

ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN
COCO BEACH VILLAGE (CBV)

ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN COCO BEACH VILLAGE (CBV)	1
CAPÍTULO I	4
DENOMINACIÓN, AMBITO DE ACCIÓN, ESTRUCTURA Y DOMICILIO	4
<i>Art 1.- DENOMINACIÓN.</i>	4
<i>Art. 2.- La organización</i>	4
<i>Art. 3.- ÁMBITO DE ACCIÓN</i>	4
<i>Art. 4.- ESTRUCTURA.</i>	4
<i>Art. 5.- DOMICILIO.</i>	4
CAPITULO II ALCANCE TERRITORIAL DE LA ORGANIZACION	4
<i>Art. 6.- ALCANCE TERRITORIAL.</i>	4
CAPITULO III	5
FINES Y OBJETIVOS.....	5
<i>Art. 7.- LOS FINES Y OBJETIVOS</i>	5
CAPITULO IV.....	6
FUENTES Y BIENES	6
<i>Art. 8.- FUENTE DE INGRESOS DE CBV Y VENCIMIENTO DEL PAGO.-</i>	6
<i>Art. 9.- BIENES DE LA URBANIZACIÓN.</i>	6
CAPITULO V.....	7
MIEMBROS	7
<i>Art. 10.- SOCIOS</i>	7
<i>Art. 11.- VOTO.</i>	7
<i>Art. 12.- ASISTENCIA LOS MIEMBROS.</i>	7
<i>Art. 13.- LAS REUNIONES.</i>	7
CAPITULO VI DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS	7
<i>Art. 14.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS. -</i>	7
CAPITULO VII ESTRUCTURA Y ORGANIZACION INTERNA	8
<i>Art. 15. -</i>	8
<i>Art. 16.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. -</i>	8
<i>Art. 17.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL. -</i>	8
<i>Art. 18.</i>	9
<i>Art. 19.- DEL DIRECTORIO.</i>	9
<i>Art. 20.- REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DE LA DIRECTIVA. -</i>	10
<i>Art. 21.- COMPENSACIÓN.</i>	11
<i>Art. 22.- DEL DIRECTORIO.</i>	11
<i>Art. 23.- TIEMPO.</i>	11
<i>Art. 24.- INDEMNIZACIÓN.</i>	11
<i>Art. 25.- DEBERES Y DERECHO DEL DIRECTORIO.</i>	11
<i>Art. 26.- LAS SESIONES DEL DIRECTORIO. -</i>	12
<i>Art. 27.- DE LAS RESOLUCIÓN. -</i>	12
CAPITULO VIII INFORMACION, DELIBERACIONES, ASISTENCIA Y VOTACION	12
<i>Art. 28.- INFORMACIÓN.</i>	12
<i>Art. 29.- DELIBERACIONES.</i>	12
<i>Art. 30.- LA ASISTENCIA.</i>	13
<i>Art. 31.- DERECHO AL VOTO.</i>	13
<i>Art. 32.- VOTACIONES.</i>	13
<i>Art. 33.- CONTABILIZACIÓN DE VOTOS.</i>	13
<i>Art. 34.- PUBLICACIÓN DE RESULTADOS E IMPUGNACIONES.</i>	13
<i>Art. 35.- CRITERIO DECISIVO.</i>	13
CAPITULO IX PATRIMONIO SOCIAL Y ADMINISTRACION DE RECURSOS.....	14
<i>Art. 36.</i>	14
<i>Art. 37.</i>	14
<i>Art. 38.</i>	14

Art. 39.....	14
Art. 40.....	14
Art. 41.....	14
CAPITULO X ARCHIVOS	14
Art. 42.- CUSTODIA.....	14
Art. 43.- DOCUMENTOS LEGALES.....	14
Art. 44.- ACTAS.....	14
Art. 45.- ARCHIVOS FINANCIEROS.....	15
Art. 46.- ESTÁNDARES DE COMUNICACIÓN.....	15
Art. 47.- LISTADO DE MIEMBROS.....	15
CAPITULO XI.....	15
COMISION DE FISCALIZACION DEBERES Y OBLIGACIONES DE ORGANO DE FISCALIZACION Y DE CONTROL INTERNO	15
Art. 48.....	15
Art. 49.....	15
CAPITULO XII LA FORMA Y LAS EPOCAS DE CONVOCAR A LAS ASAMBLEAS GENERALES.....	16
Art. 50.....	16
CAPITULO XIII QUORUM PARA LA INSTALACION DE ASAMBLEAS GENERALES Y EL QUORUM DECISORIO	16
Art. 51.....	16
Art. 52.....	16
Art. 53.....	16
CAPITULO XIV MECANISMO DE INCLUSION Y EXCLUSION DE MIEMBROS LOS MISMOS QUE DEBERAN GARANTIZAR EN TODO MOMENTO EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO DE LA INCLUSION	16
Art. 54.- SON SOCIOS.....	17
Art. 55.....	17
Art. 57.....	17
Art. 58.....	17
Art. 59.....	17
CAPITULO XV.....	18
REFORMA DE ESTATUTOS	18
Art. 60.....	18
CAPITULO XVI REGIMEN DE SOLUCION DE LAS CONTROVERSIAS.....	18
Art. 61.....	18
Art. 62.- SOLUCIÓN INTERNA DE CONTROVERSIAS Y PACTO DE MEDIACIÓN Y DE ARBITRAJE.....	18
Art. 63.....	18
CAPITULO XVII CAUSALES Y PROCEDIMIENTOS DE DISOLUCION Y LIQUIDACION	18
Art. 64.- DISOLUCIÓN.....	18
Art. 65.- DESTINO DE LOS BIENES SOCIALES EN CASO DE DISOLUCIÓN.....	18
Art. 66.- Efectos de la Naturaleza y otros	19
Art. 67.- Plazo de Tiempo Límite en la Acción de Aplicación	19
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	19
CERTIFICACION:	20

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, AMBITO DE ACCIÓN, ESTRUCTURA Y DOMICILIO

Art 1.- DENOMINACIÓN. - La Asociación Propietarios de la Urbanización Coco Beach Village que para efectos del presente estatuto se la puede indentificar como “CBV” se encuentra legalmente constituida como una organización de derecho privado sin fines de lucro, regulada por el Código Civil, con patrimonio propio, administración autónoma y personería jurídica, con capacidad legal para ejercer derechos y contraer obligaciones.

Art. 2.- La organización se registrá de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, las disposiciones del Código Orgánico Administrativo, Código Civil, y el Reglamento para el Otorgamiento de Personalidad Jurídica a las Organizaciones Sociales expedido con Decreto Ejecutivo No. 193, de 23 de octubre de 2017, que regula las Organizaciones Sociales.

Art. 3.- ÁMBITO DE ACCIÓN. - El presente estatuto rige para todos los socios legalmente registrados e inscritos ante la autoridad competente, y que fueron previamente aprobados en asamblea general constitutiva por el nombre de Asociación De Propietarios de la Urbanización Coco Beach Village.

Art. 4.- ESTRUCTURA. - CBV consta de 66 lotes que se han agrupado en seis secciones llamadas Manzana A1, Manzana A2, Manzana A3, Manzana A4, Manzana B1, Manzana B2, con un área total de 68,773.32, todos los lotes tienen Vistas al mar, acceso a un camino privado, paseos de acceso a la playa, y áreas comunes.

Art. 5.- DOMICILIO. - La Asociación De Propietarios De La Urbanización Coco Beach Village tiene su domicilio en el Cantón Jama Sitio el Matal, principal del sitio el Matal, intersección L2, Urbanización Coco Beach Village de la provincia de Manabí. Aprobada por el Consejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Jama el en sesión ordinaria el 23 de junio del 2008.

CAPÍTULO II

ALCANCE TERRITORIAL DE LA ORGANIZACIÓN

Art. 6.- ALCANCE TERRITORIAL. - Constituirá el espacio territorial de CBV en su entorno de acción dentro de los siguientes límites por el NORTE con ciento sesenta y cinco metros (165m) con la propiedad de la señora Irene Cevallos Medina, por el SUR con ciento quince metros (115m) con la propiedad de Néstor Gualberto Cevallos Medina y haciendo codo hacia el este de treinta metros (30 m) y haciendo codo hacia en el norte con cincuenta metras (50m) con terreros de la Armada Nacional; por el ESTE con trescientos sesenta y dos metros con cuarenta centímetros (362,40 m) con propiedad de Néstor Cevallos Medina y con doscientos diecinueve metros (219m) con la propiedad de Edison Cevallos Medina; y, por el OESTE con quinientos cincuenta y un metros (551m) con playas del Océano Pacifico, perteneciente al sitio El Matal del cantón Jama, provincia de Manabí. Dentro de los cuales se encuentran ubicadas las viviendas

de los socios de CBV, la casa comunal y áreas comunales los mismos que son bienes comunales de la Urbanización para el aprovechamiento de todos los socios.

CAPÍTULO III FINES Y OBJETIVOS

Art. 7.- LOS FINES Y OBJETIVOS . - La Asociación de Propietarios de la Urbanización Coco Beach Village establece los siguientes fines y objetivos:

Fines:

- a) Incentivar la conservación, embellecimiento, mantenimiento y seguridad de la Urbanización en todas sus áreas privadas y comunes.
- b) Buscar el bienestar del asociado y la Urbanización, implementado sistemas y métodos que despierten en los residentes el deseo de participar activamente en el desarrollo de su comunidad, logrando una excelente calidad de vida.
- c) Exigir a los asociados el cumplimiento de las servidumbres y demás obligaciones contraídas con la Urbanización CBV con las que comprometieron en este estatuto y en los reglamentos internos al dictarse.
- d) Disponer y cuidar que se cumplan las medidas de seguridad y conservación de la Urbanización que los asociados impongan.
- e) Promover la integración, la buena vecindad y la solidaridad de los asociados.
- f) Fomentar la conservación marina y natural de las playas y zonas verdes.
- g) Lograr la unidad, participación y solidaria entre los socios.

Objetivos:

- a) Fomentar en sus miembros actitudes altruistas y solidarias procurando que los actos sociales que se impulsen en su seno se viertan en beneficio de sus socios.
- b) Promover y realizar gestiones para acceder a los planes y proyectos de vivienda social que promueve el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- c) Fomentar el espíritu de la unión y amistad entre los socios y estimular el espíritu solidario y de ayuda mutua.
- d) Coordinar con las entidades públicas y privadas para alcanzar las obras de infraestructura, mejoramiento de vivienda en beneficio de sus agremiados.
- e) Gestionar con las autoridades locales y nacionales y otras entidades públicas y privadas para obtener obras que permitan una mejor habitabilidad para sus socios.
- f) Realizar planes, proyectos y programas que vayan directamente en beneficio del comité a fin de alcanzar el Buen Vivir.

CAPITULO IV FUENTES Y BIENES

Art. 8.- FUENTE DE INGRESOS DE CBV Y VENCIMIENTO DEL PAGO.-

1) FUENTE DE INGRESOS DE CBV:

Las siguientes cuotas serán ordinarias y extraordinarias. La directiva hará todos los esfuerzos para mantener las cuotas al mínimo necesario para cumplir con los propósitos para los cuales se cobran las mismas.

- a) Cuota Ordinaria: Todos los miembros de la CBV, deberán pagar la cuota anual la misma que será fijada por el directorio, se tomará en cuenta si el lote tiene casa, la cuota se cancelará para el mantenimiento y seguridad de la CBV.
- b) Cuotas Extraordinaria: Si se surgiera alguna necesidad importante e imprevista, producto de fenómenos naturales y otro no previsto y que ameriten la necesidad de ayudar o reconstruir una infraestructura de la CBV.
- c) Donaciones: el CBV puede recibir donaciones externas de personas e instituciones Gubernamentales y no Gubernamentales, los mismos que servirán para mejora de servicios o proyectos específicos.

2) VENCIMIENTO DE PAGO.-

Todas las tarifas vencen y se pagan dentro de los 30 días posteriores a la fecha de la emisión de la factura. Las tasas se abonarán únicamente en efectivo o por transferencia electrónica a la cuenta que apertura la directiva o cheque librado a nombre del representante legal.

A los miembros que incumplan o se retrasen por cualquier motivo, se les cobrará un interés del 10%. El pago atrasado comenzará a contabilizarse dentro de los 60 días posteriores a la fecha de emitida la factura.

Los propietarios o socios que mantenga impago las cuotas por más de dos años, la Directiva buscará los medios legales para el cumplimiento del pago.

Art. 9.- BIENES DE LA URBANIZACIÓN. - Son bienes de CBV, la casa club, la casa de la administración, áreas comunes, vías, acera y bordillos, los acceso a la playa y los bienes muebles e inmuebles que se pueden poseer, que se incorporará a las propiedades de la CBV una vez que haya sido aprobada como Asociación ante el Ministerio. Conforme lo estipula la Disposición Transitoria quinta.

CAPITULO V MIEMBROS

Art. 10.- SOCIOS. - Son socios de CBV, además de los establecido en el Estatuto, todos los propietarios de las viviendas y de los lotes de la Urbanización CBV, de acuerdo a lo que establece el Código Civil. Su calidad de socio de la Urbanización CBV, le otorga Derechos y le exige el cumplimiento de Obligaciones.

Art. 11.- VOTO. - Cada miembro tendrá derecho a un solo voto por lote en los asuntos en los cuales los miembros deban votar. Los múltiples propietarios de una o varias propiedades tendrán un voto por cada lote. Los arrendatarios, miembros de la familia, huéspedes, empleados y otros no podrán ser miembros de CBV.

Art. 12.- ASISTENCIA LOS MIEMBROS. - Si alguno de los miembros por algún motivo justificable no pudiere asistir a las reuniones podrán delegar a otra persona que lo representare, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 32 de este estatuto.

Art. 13.- LAS REUNIONES. - de los miembros podrán ser convocadas por el presidente y secretario, los mismos que serán notificado por escrito o por medios de correo electrónico, los mismos que serán convocados a la reunión con 8 días de anticipación. El quorum necesario para que se realice la reunión debe ser con mayoría simple, para que se lleve a cabo la reunión.

CAPITULO VI DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Art. 14.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS.-

- a) Participar con voz y voto en las reuniones de Asamblea General.
- b) Elegir y ser elegido para del Directorio, Comisiones y/o representación en General.
- c) Tendrán derecho de asistir a cualquiera de las reuniones de los miembros y participar en las actividades de CBV.
- d) Pagar y cancelar puntualmente en la fecha establecida, todas las cuotas que se han fijado por el Directorio.
- e) Mantener su propiedad limpia sin maleza, escombros y, cumplir con el horario de recolección de desechos orgánico e inorgánico
- f) Contribuir y prestar la colaboración a la Urbanización CBV en el desempeño de comisiones especiales, cuando la Asamblea General o el Directorio lo soliciten.
- g) Derecho al libre uso de los espacios comunales, deportivos, y demás áreas pública de la urbanización, observando su buen uso, las normas de buena convivencia, y el respeto hacia los demás; manteniendo el aseo y buenas prácticas de conservación de los mismos.
- h) Respetar la circulación vehicular interna no sobrepasará la velocidad máxima de 20 Km/H.
- i) Gozar de todos los beneficios y servicios que la Urbanización haya establecido para

sus socios, siempre que estén al día en sus obligaciones pecuniarias y no pese sobre ellos ninguna sanción que limite el uso.

- j) Para ser reconocidos como Socios, los nuevos compradores o residentes deberán entregar a la Junta Directiva los documentos que certifiquen que son los nuevos propietarios. Esto incluye, nombre completo, dirección permanente, dirección de correo electrónico, copia de su escritura y número de pasaporte o cédula. Los miembros que no residen en la Urbanización Coco Beach de manera permanente deben proporcionar el nombre, la dirección y la dirección de correo electrónico de una persona que resida en Ecuador y que pueda recibir correspondencia en nombre del propietario.
- k) Por la compra/venta de vivienda o lote de la Urbanización o para permiso de construcción, el propietario del predio deberá encontrarse al día en todas sus obligaciones económicas incluidos los pagos anuales de las cuotas del propietario. El secretario o otra junta Directiva designada deberá emitir una certificación de encontrarse al día en sus cuotas.
- l) A más de dos años de impago, la Directiva buscará medios legales para hacer cumplir el pago, y todos los costos legales y judiciales asociados serán asumidos por el (los) propietario (s).
- m) Cumplir a cabalidad el Reglamento Interno de CBV.

CAPÍTULO VII ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN INTERNA

Art. 15 . - Para su funcionamiento la Asociación de Propietarios de la Urbanización Coco Beach Village contará con los siguientes órganos colegiados:

- a) La Asamblea General; y, b) La Directiva.

A) DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 16.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - La Asamblea General de socios activos de la Asociación es el órgano supremo de la misma, con poderes para resolver todos los asuntos relativos a la Asociación y sus operaciones, así como para tomar cualquier resolución que juzgue conveniente para la consecución de sus fines, a efecto de lo cual obliga con sus resoluciones a la totalidad de los socios que hayan o no asistido a la correspondiente Asamblea. Con sujeción a la Ley, al presente estatuto y los reglamentos, las resoluciones de la Asamblea General obligan al organismo de dirección.

Tienen derecho de integrar la Asamblea General de socios, todos aquellos que estén al día con el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.

Art. 17.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL. -

- a) Revisar, rectificar o ratificar las decisiones del Directorio en lo que se refiere a las actividades económicas, financieras y administrativas de los trabajos y servicios efectuados a favor de la (CBV).

- b) Exigir al Directorio, a las Comisiones Especiales y a todos los miembros el cumplimiento de las responsabilidades consagradas en el Estatuto y el presente Reglamento.
- c) Autorizar al directorio para que mediante resolución puedan contratar todos los servicios que requieran para el mejor funcionamiento de la (CBV).
- d) Aprobar y recibir a nuevos socios, cuando cumplan los requisitos exigidos en el presente Estatuto y Reglamento.
- e) Verificar y aprobar los informes anuales que presente el Directorio de la Urbanización.

Art. 18. - Las Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria:

Las Asambleas Generales Ordinarias se convocarán con 8 (ocho) días de anticipación, e iniciarán a la hora señalada en la convocatoria, en caso de no existir el quórum necesario, ésta se iniciará 60 minutos después, con el número de socios presentes, sus resoluciones son obligatorias de cumplimiento de todos los socios y miembros.

Las Asambleas Generales Extraordinarias se convocarán cuando existan asuntos especiales a tratar, las mismas que pueden convocarse hasta con 48 horas de anticipación, las veces que sean necesarias.

Para el desarrollo de las Asambleas se observará el siguiente procedimiento:

- a) Lectura de la convocatoria a través de secretaria.
- b) Apertura e instalación de la sesión.
- c) Constatación del quorum.
- d) Lectura y aprobación del Orden del día.
- e) En la lectura del Orden del Día, los socios pueden solicitar al presidente, se incluya uno o más puntos de interés general o particular. Las adiciones a la agenda deberán ser recibidas por el Secretario, por escrito, por medios electrónicos, 3 (tres) días antes de la reunión.
- f) A falta del presidente, otro miembro de la Directorio presidirá la Asamblea.
- g) El derecho a la palabra será solicitado al presidente de la Asamblea, un socio no podrá intervenir más de dos veces en el mismo punto, y sus intervenciones no excederán de 5 minutos. En la misma se mantendrá el orden y el respeto necesario al Directorio y Asamblea.
- h) Lectura y aprobación del acta anterior
- i) Informes y Resoluciones
- j) Asuntos Varios (comunicaciones y otros)
- k) Clausura de la sesión.

B) DEL DIRECTORIO

Art. 19.- DEL DIRECTORIO. - El Directorio es el organismo que representa legalmente a la Urbanización y está conformado por las siguientes dignidades:

- a) El Presidente

El Presidente es el Director del Consejo, y deberá ejercer las funciones de la dirección ejecutiva de la (CBV) para el beneficio de todos los miembros. En caso de que el Presidente no pueda desempeñar las funciones de representante legal, designará a un miembro en pleno ejercicio de sus funciones como representante legal por un período de dos años.

b) El Secretario

El Secretario es el custodio de todos los archivos de (CBV) y es responsable de las demás obligaciones enunciadas en este documento, incluido el informe anual o cuando el Directorio o el Presidente lo solicite.

c) El Tesorero

El Tesorero es el custodio de todos los registros financieros del CBV y es responsable de la preparación del presupuesto anual para el CBV, de obtener la aprobación del presupuesto y los informes financieros al Directorio de forma mensual o más a menudo si es necesario, incluidas otras tareas según lo establecido.

d) Dos Directores (vocales principales)

Los dos vocales principales asisten en la delegación a petición del presidente.

En caso de que las elecciones del directorio se realicen mediante métodos electrónicos alternativos: (Plataformas virtuales como: Zoom, Facebook, Whatsapp, etc.), el sistema de votación se realizará por estos medios, al finalizar la asamblea se levantará el acta correspondiente, y se dejará sentada la razón en el acta sobre el sistema de votación.

Art. 20.- REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DE LA DIRECTIVA. -

- a) El candidato para ser parte del Directorio deberá ser miembro de CBV como está definido en el artículo 10 deberá estar al día en el pago de las cuotas de su propiedad y no tener obligaciones pendientes con CBV.
- b) No podrán ser miembro del directorio la esposa/a y sus descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad, al menos que tenga propiedades individuales y puedan justificar.
- c) Ninguna persona que proporcione productos o servicios para remuneración a CBV o a cualquier persona o entidad contratada por la CBV podrá optar para nominación.
- d) El candidato/a debe residir físicamente en Ecuador y se es extranjero y vive fuera del país, debe justificar su ingreso por lo menos una vez al año.
- e) El Representante Legal - El representante legal tiene facultades para representar a LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN COCO BEACH VILLAGE ante las Instituciones Gubernamentales, No Gubernamentales, Jurídicas, Notariales, Sociales y Financieras para el mejoramiento de la CBV. El Representante Legal tiene la facultad de abrir una cuenta bancaria a nombre de la asociación (LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN COCO BEACH VILLAGE). El Representante Legal cuenta con la aprobación de los miembros con el tesorero para ser firmantes de la cuenta bancaria de LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN COCO BEACH VILLAGE.

Art. 21.- COMPENSACIÓN. - Los miembros del Directorio desempeñaran sus funciones bajo ninguna compensación económica. Cualquier gasto incurrido por un miembro del Directorio durante el cumplimiento de sus obligaciones, podrá ser reembolsado a dicho miembro.

Art. 22.- DEL DIRECTORIO. - El Directorio como tal, puede ser reelegido por dos períodos, se considera importante la alternabilidad, sin embargo, de manera individual los miembros pueden ser nuevamente electos. El Directorio de la Urbanización, señalará una oficina Administrativa, la misma que estará localizada dentro del perímetro de la Urbanización.

Art. 23.- TIEMPO. - El tiempo que durará la directiva será de 2 años, a partir de su posesión.

Art. 24.- INDEMNIZACIÓN. - En la medida permitida por la ley, la directiva de (CBV) deberá indemnizar y mantener indemne a cada funcionario/directivo de cualquier responsabilidad, perdida, reclamo, acción o demanda, incluyendo pero no limitado a los honorarios de abogados y otros gastos derivados de o en virtud de una acción legal, excepto en los casos en que un funcionario o directivo haya incurrido en negligencia intencionada o grave, malversación, deshonestidad, fraude y/o la omisión intencional para tomar cualquier acción exigida por su oficina. La indemnización puede dar lugar a la realización de una cuota especial a los miembros para proporcionar los fondos necesarios.

Art. 25.- DEBERES Y DERECHO DEL DIRECTORIO. - son atribuciones y se encargará, entre otros aspectos y además de las determinadas en este reglamento y la ley de:

- a) Organizar la finalización de proyectos y tareas diarias en CBV, incluida la supervisión de empleados y / o trabajadores temporales.
- b) Mantenimiento de vías, acera y bordillos, luces de la calle, sistema de agua, y áreas comunes.
- c) Brindar el servicio de recolección de los desechos orgánicos y no orgánicos los mismo que tendrán un horario de recolección establecido por la directiva de la (CBV).
- d) Mantener clima de convivencia dentro de la (CBV) con armonía y desarrollo.
- e) Hacer cumplir las disposiciones contenidas en este Estatuto, el mismo que obliga a todos los propietarios y miembros de la directiva.
- f) Representar ante las instituciones Gubernamentales, No-gubernamentales y sociales para el mejoramiento de la (CBV).
- g) Proporcionar comunicación regular de las actividades de Urbanización a los copropietarios.
- h) Contratación de un administrador (opcional) puede ser persona natural o jurídica, que supervisa las diferentes actividades dentro de la urbanización y hace cumplir el Reglamento Interno de CBV respetando a todos los propietarios, socios, socios, inquilinos y visitantes.
- i) Cumplir puntualmente y hacer cumplir todos los artículos contemplados en el Estatuto y presente Reglamento.
- j) Formar mediante resolución las Comisiones Especiales que sean necesarias
- k) Aplicar en forma obligatoria lo establecido en el Estatuto y Reglamento, así como las resoluciones de la Asamblea.

- l) Conocer los informes presentados por las Comisiones Especiales.
- m) Cuidar y vigilar los bienes de la Urbanización y su administración.
- n) Es responsabilidad de este Organismo la seguridad y bienestar de la Urbanización, por lo tanto trabajará permanentemente a fin de establecer sistemas y normas que lo garanticen.
- o) Revisar los planos y Autorizar los permisos de construcción.
- p) Reunirse como mínimo cuatro veces al año.
- q) Convocar a las Asambleas Generales Ordinarias en enero todos los años.
- r) Administrar los recursos económicos en cuentas bancarias en la Entidad Financiera que garantice el fácil acceso y beneficio para los socios.
- s) La renuncia de un miembro del Directorio deberá hacerlo por escrito y presentada a la Asamblea General, exponiendo y justificando las razones por las cuales no puede continuar en el cargo confiado.
- t) Podrá mediante resolución contratar servicio de seguridad, de mantenimiento de la (CBV) y todos los servicios que considere necesario para su normal desempeño.
- u) Fijar mediante resolución, la cuota anual que tienen que pagar cada uno de los socios, por el mantenimiento seguridad y demás servicios de la (CBV).
- v) Contratar los servicios profesionales de un abogado si el caso lo amerite.
- w) En caso de que el Presidente no pueda desempeñar las funciones de representante legal, designará como representante legal a un miembro en pleno ejercicio de sus funciones por un período de dos años.

Art. 26.- LAS SESIONES DEL DIRECTORIO. - serán ordinarias y extraordinarias.

Las ordinarias se realizarán por lo menos 4 veces al año (trimestrales), y las extraordinarias cuando sean necesarias a criterio del presidente o a solicitud de dos miembros de la Junta Directiva, previa convocatoria respectiva.

Las sesiones del directorio podrán efectuarse mediante métodos electrónicos alternativos: (Plataformas virtuales como: Zoom, Facebook, Whatsapp, etc.), siempre y cuando se garantice que todos los miembros de la directiva tenga conocimiento de ello.

Art. 27.- DE LAS RESOLUCIÓN. - Las resoluciones y acuerdos del Directorio serán tomadas con mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto dirimente. El quórum se establece con la asistencia de la mitad más uno de los miembros de la directiva.

CAPITULO VIII INFORMACIÓN, DELIBERACIONES, ASISTENCIA Y VOTACIÓN

Art. 28.- INFORMACIÓN. - Las agendas de la reuniones para los miembros normalmente se podrán visualizar en el sitio web de la Asociación de Propietarios 48 horas antes de la Asamblea.

Art. 29.- DELIBERACIONES. - Las deliberaciones entre los Miembros se llevarán a cabo en la Asamblea General.

Art. 30.- LA ASISTENCIA. - La asistencia a las reuniones puede ser coordinada por un Miembro con otra persona para que asista por medios en línea en su representación. La responsabilidad de coordinar la presencia en línea es responsabilidad del Miembro.

Art. 31.- DERECHO AL VOTO. - Los miembros tendrán derecho a emitir un voto por lote en cualquier resolución presentada a votación, con la condición de que estén al día con el pago de las cuotas y cuotas especiales. El Secretario y Tesorero reunirá una lista de votantes elegibles antes de la presentación de cualquier resolución a los miembros para su votación. Esta lista se deberá publicar a todos los miembros y se deberá mantener como archivo permanente.

Art. 32.- VOTACIONES. - Las votaciones serán presenciales, en caso de no poder asistir, podrá delegar alguna persona la misma que deberá asistir con la delegación que debe ser mediante correo electrónico dirigido al correo del secretario.

- a) Para asignar mediante un poder, debe enviar su nombre legal completo tal como aparece en su Escritura, su dirección completa en su país de origen, el número de teléfono, un número de Pasaporte o Cédula, su número de lote en Coco Beach con su correo electrónico la firma y el nombre completo del apoderado, incluyendo su dirección de correo electrónico y el número de Pasaporte o Cedula al correo electrónico proporcionado al menos 2 días antes de la reunión.
- b) El Secretario debe certificar la asistencia de los Miembros, los que llegan físicamente, como delegados y los que asisten en línea.
- c) El quórum para votar será por mayoría simple de los miembros participantes.

Art. 33.- CONTABILIZACIÓN DE VOTOS. - El Secretario es responsable por la contabilización de los votos. Si más de un voto es emitido por cualquier miembro en cualquier resolución, solo uno deberá ser contabilizado y entonces solo si tales votos coinciden. Cualquier desacuerdo en múltiples votaciones constituirá la abstención de voto de ese miembro en esa resolución.

Art. 34.- PUBLICACIÓN DE RESULTADOS E IMPUGNACIONES. - El Secretario es responsable de la publicación de los resultados de la elección a todos los miembros a más tardar al día siguiente del escrutinio de votos. Los resultados preliminares pueden ser publicados antes. Los votos deberán ser conservados por el Secretario por un periodo de 30 días después de las votaciones a fin de resolver cualquier impugnación. Cualquier solicitud de recuento o impugnación de los resultados de la votación deberán presentarse en ese plazo máximo de 30 días.

Art. 35.- CRITERIO DECISIVO. - Una simple mayoría de los miembros que participan en la votación, mediante la emisión de un mayoría más uno a favor o en contra de cualquier resolución sometida a votación, deberá ser decisiva.

CAPÍTULO IX PATRIMONIO SOCIAL Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS

Art. 36. - Constituyen patrimonio y bienes de CBV los siguientes:

- a) Los aportes voluntarios ordinarios y extraordinarios, aprobados por la mitad más uno
- b) de los socios asistentes a las Asambleas Generales.
- c) Los muebles o inmuebles que donaren a CBV así como las que se construyeran en beneficio de la comunidad;
- d) Los legados y donaciones que se hicieren a su favor, aceptadas con beneficio de inventario;
- e) Los bienes que adquiriera a cualquier título lícito;
- f) Los fondos que provengan de colectas, promociones, actividades de beneficencia u otras actividades lícitas que se realicen;

Art. 37. - El año económico se cerrará el treinta y uno de diciembre de cada año y los balances serán presentados a la Asamblea General dentro de los tres primeros meses posteriores al balance para su aprobación.

Art. 38. - Los recursos de CBV serán manejados con el mayor pulcritud.

Art. 39. - Los bienes del Comité no pertenecen en todo ni en parte a ninguna de las personas naturales que lo integran.

Art. 40. - Las aportaciones realizadas a favor de CBV por cualquier persona natural o jurídica, no darán ningún derecho a quien lo otorgue sobre el patrimonio del mismo ni modificará su objeto.

Art. 41. - Administrar los bienes comunales del CBV con la mayor responsabilidad y eficiencia del caso, arbitrar oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de ellos.

CAPITULO X ARCHIVOS

Art. 42.- CUSTODIA. - Todos los archivos referentes a la (CBV) deberán mantenerse en custodia del Secretario y Tesorero en un lugar seguro designado para este propósito dentro de la (CBV). Cualquier miembro en buena posición puede revisar cualquier archivo de la (CBV) y podrá solicitar una copia de cualquier sección de dicho material. El Tesorero podrá cobrar un honorario razonable al miembro por las copias de dicho material.

Art. 43.- DOCUMENTOS LEGALES. - Todos los documentos relativos al título de propiedad de la (CBV) deberán mantenerse como archivos permanentes.

Art. 44.- ACTAS. - El Secretario deberá ser responsable de registrar y guardar las actas de las reuniones del Directorio y conservar los registros de las significativas deliberaciones de los

miembros. El Secretario deberá presentar las actas de la última reunión del Directorio en la próxima reunión subsiguiente y deberá corregir cualquier error que pueda presentarse en ellas. Las actas de todas las reuniones deberán estar listas dentro de los 3 días siguientes de celebrada la reunión. Estas actas y registros de las deliberaciones deberán mantenerse como archivos permanentes.

Art. 45.- ARCHIVOS FINANCIEROS. - La (CBV) deberá mantener los archivos financieros suficientes para permitir la comprensión y gestión financiera. Los informes financieros deberán incluir una lista clasificada de los ingresos y gastos con una comparación al presupuesto así como también el saldo conciliado de los fondos actuales, al principio y al final de cada periodo. Un listado por miembro de los pagos retrasados de cuotas y cuotas especiales deberá incluirse en estos informes. Los informes deberán mantenerse como archivos permanentes.

Art. 46.- ESTÁNDARES DE COMUNICACIÓN. - Todas las comunicaciones electrónicas enviadas por los Miembros de la Junta se harán utilizando las direcciones de correo electrónico establecidas por la CBV exclusivamente para el uso de la CBV de HOA y el archivo de las comunicaciones relacionadas.

Art. 47.- LISTADO DE MIEMBROS. - El Secretario y Tesorero deberá mantener un listado actualizado de miembros, incluyendo la información de contacto de cada miembro y el pagos.

CAPITULO XI

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEBERES Y OBLIGACIONES DE ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN Y DE CONTROL INTERNO

Art. 48. - La Comisión Fiscalizadora será nombrado en asamblea general, cuando se considere necesaria. Tendrá un período de funciones igual del directorio, estará integrada por tres socios que no sean parte de las listas para elegir la directiva y serán nombrados en asamblea general con el fin de revisar la documentación, cuentas e informes de tesorería o de quienes manejen o administren bienes, recursos y fondos de CBV a fin de transparentar, controlar y proponer los correctivos necesarios que garanticen el buen manejo económico del y se refleje en los resultados de la gestión cuando se proceda a la rendición de cuentas. de entre ellos nombrarán una presidente y secretario, quienes deberán elaborar las actas e informes de la misma.

Art. 49. - Son funciones de la Comisión de fiscalizadora las siguientes:

- a) Solicitar al directorio, presidente y tesorero, los estados de cuenta los movimientos económicos, facturas, recibido y toda documentación que requiera la comisión para el control de los recursos económicos de la organización social.
- b) Informar a los miembros del directorio sobre los resultados del estado económico del comité para que tomen correctivos y en caso de persistir informar a la asamblea general para su resolución.

CAPÍTULO XII LA FORMA Y LAS ÉPOCAS DE CONVOCAR A LAS ASAMBLEAS GENERALES

Art. 50. - La convocatoria para la asamblea general ordinaria se deberá hacer mínimo con un día de anticipación a la fecha de realización de la misma. Las convocatorias las firmará el presidente o el secretario a pedido del presidente y será de su responsabilidad (secretario/a) llevar un registro de entrega de convocatorias a los socios de la organización social, además deberá ubicar la convocatoria en áreas visibles de CBV o difundir a través de medios electrónicos, a fin de que todos los socios conozcan la convocatoria.

Para las asambleas extraordinarias, podrá ser convocado por el presidente, por el directorio o por cinco socios registrados ante la autoridad competente, con al menos tres días de anticipación.

Las convocatorias a las asambleas generales ordinarias /extraordinarias se podrán realizar mediante plataformas electrónicas alternativas siempre y cuando se garantice que todos sus socios tengan conocimiento de ello, y se demuestre en la documentación que se entregará a esta Cartera de Estado.

CAPÍTULO XIII QUÓRUM PARA LA INSTALACIÓN DE ASAMBLEAS GENERALES Y EL QUÓRUM DECISORIO

Art. 51. - El quórum de las Asambleas se constituirá con la mitad más uno de los socios en pleno goce de sus derechos.

Si no hubiere quórum hasta treinta minutos después de la hora fijada en la convocatoria, la asamblea se instalará con el número de socios presentes, lo cual se hará constar en la convocatoria y se sentará la razón por secretaría en la respectiva acta de la asamblea.

Art. 52. - Las resoluciones de la asamblea general se tomarán por mayoría de votos de los socios asistentes y las decisiones tomadas tendrán carácter de obligatorio para todos los socios.

Art. 53. - Para determinar el quórum del directorio, será en los mismos términos que se ha dado para la asamblea general, es decir la mitad más uno de los integrantes de la directiva y sus resoluciones deberán ser también con la mitad más uno.

CAPITULO XIV MECANISMO DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN DE MIEMBROS LOS MISMOS QUE DEBERÁN GARANTIZAR EN TODO MOMENTO EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO DE LA INCLUSIÓN

Art. 54.- SON SOCIOS. - Todas las personas de CBV quienes hayan firmado el Acta Constitutiva, serán socios fundadores y los que posteriormente fueren aceptados por la asamblea general y legalmente registrados ante la autoridad competente.

Tanto los socios fundadores como los que a futuro se incorporan a la organización social son socios con todos los derechos y obligaciones.

Art. 55. - La organización social estará integrado por todos los socios aceptados en Asamblea General y registrados ante la autoridad competente.

DE LA EXCLUSIÓN

Art. 56. - La calidad de socio legalmente registrado ante la autoridad competente se pierde por las siguientes causales:

- a) Por renuncia presentada a la organización social, para lo cual el socio deberá presentar por escrito su renuncia;
- b) Por ser sancionado con la expulsión;
- c) Por fallecimiento.

Art. 57. - Una vez aceptada la inclusión o exclusión por la asamblea general, se solicitará a la autoridad competente el registro respectivo dentro del término de 30 días de adoptada la resolución.

DE LAS FALTAS Y SANCIONES

Art. 58. - Son faltas disciplinarias las siguientes:

- a) Faltar el respeto a las bases y los directivos;
- b) Tener actitudes disociadoras dentro de la organización;
- c) Por faltas injustificadas a las asambleas generales y sesiones de directorio; d) Por incumplimiento estatutario;
- b) Incumplimiento de los aportes, cuotas y multas aprobadas por la asamblea general,
- f) Aquellos socios que sin fundamento alguno critiquen las actuaciones del directorio fuera del seno de la organización social;
- g) Los socios que no observaren normas de comportamiento adecuadas y respetuosas en las Asambleas y actos de la organización social;
- h) Los socios que no cumplan con las Comisiones y el mandato de ellas establecido, sin causa justificada;

Art. 59. - El socio de la organización social que incurra en cualquier causal indicado anteriormente será sancionado de la siguiente forma:

- a) Amonestación verbal cuando se trate de la primera vez.
- b) Amonestación escrita por segunda vez.
- c) Expulsión.

CAPITULO XV REFORMA DE ESTATUTOS

Art. 60. - El presente Estatuto deberá ser reformado cuando se actualice o cambie la normativa que regula a las organizaciones sociales, en una asamblea general, convocado exclusivamente para tratar solo de este tema, o en caso de que por necesidad se requiera alguna reforma total o parcial.

CAPÍTULO XVI RÉGIMEN DE SOLUCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS

Art. 61. - Los conflictos internos de la Organización serán resueltos por los organismos propios de la Organización, esto es el Directorio y la Asamblea General o por una Comisión Legal designada para el efecto; y, en caso de persistir los conflictos, las partes se someterán a la Ley de Medición y Arbitraje, o a la justicia ordinaria.

Art. 62.- SOLUCIÓN INTERNA DE CONTROVERSIAS Y PACTO DE MEDIACIÓN Y DE ARBITRAJE. Para solucionar los posibles conflictos que se suscitaren, la organización social establece como medios de solución estos procedimientos obligatorios.

Art. 63. - El directorio será el responsable de encontrar soluciones legales a las controversias que surjan entre la dirigencia y los socios o de los socios entre sí, y en caso de que fuese imposible hallar una solución al interior de la directiva, el presidente/a presentará las controversias a la asamblea general en la siguiente y próxima asamblea general que la podrá solucionar o resolver que el conflicto se someta a mediación como medio alternativo de solución.

CAPÍTULO XVII CAUSALES Y PROCEDIMIENTOS DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Art. 64.- DISOLUCIÓN. - La duración de la organización social es indefinida, sin embargo, podrá disolverse por disposición de la asamblea general con el voto de las dos terceras partes de los socios legalmente inscritos ante la autoridad competente, siguiendo el procedimiento establecido en el respectivo reglamento que rige a las organizaciones sociales en vigencia (Decreto Ejecutivo), por las siguientes causas;

- a) Por reducción del número mínimo de socios establecido en el Reglamento;
- b) Por no cumplir sus fines y objetivos; y,
- c) Por las causas determinadas en la normativa legal vigente.

Art. 65.- DESTINO DE LOS BIENES SOCIALES EN CASO DE DISOLUCIÓN. - En caso de disolución de la organización social, la última Asamblea General, dejará en expresa constancia que los bienes de la organización serán donados a la organización o entidad sin fines de lucro que decida la Asamblea, para lo cual constará en un acta con las firmas y rubricas de los miembros de la organización.

Art. 66. – Efectos de la Naturaleza y otros: La directiva de (CBV) no se hace responsable de cualquier daño o destrucción a cualquier o todos los miembros, pero no limitado a, tierra, la propiedad, la estructura y / o contenidos que son causadas por fuerzas de la naturaleza u otros, incluyendo, pero sin limitarse a; robos, vandalismo, fuego, viento, lluvia, erosión, mareas y desastres naturales.

Art. 67. – Plazo de Tiempo Límite en la Acción de Aplicación: Cualquier acción para hacer cumplir cualquiera de las disposiciones contenidas en este Estatuto tienen el plazo de hasta 30 días después de que la infracción haya ocurrido o hubiera sido evidente o bien descubierta por parte de los agraviados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Este Estatuto podrá ser reformado total o parcial por votación de dos tercios de los miembros elegibles en asamblea.

SEGUNDA.- Este Estatuto substituye a todos los Estatutos previos y restricciones (modificaciones y cambios) de COCO BEACH VILLAGE.

TERCERA. - A todos los socios de CBV que posean escritura anterior a la aprobación de este estatuto, se les aplicará las disposiciones del presente estatuto.

CUARTA. - En el término de noventa días, a partir de la fecha de aprobación del presente estatuto, a través de sus representantes socializará el contenido del mismo entre sus socios para conocimiento y aplicación.

QUINTA. - Una vez aprobada la Asociación se iniciarán los tramites pertinentes para ingresar al patrimonio propio de CBV los bienes inmuebles, conforme artículo 9 del presente estatuto.

SEXTA. – Reglas Internas de la (CBV). El Directorio una vez posesionado tiene el plazo de 90 días para que elabore el procedimiento de cobro y aplicación "Reglas internas de la (CBV)", tales como:

- 1.0 Conducta
- 2.0 Diseños de arquitectura
- 3.0 Diseños de construcción
- 4.0 Acceso a la (CBV)
- 5.0 Cuota de mantenimiento del lote
- 6.0 Uso del área común
- 7.0 Regular ingreso de Invitados, inquilinos y visitantes
- 8.0 Procedimiento de Sanciones
- 9.0 Otros que se consideren necesarios

CERTIFICACIÓN:

La suscrita secretaria y presidente certifican que el presente estatuto fue leído en cada uno de sus artículos, analizado, discutido y aprobado en la Asamblea General Extraordinaria constitutiva, el día 6 de agosto del 2023, conforme el acta de Asamblea General Extraordinaria constitutiva que reposan en los archivos físicos y digitales de CBV.- **Lo certifico**

Jama, a los 6 días del mes de agosto del 2023.