



Factura: 002-003-000094712



20210901030C01185



FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20210901030C01185

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a y que me fue exhibido en 30 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 30 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

GUAYAQUIL, a 1 DE JUNIO DEL 2021, (15:52).

*Jessica Rodriguez*  
NOTARIO(A) JESSICA ALICIA RODRIGUEZ ENDARA  
NOTARÍA TRIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





# **REFORMA INTEGRAL DEL ESTATUTO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS**

## **APUGT**

### **CAPITULO I**

#### **JURISDICCION, PATRIMONIO, DENOMINACION, PLAZO, FINES, Y FUENTES DE INGRESO**

**ARTICULO 1.- DE LA URBANIZACION Y LA JURISDICCION.** La Urbanización Guayaquil Tenis se encuentra ubicada en el Km 4.5 de la vía a Samborondon, lado oeste, con área neta construible total de 135,576.14 metros cuadrados, con los límites que constan en la respectivas escrituras de constitución, ordenanzas municipales y otros documentos legales, cuyos propietarios y residentes tienen como objeto mantener solidariamente un ambiente de paz, de seguridad, de desarrollo cultural y deportivo y de cuidado del ambiente, por lo que regulan las actividades comunitarias dentro del mutuo respeto en el que desean vivir contribuyendo y compartiendo obligatoriamente con todos los gastos de mantenimiento y mejoras en la Urbanización que se manifiestan en este Estatuto, el Reglamento Interno y demás Reglamentos que emita el Directorio.

**ARTICULO 2.- DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS.-** Los propietarios de bienes inmuebles de la Urbanización Guayaquil Tenis se han agrupado en la Asociación de Propietarios de la Urbanización

Guayaquil Tennis, APUGT, que es una corporación fundada en el Cantón Samborondon, el 6 de julio de 1999, como una Persona Jurídica de Derecho Privado sin fines de lucro, ajena a toda actividad política o religiosa sin proselitismo y de nobles propósitos que se rige por las correspondientes disposiciones del Título XXIX, Libro I, del Código Civil, por el presente Estatuto y el reglamento que se expidiere, y demás leyes vigentes en el territorio ecuatoriano, integrada por todos los propietarios de los solares o bienes inmuebles ubicados dentro de la misma.

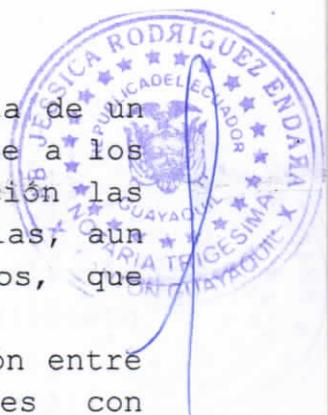
### **ARTICULO 3.- DE LOS INTEGRANTES.**

- a. Son MIEMBROS de la Asociación todos los propietarios de solares o de bienes inmuebles, ya sea como personas naturales o jurídicas, ubicados dentro del domicilio de la Urbanización definida por las Ordenanzas Municipales emitidas por el Ilustre Municipio de Samborondon.
- b. Son SOCIOS ACTIVOS de la Asociación los propietarios, personas naturales o jurídicas, que hayan expresado por escrito su deseo de pertenecer a la Asociación en cualquier momento de su existencia jurídica. Los miembros de la Asociación que no hayan expresado su voluntad de ser socios activos de la Asociación tendrán las mismas obligaciones que tienen estos y solamente tendrán los derechos que fije la Asamblea General.

### **ARTICULO 4. DE LAS FINALIDADES Y COMPROMISO**

**COMUNITARIO.** Los Miembros y Socios Activos Miembros, Socios por las finalidades que persiguen, adquieren el compromiso de directamente o por intermedio de los Organismos que corresponda, a:

- a. Al desarrollo, administración, seguridad y mantenimiento de la urbanización, así como propender al cuidado, mantenimiento y conservación de la propiedad común tendientes a mantener la calidad de vida y del entorno ecológico y ambiental;
- b. Fomentar la cultura general, incentivar el civismo y promover actividades deportivas, de preferencia dentro de la fraternal comunidad denominada Urbanización Guayaquil Tennis. Al efecto se difundirán boletines o instructivos, que tiendan a promover la realización y participación en actos cívicos y culturales de la comunidad;
- c. Promover la asistencia vecinal y solidaria entre propietarios y más personas con residencia en la Urbanización Guayaquil Tennis;

- 
- d. Incorporar en la Escritura Pública de compra venta de un bien inmueble una cláusula contractual que obligue a los compradores, la obligación de pagar a la Asociación las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, aun el caso de que no ingresen como Socios Activos, que renuncien o pierdan la afiliación posteriormente
- e. Propender al respeto mutuo y a la confraternización entre los afiliados y fomentar cordiales relaciones con entidades similares;
- f. Mantener en óptimas condiciones generales la salubridad y la conservación las áreas comunes de la Urbanización;
- g. Tomar acciones que permitan mantener decorosamente un nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar individual y colectivo;
- h. Optimizar el uso de sus recursos y ejecutar a través de sus organismos administrativos las mejoras que requiera la Urbanización en beneficio de la colectividad;
- i. Crear un fondo de reserva que permita afrontar emergencias que afecten la seguridad o la vida comunitaria, cuyo uso será aprobado por el Directorio hasta en un 10% de su valor e informado a la Asamblea General para incrementar la necesidad de su uso y tomar medidas para su restitución;
- j. Velar y cooperar por el cumplimiento de la seguridad interna de los bienes y de las personas;
- k. Comunicar oportunamente a los Organismos administrativos las condiciones que podrían afectar el uso de su propiedad en la urbanización;
- l. Respetar y hacer respetar toda clase de servidumbres prediales impuestas sobre los bienes raíces que integran la Urbanización Guayaquil Tennis, así como sobre las correspondientes áreas comunes, en consecuencia, las servidumbres activa, pasiva, positiva y negativa, son inseparables del predio o de las áreas comunes que activa o pasivamente pertenecen.
- m. Respetar y hacer respetar las Ordenanzas Municipales, Acuerdos y Resoluciones que expida la Ilustre Municipalidad de Samborondon y sus dependencias; y los Organismos o Instituciones Publicas afines, tales como empresas de Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telefonía, etc.
- n. Adquirir en propiedad, a título oneroso y gratuito, bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo de las actividades de la Asociación;

- o. Gestionar créditos, donaciones, comodatos y/o asistencia técnica, ante instituciones nacionales o extranjeras, públicas o privadas, que estén alineados a los objetivos de la Asociación.
- p. Elaborar y aprobar, de conformidad con la legislación vigente en el territorio ecuatoriano, el Reglamento Interno de la APUGT, las Normas de Habitabilidad y Construcción, y demás reglamentos operativos necesarios para cumplir con sus finalidades.

La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, para dar cumplimiento a los fines establecidos en el presente Estatuto, se acogerá a todos los medios permitidos por la Constitución y Leyes vigentes de la República del Ecuador.

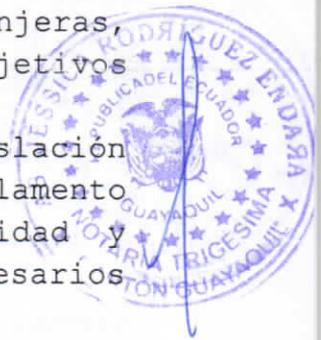
**ARTICULO 5.- DEL PLAZO.** El tiempo de duración de la Asociación es por tiempo indefinido, pero podrá disolverse por los casos previstos en la Ley y en el presente Estatuto.

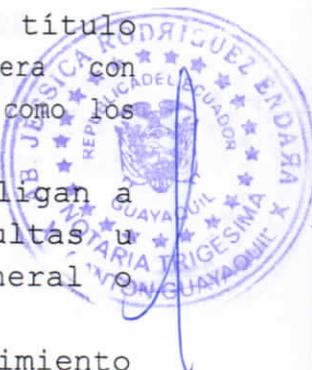
**ARTICULO 6.- DE LAS DECLARACIONES DE PRINCIPIOS.**

- a. La Asociación buscará permanentemente mantener muy en alto los principios de solidaridad humana y no podrá intervenir ni ejecutar actividades proselitistas religiosas, políticas, raciales de cualquier naturaleza que sea;
- b. La Asociación, en sus actividades expresamente observará las ordenanzas municipales vigentes y que se dictaren que norman el ordenamiento urbano y el saneamiento ambiental; así como las normas y restricciones que impartan el o los demás organismos de control;
- c. Los conflictos internos de la Organización deben ser resueltos por organismos propios de la Asociación con sujeción a las disposiciones del presente Estatuto. En caso de no lograr la solución de los conflictos, los mismos serán sometidos a la resolución de los Centros y Tribunales de Mediación y arbitraje, cuya acta deberá ser puesta en conocimiento de las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 7.- DE LOS BIENES PATRIMONIALES.** Son bienes de la Asociación y su uso o disposición estarán sujetos a las disposiciones de este Estatuto, el Reglamento Interno y otras dictadas por Asamblea general o el Directorio:

- a. Los inmuebles y muebles que quedaron como bienes comunes en la aprobación municipal para la construcción de la Urbanización y posterior creación de la Asociación;



- 
- b. Los inmuebles y muebles adquiridos en propiedad a título oneroso o gratuito, y todos aquellos que adquiriera con posterioridad la asociación a cualquier título lícito, así como los beneficios que produzcan todos ellos;
  - c. Las cuotas ordinarias o extraordinarias que se obligan a pagar los Miembros de la Urbanización, y las multas u otras obligaciones aprobadas por la Asamblea General o por el Directorio;
  - d. El valor que por concepto de cuotas para el mantenimiento y mejoras de la Urbanización, paguen los propietarios de bienes inmuebles de la Urbanización;
  - e. Las subvenciones que reciba o acepte de entidades públicas o privadas nacionales o extranjeras;
  - f. El producto de las ventas autorizadas por la Asamblea General de bienes o activos de la Asociación;
  - g. Por el producto de cualquier evento que organice la asociación para la obtención de fondos;
  - h. Los legados y donaciones, aceptados por la Asamblea General a petición del Directorio;
  - i. Cualquier otro ingreso que le corresponda o pueda crearse a su favor directa o indirectamente.

**ARTICULO 8.- DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** Los Miembros y los Socios Activos de la Asociación tienen la obligación del pago de las siguientes cuotas fijadas por la Asamblea General:

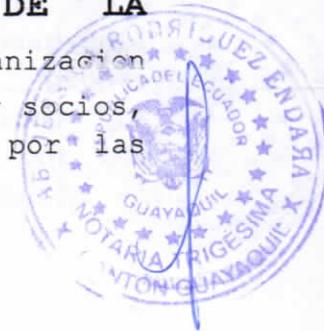
- a. Cuotas Ordinarias destinadas para financiar los gastos generales y de mantenimiento de la Asociación;
- b. Cuotas Extraordinarias destinadas para financiar los fines específicos para los que fueron creados;
- c. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General.
- d. El Directorio puede establecer cuotas extraordinarias temporales en casos de emergencia o catástrofe, cuando sus recursos existentes no son suficientes para solucionar la emergencia, y por no más de tres meses. Si se requiere financiamiento por más de tres meses, el Directorio presentará a la próxima Asamblea General la situación para que resuelva sobre el financiamiento solicitado por el Directorio.

## CAPITULO II

### DE LOS SOCIOS

**ARTÍCULO 9.- DE LOS SOCIOS Y MIEMBROS DE LA ASOCIACION.**

La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, APUGT, estará integrada por sus miembros y socios, cuyos ingresos, registros y clasificaciones se regirán por las siguientes normas:



**A.- CLASIFICACIONES.**

**a. Miembros.**

Son miembros de la Asociación todos los propietarios de solares o bienes inmuebles ubicados dentro de la Urbanización que serán registrados al momento de efectuar la compra de cualquiera de estos bienes.

**b. Socios Fundadores**

Son socios Fundadores las personas naturales y jurídicas, éstas últimas por intermedio de sus representantes legales en ejercicio, que el 6 de julio de 1999 acordaron por unanimidad la fundación de la Asociación, y suscribieron el Acta de la Asamblea General de Propietarios de Solares de la Urbanización Guayaquil Tennis. Para efectos de atribuciones y deberes son Socios mientras mantengan su afiliación.

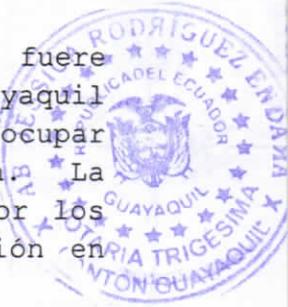
**c. Socios Activos**

Son Socios Activos, aquellas personas naturales o jurídicas que, en forma posterior a la constitución de la Asociación, han manifestado su deseo de asociarse. Deberán presentar su solicitud al Directorio y luego con observancia a lo dispuesto en este Estatuto y en los Reglamentos de la Asociación, sean aceptados por el Directorio y consten en los Registros de Afiliaciones. Para ser socio activo deberá tener la calidad de propietario de los solares, villas, departamentos o niveles de la Urbanización; y, podrán también serlo aquellos que hubiesen suscrito contrato por la compra de un solar, villa, departamento o nivel en la Urbanización, sean éstas personas naturales o jurídicas. Las personas jurídicas participarán por intermedio de sus representantes legales en ejercicio. La Representación legal de una persona jurídica será acreditada legalmente en la Secretaría de la Asociación, en el mes de enero de cada año. Toda subrogación temporal o cambio de representante legal deberá ser comunicado a la Secretaría de la Asociación.

**d. Miembros de Honor**

Son Miembros de Honor aquellas personas naturales, que por múltiples méritos y relevantes servicios a la institución, merezcan esta distinción a juicio del Directorio, la cual se

designará por acuerdo unánime. Si el Socio de honor no fuere propietario de inmueble alguno en la Urbanización Guayaquil Tennis, tendrán voz pero no voto y no podrán ocupar ningún cargo en el Directorio de la Asociación. La calidad de Miembro Fundador o Socio Activo, por sí o por los derechos que represente, es independiente a la distinción en Miembro de Honor.



#### B. DEL INGRESO Y REGISTRO

- a) El Directorio tiene la facultad para admitir el ingreso de un nuevo Socio Activo, y no está obligado a motivar su negativa cuando ésta se produzca.
- b) Para ser socio se requiere:
  - i. 15.1 Ser mayor de 18 años
  - ii. 15.2 Ser propietario de un bien inmueble en la Urbanización Guayaquil Tennis.
  - iii. 15.3 Presentar una solicitud por escrito acompañada de la copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación y el documento que acredite ser propietario.
- c) En el caso de ser una persona jurídica deberá acreditar encontrarse legalmente constituida, acreditar el personero que ostenta su representación legal. La Representación legal de una persona jurídica será acreditada legalmente en la Secretaría de la Asociación, en el mes de enero de cada año. Toda subrogación temporal o cambio de personero será comunicado a la Secretaría.
- d) En ningún caso se admitirá más de un socio por cada solar, cuando este sea independiente, la copropiedad en el caso de solares bifamiliares, será acreditada a cada persona. En el caso de Régimen de Propiedad Horizontal se considerará la representación de cada una de las alícuotas de Condominio.
- e) La Administración llevará un Libro de Registro con los datos individualizados de los solares, villas y departamentos de la urbanización en el que constará el nombre de los propietarios y de los residentes de dichas propiedades. Solamente los propietarios que consten como Socios en el libro de Registros aquí mencionado tienen el carácter de Socios Activos y puede ejercer todos sus derechos como tales.
- f) El Administrador anotará en el Libro de Registro de Propietarios el egreso del Socio Activo y el registro del nuevo socio, el que deberá firmarlo cuando se registre y el Administrador informará al Directorio del cambio producido. El ingreso o egreso de socios se comunicará de conformidad con la Ley a las Autoridades respectivas.

### **ARTÍCULO 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS ACTIVOS.**



A. SON DERECHOS DE LOS SOCIOS ACTIVOS:

- a. Gozar, en igualdad de condiciones, de los beneficios que presta la Asociación a sus Socios Activos;
- b. Recibir los servicios que presta la Asociación a todos los Socios Activos, mientras cumplan con todas sus obligaciones con la Asociación. La falta de pagos hasta por tres meses de sus obligaciones traerá como consecuencia la negativa de la Asociación a prestar los servicios, sin perjuicio del cobro de la deuda y de su obligación de la continuación del pago de sus obligaciones contraídas como uno de los Propietarios de la Urbanización.
- c. Concurrir a las Sesiones de la Asamblea General con voz y voto;
- d. Elegir y ser elegido para el desempeño de cualquier cargo directivo de conformidad con lo dispuesto en el presente estatuto.
- e. Tomar parte en las actividades que organice la Asociación y en el cumplimiento de sus fines;
- f. Solicitar y obtener información actualizada, sobre los puntos concretos de administración y de mejoras de la Asociación;
- g. Denunciar ante la Asamblea o Directorio hechos graves que atenten contra la buena marcha de la Asociación o de la Urbanización;
- h. Solicitar el respaldo de la Asociación en sus reclamos justos ante el Sector Público, en asuntos que se relacionen con la propiedad privada dentro de la Urbanización;
- i. Integrar las comisiones acordadas por la Asamblea General, el Directorio y la Presidencia;
- j. Los demás que le asigne la ley, el presente estatuto y reglamentos que se dictaren.

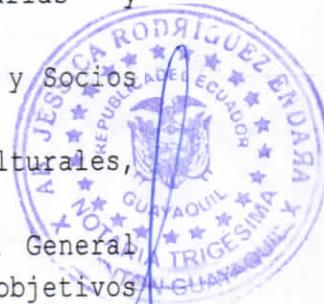
B.- SON OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS ACTIVOS:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, el presente Estatuto, Los Reglamentos que se expidieren, las Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio, las Leyes y Ordenanzas Municipales;
- b) Registrar sus datos personales, ya sea como persona natural o jurídica, y los de su propiedad en la Secretaría de la Asociación;
- c) Asistir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que fuesen convocadas;
- d) Integrar y cumplir con las Comisiones que les encomendaren ya sea por Resolución de la Asamblea General o del Directorio, o de la Presidencia;

- e) Pagar cumplida y puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias;
- f) Guardar respeto y consideración que se merecen los Miembros y Socios de la Asociación;
- g) Participar en forma directa en todos los actos sociales, culturales, deportivos, etc., que la Asociación desarrolle;
- h) Presentar a consideración del Directorio, o a la Asamblea General, todo tipo de proyectos que permitan el cumplimiento de los objetivos y finalidades de la Asociación;
- i) Defender con lealtad la Asociación así como la unidad de los socios;
- j) Guardar absoluta reserva de los asuntos tratados dentro de la Asamblea General para no perjudicar los intereses de los asociados;
- k) Concurrir con puntualidad a todos los actos que organice la Asociación;
- l) Desempeñar fielmente los cargos y comisiones para los cuales hayan sido designados;
- m) Contribuir con su comportamiento al buen nombre y prestigio de la Asociación;
- n) Contribuir en forma activa al cumplimiento de los objetivos;

#### **ARTICULO 11.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS Y SOCIOS HONORARIOS.**

- a) Los Miembros tienen derecho de asistir a las Asambleas Generales con voz pero sin voto y a hacer sugerencias a los Directivos de la Asociación para el mejor cumplimiento de los fines de la misma; no tienen derecho a ser electores y elegibles para cargos directivos de la Asociación, ni a conformar la Asamblea General;
- b) Los Socios Honorarios tienen derecho únicamente a tomar parte en las actividades que organice la Asociación, recibir información sobre acuerdos adoptados por la Asociación, así como información sobre las gestiones que realice la Asociación ante la sociedad, empresas, organismos y autoridades de Gobierno y su única obligación es contribuir con su comportamiento al buen nombre y prestigio de la Asociación;
- c) Cualquier Miembro o Socio Activo tiene derecho a presentar al Directorio su propuesta de reforma de este Estatuto, del Reglamento Interno o de los Reglamentos Generales y especiales;
- d) Los miembros de Honor serán convocados a los actos oficiales de la Asociación, y a las sesiones de la



Asociación en general, con voz y sin voto. Serán asesores técnicos permanentes de la Asociación en función de servicio a sus afiliados, y con tal carácter pueden ser invitados a exponer en el seno del Directorio o de la Asamblea.

**ARTÍCULO 12.- DE LA REPRESENTACION Y DELEGACION.** De conformidad con la Ley, es admisible la delegación a otro Socio Activo de la Asociación, por carta dirigida al Presidente, para que lo represente indicando específicamente la sesión de la Asamblea General en la cual lo representará. Los cargos del Directorio o de la Asamblea General no se los puede ejercer mediante delegación.

### CAPITULO III

#### **DE LAS VIOLACIONES AL ESTATUTO Y REGLAMENTOS**

**ARTICULO 13.- DE LAS INFRACCIONES.** Los miembros que cometieren actos reñidos con los principios y objetivos de la Asociación Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, serán sancionados por la Directiva, de acuerdo a la gravedad de la falta, según el reglamento interno. Toda la sanción será susceptible de apelación ante la Asamblea General, en el término de 8 días después de notificada la misma que en última instancia será la que ratifique o rectifique la sanción, requiriéndose previamente de un dictamen por parte del Directorio. La Asamblea decidirá con la votación de las dos terceras partes de los Socios que concurran a la Asamblea certificando o rectificando la sanción impuesta.

**A. Se consideran infracciones de los asociados:**

- a) Infringir el Estatuto y Reglamentos de la Asociación;
- b) No respetar a los miembros de la Asociación y residentes de la urbanización;
- c) Desarrollar actividades dentro y fuera de la Asociación que afecten su prestigio;
- d) Incumplimiento a las resoluciones de la Asamblea General y del Directorio;
- e) Usar el nombre de la Asociación para fines ajenos a los objetivos que persigue;
- f) Los demás que se contemplen en el Estatuto y Reglamento.

**B. La Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, establece las siguientes sanciones:**

- a) Amonestación verbal o escrita, según el caso.

b) Multas pecuniarias.

c) Suspensión temporal de beneficios. Si los derechos se encuentran suspendidos por la causal de falta de pago de sus cuotas de mantenimiento o extraordinarias el socio recuperará sus derechos cuando se ponga al día en sus obligaciones, caso contrario se prolongará la sanción.



#### CAPITULO IV

### **DE LA SUSPENSION Y PERDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO ACTIVO**

**ARTICULO 14.- DE LA SUSPENSION DE LOS DERECHOS.** Toda suspensión priva al afectado de los derechos sociales y no lo exime de las obligaciones como socio Activo. El Directorio resolverá la suspensión temporal en el goce de sus derechos sociales del Asociado Activo, por las causas siguientes:

- a) Falta de pago en tres cuotas mensuales ordinarias o extraordinarias;
- b) Acto de deslealtad a la Asociación siempre que no hay reiteración
- c) Agresión verbal o física a otro Asociado;
- d) Por violación del presente Estatuto y de los Reglamentos internos siempre que no se trate de una falta grave que merezca la expulsión.

**ARTICULO 15.- DE LA PERDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO ACTIVO.** La calidad de miembro de la Asociación se pierde por cualquiera de las siguientes causas debiendo acreditarse cualquiera de las causas anteriores entregando el correspondiente documento original o certificado:

- a) Renuncia voluntaria del Socio Activo mediante solicitud dirigida al Directorio de la Asociación, que deberá conocerla y ordenar su registro. Toda desafiliación o renuncia como Socio Activo debe ir acompañada del certificado que otorgue el Tesorero, en que conste que el renunciante no adeuda valor alguno a la Asociación por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, requisito formal sin el cual el Directorio no considerará la renuncia;
- b) Renuncia voluntaria del Socio Fundador mediante solicitud dirigida al Directorio de la Asociación, que deberá conocerla y ordenar su registro. El Socio Fundador

- conservará siempre su condición como tal y su desafiliación lo será únicamente como Socio Activo;
- c) Por decisión de la Asamblea General previo informe del Directorio;
  - d) Interdicción declarada judicialmente;
  - e) Muerte del propietario o terminación de la vida jurídica de la empresa propietaria;
  - f) Por dejar de ser propietario de un bien inmueble en la Urbanización Guayaquil Tennis.



## CAPITULO V

### DE LA ESTRUCTURA Y LA ADMINISTRACION

**ARTICULO 16.- DE LA ESTRUCTURA DE LA ASOCIACION.** Los organismos directivos de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis, son:

- a) Asamblea General;
- b) Directorio;
- c) Comisiones Especiales

Además de los órganos estatutarios, la Asociación tendrá funcionarios de apoyo necesarios para el funcionamiento de la Asociación, designados por el Directorio.

## CAPITULO VI

### DE LA ASAMBLEA GENERAL

**ARTICULO 17.- DE LA INTEGRACION.**

- a) La Asamblea General es la máxima autoridad de la Asociación y estará constituida por todos los Socios activos que estén en goce de sus derechos.
- b) Los Miembros y Socios de Honor no integran la Asamblea General, sin embargo, podrán participar en ella como oyentes con voz y sin voto.
- c) El número de los bienes inmuebles en propiedad o en posesión, le da derecho al Socio Activo, a igual número de votos; al efecto, el Secretario, para cada sesión certificará el derecho al número de votos que tiene cada Socio Activo.
- d) En las Asambleas el Socio Activo podrá hacerse representar por otro socio o por un residente de la Urbanización registrado en la Secretaría

de la Asociación, mediante carta poder dirigida al Presidente del Directorio. En la carta poder se debe indicar expresamente la fecha de la Asamblea a la que está autorizado comparecer el representante, comunicación que deberá estar acompañada de la copia de cédula de identidad del poderdante y del apoderado.

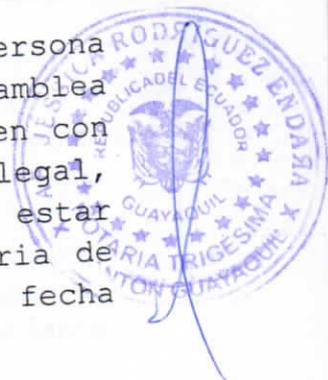
- e) Cuando personas naturales representen a una persona jurídica para una sesión específica de la Asamblea General tendrán voz y voto solamente los que cuenten con autorización por escrito del representante legal, incluyendo los documentos legales que deberán estar debidamente entregados y registrados en la Secretaría de la Asociación, con cinco días de anticipación a la fecha de la Asamblea General.

**ARTICULO 18.- DE LAS SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria se efectuará una vez al año en el tercer mes del año que tendrá por objeto obligatorio el conocer el informe anual de la administración y cada dos años la elección del Directorio de la APUGT; las Asambleas Generales Extraordinarias se efectuarán cada vez que el caso lo requiera, en cualquier momento a pedido del Presidente, de la mayoría del Directorio o por el veinte por ciento de los socios activos en goce de sus derechos, con la determinación de los puntos a tratarse en dicha Asamblea.

**ARTICULO 19.- DE LA CONVOCATORIA.** La convocatoria a una Asamblea General será Ordinaria o Extraordinaria, la efectuará el Directorio con anticipación de por lo menos ocho días calendario con oficios o circulares, puntualizando el orden del día, la fecha, la hora, y el lugar de la reunión. Las Asambleas Extraordinarias no podrán tener Varios como un punto del orden día. En la Convocatoria se deberá indicar que de no haber quórum a la hora señalada, los socios quedarán citados por segunda vez una hora después de la citación de la primera reunión; y, la segunda reunión se realizará con el número de socios que estén presentes.

**ARTICULO 20.- DEL QUORUM.** El quórum será siempre el número que represente el cincuenta por ciento del número de Socios Activos en ejercicio de sus derechos.

**ARTICULO 21.- DE LA INSTALACION DE LA ASAMBLEA.** El Presidente de la Asociación o quien lo subrogue, instalará y tendrá la dirección plena de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General, con arreglo al presente Estatuto, Reglamentos y Orden del Día que aprobará previamente el Directorio. Actuará como Secretario de la Asamblea, el Secretario del Directorio, y en su falta se nombrará

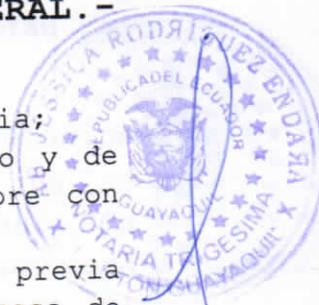


un secretario Ad-hoc entre los concurrentes, que será designado por mayoría simple en cada reunión, el que deberá ser Socio Activo de la Asociación. Las votaciones serán nominales o secretas.

## **ARTICULO 22.- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL.-**

Son atribuciones de la Asamblea General:

- a. Conocer y decidir los puntos de la respectiva convocatoria;
- b. Conocer el informe anual del Presidente del Directorio y de cada una de las Comisiones del mismo acompañado siempre con una exposición detallada de sus actividades;
- c. Elegir y posesionar a los Miembros del Directorio, previa promesa de fiel y legal desempeño de los cargos. En caso de receso de la Asamblea General, los posesionará el Presidente del Directorio;
- d. Conocer de las renunciaciones de los miembros del Directorio, y reemplazarlos en el caso de que el Directorio no este facultado por este Estatuto a tomar las decisiones de reemplazo contemplados en el mismo para reemplazar a los titulares por el tiempo que faltare para completar el periodo de ese Directorio;
- e. Conocer, examinar y aprobar las cuentas que rinde el Tesorero incluyendo los estados financieros, los estados de cuentas anuales o semestrales cuando el caso lo amerite;
- f. Conocer y aprobar el informe anual que presente el Presidente a nombre del Directorio;
- g. Aprobar el presupuesto anual de la Asociación preparado por el Directorio para el siguiente periodo del ejercicio;
- h. Fijar las cuantías para las inversiones o gastos que deba realizar el Directorio y el Presidente individualmente o conjuntamente con otro Director;
- i. Fijar la remuneración máxima mensual del cargo de Administrador de la Asociación, tomando como referencia la recomendación del Directorio en el presupuesto anual;
- j. Aceptar herencias, legados y donaciones; y, autorizar la compra de bienes inmuebles, previo informe favorable del Directorio;
- k. Fijar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias, a solicitud del Directorio;
- l. Autorizar la enajenación o la constitución de gravámenes sobre bienes inmuebles propiedad de la Asociación, previo informe favorable del Directorio;
- m. Conocer y aprobar el Reglamento Interno General y el Elecciones preparados por el Directorio;
- n. Ratificar o rectificar las sanciones de un Socio o Socios que hayan presentado su apelación.
- o. Reformar el presente Estatuto a solicitud del Directorio, en dos sesiones extraordinarias especialmente convocadas para el efecto; en cuyo caso también se requiere la aprobación por lo



menos de las dos terceras partes de los Socios Activos presentes;

- p. Discernir el nombramiento de Socios Honorarios; y,
- q. Las demás atribuciones que atiendan a la organización y administración de la Asociación y que no competan al Directorio.

**ARTICULO 23.- DE LAS VOTACIONES NOMINALES.** La votación nominal se utilizará de manera general, siempre que no se trate de una elección de los miembros de la Directiva. Son votaciones nominales las que se expresan verbalmente por cada votante o mediante la indicación especial que disponga el Presidente como medio de manifestar la voluntad del Asociado presente en la sesión y de sus representados.

**ARTICULO 24.- DE LAS VOTACIONES SECRETAS.** Las votaciones serán secretas cuando lo decida la Asamblea General por mayoría de votos, en la cual escribe cada Socio Activo en papeletas individuales que se depositan en una urna dispuesta para el efecto. Se votará en forma secreta la elección o designación de dignatarios, caso en que se requiere mayoría absoluta de los Socios asistentes a la sesión; no habrá voto dirimente en las elecciones. La votación nominal procederá, siempre que no se trate de una elección, cuando lo solicite uno de los miembros y lo aprobare la Asamblea.

**ARTICULO 25.- DE LAS RESOLUCIONES Y DE LA DIRIMENCIA EN LA VOTACION.** Salvo los casos de excepción, las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, en caso de empate se repetirá la votación por una sola vez, y de persistir el empate, se considerará además dirimente el voto del Presidente. Las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, así como las de la Directorio, serán obligatorias para todos los miembros, quienes deberán acatarlas.

**ARTICULO 26.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.** De cada reunión de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se llevará la correspondiente acta, la misma que debe ser aprobada, para la aplicación inmediata de sus resoluciones, al finalizar la reunión y debe quedar suscrita por el Presidente o quien haya dirigido la sesión y el Secretario de la Asamblea.

## CAPITULO VII

### DEL DIRECTORIO

**ARTICULO 27.- DE LA INTEGRACION.** El Directorio estará integrado por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Tesorero, tres Vocales Principales y tres Suplentes. La elección del Directorio la ejercen los Socios Activos en la Asamblea General Ordinaria del primer trimestre cada dos años, para un periodo igual de tiempo. La nómina de la nueva Directiva o cambios de uno o más de sus Directores, será comunicada a las autoridades correspondientes para su registro.

**ARTICULO 28.- DEL ASESOR JURIDICO.**

- a. El Asesor Jurídico será designado por el Directorio y será contratado anualmente por servicios profesionales para absolver consultas rutinarias, pudiendo ser cancelada su contratación en cualquier momento que lo decida el Directorio o por disposición de la Asamblea general. El Asesor Jurídico deberá concurrir a las sesiones de Directorio y de las Asambleas Generales cuando sea convocado, con voz y sin derecho a voto. Para casos legales de mayor consideración, el Directorio solicitará propuestas de costos también a otros profesionales y contratará estos servicios legales mediante contrato independiente del Asesor Jurídico. El Asesor Jurídico puede ser un Socio Activo de la Asociación.
- b. Son obligaciones del Asesor Jurídico:
- Contribuir con el Directorio, y en particular con la Presidencia, para que no se cometan errores legales en la administración de la Asociación y en la relación con terceros;
  - Verificar el cumplimiento del Estatuto, de las resoluciones de la Asamblea General y del Directorio y de las leyes en los actos legales ejecutados por la administración o el mismo Directorio;
  - Asesorar en los asuntos judiciales y extrajudiciales relacionados con los intereses de la Asociación que le sean puestos a su consideración;
  - Formular proyectos de contratos que interesen a la entidad y cualquier otro documento que merezcan su dictamen, los que someterá a aprobación del directorio o de la asamblea general según el caso;
  - Todas las funciones y deberes que establezca el Directorio y los Reglamentos.

**ARTICULO 29.- REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL DIRECTORIO.** Para ser miembro del Directorio se requiere:

- a. Ser Socio Activo de la Asociación, ya sea como persona natural o jurídica debidamente documentado y registrado en la Secretaria de la Asociación, con por lo menos seis meses antes de las elecciones;



- b. Estar al día en las cuotas y más obligaciones con la Asociación;
- c. No haber sido sancionado por el Directorio o la Asamblea General por actividades, comportamientos inadecuados u ofensivos con otros propietarios o residentes o que hayan afectado a la imagen de la Asociación;
- d. Para personas naturales, ser mayor de 18 años y estar en goce de sus derechos;
- e. Para personas jurídicas, ser representante legal mayor de dieciocho años de edad, estar vigente su nombramiento y estar vigente su condición de persona jurídica;
- f. No haber sido o estar dentro de un proceso penal sindicado por la Justicia de cometer actos ilícitos; y,
- g. No tener otro familiar en primer o segundo grado de consanguinidad integrando el Directorio.

**ARTICULO 30.- DEL PERIODO DEL DIRECTORIO Y REELECCION.** El Directorio durará dos años en sus funciones y sus Miembros podrán ser reelegidos indefinidamente, por iguales periodos de tiempo.

**ARTICULO 31.- DE LA DECLARACION DE VACANCIA DE LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO.** Los miembros del Directorio cesarán en sus funciones en los siguientes casos:

- a. Cuando legalmente sean reemplazados por elección de los nuevos dignatarios para el período para el cual fueron elegidos;
- b. Cuando un miembro sin causa justificada faltare a tres sesiones consecutiva.
- c. Por deslealtad reiterada al trabajo, por indisciplina o por falta de probidad que definirá el Directorio.
- d. Los Directores de la Asociación no podrán tener vínculos hasta el segundo grado de afinidad y cuarto de consanguinidad con cualquier proveedor de servicios que presten a la Asociación, en cuyo caso dejan de ser miembros del Directorio de manera inmediata.

**ARTICULO 32.- DE LA REMUNERACION DE LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO.** Los miembros del Directorio de la Asociación que realicen funciones inherentes a esa calidad o los socios que cumplan comisiones en la misma no tendrán remuneración alguna ni estarán amparados por el Código de Trabajo ni Ley de Seguro Social, como tampoco recibirán compensación alguna o descuentos en sus cuotas ordinarias o extraordinarias.

**ARTÍCULO 33.- DE LA SUBROGACION EN LAS DIGNIDADES.-**

a. En el caso de que dentro del periodo de la administración del Directorio se produjere una vacante de uno de sus miembros, temporal o definitiva, el Directorio procederá a subrogarlo en su cargo, temporalmente o por el tiempo que falte para completar el periodo, aplicando las siguientes disposiciones:

- El Vicepresidente reemplaza al Presidente;
- El Primer Vocal Principal reemplaza al Vicepresidente;
- El Tesorero será reemplazado por uno de los Vocales Principales, designado por el Directorio;
- El Secretario será reemplazado por uno de los Vocales Principales designado por el Directorio;
- Los Vocales Suplentes reemplazarán a los Principales en su orden de clasificación resultante de la elección.
- La vacancia definitiva de Vocales Suplentes será reemplazada por el Directorio, que designará a los nuevos Vocales tomando en cuenta el resultado y el orden de las elecciones en la que fue elegido ese Directorio.

b. En el caso de que un integrante del Directorio actúa en representación de una persona jurídica, si dentro del periodo de administración para el que fuere elegida se produjere un cambio del representante legal de la misma, su nuevo personero asumirá el mismo puesto en el Directorio, excepto el cargo de Presidente pues, en tal evento la Presidencia de la Asociación la ejercerá el Vicepresidente por el tiempo que falte para completar el periodo; la Vicepresidencia será ocupada por aquel nuevo personero de la Asociación; particular que la Asociación, comunicará con fines de registro a la autoridad gubernamental competente;

c. Solamente en el caso de que el número de Directores remanentes sea menor al quórum reglamentario o se produjera la disolución del mismo, la Asamblea General será convocada por el Presidente; encargado para realizar la elección de un nuevo Directorio, en un plazo no mayor a los ocho días de ocurrida la acefalía.

d. Los cargos de los miembros del Directorio no se los puede ejercer por delegación.

**ARTICULO 34.- DE LAS SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS Y SUS CONVOCATORIAS.**



- a. El Directorio sesionará en forma ordinaria por lo menos una vez al mes y, extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente por propia iniciativa o a solicitud escrita de dos de sus integrantes. Las convocatorias deberán hacerse mediante circulares a todos los integrantes del Directorio con cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha de la sesión, indicando el Orden del Día.
- b. El Presidente convocará también a los vocales Suplentes para que, en caso de inasistencia de los titulares, luego de quince minutos de espera, completen el quórum y actúen hasta finalizar la sesión.
- c. Los integrantes del Directorio tendrán voz y voto en las sesiones de la organización, excepto cuando se trate de asuntos que tengan interés directo, personal o familiar.
- d. Las convocatorias se harán por escrito. De las sesiones de la Directiva se llevará las correspondientes actas, suscritas por el Presidente y el Secretario.

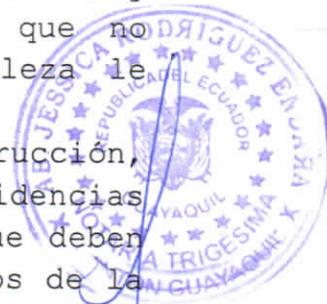
#### **ARTICULO 35.- DEL QUORUM Y LAS VOTACIONES.**

- a. El quórum para instalar la sesión de Directorio será de cuatro de sus integrantes, y la presidirá el Presidente o quien los reemplace legalmente, en caso de ausencia temporal.
- b. En caso de ausencia temporal del Secretario del Directorio, este designará a uno de sus miembros para ejerza esa función temporalmente.
- c. Las decisiones del Directorio se adoptarán con el voto de más de la mitad de los presentes. En caso de empate el Presidente tendrá voto dirimente.

#### **ARTÍCULO 36.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO.-** Son atribuciones del Directorio:

- a. Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, los Reglamentos, las decisiones de la Asamblea y del Directorio;
- b. Adoptar resoluciones sobre la organización administrativa de la Asociación;
- c. Orientar y dirigir las actividades de la Asociación adoptando las líneas de acción y los planes estratégicos y planes operativos anuales que además le permitan obtener recursos para la Asociación;
- d. Expedir el Reglamento Interno de la Asociación una vez aprobado por la Asamblea General, y cuantos otros fueren necesarios;

- e. Dictar los instructivos, con el carácter de obligatorios, que normen el uso de las áreas sociales, deportivas y parques, y toda área verde incluyendo aceras, que no podrán dársele otro uso que el que por naturaleza le corresponde;
- f. Ejercer la veeduría de las obras de construcción, remodelación y readecuaciones de las residencias revisando los planos generales de construcción que deben cumplir las ordenanzas municipales, los reglamentos de la Asociación y los compromisos contractuales que consten en las Escrituras Públicas de transferencia de dominio de los solares, que incluyen las servidumbres de todo tipo autorizadas por el Segundo Libro del Código Civil. Esta comisión estará integrada por Socios Activos de la Asociación y preferentemente deberán ser profesionales relacionados con la Actividad de la construcción.
- g. Designar para el mejor desempeño de las actividades de la Asociación comisiones permanentes de apoyo y asesorías de entre sus miembros y Socios de la Asociación que responderán ante el Directorio, las que estarán presididas por un miembro del Directorio designado por éste;
- h. Promover el establecimiento o mantenimiento de relaciones con instituciones afines o similares nacionales o internacionales;
- i. Recomendar a la Asamblea General que acepte herencias, legados y donaciones a favor de la Asociación; y, que autorice la compra, el gravamen y venta de los bienes inmuebles;
- j. Proponer a la Asamblea General que fije el valor de las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a obras de mantenimiento y mejoras de la Urbanización, debiendo en cada caso acompañar el memorial que contenga información suficiente, sus costos y financiamiento;
- k. Preparar el presupuesto anual de la Asociación para presentarlo a la aprobación de la Asamblea General, con determinación de las cuotas ordinarias y extraordinarias, de ser necesarias para el financiamiento de inversiones;
- l. Decidir y registrar el ingreso de nuevos Miembros y Socios Activos, y solicitar a la Asamblea la designación de Socios de Honor;
- m. Promover la edición de boletines y revistas de la Asociación, y organizar su Biblioteca;



- n. Integrar comisiones de trabajo específicos para el cumplimiento de los fines de la Asociación;
- o. Integrar una Comisión de Fiscalización para la revisión de la Contabilidad de la Asociación, cuando lo considere necesario;
- p. Aplicar a los Socios Activos las sanciones establecidas en el presente estatuto y reglamentos o las que en el futuro se crearen;
- q. Conceder el recurso de apelación para ante la Asamblea General, a los miembros que hayan sido sancionados, y hayan interpuesto el recurso dentro del término otorgado en el presente estatuto;
- r. Informar a la Asamblea General sobre la contratación del Administrador de la Asociación y su remuneración que en ningún caso puede ser superior al límite fijado por la Asamblea General, así como su eventual remoción o renuncia;
- s. Aprobar la contratación de los servicios profesionales de un Asesor Jurídico o de Procuradores Judiciales, en la modalidad que considere necesaria y conveniente;
- t. Contratar el personal administrativo, mantenimiento, profesional y técnico empleados que requiera la Asociación y fijar sus remuneraciones y aumentos salariales de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea General o por las disposiciones de Ley;
- u. Intervenir como mediador en las controversias, no personales, que se susciten entre los miembros de la Asociación por asuntos relacionados con la comunidad o con la Asociación, y en caso de inconformidad con la resolución de la Asociación, las partes en conflicto pueden hacer valer sus derechos en la justicia ordinaria;
- v. Decidir sobre todos los asuntos no previstos en el presente Estatuto y que no estén reservados a conocimiento y decisión de la Asamblea General;
- w. Estudiar y formular los proyectos de reformas al Estatuto y al Reglamento Interno General conforme a las necesidades de la Asociación y someterlos a la aprobación de la Asamblea General; y,
- x. Las demás atribuciones que le confieren este Estatuto, la Ley y los Reglamentos a la Ley que correspondan.

**ARTICULO 37.- DE LAS COMISIONES PERMANENTES.** El

Directorio tendrá las siguientes Comisiones Permanentes, integradas por dos miembros del Directorio que se designarán en la primera sesión de cada nuevo Directorio, estarán

presididas por un Vocal Principal designado por el Directorio y serán integradas por la Asamblea General con un Socio Activo de la Asociación en uso de sus derechos:

- Comisión de Asuntos Financieros;
- Comisión de Promoción, Cultura y Deportes;
- Comisión de Construcciones y Fiscalización;
- Comisión de Seguridad;
- Comisión de Elecciones; y,
- Comisión Jurídica y de Conciliación.

## CAPITULO VIII

### **DEL PRESIDENTE**

**ARTICULO 38.- DE LA REPRESENTACION LEGAL.** El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Asociación y durará dos años en el ejercicio del cargo.

**ARTÍCULO 39.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, Reglamentos y Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio; y ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Asociación;
- Dirigir la Asociación y sus recursos de acuerdo con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Asamblea General y del Directorio;
- Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, así como todo acto oficial de la Asociación;
- Dirimir con su voto las resoluciones en el Directorio, en los casos que corresponda;
- Suscribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, conjuntamente con el Secretario;
- Verificar que se cumplan con las resoluciones o sanciones de la Asamblea General y del Directorio, y tomar las medidas necesarias para que se cumplan las mismas;
- Coordinar con las Comisiones del Directorio o las especiales que establezca la Asamblea General, la preparación de sus planes operativos, de inversiones, o de desarrollo y presentarlos al Directorio para su ejecución o a la Asamblea General, según sea el caso;
- Verificar que el mantenimiento de los activos de la Asociación y de la Urbanización en general están siendo



presididas por un Vocal Principal designado por el Directorio y serán integradas por la Asamblea General con un Socio Activo de la Asociación en uso de sus derechos:

- Comisión de Asuntos Financieros;
- Comisión de Promoción, Cultura y Deportes;
- Comisión de Construcciones y Fiscalización;
- Comisión de Seguridad;
- Comisión de Elecciones; y,
- Comisión Jurídica y de Conciliación.

## CAPITULO VIII

### **DEL PRESIDENTE**

**ARTICULO 38.- DE LA REPRESENTACION LEGAL.** El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Asociación y durará dos años en el ejercicio del cargo.

**ARTÍCULO 39.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, Reglamentos y Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio; y ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Asociación;
- Dirigir la Asociación y sus recursos de acuerdo con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Asamblea General y del Directorio;
- Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, así como todo acto oficial de la Asociación;
- Dirimir con su voto las resoluciones en el Directorio, en los casos que corresponda;
- Suscribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Directorio, conjuntamente con el Secretario;
- Verificar que se cumplan con las resoluciones o sanciones de la Asamblea General y del Directorio, y tomar las medidas necesarias para que se cumplan las mismas;
- Coordinar con las Comisiones del Directorio o las especiales que establezca la Asamblea General, la preparación de sus planes operativos, de inversiones, o de desarrollo y presentarlos al Directorio para su ejecución o a la Asamblea General, según sea el caso;
- Verificar que el mantenimiento de los activos de la Asociación y de la Urbanización en general están siendo



- ejecutados por la Administración de un manera técnica y económica para reducir los costos de las cuotas mensuales que pagan los Miembros de la Urbanización;
- i. Preparar en forma conjunta con el Tesorero la proforma presupuestaria anual de operaciones e inversiones para someterlo a consideración del Directorio y de la Asamblea General.
  - j. Suscribir la correspondencia oficial de la Asociación;
  - k. Seleccionar y firmar los contratos de trabajo o de servicios profesionales que requiera la Asociación, los avisos de entrada y avisos de salida de dicho personal, y demás documentos requeridos por las autoridades de trabajo;
  - l. Contraer obligaciones a nombre de la Asociación hasta por la cantidad que fije la Asamblea General. Cuando estas obligaciones o pagos excedan de dicha cantidad, necesitará de expresa autorización del Directorio o de la Asamblea General, según corresponda de conformidad con el presente Estatuto;
  - m. Ordenar los pagos de obligaciones y retiro de fondos, conjuntamente con el Tesorero de la Asociación;
  - n. Presentar informes mensuales y anuales de las actividades de la Asociación, tanto al Directorio como a la Asamblea General, e informes bimensuales financieros y especiales que pudiesen afectar la vida institucional o de riesgo de los residentes a todos los Socios Activos mediante circulares informativas;
  - o. Las atribuciones y deberes no mencionados en este artículo pero que constan en otras normas estatutarias y en los Reglamentos.

## CAPITULO IX

### DEL VICEPRESIDENTE

#### **ARTÍCULO 40.- ATRIBUCIONES Y DERECHOS.**

- a. El Vicepresidente durará dos años en el ejercicio del cargo.
- b. Colaborará con el Presidente en todas las gestiones y en las que le sean delegadas;
- c. El Vicepresidente presidirá las comisiones generales y especiales que el Directorio resuelva integrar.



**ARTICULO 41 - DE LA SUBROGACION DEL PRESIDENTE.** El Vicepresidente reemplazará al Presidente, en todas sus funciones y atribuciones, por ausencia temporal o definitiva de éste. Tendrá las atribuciones y obligaciones iguales que el Presidente durante el período de la subrogación; en caso de ausencia definitiva del Presidente asumirá la Presidencia hasta la terminación del período para el cual fue elegido el Presidente.

## CAPITULO X

### **DEL SECRETARIO DE LA ASOCIACION**

**ARTÍCULO 42.- ATRIBUCIONES Y DERECHOS.** Corresponde al Secretario de la Asociación:

- a. Asistir y actuar como tal en todas las sesiones de la Asamblea General, del Directorio, y en actos de la Presidencia;
- b. Cumplir las decisiones de la Asamblea General, del Directorio y del Presidente;
- c. Efectuar, por escrito, conjuntamente con el Presidente de la Asociación la convocatoria a las sesiones de Directorio o de Asambleas Generales con el correspondiente Orden del Día;
- d. Llevar los Libros de Registro de Miembros de la Urbanización, de los Socios Fundadores, socios Activos y Miembros de Honor de la Asociación, e informar a la Asamblea General del movimiento anual de Socios Activos;
- e. Comunicar a la tesorería el ingreso o egreso de socios, así como las sanciones pecuniarias que el Directorio o la Asamblea apliquen a algún Socio;
- f. Firmar conjuntamente con el Presidente las actas, comunicaciones y demás documentos oficiales de la Asociación;
- g. Certificar las Actas, Acuerdos y Resoluciones de la Asamblea General y del Directorio y dar copia o documentos, con la autorización escrita del Presidente;
- h. Redactar y firmar la correspondencia de la Asociación y demás documentos oficiales relacionados con la marcha de la Asociación;
- i. Llevar la correspondencia y el archivo de la Asociación;
- j. Elaborar las convocatorias a Asambleas Generales, Directorio o Comisiones, que fueren dispuestas por el Presidente o que estén preestablecidas;
- k. Los demás deberes y atribuciones que se establezcan en este Estatuto y en los Reglamentos.

**ARTICULO 43.- DE LA SUBROGACION DEL SECRETARIO.** En caso de ausencia o imposibilidad de actuar por el Secretario, ya sea temporalmente o definitivamente, lo reemplazará en sus funciones un Vocal del Directorio designado por el Directorio para una sesión

específica o de manera permanente hasta completar el periodo para el que fue elegido.

**CAPITULO XI**  
**DEL TESORERO**

**ARTÍCULO 44.- ATRIBUCIONES.** Corresponde al Tesorero:

- a. Aperturar una cuenta bancaria a nombre de la Asociación y firmar conjuntamente con el presidente para efecto de movilización de fondos. El Directorio autorizara que se registre la firma de un miembro del Directorio para que firme la movilización de fondos en ausencia del Presidente y con autorización del mismo;
- b. Organizar y controlar la actividad del Contador de la Asociación y del recaudador para asegurar el correcto registro de los ingresos de las cuotas, de otros fondos de la Asociación y el registro contable del uso de los mismos;
- c. Verificar que el Contador tenga los libros de contabilidad actualizados y disponibles en cualquier momento que se los requiera;
- d. Tramitar y autorizar con el Presidente los pagos aprobados por el Directorio y por el Presidente;
- e. Supervisar la contabilidad de la Asociación en especial las cuentas de ingresos, egresos e inventarios de los recursos materiales de la Asociación;
- f. Preparar y presentar la proforma presupuestaria anual al Presidente para su trámite en el Directorio;
- g. Girar sobre las cuentas corrientes bancarias de la Asociación conjuntamente con el Presidente;
- h. Canalizar y optimizar el uso de los recursos de acuerdo a las normas legales, estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Asamblea General y del Directorio;
- i. Vigilar y controlar el movimiento económico y financiero de la Asociación e informar al Directorio de los problemas que resulten de ese control;
- j. Presentar informes mensuales al Directorio y bimensuales a los Socios Activos de la Asociación sobre el estado financiero de la misma;
- k. Al término de sus funciones, conjuntamente con el Contador, entregará a su sucesor los libros contables, con cierre a la fecha de la entrega, mediante un acta de



entrega suscrito por el Presidente saliente, Presidente entrante, el tesorero saliente y el Contador.

1. Las demás atribuciones y obligaciones que determinen el Estatuto y en los Reglamentos.

**ARTICULO 45.- DE LA SUBROGACION DEL TESORERO.** En caso de falta del Tesorero, el Directorio designará, de entre los Vocales Principales a quien lo subroge temporalmente o definitivamente, por el tiempo que falte completar el periodo.

## CAPITULO XII

### **DEL ADMINISTRADOR GENERAL**

**ARTÍCULO 46.- NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR GENERAL.**

El Administrador General, propietario o no de algún bien inmueble en la Urbanización Guayaquil Tennis, con experiencia en Administración será elegido y contratado por el Directorio.

**ARTÍCULO 47.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR GENERAL.** Son deberes y atribuciones del Administrador General:

- a. Custodiar y vigilar por el buen uso de los bienes de la Asociación;
- b. Vigilar por el cumplimiento de las normas reglamentarias y legales que afecten la seguridad de sus habitantes, visitantes y sus bienes;
- c. Notificar en forma urgente y posteriormente por escrito al Presidente, de cualquier violación a las Leyes, Estatuto y Reglamentos de la Asociación ya sea en las residencias, solares o en las áreas comunes, o en las servidumbres prediales impuestas en la Urbanización Guayaquil Tennis;
- d. Asistir, cuando se lo convoque, a las sesiones de Directorio;
- e. Informar al Directorio cuando lo requiera el Presidente, sobre el estado de la Urbanización;
- f. Controlar las actividades y desempeño del personal que presta servicios a la Urbanización;
- g. Supervisar el personal y los sistemas de seguridad, de riego y sanitario, velar por el óptimo mantenimiento de las áreas verdes y de las áreas comunes;
- h. Percibir oportunamente la remuneración que le fije la Asamblea General de Socios;

- i. Los deberes y atribuciones que le confiera el Directorio para el mejor desempeño de sus actividades;
- j. Gestionar ante las diferentes instituciones públicas o privadas, tramites o solicitudes que tengan relación con la Urbanización, con autorización del Presidente; y,
- k. Las demás que le otorguen este Estatuto y los Reglamentos de la Asociación.

### CAPITULO XIII

#### DE LAS ELECCIONES

##### ARTÍCULO 48.- DE LA CONVOCATORIA.

- a. Las elecciones del Directorio se realizarán cada dos años mientras esté instalada la Asamblea General convocada e instalada de conformidad con este Estatuto para la segunda quincena del mes de enero en la que participarán solamente los Socios Activos que se encuentren al día en sus obligaciones económicas, hasta el mes anterior a la fecha de la convocatoria.
- b. La Asamblea General el día de las elecciones será convocada para las 07:00 horas en primera convocatoria y para las 08:00 horas para la segunda convocatoria. Una vez instalada se resolverá iniciar el proceso electoral y se declarara en receso hasta las 19:00 horas en que se reinstalará para conocer los resultados, declarar los ganadores y posesionar al nuevo Directorio, continuando con los demás puntos del orden del día aprobados para esa sesión;
- c. La administración enviará con treinta días de anticipación a los Socios Activos de la Asociación la lista de los Socios que están habilitados para elegir y ser elegidos;
- d. Todos los Socios Activos capacitados para elegir, entregarán sus votos desde la hora de la instalación de la Asamblea General hasta la hora del cierre de las votaciones que será a las 19:00 horas en el ánfora que estará disponible en las oficinas de la administración;
- e. Cada votante firmará la correspondiente hoja de control de votantes habilitados que estará en la administración;
- f. El Directorio en un plazo quince días previos a la realización de las elecciones, conformará una Comisión con tres delegados, uno de ellos del Directorio saliente y dos de ellos de Socios Activos que hayan propuesto sus nombres para integrar la Comisión, designados para verificar la entrega de las listas, la capacidad de elegir de los Socios Activos, el control de las votaciones individualizadas, y el conteo de los voto, por lo que llevará adelante el proceso electoral, de acuerdo a este Estatuto.
- g. Se podrán presentar y preparar listas de candidatos a las dignidades a elegirse auspiciadas por lo menos con la firma de veinte Socios Activos, las que serán puestas a consideración de todos los Socios Activos por el Directorio saliente mediante circulares que deberán ser entregadas a los



- Socios Activos en capacidad de elegir, con por lo menos tres días hábiles de anticipación;
- h. El día de las elecciones la Administración tendrá a disposición de los votantes papeletas con las dignidades y nombres de la listas completas propuestas, las que serán depositadas en las ánforas respectivas ubicadas en las oficinas de la administración, íntegras o tachando nombres específicos y escribiendo los que consideren los votantes que deben ocupar esos cargos;
  - i. En caso de no presentarse listas de candidatos, las votaciones se harán en papeletas preparadas por la Administración, en las que constarán las dignidades sin tener nombres y que serán llenadas por los votantes;
  - j. Las dignidades del Directorio y de las Comisiones especiales creadas por la Asamblea General serán elegidas por mayoría simple de los votos válidos.

#### **CAPITULO XIV**

### **DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA ASOCIACION**

#### **ARTICULO 49.- DE LAS CAUSAS DE LA DISOLUCION.**

- a. La Asociación de propietarios de la Urbanización Guayaquil Tenis se disolverá en los siguientes casos:
  - Por expresa decisión de sus miembros en la Asamblea General tomada por las dos terceras partes de sus socias en goce de sus derechos;
  - Cuando el número de socios llegue a ser inferior a cinco;
  - Por no cumplir con los fines para los que fue creada; y,
  - Por las demás causas determinadas en la ley, el Estatuto y los reglamentos que se dictaren.

#### **ARTÍCULO 50.- DEL PROCEDIMIENTO DE LA DISOLUCION.**

- a. Para la disolución de la Asociación se convocará a votación directa y obligatoria a todas sus socias y socios, debiendo obtener el 75% de votos afirmativos para que se declare legalmente disuelta la Organización. La disolución será comunicada al Organismo Gubernamental correspondiente, para su trámite.
- b. La Subsecretaría de Trabajo y Acción Social del Litoral y Galápagos, al amparo de la Legislación vigente y en armonía con las disposiciones de los distintos cuerpos legales de acuerdo a la situación y de presumirse incumplimiento de los fines y objetivos impartirán normas y procedimientos que permitan regular todo proceso de disolución y liquidación, considerando que la Constitución Política de la República del Ecuador categoriza lo social y prevencional. En todas sus actividades, la organización observará las disposiciones del Código Tributario y especialmente en los casos que

haya relación o presunción tributaria por la Administración del capital, aportes y donaciones.

#### **ARTÍCULO 51.- DEL DESTINO DE LOS BIENES.**

- a. De procederse a la disolución, el patrimonio de la Organización que haya sido fruto del trabajo individual y colectivo, luego de cubrir todas las obligaciones o pasivos a su cargo, será distribuido entre sus socias y socios, bajo un inventario elaborado por una Comisión de tres integrantes nombrados en asamblea general, además del Presidente y el Tesorero.
- b. Los bienes que hayan sido donados por instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras, con cargo de cumplir los fines propuestos en este estatuto, no será motivo de repartición entre las socias y socios. En este caso, pasarán a una institución de servicio social que vaya a cumplir objetivos similares, o a una dependencia de defensa de los derechos humanos, que resuelva la última Asamblea General de la Organización.

#### **CAPITULO XV DISPOSICION TRANSITORIA**

**UNICA.-** Aprobada la presente reforma de estatutos por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, entrará en vigencia de manera inmediata luego de su aprobación por el MIES, excepto en lo relacionado a las elecciones que se aplicarán las nuevas normas estatutarias al finalizar el periodo del Directorio elegido en el mes de enero 2011.

#### **CERTIFICACION:**

ESTE ESTATUTO FUE APROBADO POR LAS ASAMBLEAS GENERALES DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2010 Y DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2010.

LA CONSTITUCION DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUAYAQUIL TENIS Y ESTE ESTATUTO ESTAN INSCRITOS EN EL LIBRO 01, FOLIO 01, Y REGISTRO 03 DE LA SUBSECRETARIA DE TRABAJO Y ACCION SOCIAL DEL LITORAL Y GALAPAGOS CON FECHA DICIEMBRE 9 DE 1999, MEDIANTE ACUERDO 083. ESTOS DOCUMENTOS FUERON



PROTOCOLIZADOS EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL EL 10 DE DICIEMBRE DE 1999.



**2.-APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA ASOCIACIÓN PARA EL EJERCICIO DEL AÑO 2011.** El Presidente del Directorio presenta a la consideración de la Asamblea General para su aprobación el presupuesto operativo y de inversiones del 2011 de conformidad con las resoluciones aprobadas por las Juntas Generales previas, indicando que no es necesario que se incrementen las cuotas mensuales por mantenimiento, y que el presupuesto presentado incluye los ingresos globales de las cuotas extraordinarias aprobadas por Junta General y los egresos de dichos fondos para las obras de desarrollo, infraestructura y seguridad que requiere la Urbanización. La Junta General luego de analizar el presupuesto y aprobarlo resuelve que se mantiene la cuota mensual de mantenimiento que se encuentre vigente al 31 de diciembre de 2010 y que los fondos recaudados por concepto la cuota extraordinaria sean registrados contablemente en una cuenta separada de los gastos operativos, y los que no se utilicen en la instalación del sistema de seguridad interno con cámaras infrarrojas sean utilizados exclusivamente en las obras de infraestructura ya aprobadas en Juntas Generales. Cualquier uso diferente deberá ser aprobado por una Junta General de la APUGT.

Una vez aprobados todos los puntos del Orden del Día, la Asamblea General a las 21:15 horas se declara en receso para redactar el Acta de la misma. Una vez reinstalada la Sesión a las 22:00 horas se lee la misma la que es aprobada por unanimidad, para constancia de la cual la firman el Presidente y el Secretario de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Guayaquil Tennis.

Hans Collin M.

Presidente APUGT

Moisés E. Vásquez

Moisés Vásquez

Secretario

NOTARIA TRIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL  
De conformidad con lo que dispone en Numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial vigente. Doy Fe que la copia precedente que consta de 30 fojas es fiel copia al original que se me exhibe;  
Guayaquil, 10 de 12 de 2021



Ab. Jéssica Rodríguez Endara  
NOTARIA TRIGESIMA CANTÓN GUAYAQUIL