

**ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES  
DE LA URBANIZACIÓN "CATALUÑA"**

**CAPITULO I  
DE LA ASOCIACIÓN**

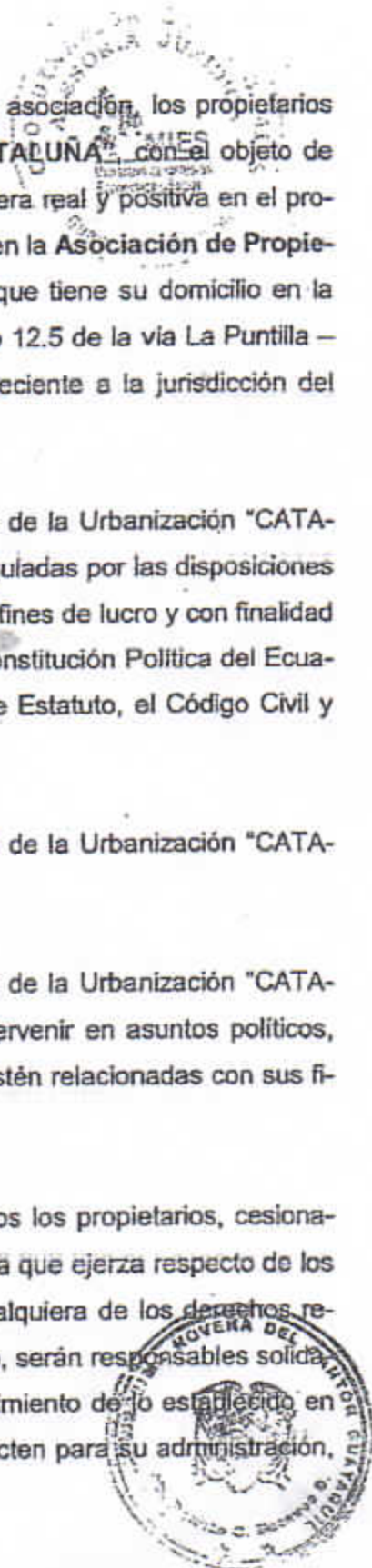
**Art. 1.-** Amparados en el Derecho Constitucional de asociación, los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de la Urbanización "CATALUÑA", con el objeto de apoyar efectivamente a la Urbanización y participar de manera real y positiva en el progreso, mantenimiento y conservación de la misma, constituyen la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", que tiene su domicilio en la Urbanización "CATALUÑA", ubicada a la altura del kilómetro 12.5 de la vía La Puntilla – Samborondón, parroquia urbana satélite La Aurora, perteneciente a la jurisdicción del cantón de Daule, provincia del Guayas.

**Art. 2.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", es una persona jurídica de derecho privado de la reguladas por las disposiciones del Título XXX, Libro Primero del Código Civil, autónomo sin fines de lucro y con finalidad social, en absoluta concordancia con lo establecido en la Constitución Política del Ecuador, se rige por las disposiciones contenidas en el presente Estatuto, el Código Civil y demás leyes del Ecuador.

**Art. 3.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA" tendrá duración indefinida.

**Art. 4.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA" no persigue fines de lucro, y como tal no podrá intervenir en asuntos políticos, partidistas, religiosos o sectarios, o en actividades que no estén relacionadas con sus fines.

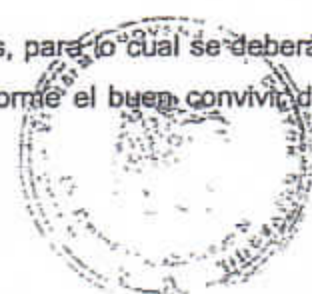
**Art. 5.-** El presente Estatuto es obligatorio para todos los propietarios, cesionarios, usuarios, arrendatarios y en general a cualquier persona que ejerza respecto de los inmuebles situados dentro de la Urbanización Cataluña, cualquiera de los derechos reales. Por tanto, los propietarios y residentes a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en este Estatuto, en los reglamentos existentes y los que se dicten para su administración, uso, conservación y mantenimiento, y leyes afines.



**CAPITULO II**  
**DE LOS FINES DE LA ASOCIACIÓN**

**Art. 6.-** Son los fines de la Asociación los siguientes:

- a) La asistencia vecinal y el beneficio con la finalidad de estimular y fomentar el civismo, la cultura en general y las actividades deportivas en la Urbanización donde tienen su sede y domicilio los asociados.
- b) Promover el respeto al derecho ajeno, con el propósito de lograr una paz y tranquilidad absolutas como resultado de la buena vecindad y solidaridad entre los asociados. Esto impulsará el mejoramiento de su calidad de vida en todo sentido, especialmente en lo moral y material.
- c) Estimular el espíritu cívico y las manifestaciones de la cultura en general, por medios tales como: difusión de boletines, la conservación de parques y monumentos y la promoción de toda clase de actos cívicos y culturales en la urbanización.
- d) Promover la integración y asistencia social de los asociados.
- e) Colaborar en las mejoras que requiera la Urbanización siempre en beneficio de los asociados.
- f) Colaborar en mantener en óptimas condiciones de salubridad y conservación a la Urbanización, particularmente calles, áreas verdes, deportivas, servicios de agua potable, alcantarillado de aguas lluvias y servidas, etc., debiendo apoyar planes por la seguridad de los bienes y de los asociados.
- g) Confraternizar siempre entre sus afiliados, y fomentar cordiales relaciones con entidades similares.
- h) Regular el comportamiento de sus asociados, para lo cual se deberá elaborar el correspondiente Reglamento que norme el buen convivir de los asociados.



- i) Respetar y hacer respetar las servidumbres prediales impuestas sobre los bienes raíces o solares que integran la Urbanización "CATALUÑA", así como sobre las correspondientes áreas comunes; en consecuencia, las servidumbres activa, pasiva, positiva o negativa, son inseparables del predio o de las áreas comunes a las que activa o pasivamente pertenecen.

### CAPITULO III DE LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN

**Art. 7.-** Son socios de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", quienes suscribieron el Acta de Constitución de la misma y los propietarios de inmuebles de la mencionada urbanización que posteriormente solicitaren su ingreso por escrito y fueren aceptados por el Directorio, quienes deberán acreditar su calidad de propietarios.

**Art. 8.-** Para ser socio se requiere:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Ser propietario de uno o más inmuebles ubicados dentro de la Urbanización "CATALUÑA", lo cual deberán acreditar con el título de dominio respectivo.
- c) Presentar por escrito solicitud ante el Directorio pidiendo se acepte su ingreso como nuevo socio.
- d) No haber incurrido en ninguna situación que vaya en contra de la asociación y sus miembros, el estatuto y los reglamentos vigentes, las buenas costumbres y el buen vivir.

**Art. 9.-** Admisión

El Directorio tiene facultad para admitir el ingreso de un nuevo Asociado, siempre y cuando se encuentre al día con todas y cada una de las obligaciones adquiridas con la Asociación de Propietarios. No está obligado a motivar su negativa cuando ésta se produzca. El ingreso o egreso de uno o más socios se comunicará a la Subsecretaría de Bienestar Social, para su correspondiente registro.

**Art. 10.-** Las clases de socios son:

- a) **Socios Fundadores.-** Son las personas que suscribieron el Acta Constitutiva de la Asociación; y,
- b) **Socios Activos.-** Son las personas naturales que, posteriores a su creación, han sido aceptadas por el Directorio de la Asociación como socios.
- c) **Socios Honorarios.-** aquellas personas naturales que el Directorio declare tales, cuando la Asamblea General de Asociados hubiere considerado en ellas mérito suficiente para esa distinción, por haber brindado algún servicio muy relevante a la Asociación.

**Art. 11.-** Son derechos de los Asociados activos:

- a) Tomar parte en forma individual o colectiva en la vida de la Asociación;
- b) Intervenir en la Asamblea General como parte de la misma, con voz y voto, y exponer sus iniciativas;
- c) Elegir y ser elegido dignatario del Directorio de la Asociación, de acuerdo con las disposiciones del presente Estatuto;
- d) Ejercer y por intermedio del Directorio de la Asociación el derecho de petición ante las autoridades municipales, o estatales pertinentes, en asuntos vinculados a la Urbanización y que sean de competencia de la respectiva autoridad;
- e) Concurrir a todos los actos oficiales de la Asociación;
- f) Solicitar y obtener información actualizada sobre puntos concretos de la administración y construcción de mejoras de la Asociación, a través del Directorio;
- g) Gozar en igualdad de condiciones de los beneficios que presta la Asociación a sus socios;
- h) Integrar las comisiones creadas por el Directorio; y,

- i) Beneficiarse de todas las instalaciones que la Asociación tenga en propiedad, siempre y cuando, se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones como asociado, y cumpla con el Reglamento Interno de la Urbanización.

**Art. 12.-** Son obligaciones de los Asociados:

- a) Cumplir y hacer cumplir el presente Estatuto y los reglamentos respectivos;
- b) Asistir a la Asamblea General y a todas las sesiones para los que fueren legalmente convocados;
- c) Desempeñar, cumplida, legal y gratuitamente, los cargos y comisiones para los que fueron elegidos;
- d) Acatar las disposiciones emanadas por el Directorio de la Asociación; y,
- e) Cancelar cumplidamente las cuotas que la Asamblea General fijare para la administración, mantenimiento, conservación, reparación y seguridad de la Urbanización "CATALUÑA".

**Art 13.- SUSPENSION DEL ASOCIADO ACTIVO** .- El Directorio acordará la suspensión temporal en el goce de sus derechos sociales del Asociado, hasta por un año por las causas siguientes:

- a) Falta de pago de tres cuotas mensuales ordinarias o una extraordinaria;
- b) Acto de deslealtad a la Asociación siempre que no haya reiteración;
- c) Agresión verbal ilegítima a otro Asociado, a la Administración de la Urbanización o a los miembros del Directorio; y,
- d) Por violación del presente Estatuto, del Reglamento General Interno y de los Reglamentos Especiales Internos, siempre que no se trate de una falta grave que merezca expulsión.

**Art. 14.- EXPULSION DEL ASOCIADO ACTIVO** .- La falta grave a juicio del Directorio dará lugar a la expulsión, que incluye la reiteración en actos de deslealtad a la Asociación.

**Art 15.- EXPEDIENTE. TRAMITE.-** El Directorio en una sesión ordinaria o extraordinaria, abrirá el expediente de sanción disciplinaria, dispondrá que el Secretario notifique por escrito al afectado para que en un plazo de diez días entregue al Presidente del Directorio todas las pruebas de descargo y una exposición escrita, clara y motivada, o si fuera el caso, pague las cuotas adeudadas para enervar el trámite de suspensión. Vencido el plazo, el Directorio en sesión extraordinaria y con el carácter de reservada, decidirá el caso. La expulsión será susceptible de apelación que se presentará ante el Directorio en el plazo de ocho días posteriores a la notificación y para ante la Asamblea General que conocerá y decidirá el recurso en su próxima sesión extraordinaria. El punto será tratado en forma reservada y puede concurrir el Apelante con el fin de exponer verbalmente su defensa, hecho lo cual abandonará el recinto.

El Presidente del Directorio podrá disponer la suspensión de los derechos sociales del afectado mientras dure el trámite de la segunda y última instancia.



**Art 16.- EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN.-** Toda suspensión privará al afectado de los derechos sociales y no lo exime de las obligaciones como asociado.

**Art 17.- NUEVA AFILIACION DEL EXPULSADO.-** El interesado en su reingreso deberá esperar tres meses contados desde que la expulsión quedó firme para empezar a tramitar la nueva afiliación, pudiendo el Directorio, si el caso lo amerita, aplicar la norma estatutaria del Art. 8 de admisión o negativa.

El ingreso y salida del socio por cualquier circunstancia será comunicado a la Subsecretaría de Bienestar Social para su registro correspondiente.

**Art. 18.-** Dejarán de ser socios los miembros activos de la Asociación, por las causas siguientes:

1. Por renuncia voluntaria presentada por escrito y aceptada por el Directorio.
2. Por dejar de ser propietario de un inmueble dentro de la Urbanización.
3. Por expulsión.
4. Por fallecimiento.



**CAPITULO IV**  
**DE LOS ORGANISMOS DE LA ASOCIACIÓN**

**Art. 19.-** La Asociación estará gobernada y dirigida por la Asamblea General, y el Directorio.

**Parágrafo 1o.**  
**DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**Art. 20.-** La Asamblea General es el organismo máximo de la Asociación y estará conformada por todos los miembros activos de la Asociación.

**Art 21.- CONVOCATORIA.-** Las Asambleas serán convocadas por el Presidente del Directorio, indicado el lugar, día y hora de la sesión y los asuntos que se tratarán en la misma. Las ordinarias serán convocadas dos veces al año, con ocho días de anticipación. Las extraordinarias serán cuantas veces sean necesarias y serán convocadas con cuarenta y ocho horas de anticipación a criterio del Presidente del Directorio, o a petición del Directorio y/o la tercera parte de los socios en goce de sus derechos, indicando en todo caso el motivo de la convocatoria.

**Art. 22.-** De no efectuarse la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la recepción de la petición por parte del Directorio o de la tercera parte de los miembros activos de la Asociación, éstos podrán convocarla y será presidida por uno cualquiera de los miembros activos, que será elegido por la mayoría de los socios activos asistentes en la reunión; tomando en cuenta las disposiciones que sobre la convocatoria, quórum y resoluciones constan en estos Estatutos.

**Art. 23.-** La convocatoria a la Asamblea General extraordinaria deberá efectuarse por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha de celebración de la misma, en la que exclusivamente se tratará el orden del día propuesto para su convocatoria.

**Art. 24.-** El quórum para que la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, se instale en la primera convocatoria es de la mitad más uno de los miembros activos de la Asociación. De no lograrse el quórum establecido en la primera convocatoria se esperará un máximo de treinta minutos y después de esto se instalará de manera inmediata con los miembros activos que asistan, siempre que dicho particular conste en la convocatoria con indicación de la fecha, hora, lugar de la reunión y el orden del día a ser trata-

**CAPITULO IV**  
**DE LOS ORGANISMOS DE LA ASOCIACIÓN**

**Art. 19.-** La Asociación estará gobernada y dirigida por la Asamblea General, y el Directorio.

**Parágrafo 1o.**  
**DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**Art. 20.-** La Asamblea General es el organismo máximo de la Asociación y estará conformada por todos los miembros activos de la Asociación.

**Art 21.- CONVOCATORIA.-** Las Asambleas serán convocadas por el Presidente del Directorio, indicado el lugar, día y hora de la sesión y los asuntos que se tratarán en la misma. Las ordinarias serán convocadas dos veces al año, con ocho días de anticipación. Las extraordinarias serán cuantas veces sean necesarias y serán convocadas con cuarenta y ocho horas de anticipación a criterio del Presidente del Directorio, o a petición del Directorio y/o la tercera parte de los socios en goce de sus derechos, indicando en todo caso el motivo de la convocatoria.

**Art. 22.-** De no efectuarse la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la recepción de la petición por parte del Directorio o de la tercera parte de los miembros activos de la Asociación, éstos podrán convocarla y será presidida por uno cualquiera de los miembros activos, que será elegido por la mayoría de los socios activos asistentes en la reunión, tomando en cuenta las disposiciones que sobre la convocatoria, quórum y resoluciones constan en estos Estatutos.

**Art. 23.-** La convocatoria a la Asamblea General extraordinaria deberá efectuarse por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha de celebración de la misma, en la que exclusivamente se tratará el orden del día propuesto para su convocatoria.


**Art. 24.-** El quórum para que la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, se instale en la primera convocatoria es de la mitad más uno de los miembros activos de la Asociación. De no lograrse el quórum establecido en la primera convocatoria se esperará un máximo de treinta minutos y después de esto se instalará de manera inmediata con los miembros activos que asistan, siempre que dicho particular conste en la convocatoria con indicación de la fecha, hora, lugar de la reunión y el orden del día a ser trata-



do. Para aprobar las resoluciones de las Asambleas Generales, Ordinarias o Extraordinarias, se necesitara mayoría simple.

Los socios o miembros activos de la Asociación deberán concurrir personalmente a la Asamblea General.

Art. 25.- Son atribuciones de la Asamblea General las siguientes:

- 
- a) Elegir a los miembros del Directorio, quienes durarán dos años en sus funciones.
  - b) Tomar la promesa a los miembros del Directorio entrante en Asamblea General Extraordinaria.
  - c) Aprobar u objetar, total o parcialmente, el informe del Directorio saliente en la Asamblea General ordinaria respectiva.
  - d) Aprobar el orden del día de las sesiones ordinarias, de la Asamblea General y/o modificar el objeto para los que hubieren sido convocados.
  - e) Conocer y aprobar los asuntos sometidos a su estudio y resolución.
  - f) Conocer el informe anual del Administrador General
  - g) Conocer, examinar y aprobar los informes financieros que presente el Tesorero.
  - h) Conocer el informe anual que presente el Presidente a nombre del Directorio.
  - i) Informarse anualmente de las labores efectuadas por el Directorio de la Asociación y del estado de los fondos de la misma.
  - j) Aceptar el Presupuesto Anual, con determinación de las cuotas ordinarias.
  - k) Aprobar las reformas al Estatuto de la Asociación para lo cual será necesario, el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de los socios activos presentes en la Asamblea General Extraordinaria convocada para este fin.

- l) Aprobar el Reglamento Interno de la Asociación.
- m) Destituir a los miembros del Directorio, de acuerdo a lo establecido en este Estatuto.
- n) Aceptar donaciones y legados con beneficio de inventario; y, autorizar la compra de bienes inmuebles, previo informe favorable del Directorio.
- o) Autorizar la enajenación o la constitución de gravámenes sobre bienes inmuebles de propiedad de la Asociación, previo informe favorable del Directorio.
- p) Fijar la cuantía de las cuotas extraordinarias a petición del Directorio.
- q) Resolver las apelaciones por expulsión en última y definitiva instancia.
- r) Las demás que le confieren el Estatuto y los Reglamentos Internos de la Asociación.

**Art.-26 CLASE DE VOTACION.-** Las votaciones serán nominales o secretas. Son nominales en las que se expresan verbalmente por cada votante o mediante la indicación especial que disponga el Presidente como medio de manifestar la voluntad del Asociado.

Son votaciones secretas las que escribe cada asociado en papeletas individuales. No obstante la naturaleza de la votación se podrá firmar el voto. Se votará en forma secreta la elección o designación de los miembros del Directorio.

**Art 27.- QUORUM DECISORIO.-** Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los asociados concurrentes a la Asamblea. En caso de empate se repetirá la votación por una sola vez y de persistir el empate se considerará dirimente el voto del Presidente. ok

Las resoluciones de la Asamblea obligan también a los propietarios ausentes y disidentes.

El número de los solares en propiedad le da derecho al Asociado propietario a igual número de votos. Al efecto, el Secretario para cada sesión certificará el derecho al número de votos de cada Asociado Activo.

**Art 28.- ACTAS.-** Al terminarse una Asamblea, concederá un receso para que el Secretario redacte un acta resumen de las resoluciones o acuerdos tomados con el objeto de que dicha acta resumen pueda ser aprobada por la Asamblea y tales resoluciones o acuerdos entren de inmediato en vigencia. Todas las actas de la Asamblea serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento.

**Parágrafo 2o.  
DEL DIRECTORIO**



**Art 29.- DIRECTORIO.-** Será el órgano jerárquico inmediatamente inferior a la Asamblea. La Dirección Administrativa, social y económica de la Asociación estará a cargo del Directorio, compuesto por cuatro Directores o Vocales Principales y tres Directores o Vocales Suplentes designados por la Asamblea. Los vocales suplentes podrán actuar y tendrán derecho a voto como los principales, única y exclusivamente cuando se encuentren reemplazando a los titulares. El Directorio estará integrado por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y un Tesorero. La elección del Directorio le corresponde a la Asamblea General en sesión ordinaria, su elección será para un período de dos años. La nómina de la Directiva o los cambios que se produjeren en ella será comunicada a la Subsecretaría de Bienestar Social del Litoral, para su registro.

**Art. 30.-** El Directorio de la Asociación estará integrado por socios de la Asociación, que tendrán los cargos siguientes:

1. Presidente;
2. Vicepresidente;
3. Secretario;
4. Tesorero; y,
5. Tres Vocales



Para postularse al Directorio los socios deberán encontrarse al día en sus obligaciones para con la Asociación. Para los cargos de Presidente y Vicepresidente los candi-

datos deberán tener por lo menos un año de ser miembro de la misma., y encontrarse en el pleno goce de sus derechos de socios.

**Art. 31.-** La elección de los miembros del Directorio será por votación directa y secreta de los socios activos de la Asociación, que se llevará a cabo en las instalaciones de la Asociación, cuya fecha será fijada por el Directorio.

**Art. 32.-** Los miembros del Directorio durarán dos años en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos en sus cargos en forma total o parcial para un nuevo período, terminado el cual deberá pasar un período para optar por una nueva elección.

**Art. 33.-** Los miembros del Directorio se posesionarán ante la Asamblea General Extraordinaria, convocada para dicho efecto, en los ocho días posteriores al día de la elección.

**Art 34.- CONCEJO DE ADMINISTRACION.-** El pleno del Directorio es el Consejo de Administración.

**Art 35.- PERIODO Y REELECCION.-** El Directorio durará dos años y sus miembros podrán ser reelectos hasta por un período más.

**Art 36.- SESION DEL DIRECTORIO.-** El Directorio sesionará ordinariamente, por lo menos mensualmente, con el quórum compuesto por la mayoría de su Vocales Principales, y extraordinariamente cuando lo convoquen el Presidente por propia iniciativa o solicitud de un Director

El Presidente convocará también a los Vocales Suplentes para que, por inasistencia de los titulares, luego de quince minutos de espera completen el quórum y actúen hasta finalizar la sesión.

Las decisiones del Directorio se adoptarán con el voto de más de la mitad de los presentes. En caso de empate el voto del Presidente es también dirimente.

**Art. 37.-** Son atribuciones y deberes del Directorio los siguientes:

- a) Ejercer la Administración General de la Asociación de Propietarios de inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA";

- b) Realizar todas las gestiones que fueren necesarias para la dirección administrativa, económica y social de la Asociación.
- c) Informar anualmente a la Asamblea General el estado financiero de la Asociación.
- d) Preparar los proyectos de los reglamentos internos de la Asociación, debiendo contarse para la aprobación de los mismos con el voto favorable de la mitad más uno de los socios activos presentes.
- e) Elaborar los reglamentos, con el carácter de obligatorios, que normen el uso de las áreas sociales, recreacionales, deportivas, parques y toda área verde, incluyendo aceras que no podrán dársele otro uso que el que por su naturaleza les corresponde, para la aprobación de la Asamblea General.
- f) Designar al Asesor Jurídico de la Asociación preferentemente de entre los miembros de la misma. Este cargo será remunerado y deberá ser desempeñado por un profesional con título de Abogado.
- g) Aceptar o negar solicitudes de ingreso de nuevos socios, de acuerdo a lo estipulado en el presente Estatuto.
- h) Cuidar, mantener y conservar el local, mobiliario y demás bienes pertenecientes a la Asociación, poniéndolos a disposición de todos los miembros activos de la institución, de acuerdo al reglamento respectivo.
- i) Declarar vacante cualquier dignidad del Directorio por la inasistencia injustificada, de cualquiera de sus miembros, a tres sesiones consecutivas del Directorio, o a cinco sesiones en total, pues se entenderá como abandono del cargo.
- j) Convocar a la Asamblea General Extraordinaria de conformidad con lo dispuesto en este Estatuto, siempre y cuando el Presidente se niegue injustificadamente a convocar a Asamblea General.
- k) Ejercer el derecho constitucional de petición a nombre de los socios activos ante autoridades municipales y estatales.

- l) Designar al Administrador General de la Urbanización debiendo para el efecto seleccionar al más calificado de los aspirantes, cuya remuneración será fijada por el Directorio. El Presidente deberá suscribir el contrato individual de trabajo.
- m) Nombrar para el mejor desempeño de las actividades de la Asociación, comisiones ocasionales que responderán al Directorio.
- n) Informar a la Asamblea General sobre la conveniencia o no, de enajenar o constituir gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad de la Asociación.
- o) Proponer a la Asamblea General que fije el valor de las cuotas extraordinarias destinadas a obras de mantenimiento y mejora de la urbanización, debiendo en cada caso acompañar el memorial que contenga información mínima de conveniencia, costos y financiamiento.
- p) Elaborar el presupuesto anual con determinación de las cuotas ordinarias, y ponerlo a consideración de la Asamblea General para su aprobación.
- q) Promover la edición de boletines y revistas de la Asociación y organizar su biblioteca.
- r) Las demás que le confieren los Estatutos y los Reglamentos Internos.

**Art. 38.-** Las sesiones ordinarias del Directorio se realizarán cada treinta días previa convocatoria cursada por el Presidente de la Asociación, a través de comunicaciones dirigidas a sus miembros.

**Art. 39.-** Las sesiones extraordinarias del Directorio se realizarán previa convocatoria cursada por el Presidente de la Asociación a petición de la cuarta parte de los integrantes del Directorio o del Administrador General, para tratar exclusivamente los asuntos materia de la convocatoria.

**Art. 40.-** El quórum legal necesario para la instalación de las sesiones del Directorio será la mitad más uno de sus vocales principales.

- l) Designar al Administrador General de la Urbanización debiendo para el efecto seleccionar al más calificado de los aspirantes, cuya remuneración será fijada por el Directorio. El Presidente deberá suscribir el contrato individual de trabajo.
- m) Nombrar para el mejor desempeño de las actividades de la Asociación, comisiones ocasionales que responderán al Directorio.
- n) Informar a la Asamblea General sobre la conveniencia o no, de enajenar o constituir gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad de la Asociación.
- o) Proponer a la Asamblea General que fije el valor de las cuotas extraordinarias destinadas a obras de mantenimiento y mejora de la urbanización, debiendo en cada caso acompañar el memorial que contenga información mínima de conveniencia, costos y financiamiento.
- p) Elaborar el presupuesto anual con determinación de las cuotas ordinarias, y ponerlo a consideración de la Asamblea General para su aprobación.
- q) Promover la edición de boletines y revistas de la Asociación y organizar su biblioteca.
- r) Las demás que le confieren los Estatutos y los Reglamentos Internos.

**Art. 38.-** Las sesiones ordinarias del Directorio se realizarán cada treinta días previa convocatoria cursada por el Presidente de la Asociación, a través de comunicaciones dirigidas a sus miembros.

**Art. 39.-** Las sesiones extraordinarias del Directorio se realizarán previa convocatoria cursada por el Presidente de la Asociación a petición de la cuarta parte de los integrantes del Directorio o del Administrador General, para tratar exclusivamente los asuntos materia de la convocatoria.

**Art. 40.-** El quórum legal necesario para la instalación de las sesiones del Directorio será la mitad más uno de sus vocales principales.

**Art. 41.-** Los miembros del Directorio podrán ser destituidos, por la Asamblea General cuando se hallaren incurso en una o más de las causales siguientes:

- a) Negligencia e ineficacia manifiesta en el ejercicio de sus funciones;
- b) Quebrantamiento de las disposiciones estatutarias y reglamentarias; y,
- c) Manejo fraudulento de los fondos de la Asociación.

**Art. 42.-** La interpretación de las faltas a que se refiere el artículo anterior le corresponderá a la Asamblea General de socios activos.

**Art. 43.-** En el caso de declararse vacante una dignidad del Directorio, de uno o más de sus miembros por cualquier circunstancia, serán subrogados de acuerdo con lo que establece el presente estatuto.

En caso de ausencia temporal del Presidente lo subrogará el Vicepresidente, y en caso de ausencia temporal del Vicepresidente lo subrogará el Vocal. Y en los casos de ausencia temporal del Secretario o del Tesorero, éstos se subrogarán.

**Art. 44.-** La calidad de miembro del Directorio de la Asociación es indelegable, por lo tanto a falta de cualquiera de sus miembros, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior de este Estatuto.

**Art. 45.-** Todo acto del Directorio contrario a las normas de este Estatuto o de los reglamentos vigentes es nulo y de ningún valor y cualquier miembro de la Asociación podría pedir la destitución de los responsables ante la Asamblea General de acuerdo a lo dispuesto en el literal b) del artículo 28 del presente Estatuto.

### **Parágrafo 3o.**

### **DE LAS COMISIONES**

**Art. 46.-** Las Comisiones serán designadas por el Directorio, y serán organismos de apoyo a la gestión de éste, pudiendo ser de Deportes, de lo Social de Seguridad, de Vigilancia y de Disciplina, y las que consideren designar. Las Comisiones estarán conformadas por tres integrantes.

### **CAPITULO V**



## DEL PRESIDENTE

Art. 47.- El Presidente del Directorio de la Asociación será elegido de acuerdo a las disposiciones del presente Estatuto.

Art. 48.- Son atribuciones del Presidente las siguientes:

- a) Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la Asociación, en todos sus actos y contratos públicos y privados.
- b) Convocar las sesiones de la Asamblea General y la del Directorio de la Asociación, de acuerdo a lo dispuesto en este Estatuto y los reglamentos respectivos.
- c) Presidir las sesiones del Directorio y de la Asamblea General, su voto será además dirimente.
- d) Suscribir los contratos de prestación de servicios, los contratos individuales de trabajo, avisos de entrada y avisos de salida.
- e) Convocar a elecciones de acuerdo al presente Estatuto.
- f) Presentar anualmente o cuando le sea solicitado por la Asamblea General, un informe detallado de la marcha de la Asociación y de las gestiones realizadas por el Directorio y manifestar las necesidades que deben ser atendidas y que encontraren fuera del alcance de las atribuciones del Directorio.
- g) Firmar conjuntamente con el Secretario, las actas aprobadas de las sesiones de la Asamblea General y del Directorio.
- h) Suscribir la correspondencia y en general todos documentos de la Asociación. Las órdenes de pago deberá suscribirlos conjuntamente con el Tesorero.
- i) Autorizar el pago de los gastos ordinarios y extraordinarios de la Asociación.

- j) Contraer obligaciones a nombre de la Asociación hasta por la cantidad equivalente a diez salarios básicos unificados; en caso que dichas obligaciones excedan a esa cantidad necesitará autorización expresa del Directorio.
- k) Informarse del estado financiero de la Asociación, cuando lo juzgue necesario.
- l) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General y del Directorio; cuando deba actuar con potestad discrecional informará del uso de esa facultad excepcional a la Asamblea.
- m) Nombrar comisiones ocasionales, para el mejor desempeño de las actividades de la Asociación, de cuyo eficaz funcionamiento responderá ante el Directorio y la Asamblea General.
- n) Las demás que le confieran este Estatuto y los reglamentos respectivos.

## CAPITULO VI DEL VICEPRESIDENTE

Art. 49.- Son derechos y obligaciones del Vicepresidente las siguientes:

- a) Subrogar al Presidente del Directorio de la Asociación, con las mismas atribuciones y deberes que le confieren estos Estatutos, en los casos de renuncia debidamente aceptada, ausencia temporal o definitiva, o de enfermedad, y en general por cualquier otro impedimento para actuar del citado personero.
- b) Las que le designe el Directorio de la Asociación.
- c) Las demás que le confieran el Estatuto y los reglamentos legalmente expedidos.

## CAPITULO VII DEL SECRETARIO

Art. 50.- Son atribuciones y obligaciones del Secretario las siguientes:

- a) Actuar como tal en las sesiones de la Asamblea General y del Directorio y en actos de la Presidencia.
- b) Cumplir las decisiones de la Asamblea General, del Directorio y del Presidente.
- c) Llevar con exactitud las actas de las sesiones del Directorio y de la Asamblea General.
- d) Llevar los libros del Registro de Socios Fundadores, Socios Activos y Miembros de Honor.
- e) Llevar la correspondencia y el archivo de la Asociación.
- f) Certificar las Actas, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio y proporcionar copia de ellos a quien lo solicitare, previa autorización escrita del Presidente.
- g) Publicar una copia de las actas de las sesiones del Directorio y de la Asamblea General, en la cartelera de la Asociación, debiendo además publicar todo documento de la Asociación que contenga asuntos de importancia que merezcan la atención de los miembros activos.
- h) Certificar con su firma todos los documentos de la Asociación.
- i) Cursar los nombramientos conjuntamente con el Presidente.
- j) Informar periódicamente a los miembros activos las actividades, que cumple el Directorio, mediante boletines numerados.
- k) Mantener al día la correspondencia de la Asociación.
- l) Entregar al Secretario entrante, debidamente actualizado los libros de la Secretaría, previo inventario.
- m) Las demás que le confieran este Estatuto y los reglamentos respectivos.

**Art. 51.-** Para el buen desempeño de lo indicado, en el artículo presente, el Secretario llevará los siguientes libros, que son:

1. Un Libro de Actas para las sesiones de la Asamblea General.
2. Un Libro de Actas para las sesiones del Directorio de la Asociación.
3. Un Libro para el Registro de Socios.
4. Un Libro para archivar la correspondencia de la Asociación.

## CAPITULO VIII DEL TESORERO



**Art. 52.-** Son derechos y obligaciones del Tesorero, las siguientes:

- a) Recaudar, manejar y custodiar los fondos que recaude la administración, por concepto de alcuotas ordinarias o extraordinarias, que los asociados y los no asociados, deban a la Asociación por los servicios que presta, dando cuenta al Directorio del recibo de la misma.
- b) Cubrir los vales, órdenes de pago y demás egresos de la Asociación, documentos que necesariamente deberán llevar el visto bueno del Presidente.
- c) Llevar un libro de Caja rubricado por el Presidente y el Secretario de la Asociación.
- d) Llevar los registros contables de ingresos y egresos de la asociación.
- e) Presentar trimestralmente o cuando el Presidente, o el directorio lo juzgue necesario, el informe del Estado financiero de la Asociación.
- f) Presentar la pro forma presupuestaria anual al Directorio.
- g) Informar de manera pormenorizada a la Asamblea General Ordinaria, sobre el estado financiero de la Asociación.
- h) Responder personal y pecuniariamente por el estado de los fondos que maneja, y denunciar el pago de todo gasto que no conste en el presupuesto de egresos.
- i) Suscribir conjuntamente con el Presidente las órdenes de pago de la asociación.

- j) Con el Presidente y en forma conjunta girar sobre las cuentas corrientes bancarias de la Asociación.
- k) Mantener actualizado el inventario de los recursos y bienes materiales de la Asociación.
- l) Las demás que le confiere el presente Estatuto y los reglamentos internos.

## CAPITULO IX DEL ADMINISTRADOR GENERAL



**Art. 53.-** El Administrador General será elegido por el Directorio. El Administrador General podrá ser una persona natural o jurídica.

**Art. 54.-** Son deberes y atribuciones del Administrador General, las siguientes:

- a) Asistir cuando se lo convoque a las sesiones del Directorio de la Asociación, pudiendo intervenir única y exclusivamente con voz informativa.
- b) Informar al Directorio o cuando lo requiera el Presidente, sobre el estado de la Urbanización.
- c) Dar aviso inmediato y por escrito al Presidente sobre cualquier violación a las Ordenanzas Municipales, Reglamentos Internos y normas de construcción que rigen en la Urbanización "CATALUÑA".
- d) Responsabilizarse de las tareas propias de la Administración como controlar al personal que presta servicios a la Urbanización, supervisar los sistemas de seguridad, riego y sanitarios; velar por el embellecimiento de la Urbanización y por el óptimo mantenimiento de las áreas verdes y de las áreas comunes de la Urbanización.
- e) Mantener en buen funcionamiento los equipos y bienes de propiedad de la Urbanización.
- f) Mantener en buen funcionamiento los bienes y oficina de la administración.
- g) Solicitar correctivos a los miembros de la Asociación cuando haya que realizarlos.



- h) Recaudar bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, el valor de las cuotas sociales o expensas, a los propietarios de inmuebles y residentes de la Urbanización Cataluña, y depositarlos en la cuenta de la asociación; debiendo informar del particular al tesorero.
- i) Percibir la remuneración que le fije el Directorio.
- j) Los deberes y atribuciones que les confiera el Directorio de la Asociación para el mejor desempeño de sus actividades.
- k) Recibir y entregar previo inventario el mobiliario, las carteleras y demás bienes de la Asociación.
- l) Gestionar ante las diferentes instituciones públicas o privadas, trámites o solicitudes que tengan relación con la Urbanización.
- m) Las demás que le otorguen este Estatuto, los reglamentos vigentes.
- n) Cumplir a cabalidad todas las resoluciones del directorio.



## CAPITULO X DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN

Art. 55.- El patrimonio de la Asociación se compone de:

- a) Las cuotas que efectúen los asociados;
- b) Las cuotas que paguen los no asociados y que se beneficien con los servicios que presta la Asociación;
- c) Las asignaciones de ayuda e ingresos por eventos;
- d) Los bienes muebles e inmuebles que se adquieran legalmente a título oneroso o gratuito;
- e) Los equipos que prestan servicio a la Urbanización;
- f) Las oficinas de Administración; y,
- g) El Club Social, canchas deportivas, áreas recreativas y comunes de la Urbanización.

**Art. 56.-** Los fondos y demás bienes muebles de la Asociación estarán bajo el control y supervisión del Tesorero, quien los recibirá y entregará de acuerdo a lo estipulado en el artículo 39 literales a) y k) del presente Estatuto.

**Art. 57.-** Las cuotas que la Asamblea General determine como necesarias para el óptimo mantenimiento, conservación y reparación de los bienes y áreas comunes de la Urbanización "CATALUÑA", se fijarán anualmente. En el presupuesto anual se establecerán los gastos corrientes del personal a cargo de la administración, incluido los honorarios del Administrador, los gastos por los servicios de limpieza, mantenimiento de áreas verdes y seguridad, mantenimiento y reparación de equipos, etc., y cualquier gasto ordinario para la buena conservación de la Urbanización.

Los asociados y demás obligados al pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias sociales de mantenimiento, conservación y reparación de los bienes y áreas comunes de la urbanización, deberán cancelar sus obligaciones por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes.

En caso de mora o retraso en el pago de dos o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias, los asociados y no asociados, no podrán ejercer su derecho a utilizar y gozar del Club Social, canchas deportivas, parque acuático, piscinas y demás bienes y servicios para los cuales se requiera la autorización previa de la administración para su uso.

**Art. 58.-** Los bienes de la asociación, no pertenecerán ni en todo ni en parte, a ningún miembro de ésta. De igual manera, las deudas que contraiga la asociación, no darán derecho a demandar a los miembros de ésta.

**Art. 59.-** Los socios no adquieren derechos de ninguna naturaleza sobre los bienes de la asociación, ni pueden pretender lucro alguno, ni tienen otras obligaciones que las que se señalen en el presente Estatuto; ni serán personalmente responsables hacia terceros por obligaciones propias de la asociación.

## CAPITULO XI DE LAS REFORMAS AL ESTATUTO Y DEMÁS REGLAMENTOS DE LA ASOCIACIÓN

**Art. 60.-** Para reformar el Estatuto de la Asociación será necesaria la asistencia y aprobación de la mitad más uno de los miembros activos de la Asamblea General Extraordinaria.

**Art. 61.-** A fin de cumplir lo dispuesto en el artículo anterior el Directorio de la Asociación, difundirá públicamente a todos los miembros activos de la asociación, el proyecto de reforma, luego de lo cual el Presidente convocará a Asamblea General extraordinaria a éstos, la misma que deberá llevarse a cabo dentro del plazo máximo de quince días contados a partir de la fecha de convocatoria.

**Art. 62.-** Para aprobar y/o reformar los reglamentos internos de la Asociación se requiere el voto favorable de la mitad más uno de los miembros activos de la Asociación en la Asamblea General Extraordinaria convocada para el efecto.

## CAPITULO XII DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO



**Art. 63.-** Las faltas disciplinarias de los socios serán sancionadas, según su gravedad, con las sanciones siguientes:

- a) Amonestación escrita;
- b) Multa;
- c) Suspensión de derechos institucionales; y,
- d) Expulsión.

**Art. 64.-** La suspensión temporal en el goce de sus derechos sociales como socio y no socio, será acordada por el Directorio, y podrá ser de hasta noventa días, por las siguientes causas:

- a) Falta de pago de dos o más cuotas mensuales ordinarias y/o extraordinarias.
- b) Agresión verbal o física a otro asociado.
- c) Por violación al presente Estatuto y de los Reglamentos Internos debidamente comprobada, siempre que no se trate de una falta grave que merezca expulsión.

**Art. 65.-** El atentado contra la vida institucional de la asociación, la estafa y otras defraudaciones contra los fondos de la Asociación, dará lugar a la expulsión del socio activo y a su enjuiciamiento penal.

**Art. 66.-** El Directorio en sesión ordinaria abrirá el expediente de sanción disciplinaria, y dispondrá que el Secretario cite por escrito al socio infractor para que en el término de diez días entregue al Presidente del Directorio todas las pruebas de descargo



y una exposición escrita, clara y motivada; o pague las cuotas adeudadas para enervar el trámite de suspensión cuando fuere solamente por mora. Vencido el plazo, el Directorio en sesión extraordinaria y con el carácter de reservada, decidirá el caso. La expulsión es susceptible de apelación que se presentará ante el Directorio en el término de ocho días posteriores a la notificación de la sanción, y para ante la Asamblea General que conocerá y decidirá sobre el recurso en su próxima sesión extraordinaria convocada para el efecto, el punto será tratado en forma reservada, y puede concurrir el apelante con el fin de exponer verbalmente su defensa, hecho lo cual abandonará el recinto.

El Presidente del Directorio podrá disponer la suspensión de los derechos sociales del infractor, mientras dure el término de la segunda y última instancia.

**Art. 67.-** Toda suspensión o expulsión priva al infractor de los derechos sociales pero no lo exime del cumplimiento o pago de las obligaciones económicas que como socio activo de la Asociación contrajo en beneficio de la Urbanización.

### CAPITULO XIII DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

**Art. 68.-** La disolución de la Asociación será de competencia de la Asamblea General, convocada con esa finalidad, con el voto conforme de las dos terceras partes del total de los socios activos.

**Art. 69.-** Resuelta la disolución de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", la Asamblea General señalará la institución o instituciones a las que destinará los bienes de propiedad de la Asociación y para su ejecución se nombrará una comisión especial, y a falta de ésta la que determine en su caso el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) o quien haga sus veces.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 70.-** Las actas y resoluciones de la Asociación son documentos internos y cualquiera de los miembros activos de la Asociación, podrá solicitar su exhibición al Secretario previa notificación al Directorio; el Presidente podrá declarar las reservas hasta que el Directorio resuelva lo contrario.

**Art. 71.-** Todos los nombramientos, delegación y consulta del Directorio y de cualquiera de sus miembros tendrá validez siempre que sea hecha mediante comunicación escrita dirigida al directivo competente respetando las disposiciones del Estatuto.

**Art. 72.-** La Asociación podrá ser declarada disuelta sino cumpliera los objetivos o fines para los cuales fue constituida o por disminuir sus socios en un número menor al requerido por la ley. Una vez disuelta la Asociación los bienes de la misma serán adjudicados o destinados conforme la ley.

**Art. 73.-** El Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES), al amparo de la legislación 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, impartirá normas y procedimientos que permita regular todo proceso de disolución y liquidación, considerando que la Constitución Política del estado, categoriza lo social y preventivo.

**Art. 74.-** En todas las actividades, la organización observará las distintas disposiciones del código tributario, y pondrá a disposición del Ministerio de Finanzas, la información suficiente, especialmente en los casos que haya relación o presunción tributaria, por la administración del capital, aportes y donaciones.

**Art. 75.-** Cualquier reforma al presente estatuto podrá hacerlo la Asamblea General Extraordinaria, después de un año de su aprobación legal, con el voto favorable de la mayoría simple de los socios activos.

**Art. 76.-** Los conflictos internos de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Cataluña, 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 Inclusión Económica y Social. De igual manera se procederá en caso de surgir controversias con otras organizaciones.

**Art. 77.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Cataluña, no ejercerá actividades de crédito ni de comercio.


**Art. 78.-** Por su naturaleza y fines queda prohibida de intervenir y de presentarse en asuntos inherentes a posesión, cotización y adjudicación de bienes raíces destinados

**Art. 79.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Cataluña, se someterá a la legislación nacional vigente y a los respectivos organismos de control.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** El presente estatuto entrará en vigencia, a partir de su aprobación en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 14 de abril del 2012.

**CERTIFICAMOS:** Que, el texto del presente Estatuto de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", es igual al proyecto que fue discutido y aprobado por la Asamblea General Extraordinaria, en sesión celebrada el 14 de abril del 2012.- Dada, Abril 19 del 2012.-

  
Ing. Manuel Augusto Mestanza Aspiazú  
Presidente del Directorio

  
Abg. Danny Mora Córdova  
Secretario Ad-Hoc




**Art. 79.-** La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Cataluña, se someterá a la legislación nacional vigente y a los respectivos organismos de control.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** El presente estatuto entrará en vigencia, a partir de su aprobación en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 14 de abril del 2012.

**CERTIFICAMOS:** Que, el texto del presente Estatuto de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA", es igual al proyecto que fue discutido y aprobado por la Asamblea General Extraordinaria, en sesión celebrada el 14 de abril del 2012.- Dado, Abril 19 del 2012.-

  
Ing. Manuel Augusto Mestanza Aspiazú  
Presidente del Directorio

  
Abg. Danny Mora Córdova  
Secretario Ad-Hoc

