

**ACTA DE REUNIÓN # 5-2022 (Cinco – Dos mil veinte y dos)**  
**Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Complejo Habitacional**  
**P.H. Bahía Playa Serena - Finca Madre 367820-8308**

Fecha: Miércoles, 27 de julio de 2022  
Hora: Siete de la noche (7:00 p.m.)  
Celebración: Por medios tecnológicos

**I. ANTECEDENTES:**

Para los efectos pertinentes, se hace constar que previa citación hecha por la Administración, se convocó la realización de una Asamblea Extraordinaria de Propietarios. Así pues y para los fines consagrados en la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil diez (2022), se procede a la debida transcripción del correspondiente aviso de convocatoria: "Convocatoria a la --- Asamblea Extraordinaria de Propietarios --- PH Bahía Playa Serena --- Por Zoom --- Nueva Gorgona, Panamá Oeste 23 de julio de 2022. --- Estimado Propietario, --- Reciba un cordial saludo por parte de la Administración y la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena. --- De conformidad con lo establecido en el artículo 63, 64 y 65 de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, se les convoca a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, por medio tecnológicos, que tendrá lugar el día miércoles 27 de julio del presente año, a las 7:00 p.m., a través de la plataforma ZOOM. --- Una vez revisado el quorum la agenda de esta Asamblea será: --- 1. Cálculo de las cuotas de gastos comunes por tipo de apartamento y por metros cuadrados. --- 2. Votación para el cambio de método del cálculo de las cuotas de gastos comunes. --- 3. Proyecto de Presupuesto del año 2022 (se anexa como imagen al final de este documento). --- 4. Votación para la aprobación del proyecto de presupuesto del año 2022. --- 5. Escogencia de la nueva Junta Directiva. --- 6. Cierre de la Asamblea Extraordinaria. --- A continuación, se incluye el enlace para su registro de la llamada por ZOOM a la Asamblea Extraordinaria del día miércoles 27 de julio a las 7:00p.m. --- HAGA CLICK AQUÍ PARA REGISTRARSE --- HAGA CLICK AQUÍ PARA EL PROXY --- Atentamente. --- Carlos Niño --- Presidente --- Luz Tolani --- Secretario --- Ariel Solano --- Tesorero ----

**II. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:**

**1) Primera verificación:** Llegado el día y hora señalados, y siendo las siete de la noche (07:00 p.m.), por intermedio de la Administración y frente a quienes en ese momento se encontraban presentes, se realizó una primera verificación, con el objeto de determinar la existencia del quórum para poder celebrar la asamblea, pudiéndose confirmar contra la correspondiente lista de asistencia, que en ese momento, no se contaba con el quórum mínimo necesario para constituirse, sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas de conformidad con lo dispuesto por el Artículo sesenta y siete (67) de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). -----

**2) Segunda verificación:** Siendo ya las siete y veinte y seis de la noche (07:26 p.m.), se realizó una segunda verificación, con el objeto de determinar la existencia del quórum para poder celebrar la asamblea, pudiéndose confirmar – contra la correspondiente lista de asistencia – que se encontraban presentes o representados mediante poder en ese momento, los siguientes propietarios, a saber: -----

**III. LISTA DE ASISTENCIA:**

No.	Folio	Unidad	Propietario	Representante
1	367821	1-A	BAHIA APTO 1A, S.A.	Juan carlos orillac
2	367822	1-G1	JAVIER CARLOS DE ORBEGOZO FJARDO	Javier De Orbeagozo
3	367823	1-G2	ANALMO INVESTMENT CORP.	Anais De Gracia
4	367825	2-A	FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC	Ariel Solano
5	367826	2-G1	FERRANA UNITED, S.A.	Carlos Niño
6	367827	2-G2	PACHECO ALVES CORP.,	Dinora Spencer
7	367828	2-E	BAHIA APTO 2E, S.A.	Juan carlos Orillac
8	367829	3-A	BAHIA APTO 3A,S.A.	JUAN CARLOS ORILLAC
9	367830	3-G1	NORMANDIE BEACH,S.A.	Rodolfo Castillo Pitti
10	367831	3-G2	NEW MEDIA MARKETING, SA.	Donna Siebrasse
11	367832	3-E	BAHIA APTO 3E,S.A	Juan Carlos Orillac
12	367834	4-G1	FUNDACION BALADA-LULI	Berrnd Kurt Gerd Heigl
13	367835	4-G2	BAHIA 4D, S.A.	Jose Antonio Martinez
14	367836	4-E	EUCLIDES ALVARADO SAMANIEGO, GLORIA INES CANDANEDO DE ALVARADO	Euclides Alvarado
15	367838	5-B	PH BAHIA, S.A.	Olga Ruiz
16	367839	5-C	FEDERALE,S.A.	Ariel Solano
17	367840	5-D	JR BROTHERS FOUNDATION	Gilberto Jimenez

18	367841	5-E	NORA LUZ PIÑERAZ PARDO DE PERTUZ	Pedro Pertuz
19	367842	6-A	BAHIA T1 APTO 6A,SA.	Juan Carlos Orillac
20	367843	6-B	RICHARD BONNEAU/HELENE BELANGER	Richard Bonneau
21	367844	6-D	BAHIA T1 APTO 6D,SA.	Juan Carlos Orillac
22	367845	6-E	FUNDACION BALADA-LULI	Lukas Abendroth
23	367846	7-A	Patrick Destrosiers	Patrick Destrosiers
24	367847	7-B	FUNDACIÓN DAGRACI	Graciela Ramirez
25	367848	7-C	FUNDACION CREAR	Carlos Niño
26	367850	7-E	CB ENTERPRISES INTERNATIONAL, S.A.	Yasmin Gomez de Barriga
27	367852	8-B	MARKANA, S.A.(758441)	Carmen Philllips Moreno
28	367853	8-D	SUNGOLD SUNSET INC	Cesar Rojas Pardini
29	367854	8-E	SUNGOLD SUNSET INC	Cesar Rojas Pardini
30	367855	9-A	BAHIA APTO 9A, SA	Juan Carlos Orillac
31	367857	9-C	SYRIN CORP	Rudi Van Enno
32	367858	9-D	CONRADO ENRIQUE FAJARDO FRAGO, ISOLDA JANETH PEREZ DE FAJARDO	Ixora Perez
33	367859	9-E	VICTORIA BAY, S.A	Hilzedith Siu
34	367862	10-D	GUL MADHAVDAS TOLANI, LUZ ADRIANA CORREA PERALTA DE TOLANI	Luz Adriana Correa de Tolani
35	367864	11-A	IVETTE ESTELA ANGULO DE DELGADO	Ivette Angulo de Delgado
36	367865	11-B	FUNDACION ALFER	Fernando Tussie
37	367866	11-F	RAFAEL KABIR CARO RODRIGUEZ	Ixora Perez
38	367867	11-D	GINA LORETTA BAYO DE LEON, GRETA LORENA BAYO DE LEON	Gina Bayo
39	367869	12-A	BAHIA APTO 12A, S.A.	Lorena de Reyes
40	367870	12-B	ROBERTO FIGARI BASAGOITIA	Carlos Niño
41	367871	12-F	FUNDACION CHEMIVY	Cindy Barrios
42	367872	12-D	MARIO LEWIS MILLER BYRNES	Maria Saenz
43	367873	12-E	Bahia Mar 12-E, S.A.	Ariel Solano
44	367874	13-A	FUNDACION LOS SONIDOS DEL OCEANO	James Rossi
45	367875	13-B	EDGARDO LOZANO REYNA, ADIS MARIBEL RODRIGUEZ BATTISTA	Edgar Lozano
46	367876	13-F	FUNDACION ALYTE	Teresa Berbey
47	367877	13-D	PROPIEDADES LOCALES, S.A. (Propiedad)	Enrique Real
48	367880	14-B	MBD PROPERTY FOUNDATION	Ariel Solano
49	367881	14-F	WENDY JOAN TOOKE, DOUGLAS CHARLES PULLEN	Ixora Perez
50	367882	14-D	Bahia Apto 14D, S.A.	Juan Carlos Orillac
51	367883	14-E	BHJ PANAMA FOUNDATION	Burkhard Hiese
52	367885	15-B	BAHIA APTO 15B, S.A.	Sean Hammerle
53	367886	15-F	BAHIA APTO 15F,S.A	Antoinette Watson
54	367887	15-D	ARTEMIS & PROMETHEUS FOUNDATION	Daniel Cardiff
55	367888	15-E	GRAIG RICHARD CLYMORE	Craig Clymore
56	367890	16-B	JUAN MANUEL NIÑO ALVAREZ	Carlos Niño
57	367891	16-F	JUYTHEL DEL CARMEN CHEN	Juythel Chen
58	367893	16-E	FUNDACION CECHARD	Alvaro Piñeiro
59	367894	17-A	JOACHIM KUEBLER/CHRISTINE KUEBLER	Birgit Kuebler
60	367895	17-B	GRAYDON, S.A.	IXORA PEREZ
61	367896	17-F	SERENA VIEW,INC.	César Rojas Pardini
62	367898	17-E	FUNDACION MAR ETERNO	Carlos Niño
63	367899	18-A	BAHIA APTO. 3A, S.A.	Juan carlos Orillac
64	367900	18-B	DING DING INTERNATIONAL, CORP	IXORA PEREZ
65	367901	18-F	MAX LIFE GROUP CORP.	Elizabeth Adames
66	367902	18-D	FLAMENCOS ROSADOS FOUNDATION	Elizabeth Savino
67	367903	18-E	FLOR ALINA LOKAN MELENDEZ, FRANK ALLEN STEINBERG	Flor Alina Lokan
68	367905	19-B	ROUNDHOUSE BUILDERS, LLC.,	Robert Brubaker
69	367906	19-F	FUNDACION MARKIJUAN	Kira Garcia
70	367907	19-D	HC PANAMA CORP.	CARLOS CAMAÑO
71	367909	20-A	BAHIA AT SERENA BEACH 20A CORP., S.A.	Leslie Anne Chandler Shacka

72	367910	20-B	EIRA DAMARIS CEDEÑO LAGUERRE DE KOU PAL, LAMBERT LEE KOU PAL	Carolina Herrera
73	367912	20-D	INGENIERIA E INVERSIONES HELION, S.A.	Ariel Solano
74	367913	20-E	BAHIA AT SERENA BEACH 20E CORP.	Carlos Niño
75	367914	21-A	RACHEL DENISE LEVY	Rachel Levy
76	367915	21-B	FUNDACION HERMANOS DE ICAZA ACEVEDO	Adriana Troya
77	367916	21-F	YUVISEL JOHANA AGUDO DE PASQUALE	Adriana Troya
78	367917	21-D	OVIEDO INVESTMENT CORP.	Mauricio Marulanda
79	367919	22-A-B	APOQUINDO INVESTMENT, S.A	Bogard Botello
80	367920	22-F	FUNDACION J. GALLARDO VILAUANA	James Rossi
81	367921	22-D	VERDI VILLANUEVA, PIEDAD LILIA CALLE ANGE	Piedad Calle
82	367922	22-E	SHIRAZ ASSETS HOLDINGS, S.A	Cesar Rojas Pardini
83	367924	23-C	SINDY TATIANA BAYONA DIAZ	Sindy Bayona
84	367925	23-D	LUDI BEACH CO, S.A	Maria Elena Villa
85	367926	23-E	LUDI BEACH CO, S.A	Maria Elena Villa
86	367927	24-DE	MANDOLIN VENTURES, S.A	Ana Graciela de Bernat
87	367929	25-D-E	FAGUS WORLDWIDE, INC	Ixora Perez

#### IV. CONSTITUCIÓN DEL QUÓRUM:

Así pues, habiéndose comprobado la asistencia y firmas con los propietarios presentes, o bien, con los representantes o apoderados de los propietarios correspondientes, **se pudo verificar la existencia del quórum** necesario, para constituirse, sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas, así como para diligenciar todos y cada uno de los puntos objeto de la convocatoria realizada [de conformidad con lo dispuesto a tales efectos por Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil diez (2022)], siendo que:

- 1) **Asistentes:** Según la confirmación realizada [contra el respectivo informe administrativo], todos y cada uno de los asistentes, efectivamente son propietarios, o bien, representantes o apoderados de los propietarios correspondientes; -----
- 2) **Propietarios:** Se encontraban presentes o representadas mediante poder, **ochenta y cinco (85) propietarios, de los ciento siete (107) propietarios** con que cuenta la P.H., es decir, un **setenta y nueve punto cuarenta y cuatro por ciento (79.44%)** de tales propietarios, de conformidad con lo dispuesto por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil diez (2022); -----
- 3) **Unidades Inmobiliarias:** Los precitados **ochenta y cinco (85) propietarios** que se encontraban presentes o representados mediante poder, representaban **ochenta y siete (87) unidades inmobiliarias**, de las **ciento diez (110) unidades inmobiliarias** que constituyen la totalidad de la P.H., es decir, un **setenta y nueve punto nueve por ciento (79.09%)** de tales unidades; -----
- 4) **Habilitados para votar:** De las **ochenta y siete (87) unidades inmobiliarias** presentes o representadas mediante poder, solo **ochenta y tres (83) podían ejercer su derecho a voto** (por encontrarse al día con sus responsabilidades económicas para con la P.H.), lo que a su vez representaba, el **ochenta y seis punto cuarenta y seis por ciento (86.46%)** del total de las unidades inmobiliarias que constituyen el P.H., en cumplimiento y concordancia para todos y cada uno los efectos, de lo dispuesto por la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil diez (2022), según la confirmación realizada (contra el respectivo informe administrativo). -----

#### V. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN:

Fungió como Presidente de la Asamblea, el Señor Carlos Niño con cédula de identidad personal No. 4-132-2208 y actuó como Secretario de la Asamblea, la señora Luz Tolani, con cédula de identidad personal N-20-1769. -----

#### VII. VALIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN:

Posteriormente, hicieron uso de la palabra, el Señor Carlos Niño y la señora Luz Tolani quienes, de manera conjunta, procedieron a validar todos y cada uno de los puntos expuestos en los numerales "1, 2, 3 y 4" del punto "V" (CUATRO) de la presente acta. -----

#### VIII. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA:

Acto seguido, hizo uso de la palabra el Señor Carlos Niño, quien procedió a manifestarle a los presentes el propósito de la reunión convocada, así como de los puntos contenidos en la convocatoria transcrita al inicio de la presente acta, luego de lo cual – y habiéndose diligenciado ya, la respectiva la verificación del quórum – se declaró abierta la sesión para el diligenciamiento de la agenda correspondiente. -----

#### VIII. DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA:

Habiéndose revisado el quorum, se declaró abierta la sesión, para el diligenciamiento del resto de los puntos de la agenda correspondientes, a saber: -----

1. Cálculo de las cuotas de gastos comunes por tipo de apartamento y por metros cuadrados y Votación para el cambio de método del cálculo de las cuotas de gastos comunes. Luego de una detallada presentación de parte de la administración del P.H. y participaciones de los presentes. Acto seguido, se procedió a la votación correspondiente, verificando en ese momento el quórum, ochenta y dos (82) unidades inmobiliarias presentes o representadas, dándose el siguiente resultado [con diecisiete (17) votos a favor de mantener la forma actual, sesenta y tres (63) votos a favor de cambiar la forma a metros cuadrado y dos (2) abstenciones], por lo que no se aprobó la modificación de la forma de calcular la cuota de gastos comunes. -----

2. Proyecto de Presupuesto del año 2022 y Votación para la aprobación del proyecto de presupuesto del año 2022. Acto seguido se presentó el presupuesto por parte de la administración con los detalles de gastos producto de reparaciones e inversiones, así como los ingresos producto de las cuotas de gastos comunes que recibe la propiedad horizontal, lo que produjo la propuesta de aumento de cuota de gastos comunes en un 14% de la cuota de gastos comunes actual. Acto seguido, se procedió a la votación correspondiente, verificando en ese momento el quórum, ochenta y dos (82) unidades inmobiliarias presentes o representadas, dándose el siguiente resultado [con sesenta y seis (66) votos a favor de la modificación de la cuota de gastos comunes, cinco (5) votos en contra de la modificación de la cuota de gastos comunes y once (11) abstenciones], por lo que se aprobó la modificación de la cuota de gastos comunes en un 14%. -----

3. Escogencia de la nueva Junta Directiva. Este tema no fue tratado, toda vez que no hubo postulados para la junta directiva. -----

#### IX. CIERRE DE LA SESIÓN:

No habiendo más puntos a tratar se dio por culminada la sesión, siendo las once y trece minutos de la noche (11:13 p.m.), del día indicado al inicio de la presente acta, en fe de lo cual firman los que en ella participaron como presidente y secretario de esta. -----

\_\_\_\_\_  
Carlos Niño, Presidente

Cédula de Identidad No. 4-132-2208

\_\_\_\_\_  
Luz Tolani, Secretario

Cédula de Identidad No. N-20-1769

El suscrito secretario de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del P.H. BAHIA PLAYA SERENA, CERTIFICA que el presente extracto, es fiel copia del contenido del acta original que reposa en el Libro de Actas. -----

Panamá, 27 de julio de 2022

CONSULTING & LEGAL SERVICES

\_\_\_\_\_  
Luz Tolani, Secretario

Cédula de Identidad No. N-20-1769