

28 de septiembre de 2017

Estimado Propietario de Cypress Harbour:

El 18 y 19 de octubre de 2017, a las 8:00 a.m., hora del Este, se llevará a cabo una reunión ordinaria de la Junta Directiva de Cypress Harbour Condominium Association, Inc. en Marriott's Cypress Harbour, 11251 Harbour Villa Road, Orlando, Florida 32821.

El objetivo principal de esta reunión es revisar y aprobar el Presupuesto Operativo y de Reservas del Condominium Association propuesto para 2018, que se adjunta al presente documento. El presupuesto propuesto está sujeto a modificaciones en esta reunión.

La sección ASPECTOS DESTACADOS adjunta incluye información importante sobre el presupuesto propuesto para 2018. Léala detenidamente.

El presupuesto adjunto presenta el peor de los escenarios posibles, si la moción de los Propietarios en el Poder Limitado ante los miembros para renunciar totalmente a los fondos de reservas no se aprueba. Es importante su votación en relación con este asunto, ya que esto tendrá un impacto significativo en el monto del cargo que pagará en el 2018. **La Junta recomienda que vote sí**, para renunciar al requisito de mantener totalmente las reservas. Esta pregunta aparece en el poder limitado que debería haber recibido. Si usted ya ha votado y desea cambiar su voto, puede hacerlo. Si usted votó electrónicamente, solo vuelva a emitir su voto utilizando el mismo número de control. Si usted votó con un poder en papel y desea un nuevo poder, comuníquese con Amanda Scott Amanda.scott@vacationclub.com y ella le entregará un nuevo poder con el mismo número de control. Se tendrá en cuenta el último voto que realice.

Como miembro de la Asociación, agradecemos su presencia y comentarios en la reunión. La Junta Directiva considerará todos los comentarios que realice antes de tomar medidas formales con relación al presupuesto propuesto.

El debate abierto con los Propietarios está programado de 11:30 a.m. a 12:30 p.m., hora del Este, durante el segundo día (el día 19). Le pedimos que limite sus comentarios a este período de tiempo. Posteriormente, lo invitaremos a que nos acompañe a almorzar.

Si tiene preguntas relacionadas con el material adjunto, no dude en enviar un correo electrónico a Deb Gammon, Presidente de la Asociación, a dg@debgammon.com o a Gonzalo Ponce, Tesorero de la Asociación, a gps1955@gmail.com.

Considere la opción de recibir la correspondencia por correo electrónico para obtener una copia de los boletines informativos de Cypress Harbour, Notificaciones de las Reuniones Anuales y la Notificación de la Reunión de Presupuesto de la Junta; esto derivará en ahorros de impresión y franqueo. Las direcciones de correo electrónico se comparten con nuestro proveedor externo únicamente para los fines de votación y del envío de las notificaciones. Para aceptar recibir la correspondencia, visite www.marriottvacationclub.com y actualice su "Communication Settings" (Configuración de Comunicaciones) en la sección "My Account" (Mi Cuenta).

Atentamente,

Gonzalo

Gonzalo Ponce, tesorero de la asociación

**CYPRESS HARBOUR CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.
PRESUPUESTO OPERATIVO, DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD Y DE RESERVA
PROPUESTO PARA 2018**

ASPECTOS DESTACADOS:

PRESUPUESTO PRESENTADO

Como se menciona en la carta de presentación, las leyes de Florida exigen que el presupuesto que se adjunta refleje el presupuesto como si los Propietarios no hubiesen votado para renunciar totalmente a los fondos de reservas. Si la mayoría de los Propietarios votan en contra o se abstienen de votar para renunciar totalmente a los fondos de reservas, su cargo del fondo de reserva será de 604,53 USD. Si la mayoría de los Propietarios **votan** para renunciar, se espera que el cargo de la reserva se ubique en el rango de 291,00 USD a 380.00 USD. Puede ver por qué es importante que usted vote en relación con este asunto.

El impacto sobre el cargo general es el siguiente:

	Aprobado para 2017	SI LA MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS VOTAN EN CONTRA O SE ABSTIENEN DE VOTAR PARA RENUNCIAR TOTALMENTE A LOS FONDOS DE RESERVAS Estimaciones para 2018
Especial	1242,61 USD	1571,30 USD
Deportiva	1189,89 USD	1505,08 USD
Verano	1220,70 USD	1540,33 USD

	Aprobado para 2017	SI LA MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS VOTAN PARA RENUNCIAR TOTALMENTE A LOS FONDOS DE RESERVAS Estimaciones para 2018
Especial	1242,61 USD	1293,07 USD
Deportiva	1189,89 USD	1226,85 USD
Verano	1220,70 USD	1262,10 USD

FONDO DE RESERVA

Si en la votación se aprueba la renuncia total a los fondos de reserva, la Junta prevé que la contribución de reservas propuesta disminuirá a casi la misma contribución del año pasado de 338,00 USD. Si en la votación no se aprueba, la contribución de reserva será la requerida por cálculo legal, que es de 604,53 USD.

Los próximos proyectos para 2018 incluyen el inicio de la nueva ronda de renovaciones de la villa. La Fase IV comenzará en enero en los edificios 60, 62, 73 y 74. Esta renovación da continuidad a nuestro nuevo diseño para el complejo. Los edificios en esta fase se pintarán más adelante durante el año, y la madera frontal del edificio se reemplazará con molduras Hardi.

FONDO DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD

A modo de recordatorio, mencionamos que nuestro valor imponible aumentó significativamente en 2012, ya que el asesor de impuestos del condado no consideró las ventas a terceros al momento de determinar el valor justo de las villas. En el otoño de 2012, apelamos internamente el valor imponible en vano. En 2013, contratamos a un abogado de apelaciones de impuestos sobre bienes raíces con experiencia e incluimos los años fiscales 2014 y 2015 en la apelación. En febrero de 2017, llegamos a un acuerdo de resolución con el condado de Orange bajo el cual nuestro valor tasado de la propiedad fue reducido en un 4 por ciento, lo que representa un reembolso de impuestos netos de \$537 514,00 USD. Este resultado es la consecuencia del esfuerzo coordinado y la planificación estratégica entre el abogado de la asociación, el equipo de administración y la junta directiva durante los últimos cuatro años.

De acuerdo con nuestra notificación preliminar de los impuestos a la propiedad propuestos, estimamos que los impuestos a la propiedad podrían aumentar alrededor del 7,5 por ciento en 2017. Sin embargo, la junta decidió distribuir la declaración de ingresos netos de 537 514,00 USD de la apelación durante los próximos cuatro años, para mitigar el efecto de los aumentos en el impuesto a la propiedad, según este programa: 156 060,00 USD para cada uno de los años 2018-2020 y 69 334,00 USD para el año 2021. Después de deducir los 156 060,00 USD asignados para el año 2018, el impuesto a la propiedad estimado aumentará un 1,12 por ciento.

La distribución del impuesto a la propiedad no es equitativo para todos los tipos de unidades semanales, ya que debemos prorratear los impuestos de acuerdo con el valor imponible de cada tipo de unidad semanal. Por supuesto, si antes de octubre recibimos más información, realizaremos los ajustes correspondientes. Los siguientes son **aumentos/(reducciones)** propuestos sobre el impuesto a la propiedad por unidad semanal:

Especial	9,27 USD
Deportiva	(4,23 USD)
Verano	0,21 USD

Los impuestos a la propiedad se recaudan en enero y pagamos la factura el siguiente noviembre. Ahorramos el 4 por ciento del monto total adeudado si pagamos la factura del impuesto de forma anticipada.

FONDO OPERATIVO

Si los Propietarios votan por la renuncia total a los fondos de reserva, el presupuesto de fondo operativo propuesto refleja un aumento del 3,35 por ciento.

A principios de 2016, el proceso de dar la bienvenida a propietarios y huéspedes durante el primer y segundo turno en la gaceta de vigilancia pasó de Prevención de Pérdidas a Recepción de Huéspedes para mejorar la experiencia de llegada de los clientes mientras se refuerza la

seguridad general del complejo. Este cambio, junto con la necesidad de proporcionar una respuesta oportuna a las llamadas y los correos electrónicos en la Recepción de Huéspedes, genera un aumento del presupuesto de Recepción de Huéspedes para 2018 de 2,78 USD.

El resto del aumento del fondo operativo propuesto se realiza por los siguientes motivos:

- Un aumento anticipado del 17,2 por ciento en Gas debido a un ajuste anticipado de tarifas. Creemos que el consumo será el mismo que el del 2017.
- Un aumento del 2,47 por ciento en Mantenimiento del complejo llevándolo a 96,17 USD por unidad semanal. Aunque tenemos un fuerte enfoque en el mantenimiento preventivo, nuestro complejo está envejeciendo y las cosas están llegando al final de su vida útil. Además, tenemos que cubrir eventos imprevisibles de mantenimiento.
- Un aumento propuesto del 2,47 USD en Servicios al Propietario. Este es un cargo de la compañía administradora para compensar los costos de brindar a los propietarios la posibilidad de comunicarse por teléfono o correo electrónico para solicitar asistencia.
- Un aumento propuesto del 18,1 por ciento en el Control de Plagas para un mejor mantenimiento del lago y sus alrededores.

En caso de que la mayoría de los Propietarios voten en contra de renunciar totalmente a los fondos de reservas, el cargo del fondo operativo aumentará un 7,3 por ciento debido a lo indicado anteriormente más los aumentos en los cargos de administración y los gastos de tarjeta de crédito.

Cuando se elaboró el presupuesto de 2017, la Asociación utilizó 18,00 USD por unidad semanal de superávit operativo a modo de devolución a los Propietarios. Según los resultados reales y las proyecciones para el resto de este año, deberíamos poder presupuestar una devolución del superávit para 2018 de aproximadamente 18,00 USD por unidad semanal y así reducir la cantidad de cargos recaudados de los propietarios.

Cypress Harbour Condominium Association, Inc.
Reunión de la Junta Directiva

19 de octubre de 2017 a las 8:00 a.m., hora del Este

Marriott's Cypress Harbour
11251 Harbour Villa Road
Leeward Pointe
Orlando, Florida 32821

Orden del Día

- Apertura de la Sesión
- Constitución del Quórum/Control de Asistencia
- Designación del Secretario de Actas
- Comprobante de Notificación de la Reunión de la Junta Directiva
- Aprobación del Orden del Día
- Aprobación del Acta de la Reunión
- Aspectos Financieros Actuales
 - Actualización sobre Inversiones
 - Cuentas por Cobrar
 - Proyecciones para 2017
 - Cambio de Ejercicio Fiscal
- Receso
- Análisis Financiero
 - Presupuesto Operativo y de Reservas propuesto para 2018
- Análisis Financiero: continuación
 - **Debate Abierto sobre Presupuesto con los Propietarios (de 11:30 a.m. a 12:30 p.m.)**
- Receso para Almorzar
- Nuevos Asuntos
 - Fijación de las fechas para la Reunión de la Junta y la Reunión Anual de 2018
- Aprobación del Presupuesto Operativo y de Reservas para 2018
- Cierre de la Sesión

La Reunión Anual de Propietarios de 2017 se realizará a las 15:00 H en el The Breakers ubicado en Marriott's Cypress Harbour.

CYPRESS HARBOUR CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.

2018 Estimated Operating Budget

For The Period Beginning January 1, 2018 And Ending December 31, 2018

	2017 BUDGETED EXPENSES 26,010 UNIT WEEKS (PER UNIT WEEK)	2018 PROPOSED BUDGET 26,010 UNIT WEEKS (PER UNIT WEEK)	2017 BUDGET VS 2018 BUDGET INCREASE/(DECREASE)		2018 PROPOSED BUDGET TOTAL \$
			\$	%	

Revenue					
SPECIAL (WEEKS 1 - 17,51 - 52)	1,242.61	1,571.30	328.69	26.5%	15,226,122
SPORT (WEEKS 18 - 23,34 - 50)	1,189.89	1,505.08	315.19	26.5%	16,887,257
SUMMER (WEEKS 24 - 33)	1,220.70	1,540.33	319.63	26.2%	7,855,801
Bank/Investment Interest	0.85	1.65	0.80	94.1%	42,838
Late Fees	6.67	6.04	(0.63)	(9.5%)	157,045
Maintenance Fee Interest Income	11.25	10.21	(1.04)	(9.2%)	265,532
Surplus Return	18.00	18.00	0.00	0.0%	468,180
Total Maintenance Fee Revenue					40,902,775

Expenses					
Accounting	14.11	14.33	0.22	1.6%	372,807
Activities	20.56	20.83	0.27	1.3%	541,912
Administration	42.69	43.98	1.29	3.0%	1,143,885
Audit Fee	0.60	0.61	0.01	1.7%	15,900
Bad Debt Expense	4.00	4.00	0.00	0.0%	104,040
Billing and Collections	9.86	9.86	0.00	0.0%	256,459
Board of Directors	1.20	1.08	(0.12)	(10.0%)	28,148
Cable Television	5.65	5.69	0.04	0.7%	148,080
Credit Card Fee	19.69	24.14	4.45	22.6%	628,000
Cypress Spa Net	0.53	0.54	0.01	1.9%	14,121
Division of the Condominium, Timeshare, and Mobile Homes Fee (FL)	2.00	2.00	0.00	0.0%	52,020
Electricity	27.76	30.42	2.66	9.6%	791,343
Front Desk	39.39	42.17	2.78	7.1%	1,096,773
Gas	4.77	5.59	0.82	17.2%	145,422
High Speed Internet	3.85	3.93	0.08	2.1%	102,180
Housekeeping	204.46	205.06	0.60	0.3%	5,333,737
Human Resources	10.24	10.51	0.27	2.6%	273,326
Income Tax	4.02	5.87	1.85	46.0%	152,577
Insurance	29.08	31.07	1.99	6.8%	808,140
Landscape / Grounds	22.00	22.00	0.00	0.0%	572,247
Legal	0.50	0.50	0.00	0.0%	13,005
Loss Prevention / Security	27.23	27.70	0.47	1.7%	720,521
Maintenance	94.11	95.65	1.54	1.6%	2,487,819
Management Fee	110.51	139.70	29.19	26.4%	3,633,562
Operating Capital	0.00	0.00	0.00	0.0%	0
Other Expenses	0.00	0.00	0.00	0.0%	0
Owner Services ³	41.11	43.58	2.47	6.0%	1,133,516
Pest Control	4.41	5.21	0.80	18.1%	135,579
Pool Maintenance	11.76	12.06	0.30	2.6%	313,665
Postage and Printing	2.65	2.07	(0.58)	(21.9%)	53,734
Refuse Collection	2.64	2.98	0.34	12.9%	77,400
Rent for Recreation	0.00	0.00	0.00	0.0%	0
Taxes upon Association Property	0.00	0.00	0.00	0.0%	0
Taxes upon Leased Areas	0.00	0.00	0.00	0.0%	0
Telephone	5.94	6.89	0.95	16.0%	179,265
Water and Sewer	9.70	9.07	(0.63)	(6.5%)	235,805
Westwood Lakes Property Owners Association, Inc.	1.10	1.05	(0.05)	(4.6%)	27,396
Operating Fee	778.12	830.14	52.02	6.7%	21,592,384

Total Net Operating	741.35	794.24	52.89	7.1%	20,658,789
----------------------------	---------------	---------------	--------------	-------------	-------------------

Reserve Fee ²	338.00	604.53	266.53	78.9%	15,723,821
Operating And Reserve Fee	1,116.12	1,434.67	318.55	28.5%	37,316,205

Estimated Property Tax¹					
SPECIAL (WEEKS 1 - 17,51 - 52)	163.26	172.53	9.27	5.7%	1,671,816
SPORT (WEEKS 18 - 23,34 - 50)	110.54	106.31	(4.23)	(3.8%)	1,192,798
SUMMER (WEEKS 24 - 33)	141.35	141.56	0.21	0.2%	721,956
Total Maintenance Fee Plus Property Tax					40,902,775

CYPRESS HARBOUR CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.
2018 Estimated Operating Budget Notes
For The Period Beginning January 1, 2018 And Ending December 31, 2018

Notes to the 2018 Estimated Operating Budget

1) Florida Law requires the Managing Entity hired by the Association to collect ad valorem taxes assessed by the Orange County Property Appraiser's Office. The exact amount of the taxes levied on each separate timeshare estate may vary depending on the value of the timeshare estate and will not be known for certain until November of the year of the assessment. The Tax Collector's Office only accepts "full payment" and offers a significant discount for early payment. In order to have the necessary funds on hand to make payment as soon as possible once the tax bill is received, and in order to receive a discount for early payment, the Managing Entity will bill owners for their proportionate share of the taxes in January. Accordingly, the amount collected each year will be an estimate of the amount of ad valorem taxes that will be levied against individual timeshare estates. When the final bill is available, the amount collected for each timeshare estate will be adjusted accordingly, and overpayments, if any, may reduce the subsequent year's assessment, subject to other budgetary factors.

Estimated 2018 Ad Valorem Taxes	AVERAGE
SPECIAL (WEEKS 1 - 17,51 - 52)	\$172.53
SPORT (WEEKS 18 - 23,34 - 50)	\$106.31
SUMMER (WEEKS 24 - 33)	\$141.56

2) Florida Law requires the Association to maintain reserves for deferred maintenance and capital expenditures, based on the estimated useful life and replacement cost of each reserve item. The Association accumulates funds for repairs and replacements over the remaining useful lives of the components based on estimates of current replacement costs. Actual expenditures may vary from the estimated replacement costs. If additional funds are needed, the Association has the right, subject to Board approval, to increase regular assessments, pass special assessments, or delay major repairs and replacements until funds are available.

The reserves are made up of the following components:

- * Roof Replacement – includes both unit roof replacement and all common areas.
- * Furniture and Fixtures – includes replacement of unit furnishings, equipment, and appliances.
- * Building Painting – includes unit building painting.
- * External Building Maintenance – includes unit building-related equipment items.
- * Pavement Resurfacing – includes pavement resurfacing and striping.
- * Common Area Rehabilitation – includes site lighting, irrigation systems, and common area maintenance.

Components	Estimated Useful Life In Yrs	Estimated Replacement Cost	Estimated Remaining Useful Years	Anticipated Beginning Fund Balance As Of January 1, 2018	Contribution For 2018
Roof Replacement	30	\$15,389,542	20	\$2,050,191	\$666,968
Furniture and Fixtures	25	\$62,860,179	5	\$5,096,737	\$11,552,688
Building Painting	10	\$2,654,422	5	\$607,330	\$409,418
External Building Maintenance	25	\$24,127,553	12	\$39,322	\$2,007,353
Pavement Resurfacing	15	\$614,920	7	\$268,085	\$49,548
Common Area Rehabilitation	30	\$13,130,406	12	\$676,247	\$1,037,847
TOTAL		\$118,777,022		\$8,737,912	\$15,723,821

As permitted by Florida Statute 721, reserve funds may be reallocated between the reserve components by the Board at a duly called meeting. Florida law does not require 100% funding of all estimated future replacement costs. However, prudent management calls for funding at least a portion of these costs. Any waiver or reduction of the reserves below the levels calculated as set forth above requires a majority vote of Owners present, in person or by proxy, at a duly called meeting of the Association.

3) The Marriott Resorts Hospitality Corporation ("MRHC") has been delegated the authority to provide all services incidental to the management of the Condominium, including Owner Services and all property operations. In connection with the performance of those services, all operating expenses will be charged to and paid by the Association to MRHC, including some that may be incurred through affiliates of MRHC. Certain of the operating expenses charged to and paid by the Association to MRHC may reflect economies of scale associated with the number of projects managed by MRHC and the affiliated relationship between MRHC and the developer. The amounts charged for such operating expenses may reflect pricing that is lower than what equivalent services would cost if charged on an independent case-by-case basis.

Notes from 2016 Audit: Certain services, including off-site accounting and administration, and reservations, are provided by MRHC and allocated to the Association based on the number of unit weeks, as a percentage of total unit weeks the respective service covers. Marriott Vacations Worldwide Corporation ("MVWC"), the parent company of MRHC, pays all invoices on behalf of the Association, subject to reimbursement by the Association. The net amount due (to) from MVWC at December 31, 2016 and 2015 was (\$79,443) and \$237,330, respectively.

MRHC collects annual maintenance fees on behalf of the Association. The amount of maintenance fees receivable due from MRHC at December 31, 2016 and 2015 was \$1,390,470 and \$1,151,259, respectively.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente