

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.

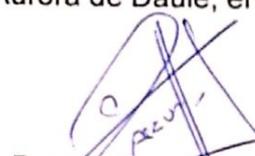
Artículo 2. **Notificar a los propietarios de los inmuebles en general que es indispensable que se encuentren al día en sus pagos**, para evitar las gestiones de cobranzas y los correspondientes procesos que se amparan en la leyes y reglamentos para este propósito, información que sustenta esta resolución.

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.

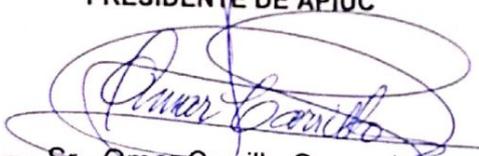
La presente resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha y será publicada en la página WEB e informada por los canales de difusión de la Asociación.

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



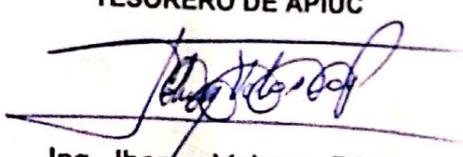
Sr. Omar Carrillo Quezada
VICEPRESIDENTE DE APIUC



Ing. Angel Vacacela Díaz
SÉCRETARIO



Ee. Juan Avila Taranto
TESORERO DE APIUC



Ing. Jhonny Velasco Pérez
PRIMER VOCAL