



## **ESTATUTOS**

**30 DE ENERO DE 2007**

### **CAPITULO I**

#### **ASPECTOS GENERALES**

##### **SECCIÓN PRIMERA: DEL NOMBRE**

ARTÍCULO 1.- El Nombre será: ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE PANAMÁ.

##### **SEGUNDA SECCIÓN: DOMICILIO.**

ARTICULO 2.- El domicilio de la ASOCIACIÓN es la ciudad de Panamá, capital de la República.

##### **SECCIÓN TERCERA: OBJETO**

ARTÍCULO 3.- Los propósitos de esta ASOCIACIÓN son los siguientes:

- A. Que se mantenga el respeto de la propiedad privada que garantiza la Constitución Nacional.
- B. Defender los derechos de los asociados contra todo lo que amenace la estabilidad de la propiedad inmueble.
- C. Esforzarse para que el propietario reciba una remuneración adecuada por el arrendamiento de sus bienes.
- D. Propugnar por la construcción de viviendas y por el abaratamiento de los costos de producción.
- E. Procurar la reducción de los tributos y gastos que afectan las construcciones y los arrendamientos.

- F. Brindar todos los servicios que sea posible en beneficio de los asociados.
- G. Organizar capítulos de la ASOCIACIÓN en las ciudades más importantes de la República.

ARTICULO 4.- La Asociación no tendrá afiliación política, religiosa ni fines lucrativos.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS SOCIOS**

ARTICULO 5.- Podrá ser socio toda persona natural o jurídica.

- A. Que posea bienes inmuebles.
- B. Que su actividad económica esté relacionada con los bienes inmuebles, tales como:
  - 1. Administradores de propiedades de Arrendamiento y Propiedad Horizontal.
  - 2. Empresas Desarrollistas y Urbanizaciones.
  - 3. Corredores de Bienes Raíces.
  - 4. Compañías Constructoras y Contratistas.
  - 5. Fábricas y Almacenes de Ventas de Materiales de Construcción y Similares.
  - 6. Asociaciones de Ahorro y Préstamos para la vivienda.
  - 7. Entidades Bancarias.
  - 8. Compañías de Seguros.
  - 9. Abogados de la rama de arrendamiento, Propiedad Horizontal y Bienes Raíces.

En el caso de personas jurídicas, quien las representa ante la ASOCIACIÓN deberá estar debidamente acreditada por el escrito.

ARTICULO 6.- Para ser considerado como socio es necesario que el interesado formule una petición escrita de acuerdo con el reglamento correspondiente.

ARTICULO 7.- Todos los socios tienen los mismos derechos y obligaciones, gozarán de las mismas consideraciones dentro de la ASOCIACIÓN y están obligados a cumplir con los Estatutos, Reglamentos, Resoluciones, Acuerdos y demás disposiciones.

ARTICULO 8.- Para que un socio sea representante de API ante las entidades en donde API tenga representación se requerirá cumplir con los siguientes requisitos:

- A. Tener el mínimo de un (1) año de pertenecer a API como socio activo.
- B. Los candidatos serán aprobados por la Junta Directiva de API.
- C. Estar Paz y Salvo con la Tesorería (cuotas, seguro, eventos y otras deudas).
- D. La Junta Directiva informará a la entidad correspondiente cuando su representante haya perdido su condición de miembro activo.

ARTÍCULO 9.- La calidad de socio se pierde por muerte, renuncia, morosidad o expulsión.

Son causales de expulsión: el incumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que rigen la ASOCIACIÓN.

ARTICULO 10.- La tramitación de los casos de suspensión o pérdida de la calidad de socio, será de acuerdo con el reglamento o por medio del procedimiento que acuerde la Junta Directiva, con anterioridad al caso contemplado. No se tomará decisión alguna, sin oír antes al afectado.

ARTICULO 11.- La Junta Directiva tendrá la facultad de mandar a investigar el estatus de los socios morosos con más de noventa (90) días antes de llegar a una suspensión temporal o expulsión definitiva.

ARTICULO 12.- Cuando un miembro desee retirarse de la ASOCIACIÓN deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva.

ARTICULO 13.- El miembro por cualquier causa dejare de pertenecer a la ASOCIACIÓN, no tendrá derecho a que se devuelvan las cuotas ya pagadas, ni se relevará de pagar las cuotas ya vencidas.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

ARTICULO 14.- La Asamblea General de socios legalmente reunidas, constituye la máxima autoridad de la Asociación y ejercerá sus funciones de acuerdo con los Estatutos.

ARTICULO 15.- Sólo tendrán derecho a voto los socios que estén a Paz y Salvo con la Tesorería.

ARTICULO 16.- La Asamblea General se reunirá en sesión ordinaria cada seis meses. En la última semana del mes de enero y el mes de julio de cada año.

En esta sesión semestral, la Junta Directiva por conducto del Presidente, rendirá informe de su labor, y el Tesorero, del estado financiero.

ARTICULO 17.- La Asamblea General podrá celebrar sesiones extraordinarias cuando así lo disponga el Presidente, la Junta Directiva, o lo solicitan más de diez (10) socios. En uno y otro caso, se indicará el objeto de la reunión y el lugar, día y hora en que deberá celebrarse.

Para las reuniones de Asamblea ordinaria o extraordinaria, se dará aviso con no menos de cinco (5) días calendarios de anticipación, y el mismo día de la reunión, se publicará en un (1) diario de gran circulación local. En los anuncios respectivos se transcribirá el Artículo 18 de los presentes estatutos.

ARTICULO 18.- Treinta y cinco por ciento (35%) de los socios constituyen quórum para las asambleas. Cuando no pueda reunirse la

Asamblea General por falta de quórum podrá hacerse una segunda citación para efectuar la Asamblea, dentro de los 6 y 15 días siguientes y constituirá quórum el número de socios que asista.

ARTICULO 19.- La Asamblea General y la Junta Directiva expresarán su voluntad por medio de votaciones; éstas podrán ser nominales o secretas, según decida la mayoría.

ARTICULO 20.- El socio pagará cuota y tendrá derecho a un voto por cada propiedad registrada en la ASOCIACIÓN; lo cual en el caso de aquellos socios que no tengan propiedad registrada, estos pagaran cuota y tendrán un voto por su calidad de socio únicamente.

Los socios que no pueden concurrir a una Asamblea General podrán hacerse representar por mandatario. Comunicándolo así; por escrito.

ARTICULO 21.- Son funciones y atribuciones de la Asamblea General:

Recibir o exigir semestralmente el Informe de la Junta Directiva, y el Informe Financiero del Tesorero.

- A. Aprobar o improbar dichos informes y hacerles las observaciones que consideren convenientes.
- B. Nombrar, cuando lo estime necesario, revisores especiales para el examen de las cuentas de la Asociación o de cualquier actuación de la Junta Directiva.
- C. Reformar estos estatutos en sesión ordinaria o extraordinaria.
- D. Ejercer cualquier otra función que le asignen los presentes Estatutos.
- E. Ordenar la liquidación o disolución de la Asociación.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA JUNTA DIRECTIVA**

ARTICULO 22.- La administración de la Asociación estará a cargo de una Junta Directiva compuesta por el Presidente, ocho (8) directores

principales y ocho (8) directores suplentes elegidos en la Asamblea General del mes de Enero por el término de un (1) año; entrarán en el ejercicio de sus funciones en cuanto tome posesión y ejercerán sus cargos hasta la elección de sus sucesores.

ARTICULO 23.- En caso necesario, para completar el quórum, los Directores Suplentes reemplazarán a los Directores Principales en el orden en que hayan sido elegidos.

Es obligación de todos los directores suplentes, concurrir a las sesiones ordinarias y extraordinarias que celebren la Asamblea General y la Junta Directiva.

ARTICULO 24.- Ni los Directores, ni lo Suplentes recibirán compensación monetaria por sus servicios.

ARTICULO 25.- La Junta Directiva se reunirá en sesión ordinaria por lo menos una vez al mes, el día y a la hora que convoque el Presidente.

ARTICULO 26.- Los dignatarios de la Asociación serán: Un Presidente elegido por la Asamblea General; un Primer y Segundo Vicepresidente; Un Tesorero, Un Secretario y cuatro (4) Directores restantes elegidos por la propia Junta Directiva, dentro del seno de los Directores Elegidos. También integrará la Junta Directiva en calidad de Director el Ex-presidente inmediato.

ARTICULO 27.- Seis (6) Directores constituyen quórum en la Junta Directiva y los Acuerdos se tomarán por mayoría.

ARTICULO 28.- La Junta Directiva tendrá las siguientes atribuciones:

Cumplir y hacer cumplir los Estatutos, Reglamentos, Resoluciones, y Acuerdos que expida la Asamblea general.

- A. Admitir o rechazar los candidatos a miembros conforme a los Artículos 5 y 6 de estos estatutos.
- B. Procurar que se cobre puntualmente las cuotas y los créditos a favor de la Asociación.
- C. Ordenar los gastos extraordinarios que haya necesidad de efectuar.
- D. Cuidar que las erogaciones se subordinen a los ingresos de la Asociación a fin de evitar déficit anual.

- E. Atender las peticiones, reclamos y protestas que le dirijan los miembros de la Asociación y darles pronta respuesta y solución.
- F. Resolver los casos que no estén contemplados en los Estatutos o Reglamentos.
- G. Amonestar, suspender o expulsar a los socios morosos y a los que observen mala conducta dentro de las actividades de la Asociación.

ARTICULO 28A.- En adición a la Junta Directiva existirá un Consejo Asesor Integrado por aquellos Ex-Presidentes de la Asociación, que el Presidente tenga a bien designar para conformar dicho consejo. Los integrantes del referido Consejo tendrán funciones exclusivamente de Asesoría, asistirán a las reuniones de Junta Directiva con derecho a voz y su nombramiento tendrá vigencia hasta la Toma de Posesión de la Próxima Junta Directiva.

## **CAPITULO V**

### **DE LOS DIGNATARIOS**

#### SECCIÓN PRIMERA:

#### DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTES

ARTICULO 29.- El Presidente es el representante legal de la ASOCIACIÓN.

Sus Atribuciones son los Siguietes:

Convocar y presidir las sesiones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Directiva y firmar con el Secretario las Actas, Resoluciones, Acuerdos y Reglamentos que expidan ambos organismos.

- A. Dirigir todas las actividades de la Asociación.
- B. Aprobar con el Tesorero, las cuentas y firmar los cheques correspondientes.
- C. Suministrar a los socios los informes que soliciten en relaciones con las actividades de la ASOCIACIÓN.

- D. Resolver los asuntos urgentes que se le presenten y dar cuenta de ello a la Junta Directiva.
- E. Rendir a la Asamblea General un Informe Semestral de las principales actividades realizadas por la Asociación durante el semestre anterior y hacer las recomendaciones que estime conveniente.
- F. Evaluar por lo menos una vez al año, la labor que desarrolle cada uno de los empleados de la Asociación, y proceder, cuando lo considere necesario, a su ascenso o separación.
- G. Designar, con la aprobación de la Junta Directiva, el personal administrativo de la oficina que podrá ser o no miembro de la ASOCIACIÓN y asignarle el título y funciones que le corresponde.

ARTICULO 30.- Los Vicepresidentes, en su orden, reemplazarán al Presidente en sus ausencias temporales o absolutas.

### **SECCIÓN SEGUNDA:**

SON FUNCIONES DEL SECRETARIO.

ARTICULO 31.-

- A. Revisar los Proyectos de Acta:
- B. Supervisar el personal y demás aspectos administrativos;
- C. Firmar, conjuntamente con el Presidente las Actas de las reuniones y Asambleas Generales.
- D. Ver que se lleven en forma adecuada los archivos y libros de actas.

### **SECCIÓN TERCERA:**

EL TESORERO

ARTICULO 32.- El tesorero es el custodio de los fondos de la Asociación, que se depositarán en el Banco o Bancos que Indique la Junta Directiva y sus funciones serán:

Firmar conjuntamente con el Presidente los cheques que se giran contra los fondos de la Asociación.



- A. Cuidar que los gastos de la Asociación estén subordinados a los ingresos.
- B. Guardar los Archivos de la Tesorería.
- C. Presentar los informes mensuales a la Junta Directiva de Ingresos y Gastos y un informe semestral a la Asamblea General.
- D. Desempeñar cualquier otra función que le designe la Asamblea General, La Junta Directiva o el Presidente.

ARTICULO 33.- En adición al Presidente y Tesorero, el Presidente, por medio de una resolución de la Junta Directiva, puede asignar miembros de la Junta Directiva a firmar los cheques de la Asociación.

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS CUOTAS**

ARTICULO 34.- La Asamblea General, previa recomendación de la Junta Directiva, acordará periódicamente las cuotas mensuales para las diversas categorías de miembros.

## **CAPITULO VII**

### **DE LAS COMISIONES**

ARTICULO 35.- La Junta Directiva podrá nombrar comisiones con funciones definidas, para que estudie, apruebe o rechace los proyectos de cualquier naturaleza que se presente a su consideración. La Junta Directiva podrá avocar el conocimiento de cualquier asunto pasado en comisión.

ARTICULO 36.- Las comisiones accidentales tendrán la facultad de hacerse asesorar de las personas que estimen competentes en la materia de que se trata, y si hubiera que incurrir en algún gasto solicitarán la autorización de la Junta Directiva.

## **CAPITULO VIII**

## **DE LOS INGRESOS DE LA ASOCIACIÓN**

ARTICULO 37.- El Presidente y el Tesorero prepararán el proyecto de presupuesto de ingreso y gastos para el año sub.-siguiente; lo someterán a la consideración de la Junta Directiva a más tardar el 15 de diciembre para que entre en vigencia el 1ro. de enero del año siguiente.

### **CAPITULO IX**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 38.- Con el objeto de cubrir los riesgos que pueden sufrir los bienes inmuebles, sus propietarios ó arrendatarios, la Junta Directiva queda facultada para contratar seguros colectivos cuyas primas pagarán dichos propietarios.

ARTICULO 39.- Con el objeto de proveer un servicio adicional a nuestros socios que les sirva como herramienta para determinar el riesgo en el arrendar sus inmuebles, La Junta Directiva queda facultada para contratar y/o establecer una base de datos que contenga la información del comportamiento de los arrendatarios, siempre y cuando esta base de datos cumpla con todos los requisitos legales de la Nación

### **CAPITULO X**

#### **DE LA REFORMA Y VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS**

ARTICULO 40.- Los proyectos de reformas a los estatutos deberán ser propuestos por la Junta Directiva o por más de cincuenta (50) socios. El proyecto de reforma deberá enviarse a los miembros y fijarse en el tablero de la oficina de la Asociación por lo menos 15 días calendarios antes de ser sometido a la consideración de la Asamblea.

Las reformas a los Estatutos serán aprobadas mediante el voto afirmativo del 60% de los socios presentes en una Asamblea General convocada para este objeto.

LA PRESENTE REFORMA DE ESTATUTOS FUE APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL, EN SESIÓN CELEBRADA EL 30 DE ENERO DE 2007.

**Teresina Rotondaro**

**Secretaria**

**Ramón B. López**

**Presidente**