ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN *"LA PERLA 3ERA. ETAPA"*

CAPÍTULO I
CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, RESPONSABILIDAD Y DURACION.

ART. 1.- DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.- ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA PERLA 3ERA. ETAPA, es una Persona Jurídica de derecho privado, sin fines de lucro, con finalidad social, de las reguladas por las disposiciones del título XXX del libro primero del Código Civil, el Reglamento para el Funcionamiento del Sistema Unificado de Información de las Organizaciones Sociales y Ciudadanas, la Ley Orgánica del Régimen Municipal, las ordenanzas municipales del Cantón **Guayaquil**, el presente Estatuto, Reglamento Interno, resolución de la Asamblea General de los socios y demás leyes aplicables, es ajena a toda actividad política, no realiza proselitismo y está inspirada en nobles propósitos.

ART.2.- DOMICILIO.- El domicilio de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA PERLA 3ERA. ETAPA**, esta Ubicada en el Km. 1.6 de la Av. Narcisa de jesus vía pascuales, provincia del Guayas, República de Ecuador.

ART.3.- REPRESENTANTE LEGAL.- El Representante Legal de la Asociación es el Presidente.

ART.4.- DURACIÓN.- La duración de la Asociación es por un tiempo indefinido, con un número de socios ilimitados, sin embargo podrá disolverse y liquidarse por voluntad expresa de la mayoría de sus socios o por mandato legal.

CAPÍTULO II
ALCANCE TERRITORIAL DE LA ASOCIACIÓN

ART.5.- El alcance territorial de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "LA PERLA 3ERA. ETAPA"**, es solo en el Cantón Guayaquil.

CAPÍTULO III
FINES Y OBJETIVOS DE LA ASOCIACION

ART.6 – FINALIDADES.- La Asociación tiene las finalidades siguientes:

a) Fomentar la cultura General, incentivar el civismo y hacer actividades sociales, culturales y deportivas entre los asociados, de preferencia dentro de la fraternal comunidad que se denomina **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA PERLA 3ERA. ETAPA,** en el Cantón Guayaquil.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

b) Fomentar la asistencia vecinal solidaria, integración, asistencia social, proyectar y apoyar las mejoras que requiera la Urbanización, que tiendan a mejorar las condiciones de vida de los socios y la comunidad

c) Colaborar para mantener en óptimas condiciones de salubridad y conservación de la Urbanizaciòn, particularmente sus calles, áreas verdes y deportivas, debiendo velar por la seguridad de los bienes y personas;

d) Capacitar a sus asociados para que participen en la dirección de la Asociación de forma voluntaria,

e) Mantener relaciones de confraternidad con organizaciones similares.

f) Respetar y hacer respetar las áreas de uso común de los socios.

g) La Asociación de Propietarios de la Urbanización **"LA PERLA 3ERA. ETAPA"**, conforme al Reglamento del Sistema unificado de Información de Organizaciones Sociales, Art. 4, es una Organización que tiene la finalidad social y no de lucro, por lo cual no está autorizada a la adquisición de bienes inmuebles, para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de Urbanizaciones, como así lo dispone el art. 26 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria del Sistema Financiero.

CAPÍTULO IV
DE LOS ASOCIADOS

ART.7.- Son socios de la Asociación todas las personas que hayan suscrito el Acta Constitutiva de la Asociación y los que posteriormente solicitaren su ingreso por escrito y sean aceptados como tales por el Directorio, previo a los requisitos establecidos.

ART.8.- REQUISITOS PARA INCLUSIÓN DE SOCIO.-

a) Presentar una solicitud de admisión dirigida al Directorio,
b) Copia de cedula de ciudadanía,
c) Copia del certificado de votación;

ART.9.- ADMISIÓN.- El Directorio tiene la facultad de admitir o no el ingreso de un nuevo socio, si no se acepta el ingreso de un socio debe motivarse la negativa; El ingreso de cada nuevo socio o su egreso, se comunicará a Él (Ministerio de Urbanismo y vivienda MIDUVI), para su respectivo registro de socios.

ART.10.- CLASES DE SOCIOS.- La Asociación se integrará con:

a) Socios Fundadores
b) Socios Activos; y,

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

c) Socios Honorarios.

a) SOCIOS FUNDADORES: son socios fundadores las personas, que tuvieron la iniciativa de crear la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "LA PERLA 3ERA. ETAPA", y acordaron por unanimidad la fundación de la Asociación, asistieron a la Asamblea General y suscribieron El Acta Constitutiva.

b) SOCIOS ACTIVOS: son aquellos socios fundadores y los que posteriormente a su constitución manifestaren por escrito su voluntad de pertenecer a la Asociación fueren aceptados como tales por el Directorio y estén registrados en el MIDUVI.

c) SOCIOS HONORARIOS: son aquellas personas naturales o jurídicas que el Directorio declare como tales, a petición de la Asamblea General cuando hubieren considerado en ellas meritos suficientes para esa distinción, o por haber brindado algún aporte o servicio desinteresado a favor de la Asociación, estos tendrán derecho a voz pero no a voto tampoco podrán desempeñar ningún cargo directivo en la Asociación.

CAPÍTULO V
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL
ESTRUCTURA INTERNA ADMINISTRATIVA Y REPRESENTATIVA.

ART. 11.- ORGANISMOS DE LA ASOCIACIÓN.- estará compuesta por los siguientes Organismos:

a) La Asamblea General,
b) El Directorio de la Asociación,
c) Las Comisiones Especiales.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ART. 12.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.- Los socios tendrán los siguientes deberes:

a) Cumplir y hacer cumplir el presente Estatuto y demás resoluciones de la Asamblea General;
b) Concurrir a las Asambleas Generales y a más reuniones que sean legalmente convocadas;
c) Guardar el respeto y consideración que merecen los socios y directivos;
d) Cumplir las disposiciones y demás trabajos que se le encomendaren;
e) Guardar absoluta reserva de los asuntos tratados dentro del seno de la Asociación para no perjudicar sus intereses

f) Cancelar de manera exacta, íntegra y oportuna las cuotas ordinarias o extraordinarias que la Asamblea fijaré.
g) Las demás que se establezcan en el presente Estatuto, el Reglamentos Interno y resolución de Asamblea General.

ART. 13.-DERECHOS DE LOS SOCIOS:

a) Integrar la Asamblea General con voz y voto.
b) Participar en igualdad de condiciones con los demás socios y gozar de todos los beneficios que brinda la Asociación;
c) Elegir y ser elegido para los cargos que se les encomendaren en Asamblea
d) General o Comisión de la Asociación;
e) Solicitar informe o fiscalización sobre la marcha económica y administrativa de la Asociación;
f) Someter a consideración de los órganos directivos de la institución sugerencia, planes, programas, proyectos que son convenientes para mejorar la estructura y organización de la misma,
g) Denunciar ante los órganos directivos hechos graves que atenten a la buena marcha y seriedad de la organización, con prueba suficiente.
h) Solicitar por escrito con el respaldo de por lo menos del 20% de los socios activos, se convoque a Asamblea General Extraordinaria

ART.14.- DESAFILIACIÓN.- Toda desafiliación como socio debe ir acompañada de una carta dirigida al presidente y del certificado que otorgue el tesorero, en el que conste el renunciante no adeuda valor alguno a la Asociación por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias, requisito formal sin el cual el directorio no considerara la excusa.

ART.15.-PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO:

a) Por renuncia del socio presentada por escrito en forma voluntaria, y aceptada formalmente por el directorio;
b) Por expulsión o exclusión;
c) Por fallecimiento.
d) Por disolución y liquidación de la Asociación.

ART.16.- REPRESENTACIÓN Y DELEGACIÓN.- La representación legal vigente de un (a) socio (a) si es persona jurídica será acreditada legalmente en la secretaría de la Asociación. Toda subrogación temporal o cambio de personero será comunicado a la secretaría de la Asociación. Es admisible la delegación con carta dirigida al Presidente para cada Asamblea. En ningún caso se admitirá más de un socio por cada bien inmueble; la copropiedad será acreditada a una sola persona, que será la que esté registrada en el **MIDUVI.**

ART.17.- PROHIBICIÓN.- No se pueden ejercer los cargos dentro del directorio, mediante delegación. Sin embargo podrá ejercer el representante legal de una persona jurídica, siempre que cuente con su nombramiento vigente.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

Será inhábil de acceder y ocupar dignidades dentro del directorio, el socio que cometiere agresión grave sin justa causa a socios o directivos, o haya cometido delito de fraude, o malversación de fondos de la Asociación, sin perjuicio de ejercer la acción penal correspondiente.

ART.18.- DIRECTIVOS, SUBROGACIONES EN DIGNIDADES.- los cargos del directorio deben recaer en socios activos en goce de sus derechos, sean estas personas naturales o jurídicas.
Si dentro de la administración de una Persona Jurídica se produjere un cambio de representante legal, su nuevo personero asumirá el mismo puesto del directorio, con la única salvedad de la presidencia que en tal evento lo ejercerá, por el tiempo que falte para completar el bienio, el vicepresidente y la vacante, será ocupada por aquel nuevo personero. Este particular será comunicado por la Asociación al **MIDUVI,** para el registro correspondiente.

CAPÍTULO VI
FORMA DE ELECCIÓN DE LAS DIGNIDADES Y DURACIÓN EN FUNCIONES

ART. 19.- PERÍODO Y REELECCIÓN.-El Directorio de la Asociación durará dos años en sus funciones pudiendo ser reelegidos sus miembros total o parcial para un nuevo período, terminado el cual deberá transcurrir un periodo administrativo para optar por una nueva elección.

La elección del directorio le corresponde a la Asamblea General, en sesión ordinaria, que deberá celebrarse quince días antes de fenecer el período de la directiva, y la elección será registrada en el **Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI.**

Los miembros del Directorio no tendrán parentesco entre sí comprendidos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, en el caso de darse incompatibilidad quedarán de hecho anuladas sus designaciones debiendo procederse a designar sus reemplazos respetando el orden jerárquico de su elección.

Los miembros del directorio que cumplan las funciones inherentes a los cargos o los socios que cumplan comisiones de la Asociación no gozarán de remuneraciones ni estarán amparados por el Código del Trabajo ni Seguro Social.

ART. 20.- Serán miembros del Directorio los socios activos que estén al día en sus cuotas ordinarias y extraordinarias.

ART. 21.- El Directorio sesionará ordinariamente cada mes y extraordinariamente cuando el caso lo amerite a criterio del presidente o a pedido de los miembros del directorio, las convocatorias se las hará con 48 horas de anticipación.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

ART. 22.- Es deber del directorio al término de un mes de la posesión presentar el plan de trabajo anual y la proforma presupuestaría a consideración de la asamblea.

CAPÍTULO VII
ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS ÓRGANOS INTERNOS DIRECTIVA, ADMINISTRADORES Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA ASAMBLEA GENERAL

ART. 23.- DE LAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL DIRECTORIO: son atribuciones y obligaciones del directorio:

a) De cumplir y hacer cumplir, lo determinado en el presente Estatuto, el Reglamento, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General.
b) Aceptar o denegar las solicitudes de ingreso y de salida de los socios de la Asociación, en consideración a lo establecido en el Estatuto.
c) Sugerir a la Asamblea la cuantía de las cuotas ordinarias mensuales y las extraordinarias,
d) Elaborar y proponer ante la Asamblea General el presupuesto anual de la Asociación para el funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad y mejora de la urbanización y de sus instalaciones y edificaciones en General;
e) Dirigir y resolver asuntos administrativos, económicos y sociales de la Asociación;
f) Contratar los servicios profesionales de un Abogado y de otros profesionales, en modalidad que considere necesaria,
g) Nombrar las comisiones que consideren crear, para la obtención de las finalidades.
h) Plantear los Acuerdos y Resoluciones que estime conveniente, para el mejoramiento de la Asociación.
i) Analizar el Proyecto del presupuesto Anual de la Asociación;
j) Conocer y revisar en cualquier tiempo las cuentas económicas administradas por el tesorero y resolver lo conveniente.
k) Conocer y tramitar los expedientes de nuevos socios como se contempla en el Estatuto, deberán absolver o no al o los socios activos o aplicar sanciones disciplinarias, suspensión temporal o multas, y conceder el recurso de apelación a los socios activos que lo planteen para defenderse ante la Asamblea General.
l) Registrar en el **MIDUVI** el ingreso y salidas de los socios así como el cambio de directorio para su legalización.

ART. 24.- REPONSABILIDAD SOLIDARIA: Los miembros del Directorio a mas de tener sus obligaciones y atribuciones, serán responsables solidarios si existieren perjuicios leves o graves que se causaren a la Asociación en todos y cada uno de los contratos que se aprueben en Asamblea o en directorio.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

DEL PRESIDENTE

ART. 25.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PRESIDENTE de la Asociación son las siguientes:

a) Representar Judicial y extrajudicialmente a la Asociación, en todos sus actos.
b) Convocar y presidir las Asambleas Generales y las sesiones del Directorio
c) Convocar a las Asambleas General de socios, ordinaria o extraordinaria;
d) Convocar a las o los vocales del directorio para sesiones ordinarias o extraordinarias;
e) Presidir las reuniones de la Asamblea General y del directorio, así como todo acto oficial
f) Dirigir y resolver asuntos administrativos, económicos y sociales.
g) Firmar en unidad con el Secretario, las comunicaciones que la Asociación remita, documentos y contratos así como certificar y firmar las Actas de las Asambleas Generales y las Sesiones del directorio,
h) Rendir ante la Asamblea General los Informes de labores del Directorio de la Asociación,
i) Autorizar con su firma los gastos que demande la administración de la Institución, en consideración al presupuesto anual de la Asociación.
j) Firmar las cuentas bancarias de la Asociación, conjuntamente con el Tesorero de conformidad con lo que establece el presente Estatuto.
k) Resolver cualquier asunto de urgencia e informar el particular en la inmediata sesión del Directorio o Asamblea.
l) Respetar y hacer respetar el presente Estatuto, el Reglamento y las Resoluciones de la Asamblea.
m) Dirimir los empates con su voto, en la Asamblea General, excepto en asuntos que tengan interés personal.
n) Contraer obligaciones a nombre de la Asociación hasta por la cantidad mil quinientos dolares por cada mes, y realizar los pagos correspondientes, Cuando éstas obligaciones excedan necesitará la autorización de la asamblea.
o) Fijar la remuneración del administrador;
p) Cumplir y hacer cumplir, lo determinado en el presente Estatuto, el Reglamento, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General.

DEL VICEPRESIDENTE.

ART. 26.- DEBERES Y OBLIGACIONES DEL VICEPRESIDENTE son las siguientes:

a) Subrogar al Presidente con todos los derechos y obligaciones, en caso de ausencia temporal o definitiva.
b) Colaborar con el Presidente en todas las acciones de trabajo.
c) En ausencia temporal o definitiva del Vicepresidente lo subrogará el Vocal .

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

DEL SECRETARIO.

ART. 27.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL SECRETARIO son las siguientes:

a) Asistir cumplidamente a todas las sesiones de Directorio o Asambleas Generales legalmente convocadas.
b) Redactar y certificar las Actas de sesiones, de conformidad con la grabación obtenida en las reuniones de Directorio y Asamblea General.
c) Certificar con su sola firma, las copias que le soliciten con orden del presidente de la Asociación;
d) Citar con orden del presidente de la Asociación, a las sesiones del directorio y de la Asamblea.
e) Cuidar que el archivo y los libros de la Asociación estén en buen estado y al día.
f) Cuidar bajo responsabilidad civil y penal, los documentos de la Asociación que se estén a su cargo.
g) Recibir y entregar bajo inventario, todas las pertenencias de la Asociación que se encuentren a su cargo.
h) Presentar los informes que fueren requeridos sobre aspectos puntuales por el presidente y el directorio de sus actividades.
i) Entregar a cada socio un ejemplar del Estatuto y reglamento;
j) Respetar y hacer respetar el Estatuto, el Reglamento y las resoluciones de las Asambleas.
k) Y las demás obligaciones y facultades que disponga el presente Estatuto, reglamento interno, el directorio y Asamblea.
l) En ausencia temporal del Secretario lo subrogará un vocal designado por la Asamblea General.

DEL TESORERO.

ART. 28.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL TESORERO son las siguientes:

a) Administrar y responder civil y penalmente por los fondos económicos y bienes de la Asociación a él encomendada.
b) Manejar los fondos económicos de la Asociación en conjunto con el Presidente, dándole la ubicación a los mismos en consideración a lo estipulado en el Estatuto, las Asambleas Generales, reglamento interno y disposiciones administrativas, con la aprobación de la mayoría que conforman el Directorio.
c) Llevar los libros contables de ingresos y de egreso, con la mayor prolijidad.
d) Registrar con su firma en conjunto con la del Presidente, todas las transacciones bancarias para efecto de la movilización de los fondos económicos de la Asociación.
e) Recaudar los valores económicos que por cualquier concepto ingresen a la Asociación y depositarlos en la cuenta de un banco o institución financiera de la localidad.
f) Entregar a su sucesor, mediante inventario debidamente notariado todos los bienes de la Asociación, que le hayan sido entregados.
g) Cumplir y hacer cumplir dentro del ámbito de sus funciones el Estatuto, el Reglamento y Resoluciones que emanen de las Asambleas y del directorio.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

h) Levantar anualmente un inventario de los bienes de la entidad.
i) Mantener en orden y al día los libros de contabilidad de la Asociación
j) Presentar un informe trimestral detallado sobre el estado económico de la Asociación.
k) Registrar el ingreso y egreso de socios, así como las sanciones pecuniarias que se le aplique algún socio;
l) En caso de falta o ausencia definitiva del tesorero, la asamblea elegirá el reemplazo, por el tiempo que falte para completar el período.

DEL SÍNDICO

ART. 29.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- el Síndico será elegido por el Directorio, este podrá ser socio o no de la Asociación y tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a) Emitir su opinión con respecto a las consultas que le formule la Asamblea General de socios, el directorio y el presidente del directorio;
b) Asesorar la organización de los actos de cualquier índole.
c) Asesorar a la Asamblea General de socios, el directorio o presidente cuando la Asociación o administración intervenga en asuntos legales o en cualquier asunto administrativo ante los poderes e instituciones públicas;
d) Redactar los contratos que necesite celebrar la Asociación y o administración; y; elaborar el proyecto de reforma del Estatuto y reglamento interno
e) Las demás que le señale el Estatuto, reglamento interno o la Asamblea General.
f) La remuneración la fijará el directorio.

DEL VOCAL.

ART. 30.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL VOCAL son las siguientes:

a) Subrogar en orden de elección a sus nombramientos al Presidente, Vicepresidente, Secretario, y Tesorero de la Asociación, en caso de ausencia temporal o definitiva, suspensión, exclusión o muerte.
b) Asistir a las sesiones del Directorio y Asamblea General de socios.
c) Ayudar a los demás directivos de la institución, en todas las acciones del trabajo.

DE LAS COMISIONES ESPECIALES

ART. 31.- Para el mejor cumplimiento de los fines de la Asociación el directorio o la Asamblea General podrán nombrar las comisiones que estime necesario, estarán integradas por tres miembros, el vocal que la presidirá y dos socios de base, pudiendo ampliar su número de acuerdo al trabajo a cumplir.

ART. 32.- Cada comisión que fuere nombrada, luego de cumplir con su cometido deberá rendir el informe correspondiente al Directorio y a la Asamblea General.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

ART. 33.- Las Comisiones que se crearán por necesidad de la organización y las funciones de las mismas estarán detalladas en el Reglamento Interno.

DEL ADMINISTRADOR GENERAL.

ART. 34.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- El Administrador General será nombrado por el Directorio y tiene las siguientes atribuciones y deberes:

a) Coordinar con tesorería para que efectúe (o efectuar directamente)los pagos y cobros;
b) Coordinar la contratación del recaudador, guardiania y más empleados que requiera la administración;
c) Asistir cuando se lo convoque a las sesiones del Directorio;
d) Avisar en forma urgente, por escrito, al presidente del directorio de cualquier violación en los solares o áreas de uso común, de las servidumbres prediales impuestas en la urbanización;
e) Informar el directorio o cuando lo requiere el presidente del mismo, sobre el estado de la administración;
f) Encargarse de las tareas propias de la administración como controlar al personal que presta servicio a la urbanización, supervisar los sistemas de seguridad, riegos y sanitarios, velar por el embellecimiento de la urbanización y por el optimo del mantenimiento de las áreas verdes y de las áreas de uso común;
g) Los deberes y atribuciones que les confiere el directorio para el mejor desempeño de sus actividades;
h) Gestionar ante las diferentes instituciones públicas, trámites o solicitudes, que tengan relación con la urbanización, con autorización del presidente; y,
i) Demás que les otorgue este Estatuto y reglamentos.

CAPÍTULO VIII

PATRIMONIO SOCIAL Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS

ART. 35.- EL PATRIMONIO de la Asociación, está constituido por sus bienes y fondos económicos.

Son bienes de la Asociación: Todos los bienes muebles o inmuebles que en la actualidad posea y los bienes que posteriormente adquiera por cualquier título lícito.
Los legados y donaciones que reciba de personas naturales y jurídicas, siempre que sean aceptadas con beneficio de inventario.
Son fondos económicos de la Asociación las cuotas mensuales ordinarias y las extraordinarias que aporta el socio para la obtención de las finalidades y la administración de la Asociación; Las donaciones y las actividades sociales que contribuyan a los socios,
El valor que por concepto de cuotas para el mantenimiento y mejoras de la urbanización, que paguen los socios.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

(9)

CAPÍTULO X

LA FORMA Y LAS ÉPOCAS DE CONVOCAR A ASAMBLEAS GENERALES

ART. 43.- La Asamblea General, es la máxima autoridad de la Asociación, está integrada por todos los socios activos que goce de sus derechos, reunidos en Asamblea General, El socio honorario podrá concurrir con derecho a voz pero no a voto.

El Presidente tendrá voto dirimente en caso de empate, excepto en asuntos en que tenga interés personal.

ART. 44.- TIPOS DE ASAMBLEAS.- Las Asambleas Generales son Ordinarias y Extraordinarias.

ART. 45.- LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.- se reunirá de manera obligatoria, por lo menos dos veces al año, deberá convocarse por lo menos con ocho días de anticipación a la fecha en que deba realizarse la Asamblea.

ART. 46.- LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.- se reunirá cuantas veces sean necesarias, cuando el Presidente lo convoque sea por su propia iniciativa o por el Directorio, o cuando lo soliciten por escrito el 20% de sus socios activos, previa certificaciones del secretario de la Asociación, señalando en la petición el motivo así como las firmas de los solicitantes, estas podrán hacerse cuando menos con veinte y cuatro horas de anticipación a la celebración de la reunión, pero deberá ser firmada por el Presidente del directorio.

ART. 47.- En las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias o sesiones del Directorio serán presididas por el Presidente de la Asociación y a falta de éste el que lo subrogue en sus funciones.

ART. 48.- CONVOCATORIAS.- En la Convocatoria para las Asambleas o Sesiones del Directorio se señalará, el lugar, día, la hora para la Reunión, la fecha; y los puntos a tratar, y en punto varios solo se podrá leer oficios y comunicaciones.

Las Convocatorias serán dadas a conocer utilizando la publicación escrita en hojas volantes o mediante oficios enviados a todos los socios.

En las Asambleas Generales Extraordinarias solo podrá tratarse los puntos que constan en el orden del día, será nulo cualquier otro tema o deliberación tratado o resuelto.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

ART. 49.- A la Asamblea General le corresponde la interpretación del presente Estatuto, así como resolverá las dudas que se suscitaren en la aplicación del Reglamento de la Asociación.

(10)

CAPÍTULO XI

QUÓRUM PARA LA INSTALACIÓN DE LAS ASAMBLEAS GENERALES Y EL QUÒRUM DECISORIO

ART. 50.- QUÓRUM PARA LAS ASAMBLEAS.-El quórum para las Asambleas Generales se conformará con un número igual a la mitad mas uno de los socios calificados y activos de la Asociación, tratándose de la primera convocatoria. Solo podrá ejercer este derecho el socio que este al día en el pago de las cuotas ya sean ordinarias o extraordinarias.

Cuando no exista el quórum para instalar la Asamblea, ésta se instalará una hora después de la convocada y constituirá quórum con los socios que se encontraren presentes en la sala de sesiones, y en cumplimiento de sus derechos como socios; siempre que este particular conste en la convocatoria.

ART. 51.-ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.-Son deberes y atribuciones de la Asamblea General las siguientes:

a) Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, Reglamento Interno y demás resoluciones
b) Aprobar y reformar los presentes Estatutos, así como el Reglamento Interno de la Asociación, en Asamblea a solicitud del directorio, para cuyo efecto se requerirá una votación favorable mínima del 80 % de votos de socios concurrentes a la Asamblea;
c) Conocer y decidir los puntos de las convocatoria a tratarse en Asamblea;
d) Elegir al directorio cada dos años.
e) Posesionar al directorio previa promesa de fiel y legal desempeño;
f) Aprobar o modificar el Plan de Trabajo Anual del administrador;
g) Conocer y aprobar la rendición de cuentas del tesorero
h) Conocer y aprobar el informe anual que presente el presidente a nombre del directorio;
i) Fijar la cuantía de las cuotas ordinarias mensuales y las extraordinarias, a petición del directorio; y establecer las multas por el no pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.
j) Autorizar la adquisición de bienes o la enajenación o gravamen total o parcial de ellos;
k) Conocer los balances semestrales y los informes relativos a la marcha de la Asociación, aprobarlos o rechazarlos;
l) Exigir los informes del Directorio, comisiones y a sus socios;
m) Elegir y remover con causa justa, a los Miembros del directorio;
n) Resolver los asuntos de interés General de la Asociación y de sus socios, dictando las medidas para su realización;

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

o) Nombrar las comisiones que considere necesarios para la consecución de su objetivos;
p) Imponer las sanciones que el presente Estatuto establece.
q) Rehabilitar en el goce de sus derechos a los socios que se han hecho acreedores a sanciones.
r) Posesionar a los Miembros del directorio de la Asociación
s) Autorizar inversiones u operaciones económicas, cuyo monto sobrepasen la cantidad de mil quinientos dólares;
t) Fijar las cuotas de ingreso ordinarias y extraordinarias así como las multas.

DEL DIRECTORIO.

ART. 52.- El Directorio es el órgano administrativo, social y económico de la Asociación y estará conformado por:

Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y un Vocal.

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.

ART. 53.- CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- El Socio, que forma parte de la Urbanizaciòn estará obligado al pago completo, integro y oportuno de las cuotas tantas ordinarias como extraordinarias que fije la Asamblea General.

El valor de las cuotas, ordinarias como extraordinarias, que fije la Asamblea General será cancelado en su totalidad por los Socios Propietarios de las viviendas y solares, sin excepción.

Para el cálculo del valor de las cuotas no se tomará en cuenta el área del solar o de vivienda.

Los Socios son los únicos responsables de pagar los valores de las cuotas.

La falta de pago oportuna de las cuotas ya sean ordinarias y extraordinarias dará derecho a la Asociación al cobro de una multa equivalente al 10% del monto total de la deuda, mas el interés legal por mora, vigente. El monto de la multa podrá variarlo la Asamblea General.

Art. 54.- FORMAS DE FIJAR LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- El directorio en sesión de Diciembre de cada año, sugerirá a la Asamblea General las cuotas ordinarias y extraordinarias que estarán obligados a pagar todos los socios.

La fijación de las cuotas, sean ordinarias o extraordinarias, deben constar como punto del orden del día, de manera expresa, clara y categórica, en la convocatoria a la referida

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL
GUAYAS

Asamblea General en las que se trataran sobre fijación o modificación de las cuotas, se resolverán mediante votación favorable mínima equivalente a un ochenta por ciento (80%), de votos de los socios concurrentes, en goce de sus derechos concurrentes a la Asamblea.

Las cuotas servirán para atender los gastos e inversiones necesarias para el funcionamiento administrativo, mantenimiento, conservación, seguridad y mejoras de la Asociación.

ART. 55.- PROHIBICIONES.- La Asociación como tal, no puede intervenir en actividades políticas, laborales, sindicales, religiosas o discriminatorias de cualquier naturaleza que sea, que incluye las raciales o étnicas. Es totalmente ajena a las actividades partidistas. No persigue fines de lucro.

CAPÍTULO XII

MECANISMOS DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN DE LOS SOCIOS GARANTIZANDO EL DEBIDO PROCESO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ART. 56.- Los socios de la Asociación, que violaren el presente Estatuto, Reglamento Interno y más disposiciones emanadas por la Asamblea General se harán acreedores según la gravedad de falta a las siguientes sanciones disciplinarias.

a) Amonestación verbal o escrita
b) Suspensión de derechos
c) Multas
d) Exclusión.

ART. 57.- AMONESTACIÓN ESCRITA O VERBAL: esta sanción la impondrá el directorio, por el incumplimiento de las comisiones encomendadas al socio, por violación en el Estatuto, Reglamento Interno y más Resoluciones de la Asamblea o por el no pago de tres cuotas mensuales ordinarias o extraordinarias o por cualquiera de las faltas que pudieren ser calificadas como leves.

ART. 58.- SUSPENSIÓN DE DERECHOS: esta sanción la impondrá el directorio, por reincidir en las faltas establecidas en el artículo anterior o cuando deje de pagar seis o más cuotas mensuales ordinarias o extraordinarias. Se lo suspenderá de sus derechos como socio hasta por noventa días. La suspensión de los derechos como socio no exime del pago de sus cuotas a la Asociación.

ART. 59.- EXCLUSIÓN: se impondrá esta sanción disciplinaria en los siguientes casos.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

a) Que siga reincidiendo por más de dos ocasiones en las faltas que motivan la suspensión,
b) Los que defrauden los fondos económicos de la Asociación o permitan que sean defraudadas sin perjuicio de las acciones civiles y penales que se deban seguir,
c) Los socios que tiendan la desunión o disociación de los socios una vez que se compruebe la falta cometida,
d) Usar el nombre de la Asociación con fines personales, políticos, partidistas o religiosos,
e) Atentar contra la unión e integridad de la Asociación,
f) Difamar a sus directivos y demás asociados ya sea de manera pública o privada, sin causa justa, debidamente comprobada.
g) Por dejar de ser reservarte o propietario en la urbanización,

ART. 60.- La exclusión de un socio no permitirá el reingreso a la Asociación, ni ocupar cargo alguno en el directorio.

ART. 61.- EXPEDIENTE Y TRÁMITE.- El directorio en sesión ordinaria o extraordinaria, abrirá un expedientillo, dispondrá que el secretario cite o notifique por escrito al o los socios que hayan cometido la falta, concediéndole un plazo de diez días calendario para que haga llegar al presidente o al directorio todas las pruebas de descargo, en la que también hará una exposición escrita, clara y motivada.

Si el expedientillo se abriere por falta de pago de cuotas ordinarias o extraordinarias para enervar el trámite de suspensión, y vencido el plazo concedido el Directorio en sesión ordinaria o extraordinaria, decidirá el caso.

La exclusión es susceptible de apelación ante la Asamblea General, siempre que ésta se presentaré ante el directorio en el plazo de ocho días posteriores a la notificación, y se conocerá y decidirá el recurso en la próxima Asamblea General Extraordinaria. Este punto será tratado en Asamblea General de socios de la Asociación y puede concurrir el apelante con el fin de exponer verbalmente ejerciendo el legitimo derecho a la defensa.

ART. 62.- EFECTOS DE LA EXCLUSIÓN El socio excluido pierde absolutamente todos sus derechos y no podrá reclamar ni en todo, ni en parte sus cuotas o más derechos adquiridos.

ART. 63.- La exclusión solamente podrá ser aplicada por la Asamblea General en consideración del presente Estatuto.

ART. 64.- Para que la exclusión surta efectos legal, será necesario que se abra un expediente en el que consten todas las pruebas a favor y en contra de el o los acusados, a quién se lo citará por escrito para que haga uso de su legítima derecho a la defensa.

ART. 65.- Toda sanción será susceptible de apelación, ante la Asamblea General, en el término de 8 días después de notificada legalmente

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

La renuncia y exclusión de socios serán comunicadas al **Ministerio de Desarrollo Urabano y Vivienda MIDUVI.**

CAPÍTULO XIII (12)

REFORMA DE ESTATUTOS

ART. 66.- Las reformas del Estatuto, podrán ser propuestas por los socios o directivos ante la Asamblea, y puede ser después de dos años de su aprobación por parte del **Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI**

ART. 67.- La Asamblea General una vez aceptada la propuesta, nombrará una comisión especial conformada por 3 miembros de la misma que elaborará el Proyecto de Reformas de Estatuto y con el análisis legal del mismo, el presidente de la Asociación convocará inmediatamente a los socios, para que estos en Asamblea General Extraordinaria analicen y aprueben el nuevo Proyecto de estatuto.

ART. 68.- Las reformas del presente Estatuto pueden ser propuestas por el directorio o por los socios de la institución..

ART. 69.- Aprobadas las reformas al Estatuto de la Asociación por parte de la Asamblea General, se elevaran a conocimiento del **MIDUVI** para su aprobación.

CAPÍTULO XIV

(13)

RÉGIMEN DE SOLUCIÒN DE CONTROVERSIAS

ART. 70.- Los conflictos internos de la Asociación deberán ser resueltos por los organismos propios de la organización y con sujeción a las disposiciones del presente Estatuto. En caso de no lograr la solución de los conflictos los mismos serán sometidos a la resolución de los Centros de Mediación y Arbitraje, cuya acta deberá ser puesta en conocimiento del **MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI** quien procederá en caso de surgir controversias con otras organizaciones.

CAPÍTULO XV

(14)

CAUSALES Y PROCEDIMIENTO DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ART. 71.- La Asociación se disolverá por las siguientes causas:

a) Por voluntad mayoritaria de las dos tercera partes de los socios en goce de sus derechos expresada en dos Asambleas Generales convocada para el efecto.

b) Por disminuir sus socios a un número menor de cinco.

c) Por no cumplir o desviar sus fines para los cuales se constituyó.

d) Por mandato legal.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

ART. 72.- De producirse la disolución se procederá a liquidar el activo y pasivo. Una vez disuelta la Asociación, sus bienes pasarán a una institución con fines sociales, que determine la última Asamblea General o a su falta la que determine en su caso el **Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI**

ART. 73.-Todos los socios existentes al momento de la disolución, serán personalmente y solidariamente responsables de los bienes sociales de la Asociación.

ART. 74.- EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI, podrá requerir en cualquier momento, de oficio, a las Corporaciones y Fundaciones que se encuentre bajo su control, información que se realicen con sus actividades, a fin de verificar que cumplan con los fines para los cuales fueron autorizadas y con la legislación que rige su funcionamiento. De comprobarse la inobservancia, El MIDUVI procederá con la disolución y liquidación contemplada en las disposiciones legales de su constitución.

ART. 75.- La Asociación en caso de no registrar su directiva en **EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI** durante dos períodos consecutivos, será la causal de disolución.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI, al amparo de la legalización Vigente y en armonía con las disposiciones de los distintos cuerpos legales de acuerdo a la situación y de presumirse incumplimiento de los fines y objetivos de la asociación, impartirá normas y procedimientos que permitan regular todo proceso de disolución y liquidación, considerando que la Constitución de la República del Ecuador, categoriza lo social y prevencional.

SEGUNDA.- Cualquier reforma al presente al Estatuto podrá hacerlo la Asamblea General, después de dos años de su aprobación legal, para lo cual se requiere que las reformas sean aprobadas en Asamblea General, con el voto favorable del ochenta por ciento de los socios concurrentes a la Asamblea General.

TERCERA.- La Asociación conforme al Reglamento del Sistema Unificado de Información de Organizaciones Sociales, artículo 4, es una organización que tiene la finalidad social y no de lucro, por lo cuál no está autorizada a la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o ejecución de obras de urbanización", como así lo dispone el artículo 26 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria del Sistema Financiero".

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS

CUARTA.- La Asociación se someterá a la legislación nacional vigente y a los respectivos organismos de control.

QUINTA.- La Asociación en sus actividades, expresamente, observará las ordenanzas y regulaciones municipales vigentes y las que se dictaren que norme el ordenamiento urbano y saneamiento ambiental.

SEXTA.- En caso de recibir recursos públicos, la organización se someterá a la supervisión de la Contraloría General del Estado.

SEPTIMA.- La Asociación no puede desarrollar actividades comerciales, programa de vivienda, legalización de tierras, ocupar el espacio público, lucrativas en general, u otras prohibidas por la ley o contrarias al orden público o las buenas costumbres.

OCTAVA.-La Asociación conforme al Reglamento del Sistema Unificado de Información de Organizaciones Sociales Art. 4, es una organización que tiene la finalidad social y no de lucro, por lo cual no está autorizado a la "adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de Urbanizaciones, como así lo dispone el Art. 26 de la ley Orgánica de Economía Polular y solidaria del Sistema Financiero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El presente Estatuto entrará en vigencia y se aplicará sus disposiciones, una vez aprobado legalmente por el **MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI** mediante la emisión de la correspondiente Resolución.

SEGUNDA.- Una vez aprobado el presente Estatuto, mediante la emisión de la Resolución, el Presidente Provisional convocará a una Asamblea General Extraordinaria para elegir a los miembros del Primer Directorio que durará dos años a partir de su elección.

CERTIFICACIÓN

El presente Estatuto de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA PERLA 3ERA. ETAPA, fue analizado y aprobado por la asamblea Generales con fecha 10 de febrero del 2016 respectivamente.

SR. JOEL JOHATHAN VELASTEGUI PONCE
C.C.: 093124197-0
SECRETARIO DE DIRECTIVA PROVISIONAL.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS