.00
Garbage Disposal	<u>1,348.20</u>
Sub-total	<u>18,799.80</u>
General Maintenance	
Fuel	800.00
Furniture & Equip. - Expendable	-
Maintenance - Other Expenses	3,200.15
Plant Fixtures Certifications	<u>900.00</u>
Sub-total	<u>4,900.15</u>
Office Expenses	
Bank Charges	50.00
Office Supplies	300.00
Professional Services	1,000.00
General Liability Insurance	100.00
Workmen Compensation Insurance	200.00
Bad Debts Expense	<u>2,189.64</u>
Sub-total	<u>3,839.64</u>
Utilities	
Electricity	7,124.23
Telephone	1,350.31
Water	7,000.86
Other	<u>823.08</u>
Sub-total	<u>16,298.48</u>
Annual Assembly Activities	<u>-</u>
<b>Total Expense</b>	<u>43,838.07</u>
<b>Operating surplus/(deficit)</b>	(145.47)
<b>Reserve Fund</b>	<u>2,184.66</u>
<b>Net Surplus</b>	<u>\$ (2,330.13)</u>

(7) See accompanying notes to this statement for explanation of variances and financial

**Cond. Bahía del Mar**  
**Statement of Income and Expenses - Budget by Apartment**  
**Projected for the year ended October 31, 2014**

	<u>Current Budget</u>	<u>Partial year 2013-14 Budget</u>	<u>Whole year 2013-14 Budget</u>
<b><u>Maintenance dues</u></b>			
Apt. 201	\$ 136.80	\$ 154.31	\$ 154.31
" 202	142.05	160.23	160.23
" 203	144.30	162.76	162.76
" 204	144.30	162.76	162.76
" 205	142.05	160.23	160.23
" 206	136.80	154.31	154.31
" 301	136.80	154.31	154.31
" 302	142.05	160.23	160.23
" 303	144.30	162.76	162.76
" 304	144.30	162.76	162.76
" 305	142.05	160.23	160.23
" 306	136.80	154.31	154.31
" 401	136.80	154.31	154.31
" 402	142.05	160.23	160.23
" 403	144.30	162.76	162.76
" 404	144.30	162.76	162.76
" 405	142.05	160.23	160.23
" 406	136.80	154.31	154.31
" 501	142.58	160.82	160.82
" 502	147.15	165.98	165.98
" 503	151.87	171.30	171.30
" 504	151.87	171.30	171.30
" 505	147.15	165.98	165.98
" 506	<u>142.58</u>	<u>160.82</u>	<u>160.82</u>
	3,422.10	3,860.00	3,860.00
	x <u>12</u>	x 6	x 12 months
	<u>\$ 41,065.20</u>	+ <u>20,532.60</u>	
		<u>43,692.60</u>	<u>46,320.00</u>

**Cond. Bahía del Mar**  
**Proposed Budget**  
**For year ended October 31, 2014**

Actual results for the first five months period ended March 31, 2014, reflect an operating deficit versus approved budget of approximately \$1,400. A projection for the year ended October 31, 2014, based on these results, reflect an operating deficit against budget of approximately \$4,600.

The year end projection includes estimates of expenses not yet incurred but expected to occur, as well as prorate projections of expenses incurred every month. In addition, some monthly expenses estimates have been adjusted to reflect the most probable results at year-end.

The projection, in line with the budget proposed during our annual meeting last December, reflects material negative variances in Water Expense (\$4,400.86), Bad Debts Expense (\$2,189.64) and Professional Fees (\$1,000). On a positive note, the Electricity Expense reflects a positive variance of \$2,375.77.

Overall, the total operating expenses and contributions to the Reserve Funds, amount to \$46,022.73 or \$4,969.41 over currently approved budget of \$41,065.20 (not considering the Miscellaneous Income variance).

Based on this we are recommending an annual budget of \$46,320 (to cover contributions to the Reserve Funds in future years).

Since new monthly dues would enter into effect on May 1, 2014, a deficit of \$2,330.13 is projected for the year ended October 31, 2014. New monthly dues should completely cover next fiscal year expenses without a deficit.

## **Reglas a seguir durante las Asambleas**

- 1. Todo titular tiene la oportunidad de expresarse.**
- 2. Todo turno para participar debe iniciarse pidiendo la palabra a la Presidencia y accediendo esta a dicha petición.**
- 3. La persona que hace uso de la palabra, salvo impedimento físico, deberá mantenerse de pie mientras habla.**
- 4. Ningún titular consumirá más de dos turnos en el mismo asunto y se limitara a 5 minutos por turno.**
- 5. Todo participante deberá ceñirse al tema de discusión.**
- 6. Ningún participante en el debate tiene derecho a dirigir su palabra a otro miembro de la asamblea.**
- 7. Nadie tiene derecho de hacer alguna pregunta a la persona que hace uso de la palabra, a menos que se le pida permiso por mediación del Presidente.**
- 8. Toda persona que en uso de la palabra proceda descortésmente o en forma desconsiderada o irrespetuosa, será llamado al orden por la presidencia.**
- 9. Una vez comience el proceso de votación, no está en orden interrumpir la votación para oír persona alguna que no indicara a tiempo su deseo de hablar.**



*Junta de Directores  
Condominio Bahía Del Mar*

Proxy

En caso de no poder asistir a la Asamblea puede delegar su representación y voto a otro Titular, Arrendatario, Cónyuge, Hijos, Padres o Hermanos. También podrá delegar su voto a otra persona aquí no mencionada bajo un poder notarial. En ambos casos complemente la siguiente información y entréguela en la Asamblea.

Yo \_\_\_\_\_, Titular del Apto. # \_\_\_\_\_, autorizo a \_\_\_\_\_ a representarme y a votar en la Asamblea a

Llevarse a cabo el sábado 19 de abril de 2014. Esta autorización también es válida para el domingo 20 de abril del 2014 de no haber quórum el día 19. Este representante es mi \_\_\_\_\_ (Relación).

\_\_\_\_\_  
Firma Titular

\_\_\_\_\_  
Firma Proxy

Proxy

In the event that you cannot be present at the meeting, you may delegate your representation and vote to another person as long as he or she is a Bahia Del Mar title holder, your tenant, spouse, son or daughter, parents, brother or sister. You may also delegate your vote to another person with a power of attorney. In any case please fill out the following information. Please have your representative hand deliver this document to our Secretary at the meeting.

I \_\_\_\_\_, Apartment # \_\_\_\_\_, here authorize \_\_\_\_\_ to represent me and cast a vote in my name at

the Consejo de Titulares of Bahia Del Mar meeting to be held on Saturday the 19 of April of 2014. This authorization is also valid for Sunday the 20 of April of 2014. Please indicate, from above list, your relationship with your delegated person \_\_\_\_\_ (Relationship).

\_\_\_\_\_  
Firma Titular  
(You're Signature)

\_\_\_\_\_  
Firma Proxy  
(Your delegate signature)