



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

14 de noviembre del 2015

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 12 de diciembre del 2015 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 13 de diciembre de 2015 a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el Condominio.

Adjunto se incluyen los siguientes documentos.

Agenda

Estados Financieros año 2014 - 2015

Presupuesto año 2016

Reglas a seguir durante la Asamblea ordinaria

Forma Proxy

Atentamente,

  
Lcdo. Tomás Báez Collado -Presidente

**Agenda**  
**(Reunión Ordinaria 12 de Diciembre de 2015)**

Registro de Titulares

Certificación del quórum y comienzo de los trabajos

Presentación de Convocatoria

Lectura Minuta anterior

Mensaje del Presidente

- Resumen de finalización caso Filtración
- Trabajos realizados

Informe del Tesorero –

- Presentación Estados Financieros a octubre 31, 2015
- Presentación Presupuesto 2015- 2016
- Aprobación del Presupuesto

Asuntos-

- Propuesta para establecer fecha para pintar edificio y conseguir cotizaciones
- Propuesta para Implementación de cortinas (de haber alguna cotización para que sea presentada.)

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, 2015**

**Assets**

Cash		
Checking balance	\$ 18,445.77	
Legal reserve	<u>14,076.27</u>	
		32,522.04
Maintenance fees receivable		2,996.47
Utilities deposits		<u>500.00</u>
Total Assets	\$	<u><u>36,018.51</u></u>

**Liabilities**

Accrued expenses	\$	236.82
Homeowners rental deposits		1,050.00
Unearned revenues (prepaid maintenance dues)		<u>2,634.49</u>
Total Liabilities		<u>3,921.31</u>

**Equity**

Retained surplus		<u>32,097.20</u>
Total Equity		<u>32,097.20</u>
Total Liabilities and Equity	\$	<u><u>36,018.51</u></u>

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

	(*)	2014-15		Variance fav (unfav)
		31-Oct-15 Actual	Budget	
<b>Income</b>				
Maintenance Fee		\$ 46,320.00	\$ 46,320.00	\$ -
Miscellaneous income		1,065.13	-	1,065.13
<b>Total Income</b>		<u>47,385.13</u>	<u>46,320.00</u>	<u>1,065.13</u>
<b>Expenses</b>				
Contracted Services				
Administration and Maintenance		14,400.00	14,400.00	-
Elevators		2,439.60	2,450.00	10.40
Exterminating Services		510.00	600.00	90.00
Garbage Disposal		1,333.50	1,350.00	16.50
Sub-total		<u>18,683.10</u>	<u>18,800.00</u>	<u>116.90</u>
General Maintenance				
Fuel		750.00	800.00	50.00
Furniture & Equip. - Expendable		-	500.00	500.00
Cleaning supplies/Repairs & maint.	(1)	5,030.25	2,700.00	(2,330.25)
Plant Fixtures Certifications		737.40	900.00	162.60
Sub-total		<u>6,517.65</u>	<u>4,900.00</u>	<u>(1,617.65)</u>
Office Expenses				
Bank Charges		90.00	50.00	(40.00)
Office Supplies		127.30	300.00	172.70
Professional Services		-	1,000.00	1,000.00
General Liability Insurance	(2)	661.65	100.00	(561.65)
Workmen Compensation Insurance		99.00	200.00	101.00
Bad Debts Expense	(3)	2,426.63	2,300.00	(126.63)
Sub-total		<u>3,404.58</u>	<u>3,950.00</u>	<u>545.42</u>
Utilities				
Electricity	(4)	6,313.01	7,500.00	1,186.99
Telephone		1,364.89	1,300.00	(64.89)
Water		2,913.12	2,400.00	(513.12)
Other		837.00	850.00	13.00
Sub-total		<u>11,428.02</u>	<u>12,050.00</u>	<u>621.98</u>
Gastos de asamblea y actividades		-	-	-
<b>Total Expense</b>		<u>40,033.35</u>	<u>39,700.00</u>	<u>(333.35)</u>
<b>Operating surplus/(deficit)</b>	(6)	7,351.78	6,620.00	731.78
<b>Reserve Fund</b>		<u>2,316.00</u>	<u>2,316.00</u>	<u>-</u>
<b>Net Surplus (Deficit)</b>		<u>\$ 5,035.78</u>	<u>\$ 4,304.00</u>	<u>\$ 731.78</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, 2016**

	<u>2015-16</u> <u>Budget</u>
<b><u>Income</u></b>	
Maintenance Fee	\$ 46,320.00
Miscellaneous income	-
<b>Total Income</b>	<u>46,320.00</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	3,200.00
Plant Fixtures Certifications	900.00
Sub-total	<u>5,400.00</u>
Office Expenses	
Bank Charges	120.00
Office Supplies	300.00
Professional Services	1,000.00
General Liability Insurance	600.00
Workmen Compensation Insurance	100.00
Bad Debts Expense	2,400.00
Sub-total	<u>4,520.00</u>
Utilities	
Electricity	7,000.00
Telephone	1,350.00
Water	2,800.00
Other	850.00
Sub-total	<u>12,000.00</u>
Annual Assembly Activities	-
<b>Total Expense</b>	<u>40,720.00</u>
<b>Operating surplus/(deficit)</b>	5,600.00
<b>Reserve Fund</b>	<u>2,316.00</u>
<b>Net Surplus</b>	<u>\$ 3,284.00</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, 2016**

		<u>Proposed Budget</u>
<u>Maintenance dues</u>		
Apt. 201	\$	154.31
" 202		160.23
" 203		162.76
" 204		162.76
" 205		160.23
" 206		154.31
" 301		154.31
" 302		160.23
" 303		162.76
" 304		162.76
" 305		160.23
" 306		154.31
" 401		154.31
" 402		160.23
" 403		162.76
" 404		162.76
" 405		160.23
" 406		154.31
" 501		160.82
" 502		165.98
" 503		171.30
" 504		171.30
" 505		165.98
" 506		<u>160.82</u>
		3,860.00
	x	<u>12</u>
		<u>\$ 46,320.00</u>

**Cond. Bahía del Mar**  
**Notes to Financial Statements**

(1) Cleaning supplies/Repairs & maintenance

* Includes the following:	
* Entrance gate repair	\$ 1,895.00
* Water tank system repair & maint.	1,005.00
* Elevator repair	815.00
* Wall/window leak (DACO case)	800.00
* Paint purchased	241.23
* Swimming pool maintenance	173.23
* Showers maintenance	160.01
* Power plant maintenance	125.00
* Floor tiles maintenance	121.42
* Security camera maintenance	55.00
* Light bulbs replacement	47.88
* Other miscellaneous	21.48
* Equipment insurance claim payment	(430.00)
	<u>\$ 5,030.25</u>

(2) Hazard insurance cost for apartment 502, paid by the Homeowners' Association.

(3) Uncollectible maintenance dues from apartment 502.

(4) Electric energy cost was approximately \$1,200.00 under this year's budget and under last year's expense, mainly because of the decrease in oil prices.

(5) Water expense was approximately \$2,500.00 under last year's expense, although it was approximately \$500.00 over this year's budget.

(6) Operating superavit

- \* Operating surplus of \$5,036, or \$732 over budget, mainly due to other income not budgeted of \$1,065.
- \* Total expenses were \$333 over budget.
- \* Legal reserve accumulations have been made in accordance with the Rules of Administration.
- \* Total cash balance as of 10/31/15 is \$32,522, comparable to \$25,494 @ 10/31/14.

(7) 2015-16 Budget

- \* Same homeowners' fees as last year's.
- \* Increase in expenses of \$1,020, mainly to account for apt. 502 hazard insurance cost (\$500) and an increase of \$500 in repairs & maintenance expenses.

**Reglas a seguir durante las Asambleas**  
**Rules to Be Followed during Assemblies**

1. **Todo titular tiene la oportunidad de expresarse.**  
**Any owner or representative has the opportunity to express herself or himself.**
2. **Todo turno para participar debe iniciarse pidiendo la palabra a la Presidencia y accediendo esta a dicha petición.**  
**All turns to speak must be initiated by requesting, and then receiving, permission from the president.**
3. **La persona que hace uso de la palabra, salvo impedimento físico, deberá mantenerse de pie mientras habla.**  
**The person speaking, except in cases of physical handicap, shall remain standing.**
4. **Ningún titular consumirá más de dos turnos en el mismo asunto y se limitara a 5 minutos por turno.**  
**No one may take more than two turns on the same subject; each turn will be limited to no more than 5 minutes.**
5. **Todo participante deberá ceñirse al tema de discusión.**  
**All participants must adhere to the topic of discussion.**
6. **Ningún participante en el debate tiene derecho a dirigir su palabra a otro miembro de la asamblea.**  
**No participant in a debate has the right to address another member of the assembly directly.**
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.**  
**No one has the right to address questions to a member that is speaking unless s/he first asks permission of the President.**
8. **Toda persona que en uso de la palabra proceda descortésmente o en forma desconsiderada o irrespetuosa, será llamado al orden por la presidencia.**  
**Any person who speaks discourteously, inconsiderately or disrespectfully, will be called to order by the Presidency.**
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.**  
**Once the voting process begins, it is out of order to interrupt the vote to listen to a person that has not indicated his wish to speak in a timely manner.**





*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 12 de diciembre de 2015. Esta autorización también es válida para el domingo 13 de diciembre del 2015 de no haber quórum el día \_\_\_\_\_. 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 12 of December of 2015. This authorization is also valid for Sunday the 13 of December of 2015. Please indicate, from above list, your relationship with your delegated person \_\_\_\_\_ (Relationship).

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

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