

ACTA DE REUNIÓN # 4-2022 (Cuatro – Dos mil veinte y dos)
Asamblea Ordinaria de Propietarios del Complejo Habitacional
P. H. Bahía Playa Serena - Finca Madre 367820-8308

Fecha: Jueves, 21 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 Junta Directiva por intermedio del Presidente, se convocó la realización de una Asamblea Ordinaria 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 Anual Ordinaria Obligatoria de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena ---- Por Zoom ---- Nueva Gorgona, Panamá Oeste 7 de julio 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 62 de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, se les convoca a la Asamblea Ordinaria Anual Obligatoria de Propietarios, por medio tecnológicos, que tendrá lugar el día jueves 21 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. Estados Financieros Auditados e informe de ingresos y egresos (se anexa en formato PDF al final de este documento). ---- 2. Informe de ingresos y egresos y otra información financiera del año 2021. ---- 3. Proyecto de Presupuesto para el año que terminará el 31 de diciembre de 2022 (se anexa en formato PDF al final de este documento). ---- 4. Votación para la aprobación del ajuste a las cuotas de gastos comunes y del proyecto de presupuesto para el año que terminará el 31 de diciembre de 2022. ---- 5. Informe de Gestión (se anexa en formato PDF al final de este documento). ---- 6. Escogencia de la nueva Junta Directiva. ---- 7. Temas varios. ---- 8. Cierre de la Asamblea Ordinaria. ---- A final, se incluye el enlace para la llamada por ZOOM a la Asamblea Anual Ordinaria Obligatoria del día jueves 21 de julio a las 7:00p.m. ---- Atentamente. ---- Carlos Niño ---- Presidente -----

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 treinta y tres de la noche (07:33 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 FAJARDO	CARLOS NIÑO
3	367823	1-G2	ANALMO INVESTMENT CORP.	ANAI DE GRACIA
4	367824	1-E	RUBEN DARIO MORENO MAGDALENO	CARLOS NIÑO
5	367825	2-A	FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC	ARIEL SOLANO
6	367826	2-G1	FERANA UNITED, S.A.	CARLOS NIÑO
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.	CARLOS NIÑO
10	367831	3-G2	NEW MEDIA MARKETING, SA.	DONNA SIEBRASSE
11	367832	3-E	BAHIA APTO 3E, S.A	JUAN CARLOS ORILLAC
12	367833	4-A	FERCO BAHIA, S.A.	ISOLDA PEREZ

13	367834	4-G1	FUNDACION BALADA-LULI	SEAN HAMMERLEE
14	367835	4-G2	BAHIA 4D, S.A.	DIGNA GONZALEZ
15	367836	4-E	EUCLIDES ALVARADO SAMANIEGO	EUCLIDES ALVARADO
16	367837	5-A	BAHIA AT SERENA BEACH 5A CORP, S.A.	CARLOS NIÑO
17	367838	5-B	PH BAHIA, S.A.	OLGA RUIZ
18	367840	5-D	JR BROTHERS FOUNDATION	GILBERTO JIMENEZ
19	367841	5-E	NORA LUZ PIÑERAZ PARDO DE PERTUZ	PEDRO PERTUZ
20	367842	6-A	BAHIA T1 APTO 6A,SA.	JUAN CARLOS ORILLAC
21	367843	6-B	RICHARD BONNEAU/HELENE BELANGER	RICHARD BONNEAU
22	367844	6-D	BAHIA T1 APTO 6D,SA.	JUAN CARLOS ORILLAC
23	367845	6-E	FUNDACION BALADA-LULI	LUKA ABENDROTH
24	367846	7-A	PATRICK DESROSIERS	PATRICK DESROSIERS
25	367847	7-B	FUNDACION DAGRACI	GRACIELA RAMIREZ
26	367852	8-B	MARIKANA, S.A (7584441)	CARMEN PHILLIPS MORENO
27	367853	8-D	SUNGOLD SUNSET INC	CESAR ROJAS PARDINI
28	367854	8-E	SUNGOLD SUNSET INC	CESAR ROJAS PARDINI
29	367855	9-A	BAHIA APTO 9A, SA	JUAN CARLOS ORILLAC
30	367858	9-D	ISOLDA JANETH PEREZ DE FALARDO	ISOLDA PEREZ
31	367859	9-E	VICTORIA BAY, SA	HILZEDITH BARAHONA DE SIU
32	367862	10-D	GUL MADHAVDAS TOLANI, LUZ ADRIANA CORREA PERALTA DE TOLANI	LUZ TOLANI
33	367863	10-E	ELIAS BODDEN MUÑOZ, LILIANA LORENA MONTEVERDE DE BODDEN	VANESSA IBANEZ
34	367865	11-B	FUNDACION ALFER	FERNANDO TUSSIE SULTAN
35	367866	11-F	RAFAEL KABIR CARO RODRIGUEZ	
36	367867	11-D	GINA LORETTA BAYO DE LEON, GRETA LORENA BAYO DE LEON	GINA BAYO
37	367870	12-B	ROBERTO FIGARI BASAGOITIA	CARLOS NIÑO
38	367871	12-F	FUNDACION CHEMIMY	CINDY BARRIOS
39	367872	12-D	MARIO LEWIS MILLER BYRNES, DIXIA XIOMARA QUINTANA DE MILLER,	MARIA SAEZ DE NAVARRO
40	367873	12-E	Bahia Mar 12-E, S.A.	ARIEL SOLANO
41	367874	13-A	FUNDACION LOS SONIDOS DEL OCEANO	JAMES ROSSI
42	367875	13-B	EDGARDO LOZANO REYNA, ADIS MARIBEL RODRIGUEZ BATISTA	EDGARDO LOZANO REYNA,
43	367876	13-F	FUNDACION ALYTE	RODRIGO MURGAS
44	367880	14-B	MBD PROPERTY FOUNDATION	MARK ALLEN DOLAN
45	367882	14-D	Bahia Apto 14D, S.A.	JUAN CARLOS ORILLAC
46	367883	14-E	BHJ PANAMA FOUNDATION	BURKHARD HIESE
47	367884	15-A	INMOBILIARIA BAHIA 15A, S.A.	ISOLDA PEREZ
48	367885	15-B	BAHIA APTO 15B, S.A.	RODRIGO MURGAS
49	367886	15-F	BAHIA APTO 15F,S.A	JOE WATSON
50	367888	15-E	GRAIG RICHARD CLYMORE	CRAIG CLYMORE
51	367889	16-A	BAHIA AT SERENA BEACH 16A, CORP	CARLOS NIÑO
52	367890	16-B	JUAN MANUEL NIÑO ALVAREZ	CARLOS NIÑO
53	367893	16-E	FUNDACION CECHARD	ALVARO PIÑEIRO
54	367894	17-A	JOACHIM KUEBLER/CHRISTINE KUEBLER	BIRGIT AND JOACHIM KUEBLER
55	367895	17-B	GRAYDON, S.A.	SUSANA CHEN
56	367896	17-F	SERENA VIEW, INC.	CESAR ROJAS PARDINI
57	367897	17-D	RODOLFO JACOBSON RODRIGUEZ	CARLOS NIÑO
58	367898	17-E	FUNDACION MAR ETERNO	CARLOS NIÑO
59	367899	18-A	BAHIA APTO. 3A, S.A.	JUAN CARLOS ORILLAC
60	367900	18-B	DING DING INTERNATIONAL, CORP	SUSANA CHEN
61	367902	18-D	FLAMENCOS ROSADOS FOUNDATION	RUDI VAN ENDO
62	367903	18-E	FLOR ALINA LOKAN MELENDEZ	FLOR ALINA LOKAN
63	367907	19-D	HC PANAMA CORP.	CARLOS CAMAÑO
64	367909	20-A	BAHIA AT SERENA BEACH 20A CORP., S.A.	LESLIE ANNE SCHACKA

65	367910	20-B	EIRA DAMARIS CEDENO LAGUERRE DE KOU PAL, LAMBERT LEE KOU PAL	CAROLINA HERRERA
66	367912	20-D	INGENIERIA E INVERSIONES HELION, S.A.	LISBETH MELENDEZ VALERA
67	367913	20-E	BAHIA AT SERENA BEACH 20E CORP.	CARLOS NIÑO
68	367914	21-A	RACHEL DENISE LEVY	RACHEL DENISE LEVY
69	367915	21-B	FUNDACION HERMANOS DE ICAZA ACEVEDO	ADRIANA TROYA
70	367917	21-D	OVIEDO INVESTMENT CORP.	MAURICIO MARULANDA
71	367919	22-A-B	APOQUINDO INVESTMENT, S.A	BOGAR ALEXIS BOTELLO NAVARRETE
72	367920	22-F	FUNDACION J. GALLARDO VILAUANA	JAMES ROSSI
73	367921	22-D	VERDI VILLANUEVA, PIEDAD LILIA CALLE ANGE	VERDI VILLANUEVA
74	367922	22-E	SHIRAZ ASSETS HOLDINGS, S.A	CESAR ROJAS PARDINI
75	367924	23-C	SINDY TATIANA BAYONA DIAZ	SINDY BAYONA
76	367925	23-D	LUDI BEACH CO., S.A	MARIAELENA VILLA
77	367926	23-E	LUDI BEACH CO, S.A	MARIAELENA VILLA
78	367927	24-DE	MANDOLIN VENTURES, S.A	CARLOS NIÑO
79	367929	25-D-E	FAGUS WORLDWIDE, INC	SUSANA CHEN

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 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, **setenta y ocho (78) propietarios, de los ciento siete (107) propietarios** con que cuenta la P.H., es decir, un **setenta y dos punto noventa por ciento (72.90%)** 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 **setenta y ocho (78) propietarios** que se encontraban presentes o representados mediante poder, **representaban sesenta y nueve (79) unidades inmobiliarias**, de las **ciento diez (110) unidades inmobiliarias** que constituyen la totalidad de la P.H., es decir, un **setenta y uno punto ochenta y dos por ciento (71.82%)** de tales unidades; -----
- 4) Habilitados para votar: De las **sesenta y tres (73) unidades inmobiliarias** presentes o representadas mediante poder, solo **setenta y uno (71) 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 cuatro punto cincuenta y dos por ciento (84.52%)** 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. -----

VI. VALIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN:

Posteriormente, hicieron uso de la palabra, el Señor Carlos Niño y la señora Luz Tolanic 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. -----

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. Estados Financieros Auditados e Informe de Ingresos y egresos. La Administradora Lourdes de Rodríguez, presento el informe de auditoría del periodo pasado haciendo alusión a las cifras más relevantes y a la salud financiera en la que se encuentra la propiedad horizontal. -----
2. Informe de ingresos y egresos y otra información financiera del año 2021. La Administradora Lourdes de Rodríguez, presento un informe de ingresos y egresos del periodo pasado en la cual se detalló los ingresos y egresos generales, en el cual se demuestra la insolvencia económica que presenta la propiedad horizontal con relación a todos los gastos de reparaciones y mantenimientos que necesita la propiedad horizontal. -----
3. Proyecto de Presupuesto para el año que terminará el 31 de diciembre de 2022. La Administradora Lourdes de Rodríguez, presenta detalladamente el presupuesto de gastos para el periodo y explica la diferencia entre el presupuesto actual 2021 (ultimo aprobado en Asamblea de Propietarios) y la propuesta en la cual se puede percibir el incremento producto de la inclusión de mantenimientos a sistemas que nunca se le habían realizado mantenimientos y/o se le habían dado mantenimientos inadecuados, lo cual produce un aumento de cuota de gastos comunes. Acto seguido se realizó la votación para dicha propuesta teniendo como resultado, 39 votos a favor, 25 votos en contra y 2 abstenciones, por lo que no se aprueba el presupuesto ni el aumento de cuota de gastos comunes ordinaria. -----
4. Votación para la aprobación de Proyectos especiales (egresos NO recurrentes. Este punto no fue desarrollado, toda vez que, al no aprobar un aumento de la cuota de gastos comunes, los fondos con que cuenta la propiedad horizontal deben reservarse para la operación diaria y no invertirse en proyectos especiales. -----
5. Informe de Gestión. La Administradora Lourdes de Rodríguez, presento la gestión y trabajos realizados durante el periodo pasado. -----
6. Escogencia de la nueva Junta Directiva. Este punto fue presentado por el Sr. Rodrigo Murgas, el cual no se desarrolló toda vez que la única nomina existente declino su aspiración. -----
7. Tems varios. En este punto se presentó la exoneración de la multa por inasistencia a la Asamblea de Propietarios pasada, toda vez que fue la primera ocasión que se implementaba dicha medida, Acto seguido se realizó la votación para dicha propuesta teniendo como resultado la aprobación por la mayoría de los presentes, por lo que se aprueba exonerar la multa de la Asamblea de Propietarios anterior. -----
Además, se presentó la propuesta de aumentar la sanción por la inasistencia a B/. 150.00 para las Asambleas Ordinarias y B/. 75.00 para las Asambleas extraordinarias. Acto seguido se realizó la votación para dicha propuesta teniendo como resultado el rechazo por la mayoría de los presentes, por lo que no se aprueba la modificación de la multa por la inasistencia a la Asamblea de Propietarios. -----

IX. CIERRE DE LA SESIÓN:

No habiendo más puntos a tratar se dio por culminada la sesión, siendo las diez y cuarenta y nueve minutos de la noche (10:49 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

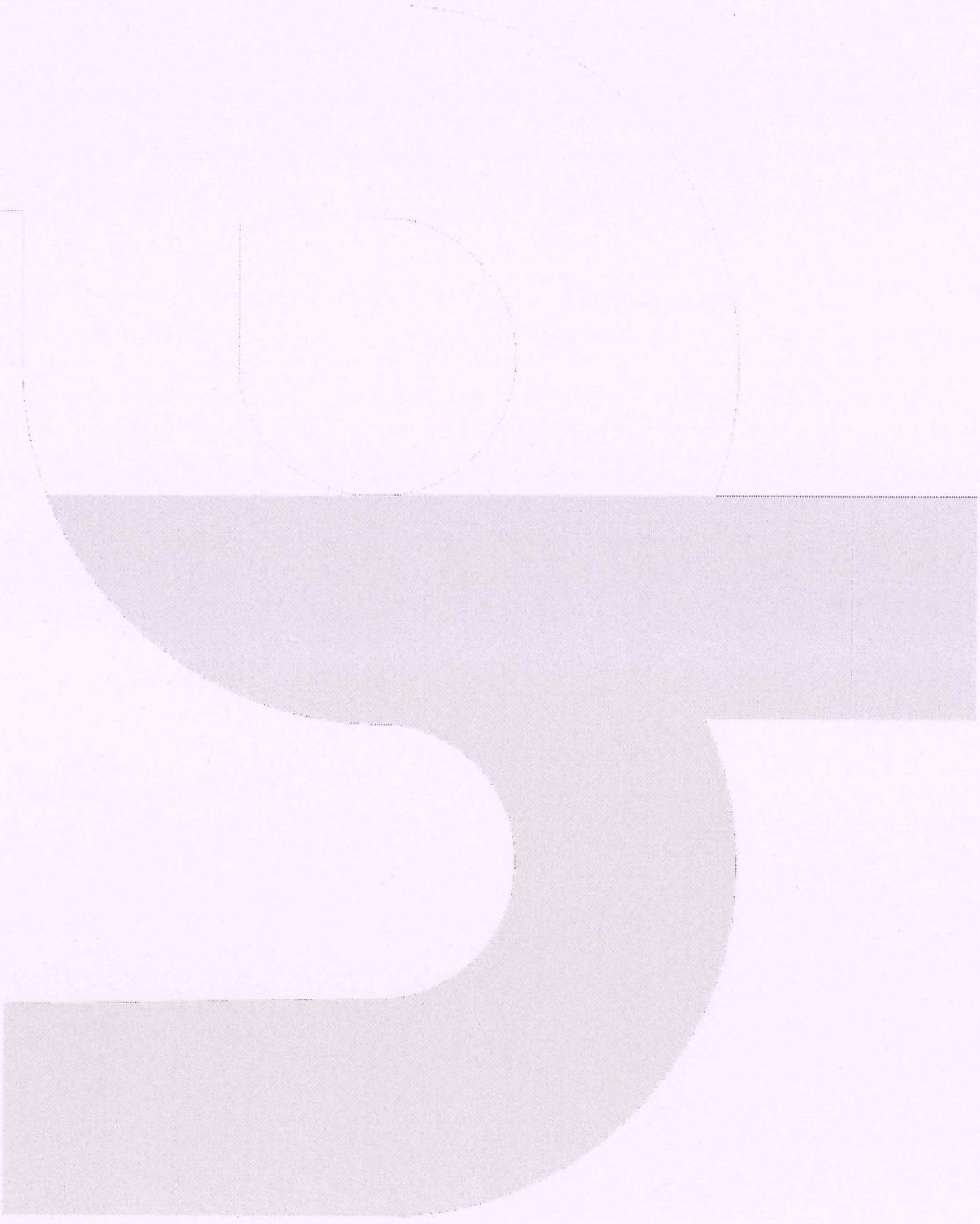
Cédula de Identidad No. N-20-1769

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, 21 de julio de 2022


Luz Tolani, Secretario

Cédula de Identidad No. N-20-1769



CONSULTING & LEGAL SERVICES