

# RESOLUCIÓN 01-02-APIUC-2023

## EL DIRECTORIO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBAIZACION "CATALUÑA"

### CONSIDERANDO:

- Que, El artículo 1 de los estatutos de la asociación de propietarios de inmuebles de la Urbanización Cataluña amparados en el Derecho Constitucional de asociación, 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 ASOCIACION de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización "CATALUÑA"...
- Que, los estatutos de APIUC en su art. 5 prescribe que estos estatutos son obligatorios para todos los propietarios, cesionarios, usuarios, arrendatarios y en general 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 existente y los que se dicten para su administración, uso, conservación y mantenimiento, y leyes afines
- Que, el art.6 de los estatutos de APIUC en su literal i) donde se establece que son los fines de la Asociación 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 o negativa, son inseparables del predio o de las áreas comunes a las que activa o pasivamente pertenecen.  
*\*Servidumbre: La servidumbre predial es un gravamen impuesto sobre un predio.*
- Que, el art.11 de los estatutos de APIUC sobre las **Obligaciones**, en su literal e) establece como **obligación el cancelar cumplidamente las cuotas** que la Asamblea General fijare para la administración, manteniendo, conservación, reparación y seguridad de la urbanización CATALUÑA.
- Que, el art.24 de los estatutos de APIUC sobre las **atribuciones y deberes del Directorio**, a) Ejercer la Administración General de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Cataluña. b) Realizar las gestiones que fueren necesarias para la dirección administrativa, económica y social de la Asociación.

- Que, el **art.42** sobre el patrimonio de la Asociación indica que 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;
- Que, en las actas de entrega recepción de las viviendas de la Urbanización Cataluña en la **cláusula cuarta.- Declaraciones Especiales 1) EL/LOS CLIENTES**, por la presente aceptan la vivienda antes mencionada y están de acuerdo que **a partir de la fecha deberá contribuir con los gastos comunes de urbanización cuyo monto y fecha de erogación será fijado por el administrador** de los bienes de la urbanización.... Para constancia de las partes, suscriben este contrato y se encuentra su firma de aceptación del hecho...
- Que, la **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en su **Art. 13** indica; **La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador**, una vez aprobada en asamblea general, **tendrá carácter de título ejecutivo**; y, para que las **obligaciones sean exigibles en juicio ejecutivo**, deberán ser claras, determinadas, liquidadas pura y de plazo vencido. **Se considera que ha vencido el plazo cuando no se hubiere pagado dos o más expensas.**
- Que, la **administración** actual que lleva en ejercicio dos períodos, **recibió una deuda con el seguro social de más de USD \$80.000,00 más intereses** generados en casi 3 años (las dos últimas administraciones reconocidas por el MIES), **valores que se han venido cancelando** durante los casi cuatro años **extinguendo estos valores más sus intereses en un 75%** , quedando pendiente a la fecha USD \$25.000,00 de deuda con esta institución.
- Que, la **cancelación de la deuda se la ha venido llevando paralelamente al pago puntual de los valores correspondientes a seguro de los trabajadores de APIUC**, honrando los deberes patronales en forma cumplida. **Todo esto en desmedro de la atención oportuna y puntual de otras necesidades básicas de la URBANIZACION y sus instalaciones.**
- Que, la **cartera vencida corresponde a deudas de 516 viviendas** con antigüedades de tres meses a nueve años, situación que **continuará creciendo** y si no **se aplica gestiones de cobro**, que **se amparan en el marco jurídico** y que tienen carácter ejecutivo, con sanciones incluso coactivas de existir renuencia en la cancelación de la deuda de plazo vencido, Por estos antecedentes y considerando, de que no se atiende el cobro de esta cartera vencida, las nuevas administraciones no podrán cumplir con los compromisos laborales, mantenimientos, seguridad, y todos los requerimientos necesarios de las áreas comunes de la Urbanización.
- Que, en **sesión de directorio celebrada el 31 de enero de 2023** se revisó propuestas de gestión de cartera de tres empresas, en busca de encontrar una persona natural o jurídica que ofrezca servicios de recuperación de cartera que se ajusten al exiguo presupuesto que manejamos por la morosidad existente.

**RESUELVE :**

**Artículo 1.** Entregar la gestión de cobranzas para casos de morosidad superiores a cuatro alicuotas o **valores superiores a los USD \$150,00** ( ciento cincuenta dólares) a la empresa SETRILEM con valores de comisión por gestión de cobranza efectiva, entre el 2% al 10% dependiendo de la antigüedad de la cartera.

**Artículo 2.** **Notificar a los propietarios de los inmuebles en general que es indispensable que se encuentren al día en sus pagos**, para evitar las gestiones de cobranzas y los correspondientes procesos que se amparan en la leyes y reglamentos para este propósito, información que sustenta esta resolución.

**Artículo 3.-** Que las gestiones de cobranzas se iniciaran el **lunes 7 de febrero**, tiempo en el cual la administración entregará toda la información de cartera, para que SETRILEM inicie el proceso de cobro respectivo.

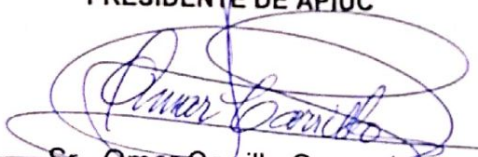
La presente resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha y será publicada en la página WEB e informada por los canales de difusión de la Asociación.

Comuníquese y publíquese.

Dado en La parroquia Satélite La Aurora de Daule, el día 31 de enero de 2023



Dr. Ramón Bazúrto Vinueza  
**PRESIDENTE DE APIUC**



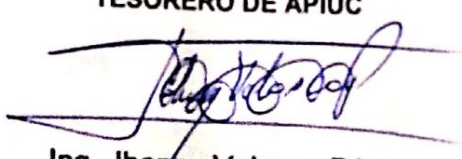
Sr. Omar Carrillo Quezada  
**VICEPRESIDENTE DE APIUC**



Ing. Angel Vacacela Díaz  
**SÉCRETARIO**



Ee. Juan Avila Taranto  
**TESORERO DE APIUC**



Ing. Jhonny Velasco Pérez  
**PRIMER VOCAL**