



CONSEJO DE COPROPIETARIOS DE
CONDominio ESJ TOWERS

Mayo 17, 2023

AVISO DE REUNIÓN ESPECIAL DEL
CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO ESJ TOWERS CON RESPECTO A
LA RECLAMACIÓN DE SEGUROS, LA CONTRATACIÓN DE PROFESIONALES Y SUS COSTAS Y
HONORARIOS; PARA INFORMAR SOBRE EL CASO CONTRA CHUBB Y LOS DESARROLLOS DEL
CASO DE QUIEBRAS; Y PARA RATIFICAR LOS ESFUERZOS DE LITIGIO DE LA JUNTA DE
DIRECTORES

- A: Todos los miembros del Consejo de Copropietarios del Condominio ESJ Towers (los Titulares de Unidades completas (“Full Owner” o FOs) y los Titulares de Intervalos (“Deeded Vacation Owners” o VO));
- De: La Junta de Directores de Condominio ESJ Towers, compuesta por Chana Cohen, Presidenta; Ruth López, Vicepresidenta; Raúl Rodríguez, Tesorero; y Gia Hutt, Secretaria (en adelante, la "Junta").

Estimados miembros del Consejo de Titulares:

Por la presente, quedan notificados de que la Junta de Directores del Condominio ESJ Towers ha convocado una reunión extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers (la “Reunión Especial”), que se llevará a cabo **el 31 de mayo de 2023, a las 6:30PM**, en el área de restaurante del vestíbulo del condominio ESJ Towers (anteriormente conocido como Restaurante Mare) en 6165 Isla Verde Avenue, Carolina, Puerto Rico y que todos los miembros con derecho al voto del Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers (incluyendo los titulares de unidades completas (“Full Owner” o FOs) y los titulares de intervalos (“Deeded Vacation Owners” o VO)) están invitados a asistir y votar en la Reunión Especial.

AGENDA Y TEMAS DE DISCUSIÓN DE LA REUNIÓN ESPECIAL DEL 31 DE MAYO DE 2023

Se le informa a todos los miembros del Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers (incluyendo los titulares de unidades completas (“Full Owner” o FOs) y los titulares de intervalos (“Deeded Vacation Owners” o VO)) que esta Reunión Especial, a ser celebrada **el 31 de mayo de 2023, a las 6:30PM**, ha sido pautada para cumplir con los requisitos legales establecidos en el Artículo 63 de la Ley 129 de 2020, con respecto a la indemnización del seguro del inmueble que serán

recibidos de la reclamación pendiente sobre la póliza de seguro emitido por Chubb Insurance Company of Puerto Rico (identificado como Póliza Número 08-95PR-00100607-0), la cual, entre otras cosas, aseguró al Condominio ESJ Towers cuando dicho inmueble asegurado sufrió pérdidas y daños el 20 de septiembre de 2017 por el paso del huracán María y el 6 de septiembre de 2017 por el paso del huracán Irma; la contratación de profesionales por parte del Consejo para el avalúo de los daños y/o pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos; la manera para sufragar las costas y honorarios de los profesionales y del litigio; y la ratificación de los esfuerzos de litigio de la Junta de Directores en la demanda presentada contra de Chubb: *Consejo de Titulares de ESJ Towers Condominium y otros v Chubb Insurance Company of Puerto Rico*, CA2019-003246 y el Caso de Quiebras: *In re ESJ Towers Inc.*, 22-01676(ESL). Los requisitos legales se establecen en la Escritura Maestra y los Estatutos del Condominio ESJ Towers, según fueron enmendados en 1980; Artículo 63 de la *actual* Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley 129 de 2020, según enmendada); y Artículo 44 de la *anterior* Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley de 1958, según enmendada).

Los temas de discusión y votación en la agenda de la reunión especial del **31 de mayo de 2023** son los siguientes:

1. Discusión del estado del litigio de la reclamación sobre la póliza de seguro que aseguró al Condominio ESJ Towers cuando dicho inmueble sufrió pérdidas y daños por los Huracanes María e Irma bajo la póliza 08-95PR-00100607-0 emitida por Chubb Insurance Company of Puerto Rico y las recomendaciones de la Junta.
 - a. Demanda reclamando el pago de \$21,600,462.85; la contestación a demanda presentada por Chubb en la cual alega que ESJ Towers Inc. aceptó una oferta de transacción para transar la reclamación en su totalidad y que ESJ Towers Inc. recibió varios anticipos y, además, un pago final de las reclamaciones bajo la póliza;
 - b. La posición de la Junta de que la aprobación del Consejo (que es requerido bajo el Artículo 44 de la *anterior* Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley de 1958, según enmendada)) era necesaria para que la oferta transaccional de Chubb fuera aceptada mediante un voto mayoritario de los miembros del Consejo en una asamblea del Consejo;
 - c. La moción de desestimación presentada por Chubb bajo el fundamento de falta de partes indispensables; la denegación del Tribunal de Primera Instancia porque el Consejo representa a todas las partes con un interés en la reclamación; la presentación de la petición de *certiorari* de Chubb solicitando que el Tribunal de Apelaciones revoque

la denegación de la moción de desestimación; y la Resolución del Tribunal de Apelaciones denegando expedir el *certiorari* de Chubb;

- d. La solicitud del Consejo de que continúen los procedimientos y la Orden del Tribunal de Primera Instancia ordenando la continuación de los procedimientos; y
 - e. La ratificación de los esfuerzos de litigio de la Junta de Directores.
2. Discusión de los desarrollos más recientes en el caso de quiebra *In re ESJ Towers Inc.* , 22-01676(ESL) y las recomendaciones de la Junta.
- a. Moción conjunta presentada por el Deudor y Attenure para ratificar la Asignación a Attenure de la reclamación de seguro; la objeción del Consejo como dichos documentos son nulos y sin efecto porque, entre otras razones, no fueron ratificados por el Consejo, la Moción del Consejo para prohibir el uso del Deudor de la propiedad del Consejo; las objeciones y respuestas a las mismas y las solicitudes del Deudor para reactivar el Acuerdo de Administración (“Management Agreement”);
 - b. Moción conjunta presentada por Oriental, Attenure y el Deudor para eliminar la capacidad del Consejo de aprobar la oferta de transacción que pueda hacer Chubb y el plan de distribución de la indemnización del seguro, según requerido por el Artículo 63 de la *actual* Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley 129 de 2020, según enmendada) a través de la ratificación por el Tribunal de Quiebras de los Asignación a Attenure de la reclamación de seguro para hacerla efectiva y exigible en contra del Consejo sin la aprobación del Consejo de la Asignación a Attenure; y
 - c. La ratificación de los esfuerzos de litigio de la Junta de Directores.
3. Presentación del *currículum vitae* y la propuesta de firmas de profesionales para el avalúo de los daños del edificio y preparar un informe del avalúo de los ingenieros.
- a. CV y propuesta del Ingeniero Estructural Juan Carlos Santiago de evaluar y preparar un informe de valoración que estime las pérdidas y daños sufridos por los elementos comunes y elementos comunes limitados del Condominio, así como por el interior de las unidades en el Condominio;

- b. Comparación de dicha propuesta con otras propuestas recibidas por el Administrador anterior que no han sido ratificadas por el Consejo: (1) Tenencia (\$1,000,000 más 32% de los ingresos del seguro más la asignación de la reclamación y otras condiciones); (2) Worldclaim (10%); y (3) nFusion (5%).
 - c. La recomendación de la Junta de aceptar y aprobar la propuesta del Ingeniero Estructural Juan Carlos Santiago; y que el Consejo asuma los costos y honorarios asociados con la contratación de dicho profesional.
4. Votación sobre la aprobación o el rechazo de (i) la contratación del Ingeniero Estructural Juan Carlos Santiago como experto del Consejo para el litigio contra Chubb y para el evaluó de los daños y preparar un a tasación de dichos daños para dicho litigio; y el rechazo todas las demás propuestas; y (ii) acordar el método del pago de los costos y los honorarios del litigio contra Chubb, incluyendo las costas y honorarios de la propuesta del Ingeniero Estructural Juan Carlos Santiago de los fondos existentes en el Fondo Comunal de Gastos Comunes y el Fondo Comunal por Unidades.
5. Votación sobre la aprobación o el rechazo de las Mociones Conjuntas presentadas por Attenure, Oriental y ESJ Towers Inc. solicitando que el Tribunal de Quiebras apruebe o ratifique los Documentos de Asignación de Attenure y los haga efectivos y exigibles contra el Consejo, a fin de eliminar los requisitos legales del Artículo 63 de la *actual* Ley de Condominios de Puerto Rico y/o el Artículo 44 de la *anterior* Ley de Condominios, las cuales requieren que, una vez que se reciba una oferta de indemnización de Chubb, dicha oferta se presente al Consejo junto con un informe de las tasaciones de los daños y un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, para ambos sean aprobados o rechazados mediante un voto mayoritario del Consejo de Titulares, en una reunión con 15 días de notificación anterior.

Todos los documentos relevantes para los asuntos de la agenda y los temas de discusión están disponibles en las oficinas del Consejo en el Piso Mezanine del Condominio ESJ Towers. De conformidad con la Ley 129 de 2020 (la *actual* Ley de Condominios de PR), solo los asuntos incluidos en esta agenda podrán ser discutidos en esta reunión extraordinaria. La votación se efectuará en persona mediante una papeleta escrita las cuales se contabilizará durante la Reunión Especial. Cada titular tiene derecho a un (1) voto, independientemente del número de unidades y/o intervalos del que sea titular.

No podrán votar los titulares que no hayan acreditado su “condición” de titular mediante la entrega de una copia de su escritura de compraventa o cualquier otro

documento legal que les reconozca como titulares de una unidad o de un intervalo. Asimismo, los titulares que deben: tres (3) o más cuotas de cuotas mensuales de mantenimiento, y/o cuotas, y/o cuotas especiales, y/o multas con pago atrasado de sesenta (60) días o más, y/o cualquier prima de seguro comunal para cualquiera de las unidades de las que son titulares, no podrán votar ni dar su consentimiento ni expresarse en la Reunión Especial del Consejo de Titulares, hasta que sea satisfecha la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique el cumplimiento de un plan de pagos aprobado por la Junta Directiva antes de la Reunión Especial.

Cuando una (1) o más unidades pertenezcan a una persona jurídica, la entidad jurídica designará, por resolución, a la persona que la representará para asistir a la Reunión Especial y para ejercer el derecho al voto que le corresponda a la entidad jurídica. Si una unidad pertenece conjuntamente a diferentes propietarios (ya sean estos propietarios personas físicas, entidades jurídicas o una combinación de ambos), designarán a una (1) sola persona para representar a la unidad a través de una designación. La fecha límite para presentar una resolución o designación es el **30 de mayo de 2023 a las 6:30 pm** y aquellas resoluciones o designaciones recibidas después de la fecha límite (en o después de las **6:31 pm del 30 de mayo de 2023**), no pueden ser contadas.

Si usted no puede asistir a la Reunión Especial, puede ser representado con un poder notarial o proxy, siempre y cuando su representante cumpla con los requisitos para participar y votar en la Reunión Especial y el documento cumpla con los requisitos para un poder establecidos en el Artículo 51 de la Ley 129 de 2020, con un formulario de proxy debidamente completado y entregado en las oficinas del Consejo o por correo electrónico a: esjtowers1975@gmail.com al menos 24 horas antes de la Reunión Especial. El Artículo 51 de la Ley 129 de 2020 exige que su representante vía proxy sea otro propietario con derecho a votar no atrasado, un familiar dentro del 2^{do} grado del titular, una persona casada con el titular o un arrendatario, o que estén autorizados por un poder notarial debidamente registrado y ejecutado ante un Notario Público o que sean un abogado admitido para ejercer en Puerto Rico que verifique debidamente que es el representante legal del titular. Cada representante puede representar solo a un (1) propietario a la vez. Como lo exige el Artículo 51 de la Ley 129 de 2020, la fecha límite para presentar un poder o proxy es el **30 de mayo de 2023, a las 6:30 pm** y el poder o proxy recibido después de la fecha límite (en o después de las **6:31 pm del 30 de mayo de 2023**), no puede ser contado. Se incluye una copia del formulario de proxy con este Aviso y se puede solicitar otra copia en las oficinas del Consejo en el Mezanine del Condominio ESJ Towers. Después de completar el formulario de proxy en su totalidad, recuerde firmarlo, entregar el original firmado a las oficinas del Consejo antes de la fecha límite y entregar una copia a la persona que lo representará (su representante vía proxy).

Este Aviso se exhibirá en el tablón de anuncios; y se enviará por correo electrónico o correo regular o entregado a la mano en cada apartamento o se notificará por cualquier otro medio que incluya un acuse de recibo, a la dirección registrada de cada titular en el registro de titulares o que el titular haya designado para tales notificaciones. Si necesita actualizar la información contacto del titular; desea designar un correo electrónico u otra dirección para las notificaciones; necesita realizar un pago de cuotas atrasados, derramas, primas de seguro, multas o cuotas de mantenimiento; o desea examinar o solicitar una copia adicional de este aviso, la agenda, los documentos relevantes para los asuntos de la agenda o el formulario de proxy, llame al 1-787-691-9973; o envíe un correo electrónico a Carmen Pimentel o Sophymar Hernández a esjtowers1975@gmail.com, o presente una solicitud en persona en la oficina del Consejo en el Piso Mezanine del Condominio ESJ Towers. La lista de unidades elegibles para votar con los pagos calculados hasta la fecha de este Aviso estará disponible para su inspección en dicha oficina del Consejo. La lista de unidades elegibles para la votación que mantiene la Junta será la información oficial utilizada para verificar el estado y la elegibilidad para votar de cada titular. Esta lista se actualizará con frecuencia, hasta la fecha de la Reunión Especial, para determinar quiénes son los titulares con derecho a votar en la Reunión Especial. Si desea verificar el estado del titular o la elegibilidad de la unidad para votar, hágalo lo antes posible, en o antes de **las 5:00 pm del 25 de mayo de 2023**.

Una copia de este Aviso, todas las notificaciones, todos los poderes y las designaciones recibidas, el registro de los votos recibidos en la Reunión Especial, una certificación de los resultados y todas las notificaciones de los resultados se mantendrán en la oficina del Consejo de Titulares y podrán ser inspeccionados por solicitud previa.

Cordialmente,

Junta de Directores del Condominio ESJ Towers