



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

20 de noviembre 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 fijen en la convocatoria.

De acuerdo a lo anterior, la Junta de Directores está convocando al Consejo de Titulares a una reunión ordinaria el día 13 de diciembre del 2014 a las diez de la mañana (10:00 a.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 14 de diciembre del 2014 a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el Condominio.

Adjunto se incluyen los siguientes documentos:

Agenda

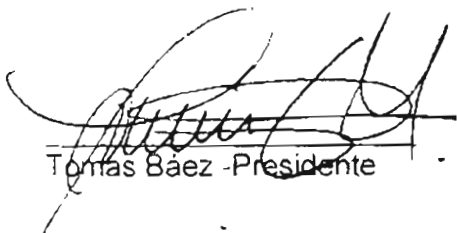
Estados Financieros año 2013 - 2014

Presupuesto año 2015

Reglas a seguir durante la Asamblea ordinaria

Forma Proxy

Atentamente.



Tomás Báez - Presidente

**Agenda**  
**(Reunión Ordinaria 13 de Diciembre de 2014)**

**Registro de Titulares**

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

**Presentación de Convocatoria**

**Lectura Minuta anterior**

**Mensaje del Presidente**

- **Resumen caso DACO**
- **Trabajos realizados**

**Informe del Tesorero –**

- **Presentación Estados Financieros a octubre 31, 2014**
- **Presentación Presupuesto 2014- 2015**
- **Aprobación del Presupuesto**

**Contrato de Administrador-**

- **Endoso para mantenerse con la actual Administración**

**Asuntos-**

**Propuesta para establecer fecha para pintar edificio y conseguir cotizaciones**

**Status de implementación de cortinas (de haber alguna cotización para que sea presentada.)**

**Comentarios o inquietudes del algún Titular. Se dará 2 minutos para realizar sus expresiones y/o argumentaciones.**

**Nominación y selección miembros para la Junta de Directores**

**A-Presidente**

**B-Vice presidente**

**C-Tesorero(a)**

**D-Secretario(a)**

**E-Vocal**

**Clausura**

**Cond. Bahía del Mar  
Balance Sheet  
As of October 31, 2014**

**Assets**

Cash			
Checking balance	\$	13,751.78	
Legal reserve		<u>11,742.44</u>	25,494.22
Maintenance fees receivable			1,221.84
Utilities deposits			<u>500.00</u>
Total Assets			<u>\$ 27,216.06</u>

**Liabilities**

Accrued expenses	\$	105.00	
Homeowners rental deposits		750.00	
Unearned revenues (prepaid maintenance dues)		<u>1,615.64</u>	
Total Liabilities			<u>2,470.64</u>

**Equity**

Retained surplus			<u>24,745.42</u>
Total Equity			<u>24,745.42</u>
Total Liabilities and Equity			<u>\$ 27,216.06</u>

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

	(*)	2013-14		Variance fav (unfav)
		31-Oct-14 Actual	Budget	
<b>Income</b>				
Maintenance Fee		\$ 43,692.60	\$ 43,692.60	\$ -
Miscellaneous income		971.99	-	971.99
<b>Total Income</b>		<u>44,664.59</u>	<u>43,692.60</u>	<u>971.99</u>
<b>Expenses</b>				
Contracted Services				
Administration and Maintenance		14,400.00	14,400.00	-
Elevators		2,642.90	2,450.00	(192.90)
Exterminating Services		510.00	600.00	90.00
Garbage Disposal		1,348.20	1,350.00	1.80
Sub-total		<u>18,901.10</u>	<u>18,800.00</u>	<u>(101.10)</u>
General Maintenance				
Fuel	(1)	212.30	800.00	587.70
Furniture & Equip. - Expendable		-	500.00	500.00
Cleaning supplies/Repairs & maint.	(2)	2,611.15	2,700.00	88.85
Plant Fixtures Certifications		846.00	900.00	54.00
Sub-total		<u>3,669.45</u>	<u>4,900.00</u>	<u>1,230.55</u>
Office Expenses				
Bank Charges		-	50.00	50.00
Office Supplies		259.31	300.00	40.69
Professional Services		575.00	1,000.00	425.00
General Liability Insurance		100.00	100.00	-
Workmen Compensation Insurance		99.00	200.00	101.00
Bad Debts Expense	(3)	2,251.71	2,200.00	(51.71)
Sub-total		<u>3,285.02</u>	<u>3,850.00</u>	<u>564.98</u>
Utilities				
Electricity		7,489.12	7,200.00	(289.12)
Telephone		1,352.39	1,400.00	47.61
Water	(4)	5,402.38	7,000.00	1,597.62
Other		827.48	830.00	2.52
Sub-total		<u>15,071.37</u>	<u>16,430.00</u>	<u>1,358.63</u>
Gastos de asamblea y actividades				
		-	-	-
<b>Total Expense</b>		<u>40,926.94</u>	<u>43,980.00</u>	<u>3,053.06</u>
<b>Operating surplus/(deficit)</b>	(5)	3,737.65	(287.40)	4,025.05
<b>Reserve Fund</b>		<u>2,184.66</u>	<u>2,184.66</u>	<u>-</u>
<b>Net Surplus (Deficit)</b>		<u>\$ 1,552.99</u>	<u>\$ (2,472.06)</u>	<u>\$ 4,025.05</u>

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

**Cond. Bahía del Mar**  
**Statement of Income and Expenses - Budget**  
**For the year ended October 31, 2015**

	<u>2014-15 Budget</u>
<b><u>Income</u></b>	
Maintenance Fee	\$ 41,941.00
Miscellaneous income	-
<b>Total Income</b>	<u>41,941.00</u>
<b><u>Expenses</u></b>	
Contracted Services	
Administration and Maintenance	14,400.00
Elevators	2,450.00
Exterminating Services	600.00
Garbage Disposal	1,350.00
Sub-total	<u>18,800.00</u>
General Maintenance	
Fuel	800.00
Furniture & Equip. - Expendable	500.00
Maintenance - Other Expenses	2,700.00
Plant Fixtures Certifications	900.00
Sub-total	<u>4,900.00</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	2,300.00
Sub-total	<u>3,950.00</u>
Utilities	
Electricity	7,500.00
Telephone	1,300.00
Water	2,400.00
Other	850.00
Sub-total	<u>12,050.00</u>
Annual Assembly Activities	-
<b>Total Expense</b>	<u>39,700.00</u>
<b>Operating surplus/(deficit)</b>	2,241.00
<b>Reserve Fund</b>	<u>2,097.10</u>
<b>Net Surplus</b>	<u>\$ 143.90</u>

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

**Cond. Bahía del Mar**  
**Statement of Income and Expenses - Budget by Apartment**  
*For the year ended October 31, 2015*

		<u>Proposed Budget</u>
<u>Maintenance dues</u>		
Apt. 201	\$	136.80
" 202		142.05
" 203		144.30
" 204		144.30
" 205		142.05
" 206		136.80
" 301		136.80
" 302		142.05
" 303		144.30
" 304		144.30
" 305		142.05
" 306		136.80
" 401		136.80
" 402		142.05
" 403		144.30
" 404		144.30
" 405		142.05
" 406		136.80
" 501		142.58
" 502		147.15
" 503		151.87
" 504		151.87
" 505		147.15
" 506		<u>142.58</u>
		3,422.10
	x	<u>10</u>
		34,221.00
Plus: Two month at current rates (\$3,860.00 x 2)		<u>7,720.00</u>
	\$	<u><u>41,941.00</u></u>

## Cond. Bahía del Mar Notes to Financial Statements

(1) Fuel

- \* Lesser use of the power generator due to fewer electricity company outages.

(2) Cleaning supplies/Repairs & maintenance

- \* Includes the following:

* Swimming pool system motor	\$ 818.75
* Insurance claim payment on above	(686.89)
* Power generator maintenance	550.00
* Security cameras repairs	485.00
* Paint purchased	464.86
* Emergency lights substitution	335.00
* Locks and door cilinders	194.74
Swimming pool valve replacement	180.66
* Exit gate repair	100.00
* Water reserve system repair	75.00
* Other various miscellaneous	94.03
	\$ 2,611.15

(3) Uncollectible maintenance dues from apartment 502.

(4) Water costs was \$1,736.64 higher than last year expense, though it fell dramatically during the 0 last six months of the year to end up almost \$1,600.00 under budget. The expense during the first six months was \$4,280, while during the last six months totalled \$1,120.

(5) Operating superavit

- \* Mainly due to the dramatic decrease in Water expense, explained in note (4) above.
- \* Also significant savings in Fuel for the power generator (\$588) and in the expense of Expendable Equipment (\$500).
- \* Legal reserve accumulations have been made in accordance with the Rules of Administration.
- \* Total cash balance as of 10/31/14 is \$25,494, comparable to \$21,779 @ 10/31/13.

(6) 2014-15 Budget

- \* Decrease in monthly dues to the original canon, due to the stabilization of the Water expense.

## 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 13 de diciembre de 2014. Esta autorización también es válida para el domingo 14 de diciembre del 2014 de no haber quórum el día 13. 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 Bahía 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 Bahía Del Mar meeting to be held on Saturday the 13 of December of 2014. This authorization is also valid for Sunday the 14 of December of 2014. Please indicate, from above list, your relationship with your delegated person \_\_\_\_\_ (Relationship).

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

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