

Page 20

47

**ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FLORENCIA DE LA URBANIZACION DE VILLA ITALIA.**

**CAPITULO I  
NORMAS GENERALES**

**CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, RESPONSABILIDAD Y DURACION.**

**ART. 1.- DENOMINACION Y REGIMEN JURIDICO.-** La ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FLORENCIA DE LA URBANIZACION DE VILLA ITALIA, 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, la Ley Orgánica del Régimen Municipal, las ordenanzas municipales del Cantón Daule y 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 Florencia de la Urbanización de Villa Italia, ubicada en el Kilómetro diecisiete y medio Avenida León Flores Cordero, del Cantón Daule, 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.

**ART.5.- RESPONSABILIDAD LIMITADA.-** La responsabilidad de la Asociación ante terceros es limitada a su Capital Social y la personal de los socios al Capital suscrito en la Entidad.

**CAPITULO II  
DE LOS FINES.**

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

- a) Fomentar la cultura General, incentivar el civismo y hacer actividades deportivas entre los asociados, de preferencia dentro de la fraternal comunidad que se denomina Asociación de Propietarios de Florencia de la Urbanización Villa Italia, en el Cantón Daule. Al efecto, difundirá boletines e instructivos, ayudara a la conservación de parques y monumentos, y promoverá un nivel de vida cultural para esta comunidad;



Ub

- b) La asistencia vecinal y solidaria, entre los residentes o reservantes, y las demás personas con residencia permanente en Florencia de la Urbanización de Villa Italia, a efecto de mantener decorosamente un nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar individual y colectivo;
- c) Apoyar la integración y asistencia social de los asociados;
- d) Proyectar y apoyar las mejoras que requiera la Asociación de Florencia de la Urbanización de Villa Italia, que tienden a mejorar las condiciones de vida de los socios y la comunidad.
- e) Colaborar para mantener en optimas condiciones de salubridad y conservación de Florencia de la Urbanización de Villa Italia, particularmente sus calles, áreas verdes y deportivas, debiendo velar por la seguridad de bienes y personas;
- f) Fortalecer la participación, solidaridad y responsabilidad comunitaria a través de la Asociación;
- g) Preparar a sus asociados para que participen en la dirección de la Asociación de forma voluntaria.
- h) Mantener relaciones de confraternidad con organizaciones similares.
- i) Gestionar la promoción de talleres, cursos y eventos que propendan a elevar los conocimientos intelectuales de los socios,
- j) Adquirir en propiedad, a titulo oneroso o gratuito, los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo de las actividades de la Asociación;
- k) Respetar y hacer respetar las servidumbres y limitaciones de dominio sobre los bienes raíces que integran los Propietarios de Florencia de la Urbanización de Villa Italia, así como sobre las correspondientes áreas de uso común.

### CAPITULO III

#### 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 SER SOCIO.-

- a) Presentar una solicitud de admisión dirigida al Directorio,
- b) Copia de cedula de ciudadanía,
- c) Copia del certificado de votación;
- d) Copia del contrato de reservación de vivienda en la urbanización.

ART.9.- ADMISION.- 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 comunicara a la Coordinación Zona 8 del MIES, para su respectivo registro de socios.

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

- a) Socios Fundadores
- b) Socios Activos; y,



48

c) **Socios Honorarios.**

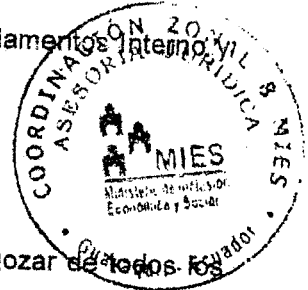
- a) **SOCIOS FUNDADORES:** son socios fundadores las personas, que tuvieron la iniciativa de crear la Asociación de Florencia de la Urbanización de Villa Italia, acordaron por unanimidad la fundación de la Asociación, asistieron a la Asamblea General y suscribieron El Acta Constitutiva.
- b) **SOCIOS 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 la Coordinación Zona 8 del MIES.
- 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..

**ART.11.- 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 o expensas ordinarias o extraordinarias que la Asamblea fijaré para el funcionamiento, mantenimiento, conservación, seguridad y mejoras de la urbanización.
- g) Las demás que se establezcan en el presente Estatuto, el Reglamento Interno y la resolución de Asamblea General.

**ART.12.-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 General o Comisión de la Asociación;
- d) Solicitar informe o fiscalización sobre la marcha económica y administrativa de la Asociación;
- e) 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,



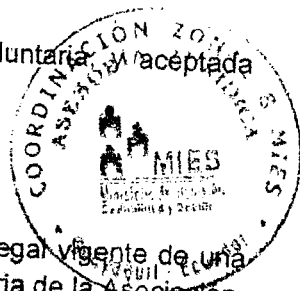
44

- f) Denunciar ante los órganos directivos hechos graves que atenten a la buena marcha y seriedad de la organización, con prueba suficiente.
- g) Solicitar por escrito con el respaldo de por lo menos del 20% de los socios activos, se convoque a Asamblea General Extraordinaria

**ART.13.- DESAFILIACION.-** 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 de la Asociación por concepto de cuotas o expensas ordinaria o extraordinarias, requisito formal sin el cual el directorio no considerara la excusa, El socio fundador conservara siempre su status como tal desafiliación lo será únicamente como socio activo.

**ART.14.-PERDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO:**

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



**ART.15.- REPRESENTACION Y DELEGACION.-** la representación legal vigente de una socia si es Persona Jurídica será acreditada legalmente en la secretaria de la Asociación. Toda subrogación temporal o cambio de Personero será comunicado a la secretaria 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 éste registrada en la Coordinación zona 8 del MIES.

**ART.16.- PROHIBICION.-** 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. Sera 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.17.- DIRECTORES, SUBROGACIONES EN DIGNIDADES.-** los cargos de vocales del directorio o directores 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 a la Coordinación Zona 8 del MIES, para el registro correspondiente.

213

#### CAPITULO IV.

#### DE LAS SANCIONES.

**ART.18.-** 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.19.- AMONESTACION 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 o expensas mensuales ordinarias o extraordinarias o por cualquiera de las faltas que pudieren ser calificadas como leves.

**ART.20.- SUSPENSION 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 expensas 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.21.- EXCLUSION:** se impondrá esta sanción disciplinaria en los siguientes casos

- a) Que siga reincidiendo por más de dos ocasiones en las faltas que motivan su separación,
- 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 disolución de los demás 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 la Asociación, a sus directivos y demás asociados ya sea de manera pública o privada, sin causa justa, debidamente comprobada.
- g) Por dejar de ser reservante en la urbanización,
- h) Por fallecimiento,
- i) Por disolución de la Asociación.



**ART.22.-** La exclusión de un socio no permitirá el reingreso a la Asociación, ni ocupar cargo alguno en el directorio.

**ART.23.- EXPEDIENTE Y TRAMITE.-** 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 presentará 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 antes los socios de la Asociación y puede concurrir el apelante con el fin de exponer verbalmente ejerciendo el legítimo derecho a la defensa.

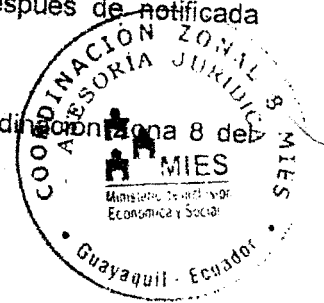
**ART.24.-EFECTOS DE LA EXCLUSION** El socio excluido pierde absolutamente todos sus derechos y no podrá reclamar ni en todo, ni en parte sus cuotas o más derechos adquiridos.

**ART.25.-** La exclusión solamente podrá ser aplicada por la Asamblea General en consideración de lo presente Estatuto.

**ART.26.-** 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 él o los acusados, a quién se lo citará por escrito para que haga uso de su legítima derecho a la defensa.

**ART.27.-** Toda sanción será susceptible de apelación, amonestación y suspensión de derechos ante la Asamblea General, en el término de 8 días después de notificada legalmente

La renuncia y exclusión de socios serán comunicadas ante la Coordinación Jurídica MIES.



41

**CAPITULO V  
DEL REGIMEN ECONOMICO.**

**ART.28.- CUOTAS O EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** El reservante de cada bien inmueble que forma parte del Conjunto habitacional **ARTURO DE VILLA EL REY**, estará obligado al pago completo, integro y oportuno de las cuotas o expensas tantas ordinarias como extraordinarias que fije la Asamblea General.

El valor de las expensas o cuotas, ordinarias como extraordinarias, que fije la Asamblea General será cancelado en su totalidad por los reservantes de las viviendas así como por los reservantes de los solares, sin excepción.

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

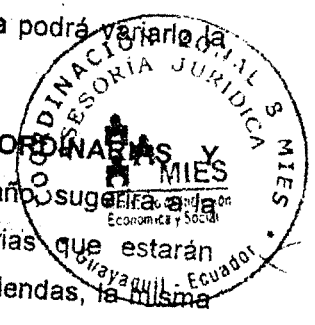
Los residentes podrán solicitar a la Asociación el recaudo de tales valores directamente a ellos o a reservantes y sin que por ello quede de alguna forma relevado el reservante en su obligación de pago de tales valores.

Por lo expuesto, si los reservantes, ocupantes y arrendatario, estuvieren en mora por más de noventa días en el pago de cuotas o expensas ordinarias mensuales o extraordinarias, la administración cobrará tanto los valores adeudados, así como los futuros, directamente al reservante.

La falta de pago oportuna de las cuotas o expensas 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 variar la Asamblea General.

**Art.29.- FORMAS DE FIJAR LAS CUOTAS O EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** El directorio en sesión de Diciembre de cada año, sugiera a la Asamblea General las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias que estarán obligados a pagar todos los residentes reservantes, de los solares y viviendas, la misma que se pagaran en cuotas iguales por cada solar o por vivienda.

La fijación de las cuotas o expensas, sean ordinarias o extraordinarias, deben constar como punto del orden del día, de manera expresa, clara y categoría, en la convocatoria a la referida Asamblea General, en las que se tratarán sobre fijación o modificación de las



40

cuotas o expensas, serán resueltas 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 expensas o cuotas servirán para atender los gastos e inversiones necesarias para el funcionamiento, mantenimiento, conservación, seguridad y mejora de la urbanización. En caso de necesidad se podrá establecer una cuota de ingreso para los postulantes de los socios activos.

**ART.30.- 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 persiguen fines lucro.

## CAPITULO VI

### ESTRUCTURA INTERNA ADMINISTRATIVA Y REPRESENTATIVA.

**ART.31.-ORGANISMOS DE LA ASOCIACION.-** estará compuesta por los siguientes Organismos:

- a) La Asamblea General;
- b) El directorio.
- c) Las comisiones.

#### DE LA ASAMBLEA GENERAL



**ART.32.-MAXIMA AUTORIDAD.-**La Asamblea General, es la máxima autoridad de la Asociación, esta integrada por todos los socios activos que goce de sus derechos, reunidos en Asamblea General, El socio de honorario podrá concurrir con derecho a voz pero no voto.

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

**ART.33.- TIPOS DE ASAMBLEAS.-**Las Asambleas Generales son Ordinarias y Extraordinarias.

**ART.34.- LAS ASAMBLEAS GENERAL ORDINARIAS.-** se reunirán 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.35.- LAS ASAMBLEAS GENERAL EXTRAORDINARIAS.-** se reunirán 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.36.- REPRESENTACION 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.37.- 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 el punto varios solo se podrá leer oficios y comunicaciones.

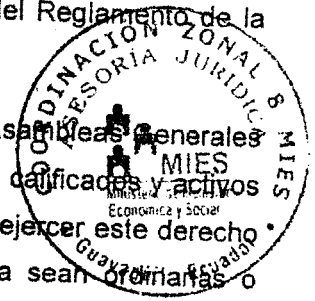
Las Convocatorias serán dadas a conocer utilizando la publicación escrita en hojas volantes o mediante oficios enviados a todos los socios.

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

**ART.38.-** 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.

**ART.39.-QUORUM 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 o expensas ya sean ordinarias o extraordinarias.

Cuando no exista el quórum para instalar la Asamblea, se convocará a la segunda convocatoria, una hora después de la convocada y se construyeran quórum con los socios que se encontraren presentes en la sala de sesiones, y que en cumplimiento de sus derechos activos como socios.



33

**ART.40.-VOTO INDELEGABLE EXCEPCIÓN.**-El voto en las Asambleas Generales no podrá delegarse. No obstante de ello un socio podrá delegar por escrito a otro socio, cuando no pudiera concurrir personalmente a la Asamblea General por fuerza mayor por una sola vez durante el año calendario.

Pero en ningún caso, un socio podrá representar a dos o más socios en la misma Asamblea General.

El socio que representa a otro socio tendrá derecho a voz pero no a voto.

**ART.41.-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 dos Asambleas diferentes con intervalos no menores de treinta días, ni mayores de sesenta días, 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 convocatorias a tratarse en Asamblea;
- d) Elegir al directorio cada dos años conformado por el presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, síndico, vocales principales y vocales suplentes
- 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 o expensas ordinarias mensuales y las extraordinarias, a petición del directorio; y de 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 Comité y 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;
- o) Nombrar las comisiones que considere necesarios para la consecución de sus 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 ~~solamente~~ no sobrepasen la cantidad de mil dólares;
- t) Fijar las cuotas de ingreso ordinarias y extraordinarias así como las multas.



37

### DEL DIRECTORIO.

**ART.42.-** El Directorio es el órgano administrativo, social y económico de la Asociación y estará conformado por:

- PRESIDENTE
- VICE-PRESIDENTE
- SECRETARIO
- TESORERO
- UN VOCAL.

Los vocales suplentes podrán actuar y tendrán derecho a voz y voto única y exclusivamente cuando se encuentren reemplazando a los vocales principales.

**ART.43.- PERIODO Y REELECCION.-**El directorio de la Asociación durara dos años en sus funciones pudiendo ser reelegidos sus miembros total o parcial para un nuevo periodó, 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 periodo de directiva, y la elección será registrada en la Coordinación Zona 8 del MIES.

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 quedaran 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 gozaran de remuneraciones ni estarán amparados por el Código Trabajo ni Seguro Social.

**ART.44.-** Serán miembros del Directorio los socios activos ~~los~~ que estén al día en sus cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias.

**ART.45.-** El Directorio sesionara 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.

**ART.46.-** Es deber del directorio al término de un mes de la posesión presentar el plan de trabajo anual y la proforma presupuestaria a consideración.



**ART.47.- 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 o expensas 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) Firmar en unidad con el Secretario, las comunicaciones que remita, así como certificar las Actas de las Asambleas Generales y las sesiones del directorio.
- g) Contratar los servicios profesionales de un abogado y de otros profesionales, en modalidad que considere necesaria,
- h) Nombrar las comisiones que consideren crear, para la obtención de las finalidades.
- i) Dictar los Acuerdos y Resoluciones que estime conveniente, para el mejoramiento de la Asociación.
- j) Analizar el Proyecto del presupuesto Anual de la Asociación;
- k) Conocer el y revisar en cualquier tiempo las cuentas económicas administradas por el tesorero y de las diversas secciones de la Asociación y resolver lo conveniente.
- l) Conocer y tramitar los expedientes que contempla en el Estatuto debería 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.
- m) Registrar ante la Coordinación Zona 8 del MIES, el ingreso y salidas de los socios así como el cambio de directorio para su legalización.

**ART.48.- REPOSABILIDAD 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 sus de los contratos que se aprueben en Asamblea o en directorio.

**DEL PRESIDENTE**

**ART.49.- DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PRESIDENTE** son las siguientes:

- a) Representar Judicial y extrajudicial 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,



- 35
- d) Convocar a las vocales del directorio para sesiones ordinarias o extraordinarias;
  - e) Presidir las reuniones de 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) Certificar 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 equivalente de cincuenta remuneraciones básicas unificadas, por cada mes, y realizar los pagos correspondientes, Cuando estas obligaciones excedan necesitara la autorización del directorio;
  - o) En ausencia temporal o definitiva del Presidente lo subrogara el Vicepresidente;
  - p) Fijar la remuneración del administrador;
  - q) Cumplir y hacer cumplir, lo determinado en el presente Estatuto, el Reglamento, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General.

#### DEL VICEPRESIDENTE.

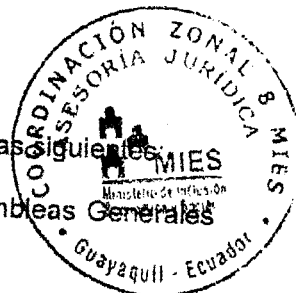
**ART.50.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL VICE-PRESIDENTE** son las siguientes:

- 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 Vice-Presidente lo subrogará el Primer Vocal Principal y a falta de este el suplente.

#### DEL SECRETARIO.

**ART.51.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL SECRETARIO** son las siguientes:

- a) Asistir cumplidamente a todas las sesiones de Directorio o Asambleas Generales legalmente convocadas.



34

- 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 subrogara un vocal designado por la Asamblea General.

**DEL TESORERO.**

**ART.52.- 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.
- 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 del tesorero, el presidente nombrara de entre los vocales, a quien lo subrogue temporalmente; y, cuando la ausencia sea definitiva el directorio elegirá el reemplazo, por el tiempo que falte para completar el periodo.

ART.53.- Previo al desempeño de sus funciones, el Tesorero rendirá a satisfacción del directorio la caución pecuniaria pertinente que legalmente se establezca, la que será renovada anualmente.

**DEL SÍNDICO**

ART.54.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- el síndico será electo por la Asamblea General de socios, 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;
- a) Asesorar la organización de los actos de cualquier índole.
- b) 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;
- c) Redactar los contratos que necesite celebrar la Asociación y o administración; y, Elaborar el proyecto de reforma del Estatuto y reglamento interno
- d) Las demás que le señale el Estatuto, reglamento interno o la Asamblea General.
- e) La remuneración la fijara el directorio.

**DE LOS VOCALES.**

ART.55.- LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DE LAS VOCALES 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.**

ART.56.- 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, un vocal principal que las presidan y dos socios de base, pudiendo ampliar su número de acuerdo al trabajo a cumplir.

ART.57.- Cada comisión que fuere nombrada, luego de cumplir con sus deberes, deberá rendir el informe correspondiente al Directorio y a la Asamblea General.



ART.58.- Las Comisiones que se crearan por necesidad de la organización y las funciones de las mismas estarán detalladas en el Reglamento Interno.

CAPITULO VII

DEL ADMINISTRADOR GENERAL.

ART. 59.- 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, guardianes 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 urbanización y de sus instalaciones;
- 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 óptimo 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 mayor desempeño de sus actividades;
- h) Gestionar ante las diferentes instituciones públicas, tramites o solicitudes, que tengan relación con la urbanización, con autorización del presidente; y,
- i) Demás que eles otorgue este Estatuto y reglamentos.

CAPITULO VIII

DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACION.

ART.60.- EL PATRIMONIO de la Asociación, está constituido por sus bienes y fondos económicos.

Son bienes de la Asociación: Todos los bienes muebles e 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 o expensas 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 reservantes de los bienes inmuebles de la urbanización que se encuentren asociados. Los socios, al vender el predio, incorporan en las escrituras publica una clausula contractual que obligue a los compradores pagar a la Asociación las cuotas para el caso de que no ingresen como socios activos, o que renuncien o pierdan la afiliación posteriormente.

ART.61.- Lo que pertenece a la Asociación, no pertenece ni en todo ni en parte, a ninguno de los individuos que lo conforman.

## CAPITULO IX

### DE LAS REFORMAS DEL ESTATUTO.

ART.62.- 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 de la coordinación Zona 8 del MIES.

ART.63.- La Asamblea General una vez aceptada la propuesta, nombrara una comisión especial conformada por 3 miembros de la misma la 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 dos Asambleas Generales Extraordinarias analicen y aprueben el nuevo Proyecto de estatuto.

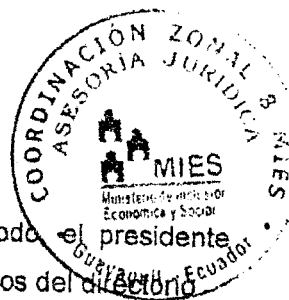
ART.64.- Las reformas del presente Estatuto pueden ser propuestas por el directorio o por los socios de la institución, con el apoyo mayoritario de esta.

ART.65.- Aprobadas las reformas al Estatuto de la Asociación por parte de la Asamblea General, se elevaran a conocimiento de la Coordinación Zona 8 del MIES, para su aprobación.

## CAPITULO XI.

### DE LAS ELECCIONES.

ART.66.- Faltando dos semanas como mínimo para cumplir el periodo el presidente saliente convocará a una Asamblea General para nombrar a los miembros del directorio



ART.67.- Los Miembros del Directorio deben ser electos 8 días de fenecer el periodo del directorio siguiente.

ART.68.- Los miembros del Directorio una vez electos elaboran un plan de trabajo para el periodo que dure su mandato, para que sea aprobado por la Asamblea general de socios.

ART.69.- El Directorio que resultare electo será posesionado en una Asamblea General Extraordinaria la siguiente semana del acto eleccionario en un acto especial.

ART.70.- La Directiva cesante entregará a la Directiva entrante todo el archivo, los fondos y bienes de la Asociación mediante inventario.

ART.71.- El voto es obligatorio, personal e indelegable.

ART. 72.- CLASES DE VOTACION.- las votaciones serán nominales o secretas.

VOTACIONES NOMINALES.- las que se expresan verbalmente por cada votante, mediante la indicación especial que disponga el presidente, como medio de manifestar la voluntad de los socios.

VOTACIONES SECRETAS.- son votaciones secretas las que escribe cada socio en papeles 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.

VOTACIONES POR LISTA O TERNA.- es decir las listas de los candidatos será impresa por plancha, la forma de elegir será secreta.

## CAPITULO XII

### DISOLUCION Y LIQUIDACION.

ART.73.- La Asociación se disolverá por las siguientes causas:

- 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.
- Por disminuir sus socios a un número menor de cinco.
- Por no cumplir o desviar sus fines para los cuales se constituyo.
- Por mandato legal.

ART.74.- De producirse la disolución se procederá a liquidar el activo y pasivo. Una vez disuelto el comité, sus bienes pasaran a una institución con fines sociales lo que



la resolución de los Centros de Mediación y Arbitraje, cuya acta deberá ser puesta en conocimiento a la Coordinación Zona 8 del MIES. De igual manera se procederá en caso de surgir controversias con otras organizaciones.

ART.82.- La Asociación no ejercerá actividades de crédito ni de comercio.

ART.83.- Por su naturaleza y fines la Asociación queda prohibida de intervenir y presentar en asuntos inherentes a posesión, lotización y adjudicación de bienes raíces destinados para viviendas, fincas, vacacionales o recreacionales, unidades de producción agrícola o ganadera sin perjuicio del beneficio del derecho de dominio que establece el Código Civil.

ART.84.- La Asociación se someterá a la legislación nacional vigente y a los respectivos organismos de control.

Art.85.- En todas sus actividades la organización observará las disposiciones del Código Tributario, y pondrá a disposición del Servicio de Rentas Internas o 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.86.- La Asociación en sus actividades, expresamente, observara las ordenanzas y regulaciones municipales vigentes y las que se dictaren que normen el ordenamiento urbano y saneamiento ambiental, así como las normas y restricciones que imparta la Corporación Ecuatoriana de Turismo.

ART.87.- En caso de recibir recurso públicos, la organización se someterá a la supervisión de la Contraloría General del Estado.

ART.88.- 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.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- el presente Estatuto entrara vigencia y se aplicara sus disposiciones una vez aprobada legalmente por la COORDINACION ZONA 8 DEL MIES, mediante la emisión del correspondiente Acuerdo Ministerial.

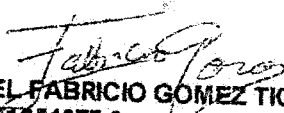
SEGUNDA.- Una vez aprobado el presente Estatuto, mediante la emisión del respectivo Acuerdo Ministerial, el presidente provisional convocará a una Asamblea General



Extraordinaria para elegir a los miembros del primer directorio que durara dos años a partir de su selección.

El presente Estatuto de la Asociación de Propietarios de Florencia de la Urbanización de Villa Italia, fue analizado discutido, analizado y aprobado por las Asambleas Generales de fecha 3 de Enero del 2013 y 20 de Enero del 2013.

Firma la Secretaria Provisional de la Asociación de Propietarios de Florencia de la Urbanización de villa Italia.

  
**MANUEL FABRICIO GOMEZ TIGUA**  
**C.C. 091661377-3**  
**SECRETARIO DE LA DIRECTIVA PROVISIONAL**

