

**ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DE LA URBANIZACION "VISTA SOL"**

CAPITULO I

CONSTITUCION, DOMICILIO Y DURACION

Art. 1.- Mediante el presente Estatuto, constitúyese la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL", como una entidad de derecho privado regulada por las disposiciones del Título XXIX del Libro Primero del Código Civil, Ley de Régimen Municipal, las Ordenanzas Municipales del cantón Samborondón, el presente Estatuto, Reglamentos Internos y demás resoluciones de Asamblea General de Socios.

Art. 2.- La ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL" tiene su domicilio en la Urbanización "VISTA SOL", Km 7+100 de la Vía Perimetral (Vía Puntilla-Samborondón), entre la Urbanización "Entrelagos", la Iglesia José María Escrivá y la Urbanización "Terra Sol", cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

Art. 3.- La ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL" tendrá una duración indefinida y un número de socios ilimitado, pudiendo disolverse de conformidad con este Estatuto y la Ley.

Art. 4.- La ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL" como tal no podrá intervenir en asuntos políticos, religiosos, raciales, laborales ni sindicales.

CAPITULO II

DE LOS FINES DE LA ASOCIACION

Art. 5.- La ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL" tendrá los siguientes fines:

- a) Agrupar en esta Asociación a todas las personas naturales o jurídicas propietarias de terrenos en la Urbanización "VISTA SOL", que deseen participar libre y voluntariamente en las actividades que realice esta Asociación;
- b) Fomentar la cultura general, incentivar el civismo, promover el deporte, así como difundir boletines e instructivos para coadyuvar a la conservación de parques, monumentos, promoverá el nivel de vida cultural de esta comunidad, etc;.

- c) Promover el mejoramiento social y cultural de los socios;
- d) Promover la asistencia vecinal y solidaria, entre los propietarios y más personas con residencia permanente en la Urbanización "VISTA SOL", a efectos de mantener un nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar individual y colectivo;
- e) Promover la integración y asistencia social de los socios;
- f) Proyectar y ejecutar las mejoras que requiera la Urbanización, siempre en beneficio de la comunidad;
- g) Mantener en óptimas condiciones de salubridad y conservación a la Urbanización, particularmente sus calles, áreas verdes y deportivas, debiendo velar por la seguridad de bienes y personas;
- h) Orientar a los socios sobre los problemas habitacionales, para cuyo efecto les prestará, principalmente, asesoría técnica;
- i) Promover confraternidad entre sus socios y fomentar cordiales relaciones con entidades similares;
- j) Adquirir en propiedad, a cualquier título, 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 la Urbanización "VISTA SOL", así como sobre las correspondientes áreas comunes; en consecuencia, las servidumbres activas, pasivas y negativas, son inseparables del predio o de las áreas comunes a las que activa o pasivamente pertenecen; y,
- l) Las demás que permita el cumplimiento de sus aspiraciones y de su misión al servicio de los socios, siempre y cuando no se oponga a expresas disposiciones legales.

Art. 6.- La Asociación para lograr los fines planteados en el Art. 5 de este Estatuto, se acogerá a todos los medios legales permitidos por la Constitución y más Leyes vigentes en la República del Ecuador.

CAPITULO III DE LOS SOCIOS

Art. 7.- La Asociación de Propietarios de la Urbanización "VISTA SOL", tendrá dos clases de socios:

a.- Socios Activos; y,

b.- Socios Honorarios.

a.- Son Socios Activos, las personas naturales y/o jurídicas, éstas por intermedio de sus representantes legales, en ejercicio, que demuestren su calidad de propietarios de terrenos ubicados dentro de la Urbanización "VISTA SOL", que suscribieron el acta de constitución de esta asociación; así como, los que posteriormente solicitaren por escrito su afiliación voluntariamente y fueren aceptados como tales por resolución del directorio, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en estos estatutos y en el reglamento interno.

b) Son Socios Honorarios, aquellas personas naturales y/o jurídicas, que sin ser propietarios de terrenos ubicados dentro de la URBANIZACION "VISTA SOL", hayan prestado servicios relevantes para la consecución de sus fines y fueren nombrados como tales por resolución de la Asamblea General de Socios. Estos socios no tendrán ni voz ni voto, ni tampoco podrán ocupar ningún cargo Directivo en la Asociación.

ART. 8.- ADMISION: Para ser Socio Activo de la Asociación de Propietarios de la URBANIZACION "VISTA SOL" se requiere:

- a) Ser propietario de uno o más solares de la Urbanización "VISTA SOL";
- b) Solicitar por escrito su afiliación adjuntando los documentos de identificación y cumplir con las normas establecidas en el Estatuto, Reglamentos y demás resoluciones de la Asamblea General de Socios.
- c) Estar en pleno goce de sus derechos de ciudadanía o representación legal;
- d) No haber sido expulsado de otra entidad similar.
- e) Pagar la cuota de ingreso que señale la Asamblea General de Socios y demás disposiciones reglamentarias.

Una vez reunidos los requisitos arriba establecidos, el Directorio admitirá el ingreso del socio aplicante o negará su admisión, sin que esté obligado a motivarla.

Art.- 9.- El ingreso y salida de socios deber ser comunicado a la Subsecretaría de Bienestar Social para su registro.

Art. 10.- REPRESENTACION Y DELEGACION: La representación legal de una persona

jurídica que ostente la calidad de socio será acreditada legalmente en la Secretaría de la Asociación, en el mes de Mayo de cada año. Toda subrogación temporal o cambio de representante será comunicada a Secretaría. Es admisible la delegación con carta dirigida al Presidente del Directorio para cada Asamblea General de Socios. En ningún caso se admitirá más de un socio en representación de cada solar; la copropiedad será acreditada a una sola persona.

Los cargos dentro del Directorio no se los puede ejercer mediante delegación.

Art. 11.- SON OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS ACTIVOS:

- a) Cumplir y hacer cumplir el presente Estatuto y demás resoluciones adoptadas por los órganos directivos;
- b) Coadyuvar en forma efectiva en el cumplimiento de los fines de la Asociación;
- c) Asistir a las Asambleas Generales de Socios ordinarias y extraordinarias que fueren convocadas legalmente;
- d) Cumplir con las comisiones que le encomendaren;
- e) Pagar las cuotas básicas y extraordinarias dispuestas por la Asamblea General de Socios;
- f) Guardar el respeto y consideración que se merecen los Directivos y Socios de la Asociación;
- g) Participar en forma directa en todos los actos sociales, culturales, técnicos, etc. que la Asociación realice;
- h) Presentar a consideración del Directorio o la Asamblea General de Socios, todo tipo de proyectos de trabajo que permita el cumplimiento de los fines de la Asociación.

Art. 12.- SON DERECHOS DE LOS SOCIOS ACTIVOS

- a) Elegir y ser elegidos para cualquier cargo directivo de la Asociación;
- b) Tener voz y voto en todas las deliberaciones de la Asamblea General de Socios;
- c) Gozar de todos los beneficios que brinde la Asociación, establecidos en el Estatuto y Reglamento Interno;
- d) Exigir al Directorio el cumplimiento de lo que establece el Estatuto;
- e) Solicitar la fiscalización de los actos ejecutados por la Directiva de la Asociación;

- f) Someter a consideración de la Asamblea General o Directorio, proyectos, sugerencias o reclamos que tengan como objetivo el mejoramiento de la Asociación.

ART. 13.- LA CALIDAD DE SOCIO SE PIERDE POR:

- a) Por renuncia voluntaria formalmente aceptada por el Directorio;
b) Por dejar de ser propietario de un solar o solares de la Urbanización "VISTA SOL";
c) Por expulsión resuelta por el Directorio o Asamblea General de Socios de ser el caso;
d) Por fallecimiento de la persona natural;
e) Por disolución de la personería jurídica.
f) Por disolución de la Asociación de Propietarios de la URBANIZACION "VISTA SOL".

**CAPITULO IV
DE LAS SANCIONES**

ART. 14.- DE LAS SANCIONES.- Los socios se harán acreedores de acuerdo a la gravedad de la falta en cada caso de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación verbal o escrita;
b) Multa;
c) Suspensión;
d) Expulsión.

ART. 15.- La amonestación verbal o escrita será privada o pública y su imposición le corresponde al Directorio. Esta sanción se aplicará por incumplimiento a las comisiones encomendadas, por violaciones leves al Estatuto, Reglamentos o cualquier otra falta que pudiere ser calificada de leve.

ART. 16.- Los socios podrán ser multados por el Directorio cuando faltaren a dos sesiones consecutivas previamente convocadas por los respectivos Directivos.

ART. 17.- Los socios podrán ser suspendidos por el Directorio hasta por un año por cualquiera de las causales siguientes:

- a) Falta de pago de tres cuotas básicas o una extraordinaria;
b) Acto de deslealtad a la Asociación siempre que no haya reiteración;

c) Agresión verbal ilegítima a otro socio, o, a la administración de la Urbanización o a los miembros del Directorio; y,

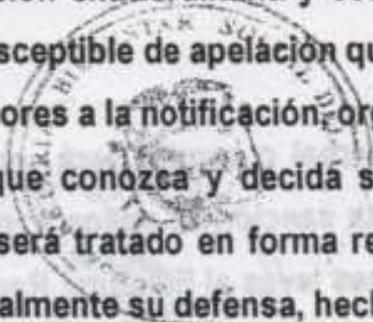
d) Por violación a las Resoluciones de los diferentes órganos directivos del presente Estatuto, del Reglamento Interno, y de los Reglamentos Especiales Internos, que existan en tal momento y se encuentren vigentes, siempre que no se trate de una falta grave que merezca expulsión.



ART. 18- El socio podrá ser expulsado por resolución del Directorio o de la Asamblea General de socios de ser el caso por las siguientes causas:

- a) Cuando hubiere cometido actos dolosos contra los bienes y fondos de la Asociación;
- b) Por reincidir en el incumplimiento del presente Estatuto con premeditación y alevosía en contra de los intereses de la Asociación.
- c) La falta grave a juicio del Directorio, que incluye la reiteración en actos de deslealtad a la Asociación.

ART. 19.- 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 del 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 es susceptible de apelación que se presentará ante el Directorio en el plazo de ocho días posteriores a la notificación, organismo que remitirá el expediente a la Asamblea General para que conozca y decida sobre 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. 20.- EFECTOS DE LA SUSPENSION: Toda suspensión priva al afectado de los derechos sociales y no le exime de las obligaciones como socio.

ART. 21.- 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, aplicando el Directorio la norma estatutaria del Art.8.

ART. 22.- DESAFILIACION: Toda desafiación como Socio debe ir acompañada del certificado que otorgue el Tesorero, en el que conste que el renunciante no adeuda valor alguno a la Asociación por concepto de cuotas básicas y, extraordinarias, ni por ningún otro concepto, requisito formal sin el cual el Directorio no considerará la desafiación.

El Socio Honorario conservará siempre su estatus como tal y su desafiación lo será únicamente como Socio Activo si tuviere adicionalmente esta calidad. La desafiación será comunicada a la Subsecretaría de Bienestar Social del Litoral.



CAPITULO V

DE LOS ORGANOS ADMINISTRATIVOS Y DIRECTIVOS DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL"

ART. 23.- Los órganos administrativos y directivos de la Asociación son los siguientes:

- a) La Asamblea General de Socios; y,
- b) El Directorio.

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS

ART. 24.- La Asamblea General de Socios es la máxima autoridad de la asociación y la integran todos los socios activos en goce de sus derechos; sus resoluciones serán tomadas por mayoría de votos; y en caso de empate se repetirá la votación por una sola vez y de persistir el empate se considerará dirimente el voto del Presidente de la Asamblea.

ART. 25.- Las Asambleas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias.

Las Asambleas Generales Ordinarias se realizarán cada seis meses y serán convocadas por el Presidente del Directorio con 8 días de anticipación; y, las Asambleas Generales Extraordinarias serán convocadas con 48 horas de anticipación, a criterio del Presidente



del Directorio, o a petición del Directorio y/o la tercera parte de los socios activos en goce de sus derechos, indicando en todo caso el lugar, día, hora de la sesión y el motivo de la convocatoria.

ART. 26.- Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias serán presididas por el Presidente del Directorio o quien haga sus veces y por el Secretario, ambos firmarán el Acta correspondiente, como los documentos emanados por éstas.

ART. 27.- QUORUM DE INSTALACION: Constituye quorum de instalación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria la presencia de la mitad más uno de los socios activos en goce de sus derechos.

De no conseguirlo, en la primera convocatoria, se hará una nueva la misma que contendrá la advertencia de que habrá quórum con el número de Socios Activos que asistieren a la hora fijada, y esta convocatoria no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión.

El Presidente del Directorio, o quien haga sus veces, instalará y tendrá la dirección plena de las sesiones de la Asamblea General, con arreglo al presente Estatuto, Reglamentos y orden del día que aprobará previamente el Directorio.

ART. 28.- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL: Son atribuciones de la Asamblea General:

- a) Conocer y decidir los puntos de la respectiva convocatoria;
- b) Aprobar el Presupuesto anual de la Asociación que someta a su consideración el Directorio para el mantenimiento de la Urbanización y de sus instalaciones y edificaciones en general;
- c) Elegir a los 5 Vocales Principales y a los 5 Vocales Suplentes del Directorio y aceptar o negar sus excusas, y entre ellos al Presidente del Directorio, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Síndico del Directorio. El Directorio está facultado para considerar la renuncia de alguno de los vocales y podrá elegir al reemplazo por el tiempo que faltare para completar el período para el cual se eligió al vocal renunciante;
- d) Posesionar al Directorio previa promesa de fiel y legal desempeño de los cargos por

parte de los vocales elegidos;

- e) Conocer y aprobar el informe anual del Administrador;
- f) Conocer y aprobar las cuentas que rinda el Tesorero;
- g) Conocer y aprobar el informe anual que presente el Presidente del Directorio a nombre del Directorio;
- h) Aprobar la cuantía de las cuotas básicas y extraordinarias propuestas por el Directorio;
- i) Reformar el presente Estatuto, en dos sesiones diferentes que se celebrarán con intervalos no menores de treinta días, ni mayores de noventa, a solicitud del Directorio;
- j) Autorizar la enajenación y constitución de gravámenes sobre bienes inmuebles de propiedad de la Asociación, previo informe favorable del Directorio;
- k) Juzgar los actos administrativos del Directorio;
- l) Conferir el nombramiento de Socio Honorario;
- m) Aceptar herencias, legados y donaciones; y, autorizar la compra de bienes inmuebles, previo informe favorable del Directorio;
- n) Autorizar al Directorio, si éste lo solicitare, sobre cualquier gestión referente a un asunto no especificado en el presente Estatuto;
- o) Expedir el Reglamento Interno de la Asociación y aprobar sus reformas que sean propuestas por el Directorio;
- p) Las demás atribuciones determinadas en la Ley, en el presente Estatuto y el Reglamento Interno que no competen al Directorio.

DEL DIRECTORIO

ART. 29.- EL 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 5 Directores o Vocales Principales y 5 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. De entre los Cinco Directivos la Asamblea nombrará: Presidente de Directorio, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, y un Sindico, quien será también el coordinador general. 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.- PERIODO Y REELECCION.- Los Directores y Dignatarios durarán dos años en sus funciones pudiendo ser reelectos.

ART. 31.- SESIONES DEL DIRECTORIO.- El Directorio se instalará con el quórum compuesto por la mayoría de sus Vocales Principales por lo menos bimensualmente en forma ordinaria; y, extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente del Directorio, por propia iniciativa o a solicitud de un Directivo.

El Presidente del Directorio convocará también a los Vocales Suplentes para que en ausencia de los Principales, luego de treinta minutos de espera, completen el quórum y actúen hasta finalizar la sesión.

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

ART. 32.- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL DIRECTORIO: Son atribuciones y obligaciones del Directorio:

- a) Elaborar el presupuesto anual de la Asociación para el mantenimiento de la Urbanización y de sus instalaciones y edificaciones en general y someterlo para aprobación de la Asamblea General de Socios;
- b) Proponer a la Asamblea General de Socios el valor de las cuotas básicas y extraordinarias a cargo de los socios;
- c) Dirigir y resolver sobre todos los asuntos administrativos, económicos y sociales de la Asociación;
- d) Someter a aprobación de la Asamblea General de Socios las reformas que considere necesarias efectuar al Reglamento Interno de la Asociación, expedir y reformar los Reglamentos Especiales Internos e Instructivos de la Urbanización y de sus instalaciones;
- e) Ses onar por lo menos bimensualmente, con la presencia de la mayoría de sus Vocales;
- f) Examinar las cuentas de la administración;
- g) Nombrar oportunamente uno o dos Comisarios entre los Socios Activos que no tengan

carajo alguno en el Directorio, para que supervigilen y revisen las cuentas documentadas que deberá presentar anualmente el Tesorero, y emitan un informe detallado a la Asamblea;

- h) Conformar una Comisión Técnica que revise, apruebe o niegue los planos generales de construcción de las viviendas a construirse en los solares de la Urbanización, de acuerdo con las ordenanzas municipales, reglamentos respectivos, el Reglamento Interno de la Urbanización, y compromisos contractuales que consten en las escrituras públicas de transferencia de dominio de los solares, que incluyen las servidumbres autorizadas en el Segundo Libro del Código Civil. Esta comisión estará integrada por Socios Activos de la Asociación que preferentemente deberán ser profesionales relacionados con la actividad de la construcción;
- i) Nombrar comisiones o encargados, ocasionales o permanentes, siempre que lo juzgue conveniente;
- j) Solicitar a la Asamblea General que acepte herencias, legados y donaciones destinadas a obras de mantenimiento y mejoras de la Urbanización debiendo en cada caso acompañar el memorial que contenga información mínima de conveniencia, costos y financiamiento;
- k) Proponer a la Asamblea General que fije el valor de las cuotas extraordinarias destinadas a obras de mantenimiento y mejoras de la Urbanización y de sus instalaciones en general, debiendo en cada caso acompañar el memorial que contenga información mínima de convivencia, costos y financiamiento;
- l) Decidir la admisión de nuevos socios y solicitar a la asamblea la designación de Socios Honorarios;
- m) Promover la edición de boletines de la Asociación;
- n) Absolver a los socios activos o aplicar sanciones disciplinarias de amonestación, suspensión temporal o de expulsión, y multas, y conceder el recurso de apelación para ante la Asamblea General;
- o) Nombrar al Administrador por un período de dos años, o removerlo;
- p) Nombrar al reemplazo del Vicepresidente, Secretario del Directorio y del Tesorero cuando cualquiera de estos falte antes de que haya vencido el período para el que fueron elegidos;
- q) Contratar los servicios profesionales de un abogado y otros profesionales, en la modalidad que considere necesaria y conveniente;

- r) Fijar la remuneración mensual de los Administradores y demás personal remunerado, pudiendo tomar como referencia el salario mínimo vital general;
- s) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento Interno de la Urbanización, el Estatuto de la Asociación de Propietarios, los Reglamentos y las decisiones de la Asamblea General;
- t) Señalar turnos semanales para que los Vocales concurren diariamente a las áreas recreativas de la Urbanización y procuren que exista la debida conservación, aseo, buen servicio y orden en las instalaciones;
- u) Adoptar y ejecutar las medidas y resoluciones que juzgue conveniente, en todos los casos no previstos en este estatuto, debiendo dar cuenta de ello a la Asamblea General de Socios;
- v) Recomendar a la Asamblea de Copropietarios la adquisición de bienes inmuebles, su enajenación y gravamen;
- w) Las demás atribuciones que le confiere este Estatuto y los Reglamentos.

ART. 33.- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS VOCALES DEL DIRECTORIO: Son atribuciones y obligaciones de los Vocales del Directorio:

- a) Subrogar al Vicepresidente del Directorio, en casos de ausencia, excusa, imposibilidad de actuar o renuncia del Vicepresidente. La subrogación le conferirá a uno de ellos todos los derechos, atribuciones y obligaciones previstos en el Art. 35 del presente Estatuto;
- b) Promover el desarrollo de las distintas actividades de la Asociación de Propietarios, del Directorio, de las Comisiones electas;
- c) Recibir las sugerencias de los Socios y procurar subsanar las dificultades y deficiencias que se suscitaren y encontraren;
- d) Comunicar al Directorio las faltas cometidas por los Socios o visitantes para que se apliquen las sanciones correspondientes;
- e) Recomendar y supervigilar las mejoras, reparaciones y construcciones que fueren necesarias;
- f) Reglamentar las actividades o competencias que se promuevan en las áreas recreativas de la Urbanización;
- g) Adoptar, con carácter de inapelables, las decisiones dentro del desarrollo de las competencias que se desarrollen en las áreas recreativas de la Urbanización, haciendo respetar, en todo caso, las resoluciones adoptadas por los jueces nombrados para los

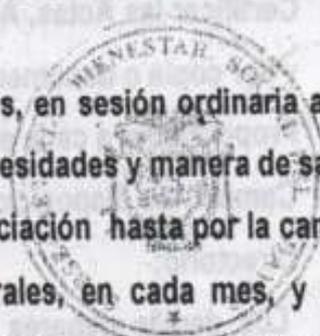
eventos;

- h) Cumplir con los turnos semanales establecidos por el Directorio para concurrir diariamente a las áreas recreativas de la Urbanización y procurar que exista la debida conservación, aseo, buen servicio y orden en las instalaciones;
- i) Las demás establecidas en el presente Estatuto.

DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

ART. 34.- ATRIBUCIONES Y DEBERES: Son atribuciones y deberes del Presidente del Directorio:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Asociación;
- b) Recibir la promesa de estilo de los miembros del Directorio, cuando no la hubieren podido prestar ante la Asamblea General de Socios;
- c) Convocar a la Asamblea General de Socios ordinaria o extraordinaria;
- d) Convocar a los Vocales del Directorio para sesiones ordinarias o extraordinarias;
- e) Presidir las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, así como todo acto oficial de la Asociación;
- f) Principalizar a los Vocales Suplentes a falta de los Titulares, en la situación prevista en el Art. 31 del presente Estatuto;
- g) Firmar las Actas de las Sesiones, la correspondencia y demás documentos y contratos de la Asociación;
- h) Nombrar organismos, delegaciones, comisiones o dignidades ocasionales o permanentes, cuando por alguna causa no lo hubiere hecho el Directorio, dando parte luego a éste;
- i) Presentar a la Asamblea General de Socios, en sesión ordinaria anual, una memoria sobre el estado de la Urbanización, sus necesidades y manera de satisfacerlas;
- j) Contraer obligaciones a nombre de la asociación hasta por la cantidad equivalente a cincuenta salarios mínimos vitales generales, en cada mes, y realizar los pagos correspondientes. Cuando estas obligaciones o pagos, excedan de dicha cantidad, necesitará de expresa autorización de Directorio;
- k) Revisar las cuentas y balances, y recabar de los miembros del Directorio el cumplimiento de las obligaciones que el presente Estatuto impone;
- l) Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, Reglamentos y Resoluciones de la Asamblea



General y del Directorio;

m) Las atribuciones y deberes no mencionados en este artículo pero que constan en otras normas estatutarias y en los reglamentos.

ART. 35 DEL VICEPRESIDENTE.- El Vicepresidente será electo por la Asamblea General de Socios y hará las veces del Presidente del Directorio cuando éste le encargue la Presidencia, o en casos de ausencia, excusa, imposibilidad de actuar o renuncia del Presidente del Directorio. La subrogación le conferirá todos los derechos, atribuciones y obligaciones previstos en el Art. 34 del presente Estatuto. Al Vicepresidente lo subrogará el Vocal que designe el Directorio.

El Vicepresidente presidirá las comisiones especiales que el Directorio resuelva integrar, salvo que la integre el Presidente.

DEL SECRETARIO

ART. 36.- DEL SECRETARIO. ATRIBUCIONES: Corresponde al Secretario de la Asociación:

- a) Asistir a las sesiones de Asamblea General y del Directorio tomando notas de las deliberaciones y decisiones y leyendo las actas para que sean consideradas por tales organismos directivos.
- b) Suscribir las Actas de las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, conjuntamente con el Presidente del Directorio;
- c) Llevar un expediente de las sesiones de la Asamblea General y del Directorio;
- d) Llevar los libros de Registro de Socios Activos y Socios Honorarios; la correspondencia y archivos de la Asociación y del Directorio;
- e) Certificar las Actas, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio y dar copia o documentos, con la autorización escrita del Presidente del Directorio;
- f) Proporcionar a cada socio un ejemplar del Estatuto y Reglamentos;
- g) Cumplir las disposiciones de la Asamblea General, del Directorio y del Presidente del Directorio;
- h) Los demás deberes y atribuciones que se establezcan en este Estatuto y en los Reglamentos.

ART. 37.- SUBROGACION DEL SECRETARIO.- En caso de ausencia o imposibilidad de actuar del Secretario de la Asociación, le reemplazará en sus funciones un Vocal designado por el Directorio.

DEL TESORERO

ART. 38.- DEL TESORERO: El Tesorero será electo por la Asamblea General de Socios y tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Llevar las cuentas de ingresos y egresos;
- b) Cuidar la recaudación oportuna de las cuotas básicas y extraordinarias, y de cualquier otro ingreso de la Asociación, siendo personal y pecuniariamente responsable de las cantidades y valores que administre;
- c) Comunicar al Directorio, al Presidente del mismo y al Administrador la nómina de Asociados que adeuden valores a la Asociación;
- d) Efectuar los pagos autorizados por el Directorio, por el Presidente del Directorio y por el Administrador;
- e) Suministrar trimestralmente al Presidente del Directorio y demás miembros del Directorio un balance del movimiento de la Tesorería; y a la Asamblea General de Socios la cuenta del movimiento de la Tesorería durante el ejercicio económico que haya estado a su cargo. Esta cuenta será presentada por intermedio de los Comisarios expresamente nombrados para la revisión de cuentas;
- f) Llevar los libros necesarios para la buena marcha de la contabilidad, los que estarán siempre a la disposición del Directorio;
- g) Mantener actualizado el inventario de los recursos de la Asociación y custodiar sus bienes; y,
- h) Las demás atribuciones y obligaciones que se determinen en el presente Estatuto.

ART. 39.- SUBROGACION DEL TESORERO: En caso de falta o ausencia del Tesorero, el Presidente del Directorio nombrará de entre los Vocales, a quien le sobroque temporalmente; y, cuando la ausencia sea definitiva el Directorio elegirá el reemplazo, por el tiempo que falta para completar el periodo.

DEL SINDICO

ART. 40.- DEL SINDICO.- El Síndico será electo por la Asamblea General de Socios y tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Emitir su opinión con respecto a las consultas que le formule la Asamblea General de Socios, el Directorio y el Presidente del Directorio;
- b) Asesorar a la Asamblea General de Socios, al Directorio o Presidente del Directorio, 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;
- d) Las demás establecidas en el presente Estatuto.



ART. 41.- DEL ADMINISTRADOR GENERAL: El Administrador General será nombrado por el Directorio y tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Contratar al Recaudador, Guardianes y más empleados que requiera la administración;
- b) Asistir cuando se lo convoque a las sesiones del Directorio
- c) Avisar en forma urgente, por escrito, al Presidente del Directorio de cualquier violación en los solares o en las áreas comunes, de las servidumbres prediales impuestas en la Urbanización;
- d) Informar al Directorio o cuando lo requiera el Presidente del mismo, sobre el estado de la Urbanización y de sus instalaciones;
- e) Encargarse de las tareas propias de la administración, como controlar al personal que presta servicios a la Asociación, supervisar los sistemas de seguridad, riego y sanitario, supervisar todos los servicios, instalaciones y sistemas de la urbanización, velar por el embellecimiento de la urbanización y por el óptimo mantimimiento de las áreas verdes y de las áreas comunes;
- f) Percibir la remuneración fijada por el Directorio;
- g) Los deberes y atribuciones que les confiera el Directorio para el mejor desempeño de sus actividades;
- h) Gestionar ante las diferentes instituciones públicas, trámites o solicitudes que tengan relación con la Urbanización, con autorización del Presidente; y,
- i) Las demás que le otorguen este Estatuto y los Reglamentos.

CAPITULO VI

DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACION

ART. 42.- BIENES: Son bienes de la Asociación:

- a) Los inmuebles y muebles adquiridos en propiedad, a cualquier título;
- b) El producto de las cuotas básicas y extraordinarias de los Socios Activos;
- c) Las donaciones y legados, aceptados por la Asamblea General a petición del Directorio.

CAPITULO VII DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION



ART. 50.- La Asociación de Propietarios de la Urbanización "VISTA SOL", se disolverá.

- a) Por la voluntad de las dos terceras partes de sus socios expresadas en dos asambleas generales de socios;
- b) Por disminuir sus socios en número menor de 5;
- c) Por no cumplir o desviar sus fines, para lo cual se constituye; y,
- d) Por mandato legal.

ART. 51- Disuelta la Asociación se procederá a liquidar el activo y pasivo, y los bienes serán destinados a una institución de servicio que determine la última Asamblea General de Socios.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

ART. 43.- El presente Estatuto se pondrá en vigencia legal y se aplicarán sus disposiciones luego de su aprobación por parte de la Subsecretaría de Bienestar Social del Litoral.

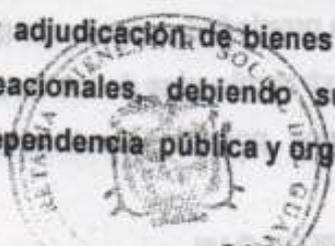
ART. 44.- Cualquier reforma al presente Estatuto, podrá hacerlo la Asamblea General de Socios, después de un año de su aprobación legal.

ART. 45.- El Reglamento Interno de la Asociación para su vigencia y aplicación debe ser aprobado por la Asamblea General.



ART. 46.- En todas sus actividades, la Asociación observará las disposiciones del Código Tributario y pondrá a disposición del Ministerio de Finanzas la información suficiente, especialmente en los casos que haya relación o presunción presupuestaria por la administración del capital, aportes y donaciones.

ART. 47.- Por su naturaleza y fines la Asociación no intervendrá en asuntos inherentes a posesión, lotización y adjudicación de bienes raíces destinados para la vivienda, fincas vacacionales o recreacionales, debiendo sus socios sujetarse a las regulaciones específicas de cada dependencia pública y organismos del control existente.



CAPITULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ART.48.- El Directorio Provisional durará en sus funciones máximo hasta treinta días después de la aprobación del estatuto por la Subsecretaría de Bienestar Social del Litoral.

ART. 49.- Dentro de los treinta días señalados en el artículo anterior, el Presidente Provisional convocará a una Asamblea General para elegir al Directorio que regirá por el periodo administrativo que establece el Art. 30 del presente estatuto.

Por la Directiva Provisional de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL".

Ing. Roberto Antonio Guerrero Rendón
Presidente de la Directiva Provisional

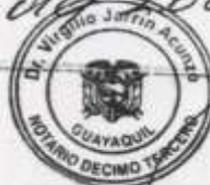
Lcdo. Pedro Angel Jiménez Noboa
Secretario de la Directiva Provisional

CERTIFICACION:

LCDO. PEDRO ANGEL JIMENEZ NOBOA, Secretario de la Directiva Provisional de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "VISTA SOL", en formación, CERTIFICO que el presente proyecto de Estatuto de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "VISTA SOL", fue discutido y aprobado en forma unánime por la Asamblea Constitutiva, integrada por todos los Asociados Fundadores, en sesiones realizadas los días 12 y 24 mes de abril del 2006, cumpliendo así las dos discusiones de rigor. Guayaquil, 24 de abril del 2006.

LCDO. PEDRO ANGEL JIMENEZ NOBOA
Secretario de la Directiva Provisional

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978. DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de nueve fojas, exacta al documento original que también se me exhibe.- Cuantía: Indeterminada.- Guayaquil, Octubre 30 del 2006.



Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil