

ACTA DE REUNIÓN # 3-2021 (Tres – Dos mil veintuno)
Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Complejo Habitacional
P.H. Bahía Playa Serena - Finca Madre 367820-8308

Fecha: Lunes, 20 de junio 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 de la PH Bahía Playa Serena --- Por Zoom --- Nueva Gorgona, Panamá Oeste 16 de junio de 2022. - -- Estimados Propietarios, Reciban ustedes 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 66 de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, se les convoca a la Asamblea Extraordinaria de Propietarios, por medio tecnológicos, que tendrá lugar el lunes 20 de junio 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. Presentación de los trabajos de impermeabilización del área de golfito. --- 2. Votación para la aprobación de la Impermeabilización del área de golfito. --- 3. Presentación de la Sra. Leslie Anne Shacka propietaria del apartamento 19A de la Torre 200, sobre la posibilidad o no de efectuar un cambio en el método de distribución de las cuotas de gastos comunes, para pasar del método actual basado en tipos de apartamentos a uno basado en metros cuadrados. - -- 4. Votación sobre la posibilidad o no de efectuar un cambio en el método de distribución de las cuotas de gastos comunes, para pasar del método actual basado en tipos de apartamentos a uno basado en metros cuadrados. --- Cierre de la Asamblea Extraordinaria de Propietarios. --- A final, se incluye el enlace para la llamada por ZOOM a la Asamblea Extraordinaria del día lunes 20 de junio a las 7:00p.m. y el formato de proxy. --- Atentamente. --- Lourdes de Rodríguez --- Administradora --- Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena",-----

II. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Llegado el día y hora señalados, y siendo las siete de la noche (07:00 p.m.), se realizó una primera verificación del quórum, 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, [sesenta (60) unidades inmobiliarias], a saber: --

III. LISTA DE ASISTENCIA:

| No. | Finca | Unidad | Propietario según Registro Público | Representante |
|-----|--------|--------|--|--|
| 1 | 367821 | 1-A | BAHIA APTO 1A, S.A. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 2 | 367823 | 1-G2 | ANALMO INVESTMENT CORP. | Anais De Gracia |
| 3 | 367824 | 1-E | RUBEN DARIO MORENO MAGDALENO | PODER CARLOS NIÑO |
| 4 | 367825 | 2-A | FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC | PODER ARIEL SOLANO |
| 5 | 367826 | 2-G1 | FERRANA UNITED, S.A. | PODER CARLOS NIÑO |
| 6 | 367828 | 2-E | BAHIA APTO 2E, S.A. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 7 | 367829 | 3-A | BAHIA APTO 3A,S.A. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 8 | 367830 | 3-G1 | NORMANDIE BEACH,S.A. | PODER CARLOS NIÑO |
| 9 | 367831 | 3-G2 | NEW MEDIA MARKETING, SA. | Donna Siebrasse |
| 10 | 367832 | 3-E | BAHIA APTO 3E,S.A | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 11 | 367834 | 4-G1 | FUNDACION BALADA-LULI | BERND KURT GERD ABENDROTH HEIGL |
| 12 | 367835 | 4-G2 | BAHIA 4D, S.A. | DIGNA MARTINEZ |
| 13 | 367836 | 4-E | EUCLIDES ALVARADO SAMANIEGO, GLORIA INES CANDANEDO DE ALVARADO | EUCLIDES ALVARADO SAMANIEGO |
| 14 | 367837 | 5-A | BAHIA AT SERENA BEACH 5A CORP, S.A. | PODER CARLOS NIÑO |
| 15 | 367838 | 5-B | PH BAHIA, S.A. | PODER OLGA BATISTA |
| 16 | 367840 | 5-D | JR BROTHERS FOUNDATION | Gilberto Raul Jimenez, Nilka Estela Solis Galvez |
| 17 | 367841 | 5-E | NORA LUZ PIÑERAZ PARDO DE PERTUZ | NORA LUZ PIÑERAZ PARDO DE PERTUZ |
| 18 | 367842 | 6-A | BAHIA T1 APTO 6A,SA. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 19 | 367844 | 6-D | BAHIA T1 APTO 6D,SA. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 20 | 367851 | 8-A | ORZAN BEACH S.A | Claudia de Roux |
| 21 | 367852 | 8-B | MAKIKANA, S.A (758441) | Carmen Phillips Moreno |

| | | | | |
|----|--------|--------|---|--|
| 22 | 367853 | 8-D | SUNGOLD SUNSET INC | PODER CESAR ROJAS PARDINI |
| 23 | 367854 | 8-E | SUNGOLD SUNSET INC | PODER CESAR ROJAS PARDINI |
| 24 | 367855 | 9-A | BAHIA APTO 9A, SA | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 25 | 367857 | 9-C | SYRIN CORP | PODER ARIEL SOLANO |
| 26 | 367858 | 9-D | CONRADO ENRIQUE FAJARDO FRAGO, ISOLDA JANETH PEREZ DE FAJARDO | ISOLDA JANETH PEREZ DE FAJARDO |
| 27 | 367859 | 9-E | VICTORIA BAY, S.A | Hilzedith Barahona de Siu |
| 28 | 367862 | 10-D | GUL MADHAVDAS TOLANI, LUZ ADRIANA CORREA PERALTA DE TOLANI | LUZ ADRIANA CORREA PERALTA DE TOLANI |
| 29 | 367866 | 11-F | RAFAEL KABIR CARO RODRIGUEZ | RAFAEL KABIR CARO RODRIGUEZ |
| 30 | 367867 | 11-D | GINA LORETTA BAYO DE LEON, GRETA LORENA BAYO DE LEON | GINA LORETTA BAYO DE LEON |
| 31 | 367870 | 12-B | ROBERTO FIGARI BASAGOITIA | PODER CARLOS NIÑO |
| 32 | 367873 | 12-E | Bahia Mar-12-E, S.A. | Ariel Francisco Solano Aranguren |
| 33 | 367874 | 13-A | FUNDACION LOS SONIDOS DEL OCEANO | Ricardo Alberto Garcia de Paredes Carrasquilla |
| 34 | 367876 | 13-F | FUNDACION ALYTE | PODER RODRIGO MURGAS |
| 35 | 367880 | 14-B | MIBD PROPERTY FOUNDATION | MARK ALLEN DOLAN |
| 36 | 367882 | 14-D | Bahia Apto 14D, S.A. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 37 | 367883 | 14-E | BHU PANAMA FOUNDATION | Burkhard Hiese |
| 38 | 367886 | 15-F | BAHIA APTO 15F,S,A | PODER LESLIE ANNE SHACKA |
| 39 | 367888 | 15-E | GRAIG RICHARD CLYMORE | CRAIG CLYMORE |
| 40 | 367889 | 16-A | BAHIA AT SERENA BEACH 16A, CORP | PODER CARLOS NIÑO |
| 41 | 367890 | 16-B | JUAN MANUEL NIÑO ALVAREZ | JUAN MANUEL NIÑO ALVAREZ |
| 42 | 367893 | 16-E | FUNDACION CECHARD | ROLANDO CHEN |
| 43 | 367894 | 17-A | JOACHIM KUEBLER/CHRISTINE KUEBLER | JOACHIM KUEBLER/CHRISTINE KUEBLER |
| 44 | 367896 | 17-F | SERENA VIEW,INC. | PODER CESAR ROJAS PARDINI |
| 45 | 367898 | 17-E | FUNDACION MAR ETERNO | PODER CARLOS NIÑO |
| 46 | 367899 | 18-A | BAHIA APTO. 3A, S.A. | PODER JUAN CARLOS ORILLAC |
| 47 | 367902 | 18-D | FLAMENCOS ROSADOS FOUNDATION | ELIZABETH Y DONALD SAVINO |
| 48 | 367903 | 18-E | FLOR LOKAN MELENDEZ, FRANK ALLEN STEINBERG | FLOR LOKAN MELENDEZ |
| 49 | 367905 | 19-B | ROUNDHOUSE BUILDERS, LLC, | ROBERTO MENDEZ CASTILLO |
| 50 | 367906 | 19-F | FUNDACION MARKIJUAN | KIRA GARCIA LEDEZMA |
| 51 | 367907 | 19-D | HC PANAMA CORP. | CARLOS CAMAÑO |
| 52 | 367910 | 20-B | EIRA DAMARIS CEDENO LAGUERRE DE KOUPAL, LAMBERT LEE KOUPAL | PODER CAROLINA HERRERA |
| 53 | 367911 | 20-F | HUNTS VILLECO, S.A. | THOMAS JHON MATZ |
| 54 | 367912 | 20-D | INGENIERIA E INVERSIONES HELION, S.A. | PODER ARIEL SOLANO |
| 55 | 367913 | 20-E | BAHIA AT SERENA BEACH 20E CORP. | PODER CARLOS NIÑO |
| 56 | 367917 | 21-D | OVIEDO INVESTMENT CORP. | LOURDES DE LAS MERCEDES DE MARULANDA |
| 57 | 367919 | 22-A-B | APOQUINDO INVESTMENT, S.A | BOGAR ALEXIS BOTELLO NAVARRETE |
| 58 | 367921 | 22-D | VERDI VILLANUEVA, PIEDAD LILIA CALLE ANGE | VERDI VILLANUEVA, PIEDAD CALLE |
| 59 | 367922 | 22-E | SHIRAZ ASSETS HOLDINGS, S.A | PODER CESAR ROJAS PARDINI |
| 60 | 367924 | 23-C | SINDY TATTIANA BAYONA DIAZ | SINDY TATTIANA BAYONA DIAZ |

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, **cincuenta y nueve (59) propietarios, de los ciento siete (107) propietarios** con que cuenta la P.H., es decir, un **cincuenta y cinco punto catorce por ciento (55.14%)** 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 **cincuenta y nueve (59) propietarios** que se encontraban presentes o representados mediante poder, representaban **sesenta (60) unidades inmobiliarias**, de las **ciento diez (110) unidades inmobiliarias** que constituyen la totalidad de la P.H., es decir, un **cincuenta y cuatro punto cincuenta y cuatro por ciento (54.54%)** de tales unidades: -----
- 4) Habilitados para votar: De las **sesenta (60) unidades inmobiliarias** presentes o representadas mediante poder, solo **cincuenta y seis (56) 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 **sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento (66.66%)** 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, presidente titular y como Secretario de la Asamblea, la señora Luz Adriana Correa Peralta, del Registro Público de Panamá, secretario titular. -----

VI. **VALIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN:**

Posteriormente, hicieron uso de la palabra, el Señor Carlos Niño y la señora Luz Adriana Correa Peralta, 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 "IV" (CUATRO) de la presente acta. -----

VII. **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. -----

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA Y RESULTADOS:

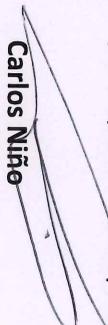
Luego de lo señalado en el punto anterior, se procedió al diligenciamiento de la agenda correspondiente, a saber, "**Presentación de los trabajos de impermeabilización del área de golfito**": En concordancia y como consecuencia de lo previamente señalado el señor Rodrigo Murgas, presidente de la Junta Directiva de P.H. Bahía Playa Serena Torre 200, procedió a recapitular todo lo relacionado con la afectación y los daños que presenta esta área de golfito del P.H. Y la solución que se debe implementar para resolver esta situación, a lo cual hubo algunas intervenciones y preguntas de parte de los propietarios presentes sobre la división y responsabilidades de dicha área, las cuales se le dio respuesta y explicación. -----

Votación: Acto seguido, se pasó al correspondiente proceso de votación para Aprobar la aprobación a la impermeabilización del área de golfito. Así pues – y habiéndose culminado el proceso de votación, escrutinio y validación, [según lo anunciado frente a todos los presentes de que, quienes votaron, efectivamente se encontraban al día en el pago de sus compromisos financieros para con la P.H.], se dio el siguiente resultado a saber: **cincuenta y dos (52) votos a favor, dos (2) votos en contra y dos (2) abstenciones**. -----

Los puntos "3. Presentación de la Sra. Leslie Anne Shacka propietaria del apartamento 19A de la Torre 200, sobre la posibilidad o no de efectuar un cambio en el método de distribución de las cuotas de gastos comunes, para pasar del método actual basado en tipos de apartamentos a uno basado en metros cuadrados. --- 4. Votación sobre la posibilidad o no de efectuar un cambio en el método de distribución de las cuotas de gastos comunes, para pasar del método actual basado en tipos de apartamentos a uno basado en metros cuadrados", no fueron desarrollados, toda vez que la propietaria que solicito que se convocara a una Asamblea de Propietarios Extraordinaria, con la finalidad de presentar estos puntos, declino su participación en la presentación. -----

VIII. **CIERRE DE LA SESIÓN:**

No habiendo más puntos a tratar se dio por culminada la sesión, siendo las siete y cuarenta y cinco minutos de la noche (7:45 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 secretaria de esta. -----


Carlos Niño
Presidente


Luz Adriana Correa Peralta
Secretario

Quien suscribe, **Luz Adriana Corre Peralta**, secretario de la Asamblea Extraordinaria del P.H. Bahía Playa Serena, certifico que lo anterior es una copia integra del Acta. -----

Panamá, 20 de junio de 2022


Luz Adriana Correa Peralta
Secretario