

LOTIZACION VENTURA RESORT
INDICE REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES

- DENOMINACION
- UBICACIÓN
- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN
- SUJECION AL REGLAMENTO
- DE LAS EXPENSAS
- SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO

CAPITULO SEGUNDO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES

- USO Y DESTINO FINAL DE LOS INMUEBLES SITUADOS EN LA LOTIZACION
- DE LOS BIENES INDIVIDUALES
- DE LOS BIENES COMUNES
- USO DE LOS BIENES COMUNES
- REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES
- DE LA RESPONSABILIDAD
- SUJETOS DEL REGLAMENTO

CAPITULO TERCERO: DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO

- ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

- COMPOSICION DE LA ASAMBLEA
- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS
- CONVOCATORIAS
- QUORUM
- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR
- DE LA REPRESENTACION
- DE LAS RESOLUCIONES
- INSTALACION DE LA ASAMBLEA
- ACTAS DE LA ASAMBLEA
- DEBERES DE LA ASAMBLEA

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

- COMPOSICION
- DE LOS FUNCIONARIOS
- DE LAS SESIONES
- QUORUM
- CONVOCATORIAS
- ATRIBUCIONES

DEL ADMINISTRADOR

- DESIGNACION
- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR

CAPITULO CUARTO: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

- DERECHOS
- OBLIGACIONES Y DEBERES
- PROHIBICIONES

CAPITULO QUINTO: DEL REGIMEN ECONOMICO

- DE LOS FONDOS
- MANEJO DE LOS FONDOS

CAPITULO SEXTO: DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

- DEL PRESUPUESTO ANUAL: DEL ESTUDIO Y APROBACION
- DE LA RESPONSABILIDAD

DE LA CONTABILIDAD

- LA CONTABILIDAD

FONDO DE RESERVA

- FORMACION
- MANEJO E INCREMENTO
- REGIMEN E INVERSIONES

CAPITULO SEPTIMO: GENERALIDADES CONCILIACION Y ARBITRAJE

- PROCEDIMIENTO DE CONCILIACION
- PROCEDIMIENTO ARBITRAL

- DE LOS ARBITROS
- FACULTAD ESPECIAL DEL ADMINISTRADOR

CAPITULO OCTAVO: DE LA MATRICULA INMOBILIARIA

- DESCRIPCION
- DE LA MATRICULA
- DEL SISTEMA DE MATRICULACION
- TRANSFERENCIA DE UNIDADES

CAPITULO NOVENO: CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

- DEL PAGO DE CUOTAS
- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS Y MULTAS
- INTERESES POR MORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

CAPITULO DECIMO: DEL REGLAMENTO

- OBSERVANCIA DEL REGLAMENTO Y RENUNCIA DE DERECHOS
- VIOLACION E INCUMPLIMIENTO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPITULO PRIMERO
DE LAS NORMAS GENERALES

ARTICULO PRIMERO: DENOMINACION.- "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", ES UNA EDIFICACION SOMETIDA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN DECLARATORIA MUNICIPAL CONSTANTE DE LA ESCRITURA PUBLICA AUTORIZADA POR EL NOTARIO-----, EL -----, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA ELENA EL-----.

ARTICULO SEGUNDO: UBICACIÓN: "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" SE ENCUENTRA UBICADA EN EL SITIO LA CURÍA, PARROQUIA MANGLARALTO, CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA.

ARTICULO TERCERO: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION DEL REGLAMENTO.- EL OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO ES REGULAR EL USO, GOCE Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SITUADOS DENTRO DE LA LOTIZACION, INCLUYENDO LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DE LAS DIFERENTES ÁREAS COMUNES Y CANCHAS CON EL FIN DE QUE LOS COPROPIETARIOS DE LA LOTIZACION TENGAN GARANTIZADO SU BIENESTAR, RESPETO MUTUO Y CONVIVENCIA ARMÓNICA.

ADEMAS CONTIENE LAS NORMAS DE ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LOS BIENES COMUNES DE LA REFERIDA LOTIZACION, LAS FACULTADES DE LOS ORGANOS ADMINISTRATIVOS DE LA MISMA Y, EN GENERAL, LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS INTERESES DE LOS COPROPIETARIOS Y AL MANTENIMIENTO DE LA LOTIZACION.

ARTICULO CUARTO: SUJECION AL REGLAMENTO.- LAS NORMAS Y REGULACIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE REGLAMENTO SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO Y TIENEN FUERZA VINCULANTE PARA LOS PROPIETARIOS ARRENDATARIOS, OCUPANTES Y TENEDORES A CUALQUIER TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS DENTRO DE LA LOTIZACION, PARA LOS QUE ADQUIRIEREN UN DERECHO REAL DE CUALQUIER TIPO SOBRE ESTOS BIENES; Y, PARA LOS TERCEROS VINCULADOS CON TALES BIENES, CUALQUIERA QUE FUESE EL VÍNCULO, SE ENTENDERÁ COMO TERCEROS VINCULADOS A EMPLEADOS, ARRENDATARIOS, FAMILIARES, VISITANTES, CONSTRUCTORES, SIN QUE ESTO CONSTITUYA UNA ENUMERACIÓN TAXATIVA, LIMITADA ÚNICAMENTE A ESTAS PERSONAS.

ESTE REGLAMENTO OBLIGA POR IGUAL A TODOS LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, OCUPANTES Y TENEDORES A CUALQUIER TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", ASI COMO A LOS USUARIOS DE LA MISMA. UNA COPIA DEL REGLAMENTO SE EXHIBIRA EN EL LUGAR DONDE FUNCIONA LAS OFICINAS DE ADMINISTRACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

ARTICULO QUINTO: DE LAS EXPENSAS.- EL RESPONSABLE POR EL PAGO DE LAS EXPENSAS, CUOTAS EXTRAORDINARIAS O MULTAS, INTERESES, RECARGOS, SANCIONES, MEJORAS, O CUALQUIER GASTO DE CUALQUIER NATURALEZA QUE SE OCASIONE EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", SERA SIEMPRE EL PROPIETARIO DEL DEPARTAMENTO. LA PROMOTORA FIJARA EL VALOR DE LAS EXPENSAS HASTA QUE SE REALICE EL TRASPASO DE LA ADMINISTRACION UNA VEZ CONFORMADA LEGALMENTE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS.

ARTICULO SEXTO: SUPREMACIA DEL REGLAMENTO.- EN TODO LO QUE NO ESTUVIERE PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO SE APLICARA LAS DISPOSICIONES DE LA LEY. REGLAMENTO Y ORDENANZAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 915 DEL CODIGO CIVIL Y, EN SU FALTA, LAS NORMAS PREVISTAS EN LOS REGLAMENTOS ESPECIALES QUE SE LLEGAREN A EXPEDIR POR PARTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA O LAS DISPOSICIONES QUE EXPIDIERE EL ADMINISTRADOR. EN CASO DE DISCREPANCIA ENTRE CUALQUIER NORMA O DISPOSICION Y UNA O VARIAS CONSTANTES EN ESTE REGLAMENTO, PREVALECIERAN LAS DE ESTE, A EFECTO DE LO CUAL LOS COPROPIETARIOS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" RENUNCIAN DE MANERA EXPRESA A LA APLICACION DE AQUELLAS.

CAPITULO SEGUNDO
DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES

ARTICULO SEPTIMO: USO Y DESTINO FINAL DE LOS INMUEBLES SITUADOS EN LA LOTIZACION.- LA LOTIZACION TENDRÁ UN FIN EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, POR TANTO LOS BIENES INMUEBLES SITUADOS EN LA MISMA SERÁN UTILIZADOS EXCLUSIVAMENTE CON ESE FIN. NO SE PODRÁ REALIZAR, EN LOS SOLARES, EDIFICACIONES ALEJADAS DE ESTA FINALIDAD. SE ENTENDERA COMO BIENES INMUEBLES SITUADOS DENTRO DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", LOS TERRENOS, CONDOMINIOS, DEPARTAMENTOS Y ÁREAS COMUNES UBICADAS DENTRO DE LA MISMA.

DE MANERA EXPRESA SE PROHÍBE LA OPERACIÓN DE NEGOCIOS, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, TALLERES ARTESANALES, CONSULTORIOS O DESPACHOS PROFESIONALES, PLANTELES EDUCATIVOS O ACADEMIAS, PRESTACIÓN DE CUALQUIER SERVICIO DE ALMACENAMIENTO DE MERCADERÍAS. QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LOS CONDOMINIOS SON DE TIPO MULTIFAMILIAR, QUE CONTENDRÁN SOLUCIONES HABITACIONALES UNIFAMILIARES, DE MANERA QUE EN LOS DEPARTAMENTOS NO SE PODRÁN HACER ANEXOS O SUBDIVISIONES PARA EL USO DE MÁS DE UNA FAMILIA.

ARTICULO OCTAVO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- SON BIENES INDIVIDUALES DE LOS PROPIETARIOS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", LOS QUE CONSTAN EN SUS CORRESPONDIENTES TITULOS DE DOMINIO DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON SANTA ELENA, EN LOS CUALES SE DETERMINAN LA ALICUOTA Y EL AREA UTIL.

ARTICULO NOVENO: DE LOS BIENES COMUNES.- SE REPUTAN BIENES COMUNES DE LA "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" TODOS AQUELLOS QUE NO ESTAN COMPRENDIDOS EN EL ARTICULO ANTERIOR.

ARTICULO DECIMO: USO DE LOS BIENES COMUNES.- CADA PROPIETARIO PODRA SERVIRSE DE LOS CORRESPONDIENTES BIENES COMUNES, SIEMPRE QUE LOS UTILICE SEGUN SU DESTINO ORDINARIO Y NO PERTURBE EL USO LEGITIMO DE LOS DEMAS DUEÑOS. LOS COPROPIETARIOS DEBERAN OBSERVAR LAS REGULACIONES DE LA ADMINISTRACION RESPECTO AL USO DE LOS MISMOS.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.- LOS BIENES COMUNES DE LA COPROPIEDAD SON LAS AREAS VERDES, AREAS DE PARQUEO Y CALLES, AREAS DE SERVICIOS GENERALES, AREAS RECREATIVAS Y CANCHAS DEPORTIVAS, Y ESTAN SUJETOS AL SIGUIENTE REGIMEN:

a) LOS BIENES COMUNES BASICOS O ESENCIALES SON TODOS AQUELLOS INDISPENSABLES PARA LA SUBSISTENCIA DE LA COPROPIEDAD, COMO EL TERRENO, AREAS DE PARQUEO Y CALLES, AREAS DE SERVICIOS GENERALES. ESTA ENUNCIACION NO ES DE NINGUNA MANERA TAXATIVA. POR RAZONES DE CONVENIENCIA AL CONDOMINIO LA JUNTA ADMINISTRATIVA PODRA, SEGUN LOS CASOS, DAR EN ARRENDAMIENTO, USO, COMODATO, O ANTICRESIS EL TERRENO, Y DETERMINADAS ZONAS O AREAS DE BIENES COMUNES O ENERGIA ELECTRICA.

b) LOS BIENES COMUNES NECESARIOS SON TODOS AQUELLOS QUE SIRVEN PARA EL MEJOR DESENVOLVIMIENTO DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT". TALES COMO LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD, VIGILANCIA, MANTENIMIENTO Y SERVICIO O COMODIDAD Y RECREACION DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS DEL MISMO.

DE TALES BIENES PODRA DISPONERSE, YA ENAJENANDOLOS O ARRENDANDOLOS O CEDIENDO SU USO O USUFRUCTO, POR RESOLUCION DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, CUANDO NO CUMPLIEREN SATISFACTORIAMENTE CON LA FINALIDAD PARA LOS CUALES FUERON O FUEREN ADQUIRIDOS O FUERE MENESTER SU SUSTITUCION; Y,

c) LOS BIENES COMUNES ACCESORIOS SON TODOS LOS DEMAS MUEBLES E INMUEBLES QUE PERTENECEN A LA COPROPIEDAD Y QUE NO CORRESPONDEN A LAS CATEGORIAS ANTERIORES Y DE LOS CUALES SE PUEDE DISPONER CON LA FINALIDAD DE ACRECENTAR LAS RENTAS DE LA COPROPIEDAD.

d) DE LAS ÁREAS VERDES.- LA LOTIZACION CONTARÁ CON JARDINES Y PARTERRES CON PLANTAS ORNAMENTALES CUYA SELECCIÓN Y DISEÑO LO REALIZARA LA PROMOTORA Y QUE DEBERÁN SER CUIDADOS POR TODOS LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, USUFRUCTUARIOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA LOTIZACION, ASÍ COMO A LAS TERCERAS PERSONAS RELACIONADAS CON ELLOS, COMO EMPLEADOS, AMIGOS O PARIENTES, VISITANTES Y EMPLEADOS.

EN ESTAS ÁREAS NO SE PODRÁ REALIZAR MODIFICACIONES, REUBICACIONES DE SITIOS O TRASTOCAR DE MANERA ALGUNA EL DISEÑO ORIGINAL DE LAS ÁREAS VERDES YA QUE ÉSTE HA SIDO ESTABLECIDO POR LA PROMOTORA, Y LA ÚNICA RESPONSABLE DE SU MANTENIMIENTO ES LA ADMINISTRACIÓN.

ESTA TOTALMENTE PROHIBIDO UTILIZAR LAS ÁREAS COMUNES, LAS ÁREAS VERDES O CANCHAS PARA INGERIR BEBIDAS ALCOHÓLICAS, EXCEPTUANDO EN EL CASO QUE SE REALICE ESTO DENTRO DEL LAPSO DE UNA RESERVACIÓN DE UNA DE LAS GLORIETAS. ESTO SE LO HARÁ DE FORMA PARTICULAR Y BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO QUE HA REALIZADO LA RESERVA DE TAL MODO QUE NO OCASIONE MOLESTIAS AL RESTO DE PROPIETARIOS. TAMBIÉN ESTÁ PROHIBIDO UTILIZAR LAS ÁREAS COMUNES, LAS ÁREAS VERDES O CANCHAS PARA HACER RUIDO CON MÚSICA A ALTO VOLUMEN QUE OCASIONE DISTURBIOS Y DEMÁS ACTOS QUE ATENTEN CONTRA LA PAZ Y TRANQUILIDAD DE LOS COPROPIETARIOS.

e) ÁREAS DE PARQUEO Y CALLES.- EN EL CONJUNTO HABITACIONAL SE CONSTRUIRÁN 6 VÍAS DE CIRCULACIÓN: UNA CALLE PRINCIPAL DE DOS CARRILES A PARTIR DEL INGRESO A LA LOTIZACION, UNA AVENIDA PRINCIPAL QUE RECORRE DE FORMA PERPENDICULAR Y DA ACCESO A LOS TERRENOS QUE DAN AL MAR, Y 4 CALLES ADICIONALES QUE TERMINAN EN CUL DE SAC (VÍA CON RETORNO). CADA SOLAR DEBE DE DAR SERVICIO MÍNIMO DE DOS PARQUEOS POR VILLA O SOLUCIÓN HABITACIONAL SEGÚN SUS ESCRITURAS. LAS CALLES SON ADOQUINADAS IGUAL QUE LAS ACERAS, BORDILLOS DE HORMIGÓN.

ADICIONALMENTE, LA LOTIZACION CONSTRUIRÁ ESPACIOS DE PARQUEO PARA VISITANTES. NI LAS CALLES DEL CONJUNTO HABITACIONAL, NI LOS PARQUEOS PARA VISITANTES PODRÁN SER UTILIZADOS COMO PARQUEO PERMANENTE POR PARTE DE LOS HABITANTES DEL MISMO, DEBIENDO UTILIZAR PARA ESTE FIN LAS ÁREAS PARA ELLO ASIGNADAS Y QUE CONSTEN EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA A CADA VILLA O DEPARTAMENTO.

ASÍ MISMO NO SE PERMITIRÁ LA PRÁCTICA DE DEPORTES (JUEGO DE PELOTA Y OTROS) QUE OBSTACULICEN EL LIBRE TRÁNSITO VEHICULAR POR LAS CALLES. EL GUARDIA DE SEGURIDAD ESTÁ OBLIGADO A HACER CUMPLIR ESTA DISPOSICIÓN. TAMPOCO SE PODRA REALIZAR NINGUN TIPO DE EDIFICACION, NI OBRAS DE ARQUITECTURA O INGENIERIA CIVIL, NI COLOCAR ACCESORIOS O ESTRUCTURA ALGUNA, QUE NO SE ENCUENTREN DEBIDAMENTE AUTORIZADOS POR LA ADMINISTRACION, NO SE UTILIZARAN COMO AREA DE ALMACENAMIENTO. SE PROHIBE TERMINAMENTE LAVAR CARROS EN EL AREA DE PARQUEO DE VISITANTES. LA ADMINISTRACION SE RESERVA EL DERECHO DE SOLICITAR AL COPROPIETARIO EL RETIRO DE CUALQUIER VEHICULO QUE AFECTE EL ORNATO Y/O CAUSE MALESTAR A OTROS COPROPIETARIOS.

f) ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES.- ESTAS ÁREAS COMPRENDEN:

1) SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS CON DRENAJE HACIA EL RÍO CURÍA.

2) POZO SEPTICO.

3) CISTERNA, SISTEMA DE RIEGO, CUARTO DE BOMBA Y EQUIPO PARA RIEGO DE AREAS VERDES.

4) OBRAS DE ELECTRIFICACION, CONTROLES ELECTRICOS, ILUMINACION DE CALLES.

5) GARITA DE INGRESO Y SEGURIDAD.- LA SEGURIDAD DE LA LOTIZACION SERÁ PRESTADA POR LA GUARDIANÍA PRIVADA QUE CONTRATE LA ADMINISTRACIÓN, YA SEA A TRAVÉS DE UNA EMPRESA ESPECIALIZADA O LA CONTRATACIÓN DIRECTA DE PERSONAL PARA ESTE EFECTO.

PARA INGRESAR A LA LOTIZACION QUIEN PRESTE LOS SERVICIOS DE GUARDIANÍA EXIGIRÁ IDENTIFICACIÓN. PARA EL INGRESO DE TERCEROS SE REQUERIRÁ LA PRESENTACIÓN DE UN DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN, Y SOLO SE PERMITIRÁ SU ACCESO SI LO AUTORIZA EL COPROPIETARIO A CUYO INMUEBLE SE DIRIGE, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN LOS CONSTRUCTORES DE ENTREGAR EL LISTADO DE SUS TRABAJADORES.

g) ÁREAS RECREATIVAS Y CANCHAS DEPORTIVAS.- DENTRO DE LA LOTIZACION HABRÁ ZONAS PARA USO DEPORTIVO Y RECREATIVO COMO CANCHA DE TENIS, CANCHA DE VOLLEY, CANCHA DE USO MÚLTIPLE, Y ÁREA DE JUEGOS INFANTILES, PARA CUYO USO DEBEN CUMPLIRSE LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

USO DE LAS CANCHAS:

1) PARA EL USO DE CUALQUIERA DE LAS CANCHAS SE DEBE DE UTILIZAR LA VESTIMENTA APROPIADA PARA CADA CASO Y EN ESPECIAL SIEMPRE SE DEBE DE TENER PUESTA CAMISETA.

2) LAS CANCHAS DEPORTIVAS SERÁN UTILIZADAS EXCLUSIVAMENTE POR LOS PROPIETARIOS E HIJOS DE PROPIETARIOS DE SOLARES O DE DEPARTAMENTOS DE CONDOMINIOS DENTRO DE LA LOTIZACION. LOS INVITADOS DE LOS PROPIETARIOS O HIJOS DE PROPIETARIOS PODRÁN USAR LA CANCHA, SIEMPRE QUE ESTÉN EN SU COMPAÑÍA.

- 3) EL USO DE LAS CANCHAS DE TENIS POR UN MISMO PROPIETARIO NO PODRÁ EXCEDER DE SESENTA MINUTOS POR PERSONA Y DEBERÁ UTILIZARSE LA VESTIMENTA ADECUADA PARA ELLA, A FIN DE MANTENER LA CANCHA EN ÓPTIMAS CONDICIONES. SE DEBERÁN UTILIZAR ZAPATOS DE CAUCHO QUE NO MARQUEN (NON MARQUIN).
- 4) EL USO DE LAS CANCHAS DE FÚTBOL DEBE DE SER BAJO EL HORARIO QUE ASIGNE LA ADMINISTRACIÓN DE TAL FORMA QUE SE MANTENGA EN BUEN ESTADO. EL HORARIO INICIAL SERÁ LOS SÁBADOS Y DOMINGOS DE 09:00 A.M. HASTA LAS 11:00 A.M. Y DE 4:00 P.M. A 6:00 P.M.
- 5) LA CANCHA DE VOLLEY PODRÁ RESERVARSE POR TURNOS DE 1 HORA POR PROPIETARIO.
- 6) LA CANCHA MÚLTIPLE PODRÁ RESERVARSE POR TURNOS DE 30 MIN. POR PROPIETARIO.
- 7) PARA QUE LOS PROPIETARIOS, SUS HIJOS O SUS INVITADOS PUEDAN HACER USO DE CUALQUIERA DE LAS ÁREAS AQUÍ MENCIONADAS DEBERÁN ESTAR AL DÍA EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES.
- 8) PARA TODOS LOS CASOS ANTERIORES LAS PERSONAS QUE QUIERAN OCUPAR CUALQUIERA DE LAS CANCHAS INFORMARÁN DE ESTE PARTICULAR A LA ADMINISTRACIÓN. LOS TURNOS QUE SE RESERVEN DEBEN DE CORRESPONDER A UNO POR FAMILIA NO PUDIENDO REPETIRSE POR MÁS DE UN INTEGRANTE DE FAMILIA DE FORMA SEGUIDA SALVO QUE LA CANCHA NO SE ENCUENTRE RESERVADA AL MOMENTO QUE SE VENGE EL TIEMPO DE UTILIZACIÓN. TAMBIÉN LAS RESERVAS SERÁN REALIZADAS DE FORMA DIARIA ES DECIR NO SE PUEDE RESERVAR UN HORARIO ESPECÍFICO POR ADELANTADO PARA RECIBIR CLASES YA QUE DEBE DE ESTAR LIBRE PARA TODOS LOS PROPIETARIOS EN TODOS LOS HORARIOS.

PROHIBICIONES:

- 1) QUE EL COPROPIETARIO PERTURBE A LOS JUGADORES AUNQUE FUERAN SUS COMPAÑEROS DE PARTIDA CON ALGARABÍAS, ESCÁNDALOS O CUALESQUIERA OTRA CLASE DE ACCIONES QUE ALTEREN EL NORMAL DESARROLLO DE LOS PARTIDOS.
- 2) LOS COPROPIETARIOS, LOS HIJOS DE ÉSTOS, O SUS INVITADOS NO PUEDEN CAUSAR ALGAZARAS EN LAS CANCHAS O SUS ALREDEDORES
- 3) LA UTILIZACIÓN DE LENGUAJE Y ACTOS QUE ATENTEN A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES
- 4) LA PRÁCTICA DE OTROS DEPORTES EN LAS CANCHAS DIFERENTES, ES DECIR, NO DARLES EL USO CONVENIENTE PARA LO CUAL FUERON CREADAS.
- 5) BOTAR (DEJAR ABANDONADOS) EN EL ÁREA DE CANCHAS DESPERDICIOS, ESTUCHES, BOLAS, ETC.
- 6) INGERIR BEBIDAS ALCOHÓLICAS, EN LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS COMUNES Y EN LAS DESTINADAS PARA EL DEPORTE.
- 7) USAR LA VESTIMENTA NO ADECUADA PARA EL USO DE LAS CANCHAS.
- 8) RESERVAR CUALQUIERA DE LAS ÁREAS QUE OFRECE LA LOTIZACIÓN PARA LLEVAR A CABO EVENTOS DE CARÁCTER LABORAL, PROMOCIONAL, PUBLICITARIOS U OTROS. LAS ÁREAS DE LA LOTIZACIÓN PODRÁN UTILIZARSE LUEGO DE LA AUTORIZACIÓN NECESARIA ÚNICAMENTE PARA CELEBRACIONES DE CARÁCTER PERSONAL, DE AMISTADES O FAMILIARES.

SOBRE LAS CELEBRACIONES O RESERVACIONES PARA EVENTOS:

- 1) PARA CELEBRACIÓN DE FIESTAS INFANTILES EXISTE UNA PÉRGOLA UBICADA JUNTO A LOS JUEGOS INFANTILES, QUE CUENTA CON UN BAÑO Y UNA BODEGA. CUANDO SE RESERVA PARA CUMPLEAÑOS QUIEN RESERVA PUEDE ALQUILAR POR SU CUENTA Y COLOCAR AHÍ SILLAS, MESAS, SALTA-SALTA, SHOWS DE PAYASOS U OTRO TIPO DE DIVERSIÓN.
EL ÁREA DONDE SE ENCUENTRAN LOS JUEGOS DE NIÑOS SE RESERVARA DE FORMA EXCLUSIVA. EL DÍA EN QUE QUEDE RESERVADA LA PÉRGOLA. LA MISMA PODRÁ RESERVARSE HASTA POR EL DÍA COMPLETO TAMBIÉN POR TEMA DE ARREGLO Y DECORACIÓN. SIN EMBARGO CUALQUIER COSA QUE EL PROPIETARIO ALQUILE Y SEA DEPOSITADA EN ESA ÁREA SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y CUIDADO DEL PROPIETARIO. LA ADMINISTRACIÓN DE LA LOTIZACIÓN NO SE HACE RESPONSABLE EN NINGÚN SENTIDO POR CUALQUIER COSA MATERIAL QUE EL DUEÑO ALQUILARA.
LOS INVITADOS DEBERÁN DE UTILIZAR EL BAÑO PROVISTO Y EL PROPIETARIO PODRÁ HACER USO DE LA BODEGA PARA ALMACENAR CUALQUIER COSA QUE NECESITE. EL MÁXIMO DE INVITADOS PARA ESTE TIPO DE EVENTOS ASCIENDE HASTA LOS 80 INVITADOS INCLUYENDO PADRES, MADRES, NIÑOS Y PERSONAL DE SERVICIO DOMESTICO. SE PUEDE UTILIZAR MÚSICA Y SI SE TIENE UN SHOW LOS PARLANTES PARA EL MISMO PERO SIN QUE EL VOLUMEN SEA EXCESIVO Y PERTURBADOR.
- 2) PARA LA RESERVACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS ÁREAS ANTES MENCIONADAS DEBERÁ DE REALIZÁRSELA DE FORMA PERSONAL EN LA OFICINA DE LA ADMINISTRACIÓN PARA QUE SE FIRME UN FORMULARIO EN EL QUE SE COMPROMETA QUIEN RESERVE A ENTREGAR EL ÁREA EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE FUE RECIBIDA. PODRÁ EN UN MOMENTO DETERMINADO IMPLEMENTARSE UNA GARANTÍA EN DEPÓSITO PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LAS INSTALACIONES QUE SE RESERVEN. EL PROPIETARIO DEBERA PAGAR POR EL COSUMO DE LA LUZ, AGUA Y LIMPIEZA DEL AREA, SEGÚN LO ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA.
- 3) EN EL MOMENTO DE UTILIZAR LAS ÁREAS RESERVADAS DEBEN DE CUMPLIRSE CON TODAS LAS REGLAS DETALLADAS EN ESTAS NORMAS DE CONVIVENCIA.
- 4) TODA ÁREA ANTES DE QUE LLEGUEN LOS INVITADOS O QUE SE EMPIECE CON LA DECORACIÓN DEBE DE SER ENTREGADA POR LA ADMINISTRACIÓN O QUIEN ELLA DELEGUE DE TAL FORMA QUE SE REVISE EL ESTADO DE LA MISMA. ASIMISMO LUEGO DE SU USO DEBERÁ ENTREGARSE EL ÁREA EN EL MISMO BUEN ESTADO EN QUE SE RECIBIÓ A LA ADMINISTRACIÓN O QUIEN ELLA DELEGUE. DE PRESENTARSE CUALQUIER DAÑO EL PROPIETARIO DEBERÁ CORRER CON LOS GASTOS DE REPARACIÓN DEL MISMO. NO ES SOLO LA REPARACIÓN DE ALGO DAÑADO SINO LA LIMPIEZA DEL SITIO UTILIZADO. DEBE DE ENTREGARSE LIMPIO, SIN BASURA.
- 5) ANTES DE LA REALIZACIÓN DEL EVENTO DEBE DE ENTREGARSE A LA ADMINISTRACIÓN UNA LISTA CON TODOS LOS INVITADOS QUE PODRÁN INGRESAR ESE DÍA A LA LOTIZACIÓN PARA UN MEJOR Y MÁS ÁGIL CONTROL DEL INGRESO.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DE LA RESPONSABILIDAD.- EL PROPIETARIO DE CADA BIEN INMUEBLE DE "LA LOTIZACIÓN VENTURA RESORT" SERA PERSONAL Y PECUNIARIAMENTE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS CAUSADOS A LOS BIENES DE LOS DEMAS COPROPIETARIOS O A LOS BIENES COMUNES, POR ACTO PROPIO; Y, SOLIDARIAMENTE, SI LOS DAÑOS PROVINIEREN DE

IMPRUDENCIA O NEGLIGENCIA DE SUS DEPENDIENTES, INQUILINOS, USUFRUCTUARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TITULO DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.- TODAS LAS OBLIGACIONES QUE CORRESPONDEN A LOS COPROPIETARIOS EN MATERIA DE USO Y DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVAMENTE PROPIOS Y DE LOS COMUNES, REGIRAN IGUALMENTE PARA LOS NUEVOS ADQUIRENTES, INQUILINOS O SUSTITUTOS O TENEDORES A CUALQUIER TITULO, A QUIENES CADA PROPIETARIO DEBERA HACER CONOCER EL CONTENIDO DE ESTE REGLAMENTO Y DE LAS DISPOSICIONES QUE LO ADICIONEN Y REFORMEN EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO.

CAPITULO TERCERO DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: ORGANOS DE ADMINISTRACION.- PARA LA BUENA ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" Y PARA REGULAR LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES RECIPROCAS DE LOS COPROPIETARIOS, SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION Y FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS:

- a) LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
- b) LA JUNTA ADMINISTRATIVA
- c) PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA; Y,
- d) ADMINISTRADOR.

LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE TALES ORGANOS Y PERSONAS SE DETERMINAN EN ESTE REGLAMENTO.

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO DECIMO QUINTO: COMPOSICION DE LA ASAMBLEA. ESTA INTEGRADA POR LOS COPROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", CONVOCADOS Y REUNIDOS EN LA FORMA QUE SE PREVE A CONTINUACION.

ARTICULO DECIMO SEXTO.-ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS SE REUNIRA EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", ORDINARIAMENTE CADA AÑO, EN UNO CUALQUIERA DE SUS CUATRO PRIMEROS MESES Y, EXTRAORDINARIAMENTE, CUANDO LO SOLICITEN LOS COPROPIETARIOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS EL 30% DEL TOTAL DE VOTOS O TRES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA O A INICIATIVA DEL PRESIDENTE DE ESTA O DE QUIEN HAGA SUS VECES.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: CONVOCATORIAS.- PARA QUE LA ASAMBLEA PUEDA REUNIRSE Y ADOPTAR VALIDAMENTE SUS RESOLUCIONES DEBERA MEDIAR CONVOCATORIA PREVIA, CURSADA CON OCHO DIAS DE ANTICIPACION, POR LO MENOS, AL DE LA REUNION.

LA CONVOCATORIA DEBERA EFECTUARSE POR MEDIO DE NOTIFICACION ESCRITA ENTREGADA EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR CADA COPROPIETARIO Y, ADEMÁS, POR CARTELES FIJOS EN TRES DE LOS LUGARES MAS VISIBLES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", O CON IGUAL ANTICIPACION, EN UNO DE LOS PERIODICOS DE MAYOR CIRCULACION EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

EN TODO CASO, LA CONVOCATORIA INDICARA EL LUGAR, DIA, HORA Y LOS ASUNTOS A TRATARSE EN LA SESION.

CUANDO ESTUVIEREN PRESENTES TODOS LOS COPROPIETARIOS O SUS REPRESENTANTES O MANDATARIOS Y MANIFESTAREN SU VOLUNTAD DE CONSTITUIRSE EN ASAMBLEA NO SERA NECESARIA LA CONVOCATORIA.

LA CONVOCATORIA LA HARA EL ADMINISTRADOR O QUIEN LO SUBROGUE. EN SU FALTA, LA HARA EL DIRECTOR DE LA ASAMBLEA O EL SECRETARIO DE LA MISMA.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: QUORUM.- PARA QUE HAYA QUORUM SE NECESITARA UN NUMERO DE CONCURRENTES CUYOS DERECHOS REPRESENTEN POR LO MENOS EL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LOS VOTOS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

SI HECHA LA CONVOCATORIA NO CONCURRIERE UN NUMERO DE COPROPIETARIOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS DICHO PORCENTAJE EN LA HORA SEÑALADA EN LA PRIMERA CONVOCATORIA, ESTA SE ENTENDERA CONVOCADA PARA UNA SEGUNDA REUNION, PUDIENDO REALIZARSE LA MISMA NO ANTES DE SESENTA MINUTOS DESPUES DE LA HORA SEÑALADA PARA LA PRIMERA CONVOCATORIA, CON LA ADVERTENCIA QUE LA REUNION SE EFECTUARA CON CUALQUIERA QUE FUERE EL NUMERO DE COPROPIETARIOS QUE ASISTIERA. NO PODRA MODIFICARSE, EN SEGUNDA CONVOCATORIA, EL ORDEN DEL DIA ESTABLECIDO PARA LA PRIMERA.

ARTICULO DECIMO NOVENO: DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.-- PARA PODER ASISTIR Y VOTAR EN LA ASAMBLEA, CADA PROPIETARIO DEBERA JUSTIFICAR ENCONTRARSE AL DIA EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES, MULTAS, INTERESES DE MORA Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS, ASI COMO DE CUALQUIER OTRO VALOR QUE ADEUDARE A LA COPROPIEDAD, MEDIANTE CERTIFICACION OTORGADA POR LA ADMINISTRACION.

CADA COPROPIETARIO TENDRA DERECHO A VOTO EN PROPORCION A LA ALICUOTA QUE SOBRE LA PROPIEDAD Y DEMAS BIENES COMUNES TIENE EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

ARTICULO VIGESIMO: DE LA REPRESENTACION.- CADA PROPIETARIO PODRA HACERSE REPRESENTAR EN LA SESION POR OTRA PERSONA, MEDIANTE PODER, CARTA-PODER O SIMPLE AUTORIZACION QUE SE ENTREGARA A QUIEN INSTALE O DIRIJA LA ASAMBLEA.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DE LAS RESOLUCIONES.- SALVO LOS CASOS DE EXCEPCION, LA ASAMBLEA ADOPTARA SUS RESOLUCIONES POR MAYORIA DE VOTOS DE LOS COPROPIETARIOS ASISTENTES A LA REUNION.

TODO ACUERDO QUE ENTRAÑE LA IMPOSICION DE GRAVAMENES EXTRAORDINARIOS, LA CONSTRUCCION DE MEJORAS VOLUNTARIAS, CUALQUIER SENSIBLE ALTERACION EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES, REPARACION U OTRAS QUE SIGNIFIQUEN MODIFICACION DE LA ESTRUCTURA RESISTENTE, AUMENTOS DE EDIFICACION HORIZONTAL O VERTICAL YA SEA EN

LA FACHADA O EN EL PROPIO DEPARTAMENTO DEL COPROPIETARIO O YA SEA QUE SE TRATE DE LA COMPRA, VENTA E HIPOTECA DE DICHOS BIENES COMUNES O GRAVAMENES EN GENERAL SOBRE LOS MISMOS, SE REQUERIRA, DEL 100% DE VOTOS DE LOS COPROPIETARIOS CONCURRENTES A LA ASAMBLEA. DICHA RESOLUCION SE ELEVARA A ESCRITURA PUBLICA CON EL TEXTO INTEGRO DEL ACTA PERTINENTE.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: INSTALACION DE LA ASAMBLEA.- LA ASAMBLEA SE INSTALARA DENTRO DE UNA HORA POSTERIOR A LA SEÑALADA EN LA CONVOCATORIA, DE EXISTIR EL QUORUM REGLAMENTARIO. ESTARA DIRIGIDA POR UN DIRECTOR DESIGNADO ANUALMENTE POR ELLA Y ACTUARA COMO SECRETARIO EL NOMBRADO POR DICHA ASAMBLEA, QUIEN TAMBIEN DURARA UN AÑO EN SUS FUNCIONES.

EN CASO DE FALTA O IMPEDIMENTO DE LOS TITULARES O DE UNO DE ELLOS, LA ASAMBLEA DESIGNARA UN DIRECTOR Y/O SECRETARIO AD-HOC.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: DE LAS ACTAS DE LA ASAMBLEA.- DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA Y DE LOS VOTOS EN CONTRA Y VOTOS SALVADOS SE DEJARA CONSTANCIA EN ACTA, LA MISMA QUE SE REDACTARA Y APROBARA EN LA MISMA SESION, A FIN DE QUE LAS RESOLUCIONES EN ELLA ADOPTADAS SURTAN EFECTOS INMEDIATAMENTE.

EL ACTA SERA FIRMADA POR EL DIRECTOR Y EL SECRETARIO Y SE ASENTARA EN HOJAS FOLIADAS, A CARGO DEL SECRETARIO. EN CASO DE QUE POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, NO PUDIERE REDACTARSE Y APROBARSE EL ACTA EN LA MISMA SESION, LA ASAMBLEA PODRA NOMBRAR UNO O MAS COPROPIETARIOS, PARA QUE, CUALQUIERA DE ELLOS, EN SU NOMBRE APRUEBE EL ACTA QUE LE PRESENTE EL SECRETARIO, PARA LO CUAL DEBERA ESTAMPAR SU FIRMA EN SEÑAL DE APROBACION, JUNTO CON LAS DEL DIRECTOR Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: DEBERES DE LA ASAMBLEA.- CORRESPONDE A LA ASAMBLEA:

a) ELEGIR, ENTRE SUS MIEMBROS, A CINCO VOCALES PRINCIPALES DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, QUIENES DURARAN DOS AÑOS EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, PUDIENDO SER REELEGIDOS INDEFINIDAMENTE Y CONTINUARAN EN SUS FUNCIONES HASTA SER DEBIDAMENTE REEMPLAZADOS. LOS VOCALES PRINCIPALES DESIGNARAN A SUS CORRESPONDIENTES SUPLENTE COMUNICANDO POR ESCRITO ESE PARTICULAR A LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

EN CASO DE QUE EL COPROPIETARIO SEA UNA PERSONA JURIDICA Y SE QUISIERE CONSIDERARLA COMO MIEMBRO DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, SE ENTENDERA HABERLA ELEGIDO AL DESIGNAR A SU REPRESENTANTE COMO VOCAL DE DICHA JUNTA.

b) DISTRIBUIR ENTRE LOS COPROPIETARIOS LAS CUOTAS O EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION, CONSERVACION Y REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.

c) IMPONER GRAVAMENES EXTRAORDINARIOS, CUANDO HAYA NECESIDAD DE ELLOS PARA LA MEJOR ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LOS BIENES COMUNES, PARA SU REPARACION Y MEJORAS VOLUNTARIAS.

d) EXPEDIR, MODIFICAR O REFORMAR EL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" CON UNA MAYORIA DE VOTOS QUE REPRESENTA, POR LO MENOS, MAS DE LA MITAD DE LOS COPROPIETARIOS CONCURRENTES A LA ASAMBLEA.

e) EXIGIR CUENTAS AL ADMINISTRADOR, CUANDO LO ESTIME NECESARIO.

f) AUTORIZAR LA COMPRA O VENTA DE BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA LOTIZACION CON UNA MAYORIA DE VOTOS QUE REPRESENTA, POR LO MENOS, MAS DEL 75 % DEL TOTAL DE VOTOS DE LOS COPROPIETARIOS CONCURRENTES A LA ASAMBLEA.

g) CONOCER Y RESOLVER SOBRE EL PRESUPUESTO ANUAL GENERAL DE GASTOS DE LA ADMINISTRACION.

h) EJERCER TODAS LAS DEMAS FACULTADES QUE SEAN DE INTERES COMUN Y QUE NO ESTEN ATRIBUIDAS EN LA LEY, ORDENANZAS Y EN ESTE REGLAMENTO A OTRO DE LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION Y DECIDIR SOBRE CUALQUIER ASUNTO QUE HAYA SIDO PLANTEADO POR DICHOS ORGANOS DE ADMINISTRACION A LA CONSIDERACION DE LA ASAMBLEA.

j) DELEGAR UNA O MAS DE SUS ATRIBUCIONES A LA JUNTA ADMINISTRATIVA. PARA LO CUAL SE REQUERIRA SIEMPRE UNA VOTACION DE LOS COPROPIETARIOS ASISTENTES QUE REPRESENTEN MAS DEL 50 % DEL TOTAL DE VOTOS DE LOS COPROPIETARIOS DE LA "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: COMPOSICION.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA ESTARA FORMADA POR CINCO MIEMBROS. EL ADMINISTRADOR DEBERA CONCURRIR CON VOZ PERO SIN VOTO. LOS SUPLENTE ACTUARAN SOLO EN CASO DE FALTA O AUSENCIA DE AQUELLOS. EL ASESOR JURIDICO DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA PODRA ASISTIR A LAS SESIONES, CUANDO FUERE CONVOCADO. TENDRA VOZ PERO NO VOTO.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DE LOS FUNCIONARIOS.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA DESIGNARA DE ENTRE SUS MIEMBROS A UN PRESIDENTE, A UN VICEPRESIDENTE Y A UN SECRETARIO. AL PRIMERO, LE CORRESPONDERA DIRIGIR LAS SESIONES Y EL TERCERO ACTUARA EN LA SECRETARIA DE LA MISMA. EN CASO DE FALTA DEL PRESIDENTE, LO SUBROGARA EL VICEPRESIDENTE Y EN FALTA DEL SECRETARIO, LE SUBROGARA LA PERSONA DESIGNADA POR DICHO ORGANISMO, CON CARACTER DE OCASIONAL.

LAS SUBROGACIONES NO PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, LAS RESOLVERA LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

LAS DEMAS FACULTADES Y DEBERES DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE Y SECRETARIO, SE CONSIGNARAN EN EL REGLAMENTO O REGLAMENTOS RESPECTIVOS QUE AL EFECTO SE EXPIDAN O SERAN OBJETO DE RESOLUCIONES QUE ADOpte LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DE LAS SESIONES.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA SE REUNIRA EXTRAORDINARIAMENTE CUANDO LAS CIRCUNSTANCIAS LO EXIJAN Y, POR LO MENOS, EN FORMA ORDINARIA, UNA VEZ CADA CIENTO VEINTE DIAS.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: QUORUM.- PARA QUE SE ENTIENDA LEGALMENTE INSTALADA LA JUNTA ADMINISTRATIVA SE REQUERIRA LA PRESENCIA DE CUATRO DE SUS MIEMBROS Y LAS DECISIONES SE TOMARAN POR MAYORIA DE VOTOS. CADA VOCAL TENDRA DERECHO A UN VOTO.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: CONVOCATORIAS.- PARA LAS SESIONES ORDINARIAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA LOS CONVOCARA EL SECRETARIO O EL ADMINISTRADOR, Y PARA LAS EXTRAORDINARIAS, LOS CONVOCARA

IGUALMENTE CUALQUIERA DE ELLOS, A PETICION DE UNOS DE SUS MIEMBROS, MEDIANTE NOTA QUE CONTENDRA EN AMBOS CASOS, EL LUGAR, DIA, HORA Y LOS ASUNTOS A TRATARSE EN LA SESION. PODRA PREFIJARSE UN DIA Y HORA PARA LAS FUTURAS REUNIONES, NO SIENDO EN TAL CASO NECESARIAS LAS CONVOCATORIAS. TAMPOCO LO SERAN EN EL CASO DE QUE ESTEN PRESENTES LOS CINCO VOCALES PRINCIPALES.

ARTICULO TRIGESIMO: ATRIBUCIONES.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA SE ESTABLECE PARA LA PRONTA Y OPORTUNA RESOLUCION DE TODOS LOS PROBLEMAS ATINENTES AL MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y REPARACION DE LOS BIENES COMUNES Y TENDRA LA CALIDAD DE ORGANO CONSULTIVO DEL ADMINISTRADOR, CORRESPONDIENDOLE PRINCIPALMENTE:

- a) EJERCER LA FISCALIZACION ADMINISTRATIVA Y CONTABLE DE LA ADMINISTRACION Y DAR CUENTA DE ELLA A LA ASAMBLEA.
- b) ADOPTAR, EN RECESO DE LA ASAMBLEA, LAS MEDIDAS DE CARACTER URGENTE O IMPORTANTES QUE SEAN NECESARIAS, AUNQUE LA CORRESPONDIENTE RESOLUCION QUE TOMA NO SEA DE ORDEN PRIVATIVO DE LA JUNTA; PERO, ESTA TENDRA EN LA PROXIMA REUNION DE ASAMBLEA LA OBLIGACION DE INFORMAR DEL PARTICULAR.
- c) DESIGNAR Y REMOVER AL ADMINISTRADOR, ASI COMO FIJAR SUS HONORARIOS Y EMOLUMENTOS, RESPECTIVAMENTE
- ch) DECIDIR LA CONTRATACION DE LAS DIFERENTES COBERTURAS QUE CONTENDRA LA POLIZA DE SEGURO GENERAL OBLIGATORIO; Y, DISTRIBUIR ENTRE LOS COPROPIETARIOS LAS CUOTAS PARA EL PAGO DE LA PRIMA.
- d) ELABORAR EL PROYECTO DE PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS DE LA ADMINISTRACION Y SOMETERLO A LA APROBACION DE LA ASAMBLEA.
- e) AUTORIZAR O RATIFICAR, SEGUN EL CASO, LOS ACTOS Y CONTRATOS DEL ADMINISTRADOR, CUANDO ASI LO SOLICITE O LO EXIJA ESTE REGLAMENTO.
- f) EJERCER TODAS LAS ATRIBUCIONES QUE LE DELEGUE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y, EN ORDEN A ATENDER TODAS LAS NECESIDADES URGENTES RELATIVAS A LA ADMINISTRACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", INTERVENIR COMO DELEGADA DE LA ASAMBLEA, EN SU REPRESENTACION, SIN LIMITACION ALGUNA.
- h) AUTORIZAR LOS CONTRATOS QUE FUERE A CELEBRAR EL ADMINISTRADOR, CUANDO SU CUANTIA EXCEDIERE DE DIEZ SALARIOS MINIMOS VITALES DE LOS TRABAJADORES EN GENERAL, Y QUE NO ESTUVIEREN PREVISTOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL.
- i) AUTORIZAR LA COMPRA DE BIENES, MATERIALES, EQUIPOS, ETC. CUYA ADQUISICION NO ESTUVIERE PREVISTA EN EL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS.
- J) AUTORIZAR LA VENTA DE BIENES MUEBLES QUE POR SU ESTADO NO CUMPLAN LA FINALIDAD PARA LO CUAL FUERON ADQUIRIDOS O FUERE MENESTER SU SUSTITUCION.
- k) AUTORIZAR LOS TRASLADOS DE FONDOS DE UNO A OTRO RUBRO DEL PRESUPUESTO, CUANDO FUERE NECESARIO
- l) REGLAMENTAR LA CONSTITUCION Y ADMINISTRACION DEL FONDO DE RESERVA Y, DETERMINAR LA CUOTA CON LA QUE CADA PROPIETARIO DEBERA CONTRIBUIR PARA LA FORMACION DEL MISMO, LA CUAL SERA PROPORCIONAL A SU RESPECTIVA ALICUOTA SOBRE LOS BIENES COMUNES.
- ll) INTERVENIR EN LOS CONFLICTOS QUE OCURRAN ENTRE LOS COPROPIETARIOS Y QUE NO HAYAN SIDO SOLUCIONADOS CON LA SOLA INTERVENCION DEL ADMINISTRADOR Y TRATAR DE DARLES SOLUCION CONFORME A LAS NORMAS DE EQUIDAD Y JUSTICIA.
- m) IMPONER A LOS COPROPIETARIOS LAS MULTAS PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO HASTA POR UNA CUANTIA NO MAYOR DE OCHO SALARIOS MINIMOS VITALES DE LOS TRABAJADORES EN GENERAL.
- o) DETERMINAR EL HORARIO DE APERTURA, CIERRE E ILUMINACION DE LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- t) AUTORIZAR O NEGAR TODA CLASE DE EVENTOS DE TIPO SOCIAL, ARTISTICO O CULTURAL QUE SE PRETENDA REALIZAR EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- v) AUTORIZAR PREVIO VISTO BUENO DEL DISEÑO, LA COLOCACION DE AVISOS, LETREROS, PROPAGANDAS, ETC. FUERA DE LOS LUGARES PRIVATIVOS DE LOS COPROPIETARIOS, SIEMPRE QUE NO SE EFECTE A LA ORNAMENTACION Y ESTETICA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", PUDIENDO NEGAR LA COLOCACION DE ESTOS ANUNCIOS A SU JUICIO SI ASI LO CREYERE CONVENIENTE, QUEDANDO FACULTADA PARA ORDENAR SU RETIRO EN CASO DE CONTRAVENCION.
- w) DELEGAR TODAS O PARTE DE SUS FUNCIONES AL ADMINISTRADOR, PARA EL MEJOR CUMPLIMIENTO DE SU COMETIDO.
- x) DESIGNAR AL ASESOR JURIDICO Y FIJAR SU HONORARIOS; E, INSTITUIR COMO PROCURADOR COMUN DE LOS COPROPIETARIOS AL ADMINISTRADOR, CUANDO LO ESTIME NECESARIO.
- y) EXPEDIR REGLAMENTOS ESPECIALES PARA LA MEJOR ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT". ASI COMO PARA EL MEJOR DESENVOLVIMIENTO DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", PARA LA UTILIZACION DE LOS BIENES COMUNES.
- z) EJERCER TODAS LAS DEMAS FACULTADES QUE LE CORRESPONDIEREN DE ACUERDO A LA NATURALEZA DE SUS FUNCIONES O DE CONFORMIDAD CON ESTE REGLAMENTO O LOS QUE EXPIDIERE LA ASAMBLEA.

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: DESIGNACION.- EL ADMINISTRADOR SERA DESIGNADO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA. CORRESPONDE A LA JUNTA ADMINISTRATIVA, A TRAVES DE SU PRESIDENTE, LA SUSCRIPCION DEL CORRESPONDIENTE PODER PARA QUE EJERZA LA ADMINISTRACION, FIJANDO LAS CONDICIONES DEL MISMO, PERIODO DE DURACION, GARANTIA SI FUERE NECESARIO, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES, ASI COMO ESTABLECER OTROS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR, A MAS DE LOS SEÑALADOS EN ESTE REGLAMENTO .

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.- NO OBSTANTE LO DICHO, SE ESTABLECEN COMO FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR:

- a) EJERCER LAS FUNCIONES CONFERIDAS POR LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, CON TODAS LAS FACULTADES QUE DELEGUE LA ASAMBLEA Y/O LA JUNTA.
- b) COMPARECER A JUICIO, POR DELEGACION DE LA JUNTA, ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES O DE POLICIA.
- c) CELEBRAR CONTRATOS Y CONTRAER OBLIGACIONES DENTRO DE LOS LIMITES DE ATRIBUCIONES QUE SE INDICAN EN ESTE REGLAMENTO, O QUE SEAN FIJADOS POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

- d) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.
- e) CONVOCAR A LAS SESIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y JUNTA ADMINISTRATIVA.
- f) RECAUDAR LOS DINEROS DE LAS CONTRIBUCIONES QUE ESTAN OBLIGADOS A PAGAR LOS COPROPIETARIOS, ASI COMO LOS PROVENIENTES DE LAS RENTAS DE LA COPROPIEDAD Y MANEJAR LOS FONDOS DE LA MISMA, CON LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO Y CON LA OBLIGATORIEDAD DE DEMANDAR AL COPROPIETARIO QUE HUBIERE INCURRIDO EN UNA MORA QUE EXCEDA LOS DOS MESES DE EXPENSAS ORDINARIAS E INDICAR LA ACCION JUDICIAL CUANDO SE ENCONTRARE IMPAGA POR MAS DE DOS MESES ALGUNA CUOTA EXTRAORDINARIA O LA IMPOSICION DE LA MULTA.
- g) PROYECTAR LA CREACION DE CARGOS NECESARIOS PARA LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD, SUS FUNCIONES Y REMUNERACION.
- h) NOMBRAR DIRIGIR Y REMOVER AL PERSONAL DE TRABAJADORES.
- i) PRESENTAR A LA JUNTA ADMINSTRATIVA EL PROYECTO DE INGRESOS Y GASTOS ANUALES CON 60 DIAS DE ANTICIPACION A LA FECHA PREVISTA PARA LA REUNION DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- j) LLEVAR LOS LIBROS DE LA ADMINISTRACION, TANTO DE CONTABILIDAD COMO DE MATRICULA INMOBILIARIA.
- k) CONTRATAR A LA PERSONA QUE SE HAGA CARGO DE LA VIGILANCIA, Y LIMPIEZA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT". YA SEA ESTA NATURAL O JURIDICA, PREVIA LA AUTORIZACION DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.
- l) EJECUTAR LAS LABORES CORRIENTES DE ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD REALIZAR U ORDENAR LAS TAREAS QUE FUEREN DE URGENCIA PARA LA CONSERVACION E INTEGRIDAD DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", ASI COMO CUIDAR DE LA CONSERVACION Y BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES Y LA BUENA PRESENTACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- m) CONTRATAR, SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, EL SEGURO GENERAL OBLIGATORIO.
- n) IMPEDIR POR TODOS LOS MEDIOS LA CONFORMACION DE GRUPOS DE PERSONAS QUE OCUPEN LAS AREAS COMUNES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", COMO SITIO HABITUAL PARA SUS REUNIONES.
- ñ) REGULAR EL INGRESO DE VEHICULOS DE LOS VISITANTES PARA QUE NO OCUPEN AREAS NO DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS NI PARQUEOS DE OTROS PROPIETARIOS, ADEMÁS DEBERA VIGILAR QUE LOS VEHICULOS DE LOS VISITANTES NO SE ESTACIONEN EN LA VIA PRINCIPAL DE INGRESO A LA LOTIZACION DE TAL MANERA QUE NO PERMITAN LA LIBRE CIRCULACION.
- o) EJERCER LAS DEMAS FUNCIONES Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES QUE LE CORRESPONDEN DADA LA NATURALEZA DE SU CARGO Y, CUMPLIR CON TODO LO QUE LE SEA ENCOMENDADO POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

CAPITULO CUARTO DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: DERECHOS.-LOS COPROPIETARIOS TENDRAN LOS DERECHOS ESTABLECIDOS EN LA LEY Y ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SIEMPRE QUE NO SE OPONGAN A LO PRESCRITO EN ESTE REGLAMENTO.

PARA PODER GOZAR DE ESTOS DERECHOS, ASI COMO PARA RECIBIR LOS SERVICIOS COMUNES DE REDES DE ENERGIA ELECTRICA, DE LA JUNTA DE AGUA POTABLE , SERVICIOS DE LIMPIEZA, Y OTROS, EL COPROPIETARIO DEBERA ESTAR AL DIA EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES DE ADMINISTRACION Y DE CUALQUIER OTRO VALOR QUE ADEUDARE O FIJARE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, LA JUNTA ADMINISTRATIVA, Y/O EL ADMINISTRADOR, ENCONTRARSE AL DIA EN EL CUMPLIMIENTO DE TODAS SUS OBLIGACIONES Y NO HABER SIDO SUSPENDIDO EN SUS DERECHOS DE ACUERDO CON ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: OBLIGACIONES Y DEBERES.- LOS COPROPIETARIOS ESTAN SUJETOS A LOS DEBERES Y OBLIGACIONES CONTENIDOS EN LAS NORMAS LEGALES Y ESTE REGLAMENTO, Y, EN ESPECIAL , A:

- a) CONSERVAR EL INTERIOR DE SUS BIENES INMUEBLES EN PERFECTO ESTADO DE ASEO
- b) REPARAR DE INMEDIATO LOS DESPERFECTOS QUE SE PRODUJEREN EN SUS BIENES INMUEBLES Y QUE OCASIONEN O PUEDAN OCASIONAR PERJUICIO A SUS VECINOS, A TERCEROS O A LA PRESENTACION GENERAL DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- c) RESARCIR, INMEDIATAMENTE, LOS GASTOS POR DAÑOS OCASIONADOS POR ELLOS MISMOS, SUS FAMILIARES O DEPENDIENTES, POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, A LOS DEMAS COPROPIETARIOS O A LOS BIENES COMUNES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- d) ADOPTAR TODAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA SEGURIDAD INTERIOR DE SU BIEN INMUEBLE.
- e) RESPETAR LOS HORARIOS DE APERTURA Y CIERRE DE ACTIVIDADES QUE DETERMINE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.
- f) RESPETAR LOS HORARIOS DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA DE MERCADERIAS, MUEBLES, RECOLECCION DE BASURA Y DESPERDICIOS, Y OTROS QUE FIJARE LA ADMINISTRACION. RESPETAR EL HORARIO DE ENTRADA Y SALIDA DE CAMIONES DE GRAN TAMAÑO, O DE MUDANZAS QUE DEBERÁ REALIZARSE ÚNICAMENTE ENTRE LAS 9:00 A.M. Y LAS 6:00 P.M. DE LUNES A VIERNES. LOS SÁBADOS DE 9:00 A.M. A 2:00 P.M. LOS DOMINGOS Y FERIADOS NO SE PERMITIRÁ EL INGRESO.
- g) SEÑALAR DOMICILIO PARA LAS NOTIFICACIONES QUE POR CUALQUIER CAUSA DEBE HACERLE LA ADMINISTRACION.
- h) NOTIFICAR DE TODO TRASPASO DE LA PROPIEDAD O TENENCIA DE SU LOCAL PARA LA FORMACION DE LA MATRICULA INMOBILIARIA.
- i) PAGAR OPORTUNAMENTE LAS EXPENSAS POR LOS GASTOS COMUNES, CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS, MULTAS, INTERESES, RECARGOS, INDEMNIZACIONES, ETC., A QUE ESTUVIERE OBLIGADO. EL HECHO DE QUE EL DEPARTAMENTO HAYA PERMANECIDO CERRADO, POR CUALQUIER CAUSA, NO EXONERA EL COPROPIETARIO DE LA OBLIGACION DE PAGAR LAS EXPENSAS POR GASTOS COMUNES Y CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS.
- j) DAR AVISO DE MANERA INMEDIATA A LA ADMINISTRACIÓN DE TODO HECHO DEL QUE TENGA CONOCIMIENTO QUE CONSTITUYA UNA INFRACCIÓN A LAS PRESENTES NORMAS, ORDENANZAS Y LEYES VIGENTES O QUE PONGAN EN PELIGRO EL BIENESTAR DE LA LOTIZACION.
- k) RESPETAR LA VELOCIDAD MAXIMA A LA CUAL PODRAN TRANSITAR LOS VEHICULOS POR LAS VIAS DE LA LOTIZACION LA CUAL ES DE 20 KM/H
- l) SOLICITAR LA RESPECTIVA AUTORIZACION A LA ADMINISTRACION EN CUANTO A LA HORA Y CONDICIONES PARA REALIZAR CUALQUIER MUDANZA O TRASLADO DE BIENES DENTRO O FUERA DE LA LOTIZACION.

m) CUIDAR QUE LAS MASCOTAS NO CAUSEN NINGÚN TIPO DE MOLESTIA, NO CONSTITUYAN UN PELIGRO, NI OCASIONEN DAÑOS A LOS BIENES COMUNES DE LA LOTIZACION O DE LOS COPROPIETARIOS, QUE CUMPLAN CON LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA SU TENENCIA; DE NO OBSERVARSE ESTAS PRECAUCIONES DEBERÁ CUMPLIR CON LA ORDEN DE RETIRO QUE OTORQUE LA ADMINISTRACIÓN PARA LA MASCOTA QUE HAYA OCASIONADO CUALQUIER PERJUICIO.

POR LO TANTO CUALQUIER MASCOTA QUE CIRCULE FUERA DE LA PROPIEDAD FÍSICA DE LA CASA O DEPARTAMENTO DEL PROPIETARIO DEBERÁ HACERLO ACOMPAÑADO DE SU DUEÑO O QUIEN EL ENCOMIENDE Y OBLIGATORIAMENTE CON ALGÚN ELEMENTO QUE PERMITA TENER UN CONTROL SOBRE DICHO ANIMAL, Y EN RAZAS DE PERROS CONSIDERADAS PELIGROSAS TENDRAN QUE USAR UN BOZAL. CUALQUIER DESPERDICIO QUE EMITA LA MASCOTA QUE AFECTE AL ORDEN Y TRANQUILIDAD DE LOS COPROPIETARIOS DEBERÁ SER RETIRADO POR EL DUEÑO DE DICHA MASCOTA EN EL MOMENTO EN QUE SE PRESENTE. SI SE TRATASE DE INGRESAR CUALQUIER OTRO TIPO DE ANIMAL NO DOMESTICO, SERA RETENIDO POR EL PERSONAL DE LA ADMINISTRACION Y EL DUEÑO DEL ANIMAL DEBERA PAGAR LA MULTA QUE ESTABLEZCA EL DIRECTORIO. TODO PROPIETARIO DE MASCOTAS DEBERA REGISTRAR EN LA ADMINISTRACION SU MASCOTA ASI COMO PRESENTAR LOS CERTIFICADOS DE VACUNACION CORRESPONDIENTES.

n) RESPETAR LAS NORMAS DE USO DE ÁREAS RECREATIVAS QUE LA ADMINISTRACIÓN ESTABLEZCA, Y LAS SIGUIENTES:

1) LAS CANCHAS SE UTILIZARÁN DENTRO DEL HORARIO DE 6:30 A.M. HASTA LAS 19:00 P.M.,

2) LAS FIESTAS INFANTILES SE CELEBRARÁN DE LUNES A SÁBADO CON AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, PARA LAS DEMÁS CELEBRACIONES SE REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN PREVIA, SI PARA LAS CELEBRACIONES, DE FIESTAS INFANTILES U OTRAS SE UTILIZA PERSONAL DE LIMPIEZA DE LA LOTIZACION, LOS PROPIETARIOS RESPONSABLES CUBRIRÁN LAS HORAS EXTRAS DE ESTE PERSONAL QUE SE OCASIONASEN, EN LA CANCHAS DE TENIS NO SE PODRÁ CELEBRAR EVENTO ALGUNO, Y SU USO DEBERÁ RESERVARSE EN LA ADMINISTRACIÓN.

o) PARA CUALQUIER USO QUE SE LES DE A LAS ÁREAS DE RECREACIÓN DE LA LOTIZACION LAS MISMAS DEBERÁN SER ENTREGADAS EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE SE LAS RECIBIERON, PARA LO CUAL SI SE TRATARA DE UNA CELEBRACIÓN DEBERÁ ENTREGARSE LAS ÁREAS TOTALMENTE LIMPIAS Y EN PERFECTO ESTADO. PARA QUE SE CUMPLA LO ANTERIOR SERÁ DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EL SOLICITAR UN DEPÓSITO EN GARANTÍA O HASTA COBRAR UNA CUOTA POR DICHA UTILIZACIÓN DE VOLVERSE NECESARIO, ASI COMO POR EL CONSUMO DE AGUA, ENERGÍA ELECTRICA Y LIMPIEZA.

p) RESPETAR LOS HORARIOS DE ACCESO A LA PLAYA POR LA NOCHE, ASI COMO RESPETAR QUE EL ACCESO A LA PLAYA SEA ÚNICAMENTE POR LA PUERTA CENTRAL DE LA LOTIZACION QUE DA A LA PLAYA.

q) LAS DEMÁS ESTABLECIDAS EN ESTAS NORMAS, ORDENANZAS Y LEYES.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: PROHIBICIONES.- SE PROHIBE TERMINANTEMENTE A LOS COPROPIETARIOS:

a) USAR LOS BIENES COMUNES O BIENES INDIVIDUALES PARA FINES DISTINTOS DE LOS AUTORIZADOS POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

b) UTILIZAR LOS DISTINTOS BIENES INDIVIDUALES O LAS AREAS COMUNES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" PARA REUNIONES DE TIPO POLITICO, RELIGIOSO O SINDICAL O EFECTUAR EN ELLOS MITINES, CONCENTRACIONES O EVENTOS DEL MISMO CARACTER.

c) EJERCER EN LOS BIENES INDIVIDUALES ACTIVIDADES QUE COMPROMETAN LA SEGURIDAD, SOLIDEZ Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES, ASI COMO CONSERVAR O DEPOSITAR SUSTANCIAS O MERCADERIAS PELIGROSAS, EXPLOSIVAS, INFLAMABLES, ANTIHIGIENICAS O QUE PRODUZCAN HUMEDAD, MALOS OLORES, HUMO O CUALQUIER CLASE DE MOLESTIAS A LOS DEMAS.

d) OCUPAR LOS PASILLOS O CORREDORES DE CIRCULACION, ESCALERAS, PASAJES Y DEMAS BIENES COMUNES, CON MERCADERIAS, MUEBLES U OBJETOS QUE IMPIDAN EL LIBRE TRANSITO O AFECTEN LA ESTETICA, BUENA PRESENTACION Y LIMPIEZA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", QUEDANDO FACULTADO EL ADMINISTRADOR PARA EFECTUAR SU INMEDIATO RETIRO, SIN PERJUICIO DE LA SANCION QUE SE LE IMPONGAN.

e) CONSERVAR ANIMALES EN LOS BIENES INDIVIDUALES COMO BODEGA, PARQUEO O BIEN COMUN DEL EDIFICIO.

f) ARROJAR BASURA Y DESPERDICIOS EN GENERAL EN LOS PASILLOS, ESCALERAS, PASAJES Y DEMAS BIENES DE USO COMUN DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" O DEJAR DESPERDICIOS O CESTOS DE BASURA FUERA DE LOS DEPARTAMENTOS. LA ADMINISTRACION REGULARA LA FORMA Y OPORTUNIDAD COMO SE EFECTUARA EL SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", SIENDO OBLIGATORIO OBSERVAR SUS DISPOSICIONES.

g) INSTALAR MAQUINARIA INDUSTRIAL PESADA O QUE PRODUZCA RUIDO O TREPIDACION QUE PUEDA AFECTAR LA SEGURIDAD O LA COMODIDAD DE SUS OCUPANTES.

h) COLOCAR ALEROS, VICERAS, AVISOS, LETREROS, ROTULOS O PEGAR PAPELES Y ANUNCIOS EN LAS PAREDES, CULATAS Y FACHADAS DEL BIEN INDIVIDUAL.

i) COLOCAR EN LOS SECTORES PARTICULARES, CON VISTA AL EXTERIOR, CUALQUIER OBJETO SUSCEPTIBLE DE AFECTAR LA ESTETICA DEL EDIFICIO O COMODIDAD DE LOS DEMAS COPROPIETARIOS, TALES COMO COLGAR ROPAS, ALFOMBRAS, ETC, Y LIMPIAR LAS COSAS GOLPEANDOLAS CONTRA LAS VENTANAS O PAREDES PERIMETRALES DEL EDIFICIO.

j) UTILIZAR ALTOPARLANTES, MUSICA EN ALTO VOLUMEN, RECEPTORES DE TELEVISION Y, EN GENERAL, CUALQUIER OTRO DISPOSITIVO QUE PROVOQUE RUIDO, RESONANCIA O AFECTE DE OTRA MANERA LA TRANQUILIDAD DE LOS PROPIETARIOS O USUARIOS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", DE MANERA QUE NO TRASCIENDA HACIA EL EXTERIOR DEL BIEN EXCLUSIVO. NO SE PODRA PITAR.

k) PROVOCAR EMANACIONES DE OLORES MOLESTOS, NOCIVOS O DESAGRADABLES.

l) Oponerse a la entrada a sus departamentos del administrador, de los peritos y técnicos designados por la administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.

m) UTILIZAR LOS SERVICIOS DEL PERSONAL DEPENDIENTE DE LA ADMINISTRACION PARA ACTIVIDADES, TRABAJOS Y/O SERVICIOS DE CARACTER PARTICULAR.

n) PONER O FIJAR CLAVOS, TORNILLOS O SOPORTES EN LOS TABIQUES DIVISORIOS O PAREDES MEDIANERAS QUE PUEDAN PERJUDICAR A LOS DEMAS DEPARTAMENTOS O BIENES COMUNES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

ñ) REALIZAR ACTOS CONTRARIOS A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES O QUE AFECTEN LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y ARMONIA DE LOS COPROPIETARIOS Y, EN GENERAL, AQUELLOS QUE DESNATURALICEN EL PLAN ESTRUCTURAL DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

- o) DEJAR SOLOS A LOS NIÑOS EN LAS ESCALERAS, RAMPAS, CORREDORES Y DEMAS AREAS COMUNES, DEBIENDO LOS COPROPIETARIOS, PREOCUPARSE DE ALEJARLOS DE TODAS LAS INSTALACIONES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" QUE OFREZCAN PELIGRO.
- p) ARROJAR ANIMALES DOMESTICOS MUERTOS EN LOS BOTADEROS DE BASURA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".
- q) QUEMAR BASURA DENTRO DE LA LOTIZACION, POR TANTO LOS COPROPIETARIOS O CONSTRUCTORES DEBERAN SACARLA FUERA DE LA LOTIZACION PARA TAL EFECTO.
- r) UTILIZAR CUALQUIER TIPO DE ARMAS DENTRO DEL PERIMETRO DE LA URBANIZACION; NO SE PODRA CONCURRIR A LAS AREAS RECREATIVAS DE LA LOTIZACION PORTANDO ARMAS. EN EL CASO QUE ALGUN PROPIETARIO TENGA SERVICIO DE SEGURIDAD PERSONAL, LOS MISMOS NO PODRAN INGRESAR ARMADOS DENTRO DE LA LOTIZACION, DEBERAN PERMANECER DENTRO DEL PREDIO DEL PROPIETARIO. LAS ARMAS DEBERAN TENER LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES, COPIA DE LOS MISMOS SE DEBERA ENTREGAR EN LA ADMINISTRACION DE LA LOTIZACION.
- s) QUE MENORES DE EDAD MANEJEN CUALQUIER TIPO DE VEHICULO MOTORIZADO DENTRO DE LA LOTIZACION (SALVO QUE SE TRATASE DE VEHICULOS ESPECIALMENTE DISEÑADOS PARA NIÑOS QUE ANDEN A UNA VELOCIDAD INFERIOR A 5 KM / H). LOS VEHICULOS (CUADRONES, ETC.) NO PODRAN CIRCULAR EN LOS TERRENOS VACIOS DE LA LOTIZACION Y EL INGRESO Y SALIDA DE ESTOS VEHICULOS HACIA LA PLAYA, SERA UNICAMENTE POR LA VIA QUE SEÑALE LA ADMINISTRACION. ESTE TIPO DE VEHICULO SOLO PODRA CIRCULAR HASTA LAS 22H00.
- t) QUEDA EXPRESA Y TERMINANTEMENTE PROHIBIDA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE NINGÚN TIPO ANTES DE LAS 8:00 A.M. NI PASADAS LAS 7:30 P.M., PARA LOS DÍAS SÁBADOS SE PERMITIRÁ EL TRABAJO ÚNICAMENTE DE 9:00 A.M. A 2:00 P.M., TAMPOCO SE PERMITIRÁ TALES TRABAJOS LOS DOMINGOS O FERIADOS A MENOS QUE ESTOS TRABAJOS SE REFIERAN A OBRAS MENORES DENTRO DE UNIDADES HABITACIONALES YA CONSTRUIDAS O POR TERMINAR Y QUE NO OCASIONEN MAYORMENTE RUIDO
- t) INSTALAR ANTENAS PARABÓLICAS A MENOS QUE SE CUENTE CON LA AUTORIZACIÓN PREVIA POR ESCRITO DE LA ADMINISTRACIÓN.
- u) ASIGNAR TAREAS PARTICULARES (QUE NO ESTÉN DENTRO DE LAS ASIGNADAS POR LA ADMINISTRACIÓN) A LOS EMPLEADOS QUE LABOREN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA LOTIZACION NI DENTRO NI FUERA DE LAS HORAS DE SERVICIO DE ELLOS.
- v) SE PROHÍBE LA QUEMA DE AÑOS VIEJOS DENTRO DE LA LOTIZACION.
- w) LAS DEMÁS ESTABLECIDAS EN ESTAS NORMAS, ORDENANZAS Y LEYES.

CAPITULO QUINTO DEL REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: DE LOS FONDOS.- LOS FONDOS DE LA COPROPIEDAD PROVIENEN DE LAS SIGUIENTES FUENTES:

- a) DE LAS CONTRIBUCIONES ORDINARIAS DE LOS COPROPIETARIOS PARA LOS GASTOS CORRIENTES Y NECESARIOS DE LA COPROPIEDAD;
- b) DE LAS CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS QUE SEAN IMPUESTAS A LOS COPROPIETARIOS;
- c) DE LAS RENTAS QUE PRODUZCAN LOS BIENES COMUNES Y QUE POR RESOLUCION DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA SEAN DESTINADOS A UN FIN LUCRATIVO;
- d) DE LOS RENDIMIENTOS QUE PRODUZCAN LAS INVERSIONES QUE HAGA LA COPROPIEDAD;
- e) DE LOS DEMAS INGRESOS QUE RESULTEN DE LA APLICACION DE ESTE REGLAMENTO, COMO MULTAS, INDEMNIZACIONES, INTERESES, ETC. Y,
- f) LOS PROVENIENTES DE CONTRIBUCIONES Y CUALQUIER OTRA FUENTE LICITA.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: MANEJO DE LOS FONDOS.- LOS FONDOS DE LA COPROPIEDAD SERAN NECESARIAMENTE MANEJADOS A TRAVES DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA, CON LA FIRMA DEL ADMINISTRADOR Y UNO CUALQUIERA DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DESIGNADO POR ESTA. SIN EMBARGO, LA JUNTA PODRA SEÑALAR UNA SUMA PRUDENCIAL PARA GASTOS MENORES, QUE SERA MANEJADA POR EL ADMINISTRADOR POR EL SISTEMA DE CAJA CHICA, CON LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO.

CAPITULO SEXTO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: DEL PRESUPUESTO ANUAL: DEL ESTUDIO Y APROBACION.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA PRESENTARA ANUALMENTE PARA ESTUDIO Y APROBACION DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL PROYECTO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS. EL MONTO DEL PRESUPUESTO APROBADO SE DIVIDIRA PROPORCIONALMENTE DE ACUERDO CON LAS ALICUOTAS DE CADA PROPIETARIO.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: DE LA RESPONSABILIDAD.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA Y EL ADMINISTRADOR SERAN LOS RESPONSABLES DE LA EJECUCION DEL PRESUPUESTO ANUAL DE EGRESOS E INGRESOS APROBADOS POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

DE LA CONTABILIDAD

ARTICULO CUADRAGESIMO: LA CONTABILIDAD DE LA COPROPIEDAD SERA LLEVADA DE CONFORMIDAD CON LOS SISTEMAS, PROCEDIMIENTOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS. DENTRO DE LOS QUINCE DIAS ANTERIORES A LA CELEBRACION DE LA ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, LOS LIBROS, CUENTAS Y BALANCES DE LA ADMINISTRACION ESTARAN A DISPOSICION DE TODOS LOS COPROPIETARIOS O DE SUS REPRESENTANTES O DEL REVISOR DE CUENTAS QUE DESIGNARE LA ASAMBLEA.

DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: FORMACION.-CON EL FIN DE MANTENER EN TODO MOMENTO DISPONIBILIDAD PECUNIARIA PARA ATENDER GASTOS ORDINARIOS O EXTRAORDINARIOS URGENTES, PARA SUPLIR DEFICITS DE PARTIDAS PRESUPUESTADAS EN MENOR CUANTIA. ETC., SE CREA UN FONDO DE RESERVA CUYO VALOR SERA FIJADO ANUALMENTE POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA, QUE EN NINGUN CASO SERA MENOR AL CINCO POR CIENTO DEL PRESUPUESTO DE LOS GASTOS COMUNES Y QUE PAGARAN LOS COPROPIETARIOS CON LAS MENSUALIDADES QUE SE PAGAN POR CONCEPTO DE EXPENSAS COMUNES.

LOS PAGOS QUE CON CARGO AL FONDO DE RESERVA HAGA EL ADMINISTRADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS EN UNA O MAS DE SUS OBLIGACIONES CAUSARAN INTERESES DE MORA, CALCULADAS AL MAXIMO DE LA TASA BANCARIA.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: MANEJO E INCREMENTO.- EL FONDO DE RESERVA SE MANEJARA MEDIANTE CUENTA BANCARIA DIFERENTE A LAS DEMAS QUE TENGA LA COPROPIEDAD PARA EJECUTAR SU PRESUPUESTO ORDINARIO. ESTE FONDO DE RESERVA, ADEMÁS, SE INCREMENTA CON LOS INGRESOS PROVENIENTES DE INTERESES DE MORA, CONTRIBUCIONES, INDEMNIZACIONES, ETC. PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, POR LOS RENDIMIENTOS QUE PRODUZCAN LOS VALORES SUPERAVITS PRESUPUESTALES, SALVO QUE LA ASAMBLEA LOS ABSORBA EN EL PRESUPUESTO SUBSIGUIENTE.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: REGIMEN E INVERSIONES.- MIENTRAS LA ASAMBLEA NO DETERMINE OTRA COSA. EL FONDO DE RESERVA SERA MANEJADO EN FORMA SEPARADA DE LOS INGRESOS ORDINARIOS DE LA COPROPIEDAD, DEBIENDO MANTENERSE INVERTIDO EN PAPELES DE PRONTA Y FACIL LIQUIDEZ, PERO CON EL MEJOR RENDIMIENTO POSIBLE. LA ASAMBLEA PUEDE AUTORIZAR EXPRESAMENTE QUE SE UTILICE LOS DINEROS DE ESTE FONDO EN MEJORAS A LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO SEPTIMO GENERALIDADES, CONCILIACION Y ARBITRAJE

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: PROCEDIMIENTO DE CONCILIACION.- LOS PROPIETARIOS O QUIENES REPRESENTEN SUS DERECHOS O LOS SUSTITUYAN, SE COMPROMETEN A SOMETER, EN PRIMER TERMINO, TODAS LAS DIFERENCIAS QUE ENTRE ELLOS SURJAN, EN RELACION CON SUS DERECHOS DE UTILIZACION Y GOCE SOBRE LAS PROPIEDADES EXCLUSIVAS O SOBRE LOS BIENES COMUNES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", A UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO VERBAL, BREVE Y SUMARIO, QUE SE VENTILARA ANTE EL ADMINISTRADOR DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" Y QUE TERMINARA CON UNA RECOMENDACION MEDIANTE LA CUAL ESTE TRATARA DE PONER FIN A LA DIFERENCIA O LITIGIO.

SI EL CONFLICTO NO ES DIRIMIDO CON LA SOLA INTERVENCION DEL ADMINISTRADOR, LA JUNTA ADMINISTRATIVA CONOCERA DE EL, YA POR PETICION DE PARTE, YA POR SOLICITUD DEL MISMO ADMINISTRADOR, YA DE OFICIO, A FIN DE TRATAR DE DARLE SOLUCION QUE INDIQUE LA EQUIDAD Y LA JUSTICIA,

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: PROCEDIMIENTO ARBITRAL - SALVO PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS INDICADOS EN ESTE REGLAMENTO, LAS DIFERENCIAS EN CUANTO A LA UTILIZACION O GOCE DE LAS PROPIEDADES EXCLUSIVAS O DE LOS BIENES COMUNES QUE NO SEAN RESUELTAS MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ARTICULO ANTERIOR O LAS DIFERENCIAS QUE SURJAN ENTRE LOS PROPIETARIOS O ENTRE CUALQUIERA DE ESTOS Y LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", EN CUANTO A SUS DERECHOS COMO PROPIETARIO, SERAN DIRIMIDOS OBLIGATORIAMENTE MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: DE LOS ARBITROS.- PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO ANTERIOR, CADA UNA DE LAS PARTES DESIGNARA UN ARBITRO Y LOS DOS ASI DESIGNADOS NOMBRARAN UN TERCERO QUE, CON LOS ANTERIORES, CONSTITUIRAN EL TRIBUNAL.

EN CASO DE DESACUERDO, EL TERCER ARBITRO SERA DESIGNADO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT". A SOLICITUD DE CUALQUIERA DE LOS ARBITROS DESIGNADOS POR LAS PARTES. EN CASO DE QUE UNA DE LAS PARTES SE NIEGUE A NOMBRAR EL ARBITRO QUE LE CORRESPONDA, PODRA SER REQUERIDA ANTE LOS JUECES CIVILES DE SANTA ELENA.

ESTOS ARBITROS CONSTITUIDOS EN TRIBUNAL DEBERAN DECIDIR EN CONCIENCIA QUEDANDO FACULTADOS PARA CONCILIAR LAS PRETENCIONES OPUESTAS.

EL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DEBERA FUNCIONAR EN "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" Y OBSERVAR EL TRAMITE PREVISTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: FACULTAD ESPECIAL DEL ADMINISTRADOR .- LO ESTIPULADO EN LOS ARTICULOS ANTERIORES EN NADA PERJUDICA LA FACULTAD QUE TIENE EL ADMINISTRADOR DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", DE CONFORMIDAD CON LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, PARA ACUDIR AL FUNCIONARIO JUDICIAL O DE POLICIA QUE SEA COMPETENTE, Y RECLAMAR CONTRA EL PROPIETARIO QUE INCUMPLA CUALQUIER DISPOSICION DE DICHO REGLAMENTO O INCURRA EN MORA DEL PAGO DE EXPENSAS O DE MULTAS O PERTURBE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS PROPIETARIOS Y USUARIOS O QUE COMPROMETA LA SEGURIDAD, SOLIDEZ, SALUBRIDAD, ESTETICA O EL BUEN NOMBRE DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES.

CAPITULO OCTAVO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO: DESCRIPCION.- EL ADMINISTRADOR LLEVARA, BAJO SU RESPONSABILIDAD, LA MATRICULA INMOBILIARIA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

EN LA MATRICULA INMOBILIARIA SE HARA DESCRIPCION FISICA DE CADA UNO DE LOS BIENES INDIVIDUALES DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", SE ANOTARA EL NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS DE LOS MISMOS O DE QUIENES LO REPRESENTEN O LO SUSTITUYAN EN SUS DERECHOS Y LOS DATOS SOBRE LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

ES OBLIGACION DE CADA PROPIETARIO ENTREGAR AL ADMINISTRADOR COPIA AUTENTICA DE SU RESPECTIVO TITULO DE DOMINIO, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON DE SANTA ELENA Y CATASTRADO EN EL

MUNICIPIO. IGUAL OBLIGACION SE EXTIENDE A LOS ARRENDATARIOS, USUARIOS Y TENEDORES A CUALQUIER TITULO DE TALES BIENES INDIVIDUALES, DE ENTREGAR EL TITULO O DOCUMENTO QUE JUSTIFIQUE SU DERECHO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO: DE LA MATRICULA.- AL ABRIRSE LA MATRICULA, CADA PROPIEDAD DEBE SER CLARAMENTE IDENTIFICADA POR SU NOMENCLATURA, PISO, CODIGO MUNICIPAL, LINDEROS, AREA, SUPERFICIE, LA CUOTA DE PROPORCIONALIDAD, TELEFONOS Y MAS DISTINTIVOS DEL MISMO.

ARTICULO QUINCUAGESIMO: DEL SISTEMA DE MATRICULACION.- EL ADMINISTRADOR PUEDE ABRIR LA MATRICULA INMOBILIARIA POR EL SISTEMA QUE CONSIDERE MAS CONVENIENTE. CUALQUIER SISTEMA QUE SE ADOpte DEBERA PERMITIR EL CONOCIMIENTO DE LA DESCRIPCION FISICA, LA HISTORIA JUDICIAL Y TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS Y DOCUMENTOS QUE INTERESEN A LA COPROPIEDAD.

ARTICULO QUINCUAGESIMO PRIMERO: TRANSFERENCIA DE BIENES EXCLUSIVOS.- EN CASO DE VENTA O TRANSFERENCIA DE UN BIEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, CADA PROPIETARIO DEBERA PREVIAMENTE:

1. OBTENER LA AUTORIZACION DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA PARA EFECTUAR DICHA VENTA O TRANSFERENCIA, INDICANDO EL NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO DEL ADQUIRENTE. IGUAL AUTORIZACION DEBERA OBTENERSE PARA DAR EN ARRIENDO UN BIEN INMUEBLE.
2. EXIGIR DEL ADQUIRENTE, EN LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA, LA DECLARACION DE SU CONOCIMIENTO Y EXPRESA CONFORMIDAD AL PRESENTE REGLAMENTO Y A SUS EVENTUALES MODIFICACIONES; IGUAL EXIGENCIA SE DEBERA DAR PARA EL CASO DE ARRIENDO; Y,
3. CEDER AL NUEVO ADQUIRENTE O ARRENDATARIO SU CUOTA PARA LOS FONDOS ORDINARIOS Y DE RESERVA PARA LA ATENCION DE LOS GASTOS COMUNES Y EXTRAORDINARIOS, CONFORME A CERTIFICACION QUE EXPIDA EL ADMINISTRADOR DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT".

CAPITULO NOVENO CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: DEL PAGO DE CUOTAS.- PARA EFECTO DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO ANTERIOR, EN CONCORDANCIA CON LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS CUOTAS ORDINARIAS SE CAUSAN EL PRIMERO DE CADA MES Y DEBERAN PAGARSE DENTRO DE LOS SIGUIENTES CINCO DIAS HABILES. LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS SE CAUSAN EL DIA EN QUE SEAN FIJADAS Y SERAN PAGADAS HASTA LA FECHA MAXIMA INDICADA EN LA RESOLUCION PERTINENTE, LAS INDEMNIZACIONES O MULTAS SE CAUSAN EN LA FECHA DE LA RESOLUCION QUE LAS IMPONGAN Y SE PAGARAN HASTA LA FECHA MAXIMA INDICADA PARA ELLO EN DICHA RESOLUCION.

ARTICULO QUINCUAGESIMO TERCERO: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS Y MULTAS.- CUANDO POR OMISION DE LOS DEBERES ASIGNADOS A CADA COPROPIETARIO EN ESTE REGLAMENTO, LA COPROPIEDAD TUVIERE QUE HACER GASTOS DIVERSOS A LOS ORDINARIOS, SEA EN LOS BIENES COMUNES, SEA EN LAS ZONAS EXCLUSIVAS, SEA EN PAGOS O INDEMNIZACIONES A FAVOR DE TERCERAS PERSONAS, AL COPROPIETARIO RESPONSABLE SE LE COBRARAN LAS EXPENSAS ASI OCASIONADAS, MAS UN RECARGO INDEMNIZATORIO DEL 20% DEL VALOR DE AQUELLAS, SALVO QUE LA JUNTA ADMINISTRATIVA OPTe POR COBRAR EN SU LUGAR UNA MULTA EN DINERO NO SUPERIOR A LA CUANTIA QUE EN ESTE REGLAMENTO SE FIJA.

ARTICULO QUINCUAGESIMO CUARTO: INTERESES POR MORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.- EL RETARDO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS O DE LAS MULTAS E INDEMNIZACIONES DE QUE TRATA ESTE REGLAMENTO, CAUSARA INTERESES DE MORA AL MAXIMO DE LA TASA CONVENCIONAL PREVISTA EN LA LEY, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE HAYA QUEDADO EXIGIBLE CADA CUOTA O INDEMNIZACION, SIN QUE PARA EL EFECTO SE NECESITE PREVIO REQUERIMIENTO O DECLARATORIA DE MORA EN CASO DE CESION DEL BIEN EXCLUSIVO EN ARRENDAMIENTO, USO, USUFRUCTO, ETC, LOS REFERIDOS PAGOS SE EFECTUARAN DIRECTAMENTE POR PARTE DE SU PROPIETARIO. ASI MISMO LA DMINISTRACION TENDRA LA FACULTAD DE ESTIPULAR UN PLAN DE PRONTO PAGO EN EL CUAL SE INCLUYA EN EL VALOR DE LA EXPENSA TODOS LOS GASTOS NECESARIOS INCLUIDO LOS INTERESES POR RETRASO DESDE EL INICIO DE TAL FORMA QUE SE ADJUDIQUE UN DESCUENTO POR PRONTO PAGO A QUIENES CANCELEN DENTRO DE LOS PRIMEROS 5 DIAS DE CADA MES, EVITÁNDOSE ENTONCES ESOS GASTOS EXTRAS POR INTERESES. O EN SU DEFECTO DE COLOCAR UN VALOR FIJO POR CARGOS DE COBRANZA Y ADMINISTRACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INTERESES QUE GENERE EL ATRASO EN EL PAGO. EL INTERÉS SERÁ CALCULADO EN BASE A LA MÁXIMA TASA QUE PERMITE EL BANCO CENTRAL.

CAPITULO DECIMO DEL REGLAMENTO

ARTICULO QUINCUAGESIMO QUINTO: OBSERVANCIA DEL REGLAMENTO Y RENUNCIA DE DERECHOS.- LOS COPROPIETARIOS DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT" SE COMPROMETEN A OBSERVAR TODAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, Y, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO DECIMO PRIMERO DEL CODIGO CIVIL, RENUNCIAN A CUALQUIER DERECHO O ACCION DERIVADOS DE LEYES REGLAMENTOS U ORDENANZAS QUE LO CONTRARIEN, POR CONSIDERAR QUE ASI CONVIENEN A SUS INTERESES COMO COPROPIETARIO.

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEXTO: VIOLACION E INCUMPLIMIENTO.- LA JUNTA ADMINISTRATIVA PODRA IMPONER SANCIONES Y/O MULTAS A LOS COPROPIETARIOS, EN CASO DE VIOLACION DE LAS NORMAS DEL PRESENTE REGLAMENTO. EL MONTO DE LA MULTA, EN CADA CASO DE CONTRAVENCION, PODRA SER HASTA UNA CUANTIA DE OCHO SALARIOS MINIMOS VITALES GENERALES PARA LOS TRABAJADORES EN GENERAL. EL PAGO DE LA MULTA, INCLUIDOS INTERESES, RECARGOS Y GASTOS, CONTADOS A PARTIR DE LA NOTIFICACION QUE, MEDIANTE CARTA, HARA EL ADMINISTRADOR.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- LA PROMOTORA DE "LA LOTIZACION VENTURA RESORT", TENDRA EL CONTROL Y ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD HASTA UN AÑO DESPUES DE QUE SE HAYAN VENDIDO TODOS LOS INMUEBLES DE LA LOTIZACION, LUEGO DE LO CUAL EL CONTROL Y ADMINISTRACION PASARA A MANOS DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS LEGALMENTE CONSTITUIDA, A TRAVES DE UNA DONACION. ES POTESTAD DE LA PROMOTORA ENTREGAR LA ADMINISTRACION Y LA CASA CLUB ANTES DEL PLAZO ESTIPULADO ANTERIORMENTE.

SEGUNDA.- EL REGLAMENTO INTERNO DEBERA SER APROBADO POR EL VOTO DE POR LO MENOS LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS COPROPIETARIOS. EL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEBERA, EN TODO CASO, SER PROTOCOLIZADO EN UNA NOTARIA DEL CANTON E INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RESPECTIVO. CUMPLIDAS ESTAS FORMALIDADES, TENDRA FUERZA OBLIGATORIA AUN RESPECTO DE TERCEROS ADQUIRENTES A CUALQUIER TITULO.

TERCERA.- HASTA QUE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS ESTE LEGALMENTE CONSTITUIDA, LA PROMOTORA TENDRA LA FACULTAD DE APLICAR Y REFORMAR EL PRESENTE REGLAMENTO.