

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL PH TERRAZAS DE FARALLON  
CONVOCATORIA 14 DE NOVIEMBRE DE 2019**

La suscrita, KERIMA TORRES, Administradora del Conjunto Residencial P.H. TERRAZAS DE FARALLÓN, con base en las facultades legales consagradas en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, Artículo 72, numeral 10, y en el Reglamento de Copropiedad del P.H. TERRAZAS DE FARALLÓN, Artículo 50, literal "a"; por este medio CONVOCA A TODOS SUS PROPIETARIOS, para la celebración de una **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS, con la fecha, hora, lugar y orden del día, indicados a continuación:**

**FECHA: sábado, 30 de noviembre de 2019**

**HORA: 10:00 A.M.**

**LUGAR: Playa Blanca  
Área Social PH Terrazas de Farallon**

**EL ORDEN DEL DÍA QUE SE PROPONE ES EL SIGUIENTE:**

1. Verificación de quórum y acreditaciones.
2. Lectura y aprobación de la agenda.
- 3 Elección de la nueva Junta Directiva

Propuesta de Candidatos de la nueva Junta Directiva      Junta Directiva Actual – Saliente

Presidente - Vanessa De Gracia  
Vicepresidente - Nick Clark  
Secretaria - Jennifer Jacinto Fuentes  
Tesorero - Gregory Wilowski  
Vocal - Allan Herenda  
Douhet

Presidente - Danay Díaz  
Vicepresidente - Jorge Dixon  
Secretaria - Itzel Aguila Rodríguez  
Tesorero - Brenda de López  
Vocal - Melany Marie McCullough  
  
Vocal - James William Crooks

- Se secunda la propuesta y se realiza votación

4- Estados Financieros

5- Modificación del Reglamento Interno y realización de la votación.

6- **Discusión de los temas varios**

1. **Invitados:** La Sra. Marta Lasso, Gerente General y CEO de Playa Blanca, el Sr. Mikel Villaverde - Gerente de Rentabilidad y Costos, Albert Yohros, Gerente de Urbanización, se invitaron a asistir a la reunión de Terrazas HOA para analizar los problemas que afectan nuestra inversión en Playa Blanca. Copias de invitaciones adjuntas.

2. Terrazas Asociación de Propietarios tiene un serio problema de flujo de caja y es técnicamente insolvente.
3. A partir del 11 de noviembre de 2019, el 53% de todos los propietarios estaban atrasados en sus tarifas mensuales de asociación de propietarios.
4. Al 53% tenemos un flujo de efectivo negativo de B/. 2,000.00 mensuales
5. Los propietarios tienen aproximadamente B/. 85,000.00 en los atrasos en las tarifas de asociación de propietarios.
6. Además, aproximadamente B/. 35,000.00 en atrasos en el pago a Urbanización and Sea Club.
7. Tanto la Torre como las Villas tienen problemas estructurales y de filtración que se deben al diseño del edificio, la falla de la construcción, la falta de mantenimiento adecuado y el abandono de muchas unidades por parte del desarrollador y otros propietarios.
8. Invitación a Brenda Moreno de López, para proporcionar un resumen de la oferta de liquidación de RM / Zoom con respecto a deficiencias y garantías de construcción.
9. La Asociación de Propietarios no tiene un fondo de contingencia y la junta anterior no ha podido resolver el problema de la garantía del edificio. Será necesario considerar una evaluación especial para todos los propietarios.

#### **7- Otros temas para discusión.**

1. Mejora de las comunicaciones con los propietarios.
2. Es obligatorio que los propietarios se comprometan a ayudar a resolver los problemas que enfrenta nuestra asociación de propietarios.
3. Reducir los costos operativos, reducir los niveles de personal de servicio y mejorar la eficiencia.
4. Aumentar los ingresos mensuales. Las tarifas de mantenimiento de la asociación de propietarios se incrementarán de B/. 200.00 a B/. 225.00 / mes.
5. Cambiar el cálculo de los atrasos a B/. 45.00 por mes en cuentas pendientes.
6. Inmediatamente contratar a una agencia de cobranzas para cobrar las cuotas de la asociación de propietarios.
7. Impugnar legalmente la cláusula 10 dentro del Reglamento de Copropiedad, que es el derecho otorgado al desarrollador para pagar solo el 20% de la tarifa completa de asociación de propietarios (B/. 40.00 en comparación con B/. 200.00).

#### **8- NOTAS LEGALES PERTINENTES DE LA LEY 31 DE 2010:**

1. Los propietarios deben estar paz y salvo, es decir, solo pueden participar y votar en la reunión las unidades inmobiliarias que estén al día con todas sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal. **(Art. 53, párrafo 1ro.)**

2. Cuando, por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciera a varias personas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria en las reuniones de la Asamblea, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal. **(Art. 51, párrafo 3ro.)**
  
3. Toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su apoderado, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad, y siempre que acredite su condición de tal. **(Art. 51, párrafo 4to.)**
  
4. En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario o apoderado, que no necesariamente deberá ser propietario y que podrá ser designado por documento público o privado. **(Art. 51, párrafo 5to.)**. Para tal efecto, le adjuntamos un modelo de Poder.
  
5. **Quórum de Reunión Ordinaria y Extraordinaria.** La Asamblea de Propietarios, ordinaria o extraordinaria, se considera legalmente constituida con la asistencia de, por lo menos, más de la mitad de los propietarios, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. **(Art. 51, párrafo 1ro.)**

Kerima I. Torres D.  
Administrator