CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL PH [NOMBRE]

PH en Panamá (Ley 284 de 2022) · _____

Nombre y dirección del PH

Fecha en que se realiza la convocatoria

Quién convoca (nombre y cargo: miembro de la junta directiva, administrador o propietarios por derecho propio)

Clase de reunión (ordinaria o extraordinaria)

Fecha, hora y lugar y/o medio tecnológico de la asamblea

Medio por el que se envía: documento escrito a la unidad o el medio tecnológico que indicó cada propietario

Qué dice la ley (Ley 284 de 2022)

- ☐ Asamblea ordinaria: se reúne obligatoriamente por lo menos una vez al año, convocada por algún miembro de la junta directiva, en el mes que señale el reglamento; si no lo señala, a los 365 días calendario de la última ordinaria (art. 61).
- ☐ «La convocatoria a Asamblea ordinaria se hará con no menos de diez ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria y/o por cualquier medio tecnológico que haya indicado cada propietario.» (art. 62).
- ☐ Asamblea extraordinaria: «se realizará con no menos de tres días ni más de cinco días calendario previos a la celebración de la reunión» (art. 65); la convoca la junta directiva, el administrador o, si no lo hacen en cuarenta y ocho horas, al menos el 20 % de los propietarios al día (art. 64).
- ☐ Datos mínimos de toda convocatoria: «Fecha en que se realiza la convocatoria.», «Clase de reunión.», «Fecha y hora en que se celebrará.», «Lugar y/o medio tecnológico en que se celebrará.», «Agenda de los temas o el tema a tratar.» y «Nombre y cargo de la persona que convoca.» (art. 66). Si convocan los propietarios por derecho propio, firman la convocatoria junto con los datos de inscripción de su unidad.
- ☐ Para la asamblea ordinaria anual hay que adjuntar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos, y el presupuesto debe enviarse a cada propietario con no menos de quince días calendario de antelación: de no cumplir con ese requisito, la reunión no se llevará a cabo (arts. 62 y 95).
- ☐ Quórum: más de la mitad de los propietarios, presentes, por medios tecnológicos o mixta; pasada una hora sin quórum, el secretario levanta un acta y la asamblea puede sesionar con el 20 % de los propietarios (art. 67). La segunda convocatoria se celebra dentro de los diez días calendario siguientes, con la misma agenda, hora, forma y lugar (art. 6). Para cambiar la cuota ordinaria o aprobar una extraordinaria, el art. 35 pide convocar la nueva reunión con un mínimo de diez días calendario después de la primera y a la vez remite al art. 6: consulte la fecha con su abogado.
- ☐ La ley no trae un formato modelo de convocatoria: el texto de abajo es una estructura para completar; lo que no lleva cita es práctica o un espacio en blanco.

Texto de la convocatoria (art. 66)

1. Fecha en que se realiza la convocatoria: ____ de _____ de _____.
2. Clase de reunión: Asamblea de Propietarios _____ (ordinaria o extraordinaria).

3. Fecha y hora en que se celebrará: el ____ de _____ de _____, a las ____ horas. Segunda convocatoria, si no hay quórum (práctica; el art. 6 dice que la segunda convocatoria se convoca inmediatamente después de la falta de quórum y se celebra dentro de los diez días calendario siguientes a la primera): ____ de _____ de _____, a las ____ horas, con la misma agenda, hora, forma y lugar. Si la agenda incluye cambiar la cuota ordinaria o aprobar una extraordinaria, el art. 35 pide convocar la nueva reunión con un mínimo de diez días calendario después de la primera y a la vez remite al art. 6: consulte la fecha con su abogado.
4. Lugar y/o medio tecnológico en que se celebrará: _____. Si es por medio tecnológico o mixta, la reunión cuenta con audio y video validables y el propietario participa con el requisito mínimo de uso de audio (art. 67): enlace o plataforma _____.
5. Agenda de los temas o el tema a tratar: ver orden del día más abajo.
6. Nombre y cargo de la persona que convoca: _____. Si convocan los propietarios por derecho propio: firmas y datos de inscripción de cada unidad (art. 66).
7. Quórum. La reunión se constituye con más de la mitad de los propietarios, presentes, por medios tecnológicos o mixta; pasada una hora sin quórum, la Asamblea puede sesionar con el 20 % de los propietarios (art. 67).

Orden del día

1. Verificación del quórum e instalación de la asamblea (art. 67).
2. Informe de gestión de la junta directiva y proyecto de presupuesto con el informe de ingresos y egresos del administrador, que incluye la lista de morosidad, las cuentas por pagar, el saldo en bancos y la proyección del año siguiente (arts. 62 y 94): período _____.
3. Aprobación del presupuesto, que incluye el Fondo para Imprevistos como mínimo del 1 % de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales (art. 47). Cuota ordinaria o extraordinaria propuesta, si hay cambio (art. 35, 51 % de las unidades al día en primera convocatoria): _____.
4. Elección de la junta directiva o del administrador, si corresponde (arts. 74 y 91): _____.
5. Otros asuntos de la agenda: _____. (La Ley 284 limita a los asuntos convocados las sesiones extraordinarias de la junta directiva, art. 85; para la asamblea extraordinaria no encontramos esa regla expresa: incluya en la agenda todo lo que se vaya a votar y consulte a su abogado.)

Constancia de envío de la convocatoria

N.º	Unidad y finca	Propietario	Medio indicado por el propietario	Fecha de envío	Recibido por
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

N.º	Unidad y finca	Propietario	Medio indicado por el propietario	Fecha de envío	Recibido por
9					
10					
11					
12					

Poder simple para la asamblea (art. 68)

Yo, _____, con cédula _____, propietario de la unidad inmobiliaria número _____, finca número _____, del PH [nombre], autorizo a _____, con cédula _____, para que me represente y vote en la Asamblea de Propietarios convocada para el ____ de _____ de _____. Facultades conferidas (opcional): _____. Lugar y fecha: _____. Firma: _____.

La ley dice que el poder puede ser físico, público, privado o electrónico, que debe contener como mínimo los datos del propietario, el nombre del apoderado y la identificación de la unidad por número de finca y de unidad, y que si es privado no requiere formalidad alguna; se debe hacer, preferiblemente, con no menos de veinticuatro horas de antelación y se acepta hasta el momento de verificar el quórum (art. 68). El administrador no puede representar a ningún propietario por sus funciones propias.

Lo que la Ley 284 no regula en el texto que leímos (consulte a su abogado)

Reuniones por medios tecnológicos: el art. 68 dice que cualquier disposición sobre ellas será reglamentada por el MIVIOT por resolución ministerial. No encontramos esa resolución: _____; consulte a su abogado.

Cómo se emiten los votos en una reunión virtual, más allá del audio y video validables: _____. No encontramos regla en los arts. 1 a 125 de la Ley 284: consulte a su abogado.

Reformas posteriores a la Gaceta del 14 de febrero de 2022: no las verificamos.

Quien convoca (cargo)

Nombre, cargo, firma y fecha

Secretario o quien reciba el envío

Nombre, cargo, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los arts. 6, 47, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 74, 91, 94 y 95 de la Ley 284 de 2022 (Gaceta Oficial Digital 29476-C), leída el 24 de noviembre de 2026, y solo vale para propiedades horizontales de Panamá; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que la ley no regula en esos artículos queda en blanco con la nota «consulte a su abogado». Consulte a su abogado antes de usarlo.