Entre CORPORACIÓN HBC, S.A., sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Bolivariano de Miranda, en fecha veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013), bajo el Nº 34, Tomo 10-A, inscrita en el Registro de Información Fiscal Nº J-40194581-3, representada en este acto por su Presidente JOSÉ ÁNGEL BÁEZ MORA, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad Nº V-6.869.021 (RIF V-6869021-4), quien actúa con las facultades suficientes otorgadas en el Documento Constitutivo Estatutario de la sociedad, en lo adelante LA PROMOTORA; y las demás personas naturales y/o jurídicas que comparecen como otorgantes, cuyas identificaciones constan al final de este documento; hemos decidido constituir una Asociación Civil sin fines de lucro, la cual se denominará ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL), que se regirá por las disposiciones del Código Civil, por lo previsto en este Documento Constitutivo Estatutario y por las normas que, válidamente, acuerden sus miembros. A tal efecto, declaramos lo siguiente:

TÍTULO I – NOMBRE, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1º.- Denominación y Naturaleza Jurídica: Se constituye una Asociación Civil sin fines de lucro, con personalidad jurídica propia e independiente de la de sus miembros, que se denominará ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL). La Asociación tendrá por finalidad la administración, preservación, mantenimiento y protección integral del desarrollo denominado PUERTO LODGE.

ARTÍCULO 2º.- Objeto de la Asociación (MODIFICADO): El objeto de la Asociación será: a) Administrar y mantener las áreas comunes, infraestructura, accesos, servicios y zonas verdes del proyecto. b) Gestionar los derechos de uso exclusivo vinculados a cada Lodge. c) Preservar la identidad conceptual, arquitectónica, paisajística y comunitaria del conjunto. d) Ejecutar y hacer cumplir las normas internas de convivencia, diseño, armonía y funcionamiento. e) Representar legalmente a la Asociación en todos los actos administrativos, civiles y judiciales. f) Establecer y recaudar cuotas ordinarias y extraordinarias necesarias para la operación y mejora del desarrollo. g) Velar por la coherencia comunitaria y la compatibilidad entre los miembros conforme a los valores fundacionales. h) Regular las actividades internas para garantizar un ambiente de baja densidad, naturaleza protegida y convivencia armónica. i) Gestionar, regular y controlar estrictamente el régimen de Uso Compartido de Huéspedes Afiliados (Miembros del CLUB PLAYA) en los Lodges, a través de una Administradora Externa y conforme al Reglamento Interno, garantizando que dicha actividad nunca exceda el carácter de uso recreacional temporal y no represente una explotación turística, masiva, comercial o de hospedaje continuo. j) Fijar y modificar los límites máximos anuales de días de Uso Compartido de Huéspedes Afiliados para cada Lodge, los cuales no podrán exceder en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de los días del año calendario.

ARTÍCULO 3º.- Domicilio: El domicilio legal de la Asociación será la ciudad de Caracas, sin perjuicio de poder establecer oficinas, sedes administrativas o centros de operación en la Urbanización Náutica Puerto Encantado o en cualquier otro lugar del territorio nacional según lo requiera su funcionamiento.

ARTÍCULO 4º.- Duración: La Asociación tendrá una duración de treinta (30) años contados desde su constitución, prorrogables automáticamente por períodos iguales, salvo decisión contraria adoptada mediante mayoría absoluta equivalente al cien por ciento (100%) de las Cuotas de Participación habilitadas para votar, conforme al sistema de votación digital establecido en estos Estatutos.

TÍTULO II – ESTRUCTURA DE PARTICIPACIÓN Y PATRIMONIO

ARTÍCULO 5º.- Cuotas de Participación: La participación de los Miembros Propietarios en la Asociación estará representada por DOCE (12) Cuotas de Participación Nominativas, cada una vinculada de forma inseparable a un (1) derecho de uso exclusivo sobre un Lodge específico que conforman el desarrollo PUERTO LODGE.

ARTÍCULO 6º.- Emisión de Cuotas: Las Cuotas de Participación serán emitidas por la Asociación una vez que la Promotora transfiera la titularidad de la parcela ZUM3-06 y sus áreas comunes. Cada Cuota corresponderá específicamente al Lodge asignado según el documento de Opción de Compra-Venta suscrito por cada adquirente.

ARTÍCULO 7º.- Patrimonio de la Asociación: El patrimonio estará integrado por la parcela identificada como ZUM3-06, Ficha Catastral N.º 30.652, ubicada en la Sexta (6ª) Etapa de la Urbanización Náutica Puerto Encantado, Municipio Brión del Estado Miranda, con un área aproximada de cinco mil ciento veinte metros cuadrados (5.120 m2), cuyos linderos y coordenadas se encuentran detallados en el documento constitutivo. También formarán parte del patrimonio las áreas comunes, accesos, infraestructura construida o por construir, y todos los bienes muebles, inmuebles, equipos, mejoras, servicios, aportes, donaciones, fondos y activos que la Asociación adquiera por cualquier medio lícito durante su funcionamiento.

ARTÍCULO 8º.- Indivisibilidad y Unidad de la Cuota: Las Cuotas de Participación son indivisibles, no fraccionables y no podrán pertenecer simultáneamente a varias personas, salvo en casos de comunidad hereditaria, la cual deberá designar un representante único ante la Asociación. En ningún caso podrá dividirse el derecho de uso exclusivo del Lodge asociado a cada Cuota.

TÍTULO III – MIEMBROS: ADMISIÓN, VALORES, DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 9º.- MIEMBRO PROPIETARIO Y SUSPENSIÓN DE DERECHOS: Serán Miembros Propietarios únicamente las personas naturales o jurídicas titulares de una Cuota de Participación debidamente registrada ante la Asociación. Cada Cuota otorga a su titular un (1) voto en todos los procesos de votación digital establecidos en estos Estatutos, siempre que el Miembro Propietario se encuentre plenamente solvente en el cumplimiento de todas sus obligaciones económicas, cuotas, recargos y multas con la Asociación. El Miembro Propietario en mora con la Asociación tendrá suspendido el derecho a voto y no podrá postular ni ser postulado a ningún cargo de gobierno.

ARTÍCULO 10º.- Acceso y Naturaleza de la Propiedad: Las áreas del desarrollo PUERTO LODGE, incluyendo sus accesos, zonas comunes, instalaciones, infraestructura y los Lodges vinculados a cada

Cuota, constituyen propiedad privada de acceso restringido. Solo podrán ingresar los Miembros Propietarios, sus familiares autorizados, invitados aprobados y el personal necesario para la operación del conjunto.

ARTÍCULO 11º.- Requisitos de Admisión: Para ser admitido como Miembro Propietario se requiere: a) Adquirir la Cuota de Participación correspondiente y su derecho de uso exclusivo sobre el Lodge . b) Someterse al proceso de evaluación de compatibilidad comunitaria . c) Ser aprobado mediante votación digital de mayoría calificada equivalente a las tres cuartas partes (3/4) del total de las Cuotas de Participación habilitadas para votar.

ARTÍCULO 12º.- Valores de Pertenencia y Conducta: La permanencia como Miembro Propietario está supeditada a la adhesión al espíritu comunitario de PUERTO LODGE, basado en la convivencia familiar, multigeneracional y deportiva ; el respeto mutuo, el civismo, la protección del entorno natural y la conducta responsable. La Asociación podrá iniciar el proceso de exclusión en caso de infracciones graves, probadas y reiteradas a estos valores, tales como: agresión física o verbal, hostigamiento digital o conductas difamatorias probadas, o violaciones ambientales con sanción administrativa o judicial firme.

ARTÍCULO 13º.- Criterios de Evaluación y Permanencia: La admisión y permanencia estarán sujetas a la verificación objetiva de la compatibilidad del aspirante o Miembro con los valores del proyecto. No serán admitidos ni podrán mantenerse quienes presenten un patrón de conducta probada incompatible con la armonía del conjunto, limitada a los supuestos de infracciones graves previstos en el Artículo 12º.

ARTÍCULO 14º.- Derechos de Uso: Cada Miembro Propietario tendrá derecho de uso exclusivo sobre su Lodge asignado y derecho de uso compartido sobre las áreas comunes, todo conforme a estos Estatutos y los Reglamentos Internos. El derecho de uso podrá ser suspendido únicamente en los casos establecidos en el Título VI.

ARTÍCULO 15º.- Cuotas y Obligaciones: Los Miembros Propietarios deberán pagar puntualmente las cuotas ordinarias, contribuciones extraordinarias y cualquier obligación económica establecida por la Asociación. La falta de pago generará las consecuencias previstas en estos Estatutos, incluyendo suspensión temporal y eventual inicio del proceso de remate forzoso.

ARTÍCULO 16º.- Responsabilidad por Invitados y Familiares: Los Miembros serán responsables solidarios por la conducta de sus familiares autorizados, invitados y personal asociado, debiendo asegurar que todos actúen conforme a los valores y normas del proyecto.

ARTÍCULO 17º.- Principio de No Posesión y Uso Compartido: 1.Naturaleza NO Posesoria: El uso compartido por Huéspedes Afiliados constituye una cesión temporal y controlada del derecho de uso recreacional de la Unidad y nunca generará derechos posesorios, de tenencia o de arrendamiento. 2. Validación Previa Obligatoria: Ningún Lodge podrá ser ocupado por un Huésped Afiliado sin la aprobación previa y escrita de la Administradora Externa y la confirmación de la Gerencia General de la ACPL de que

no existe un límite de días de uso excedido por el Lodge ni mora pendiente del Miembro Propietario. 3.Suspensión Automática por Mora: La existencia de cualquier mora pendiente de Cuotas de Mantenimiento por parte del Miembro Propietario generará la suspensión inmediata y automática de su derecho a autorizar el Uso Compartido, sin necesidad de notificación previa. La Administradora Externa está obligada a no procesar el alquiler hasta la solvencia total.

ARTÍCULO 18º.- Responsabilidad Solidaria y Cláusula de Sometimiento: 1.Responsabilidad Solidaria: El Miembro Propietario es único y solidario responsable por cualquier incumplimiento, daño, multa o violación de los Estatutos y Reglamento Interno de la ACPL cometidos por su Huésped Afiliado. 2.Sometimiento Expreso: El Miembro Propietario está obligado a incluir en el contrato de Uso Temporal con el Huésped Afiliado una cláusula de sometimiento irrevocable a la jurisdicción de la ACPL y a su régimen disciplinario, reconociendo que cualquier disputa con la ACPL se resolverá conforme al Procedimiento de Arbitraje (Art. 52º). 3.Mecanismo de Expulsión del Huésped: Cualquier violación grave de las normas de convivencia por parte de un Huésped Afiliado faculta a la Gerencia General para ordenar su expulsión inmediata de las instalaciones, sin perjuicio de las penalidades que correspondan al Miembro Propietario.

TÍTULO IV – GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 19º.- Órganos de Gobierno: La gestión, administración y supervisión del desarrollo PUERTO LODGE estará a cargo de tres órganos: a) el Gerente General ; b) el Administrador–Tesorero ; y c) el Comité de Pioneros integrado por tres (3) Miembros Propietarios. Esta estructura constituye el marco mínimo e indispensable de gobierno del proyecto y no podrá ampliarse mediante creación de órganos paralelos de deliberación o poder.

ARTÍCULO 20º.- Gerente General: El Gerente General podrá ser una persona natural o jurídica externa e independiente. Tendrá la responsabilidad de la administración integral del proyecto, incluyendo la ejecución del plan anual, la contratación de proveedores, la supervisión del mantenimiento, la gestión operativa de las áreas comunes, la aplicación de los Reglamentos y las decisiones aprobadas digitalmente. No podrá contraer compromisos extraordinarios sin autorización digital de los Miembros Propietarios. Su designación y remoción se decidirán por votación digital de mayoría simple. Su período será de tres (3) años, pudiendo ser reelegido.

ARTÍCULO 21º.- Administrador–Tesorero: El Administrador–Tesorero podrá ser una persona natural o jurídica especializada en gestión financiera. Tendrá a su cargo la administración de los fondos, la elaboración de reportes mensuales, la presentación de estados financieros trimestrales, la gestión de cobros y pagos y el mantenimiento de un sistema digital de acceso permanente (24/7) para consulta de movimientos. No tendrá funciones operativas. Su designación y remoción se decidirán por votación digital de mayoría simple. Su período será de tres (3) años.

ARTÍCULO 22º.- Comité de Pioneros: El Comité de Pioneros estará integrado por tres (3) Miembros Propietarios elegidos por votación digital por períodos de dos (2) años. Sus decisiones se adoptarán por

mayoría simple (dos de tres). Sus funciones serán estrictamente de supervisión y control estratégico: a) Proponer candidatos para los cargos de Gerente General y Administrador–Tesorero . b) Designar interinos por un máximo de noventa (90) días . c) Evaluar anualmente el desempeño del Gerente General . d) Velar por la preservación de los valores fundamentales del proyecto. El Comité no podrá asumir funciones operativas, administrativas, financieras ni de contratación.

ARTÍCULO 23º.- Sustitución del Comité de Pioneros: En caso de renuncia, fallecimiento o incapacidad de un integrante, el Miembro Propietario con mayor antigüedad en la Asociación podrá ocupar temporalmente el cargo con carácter provisional por un máximo de noventa (90) días, mientras se convoca y realiza una votación digital para elegir al sustituto definitivo.

ARTÍCULO 24º.- Votación Digital y Quórum: Todas las decisiones atribuidas a los Miembros Propietarios se adoptarán mediante un sistema de votación digital que garantizará identidad, unicidad del voto, seguridad, trazabilidad y registro inalterable. El quórum para cualquier proceso digital se entenderá cumplido por la sola participación de los Miembros Propietarios durante el período habilitado. Las decisiones podrán requerir: a) Mayoría Simple, equivalente a la mitad más uno del total de Cuotas habilitadas para votar ; o b) Mayoría Calificada, equivalente a tres cuartos del total de Cuotas habilitadas para votar. En procedimientos disciplinarios, los Miembros involucrados (solicitante y denunciado) no podrán votar.

ARTÍCULO 25º.- Plan Anual de Gestión: El Plan Anual de Gestión, que incluirá presupuesto, metas operativas y cronogramas, será preparado por el Gerente General, revisado por el Comité de Pioneros y sometido a votación digital para su aprobación. Su aprobación autoriza al Gerente General a ejecutarlo sin nuevas votaciones salvo en casos de gastos extraordinarios que superen el 15% del presupuesto aprobado.

ARTÍCULO 26º.- Buzón Digital Anónimo: Existirá un buzón digital anónimo destinado a recibir sugerencias o reclamos. El Gerente General deberá atenderlos y emitir un informe trimestral consolidado de gestión.

ARTÍCULO 27º.- Responsabilidad de los Cargos: El Gerente General y el Administrador–Tesorero serán responsables frente a la Asociación por daños derivados de dolo, negligencia grave o incumplimiento contractual. Los Miembros Propietarios no responderán personalmente por las obligaciones de la Asociación, limitándose su responsabilidad al pago de las cuotas establecidas.

TÍTULO V – DE LA CESIÓN, TRASPASO Y VENTA DE CUOTAS

ARTÍCULO 28º.- SOLICITUD DE TRASPASO Y REQUISITOS: El Miembro Propietario que desee ceder o traspasar su Cuota de Participación deberá notificar formalmente al Gerente General su intención, indicando: a) Su solvencia actual con la Asociación . b) El valor de venta de la Cuota . c) Los datos completos del aspirante a Miembro Propietario.

ARTÍCULO 29º.- DERECHO DE OPCIÓN PREFERENTE COMUNITARIA: El Derecho de Opción Preferente para adquirir la Cuota de Participación en proceso de traspaso pertenece exclusivamente a los Miembros

Propietarios de la Asociación, en estricto orden de antigüedad, si así lo desean, en las mismas condiciones ofrecidas al cesionario propuesto: 29.1. Notificación Obligatoria: Una vez recibida la notificación de traspaso (Art. 28º), el Gerente General deberá comunicar la misma a todos los Miembros Propietarios, a través del canal digital oficial, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, indicando el valor de venta referencial y el nombre del Miembro cedente. 29.2. Plazo Comunitario y Requisito de Solvencia: Los Miembros Propietarios interesados dispondrán de un plazo improrrogable de diez (10) días hábiles contados desde la notificación para ejercer su derecho de opción preferente, manifestando por escrito su intención al Gerente General. Dicho derecho solo podrá ser ejercido por Miembros Propietarios que se encuentren plenamente solventes con la Asociación, incluyendo un estado de solvencia ininterrumpida durante el último trimestre fiscal en curso. 29.3. Determinación: Si más de un Miembro Propietario ejerce el derecho, el ofrecimiento será adjudicado al Miembro de mayor antigüedad en la Asociación. 29.4. Pérdida del Derecho: Transcurrido el plazo sin que ningún Miembro solvente haya ejercido su opción, el derecho se entenderá extinto, y el Miembro cedente podrá continuar con el proceso de admisión del aspirante original.

ARTÍCULO 30º.- VALOR REFERENCIAL DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN (VRC): El Administrador-Tesorero, con la aprobación del Gerente General, deberá establecer y actualizar anualmente el Valor Referencial de la Cuota de Participación (VRC): 30.1. Propósito: El VRC servirá como el marco de referencia administrativo y financiero de la Asociación para: a) El cálculo de la Contribución Patrimonial por Traspaso ; y b) El valor mínimo de readquisición de las Cuotas declaradas desiertas en Remate Forzoso (Art. 41º). 30.2. Metodología y Aprobación: El VRC se establecerá anualmente tomando como base el último informe de Avalúo Independiente (Art. 39º) y un estudio de las condiciones de mercado. Dicho valor deberá ser sometido a la Asamblea Digital para su aprobación por Mayoría Simple (50%+1). 30.3. Vinculación al Remate: El VRC deberá ser utilizado por el Administrador-Tesorero para la fijación del valor mínimo equivalente al ochenta por ciento (80%) de readquisición en casos de Remate Desierto (Art. 41º).

ARTÍCULO 31º.- CONTRIBUCIÓN PATRIMONIAL POR TRASPASO: En caso de que la comunidad de Miembros Propietarios decline su Opción Preferente (Art. 29º), el aspirante a Miembro Propietario deberá pagar a la Asociación una Contribución Patrimonial por Traspaso : a) El monto de esta Contribución será fijado anualmente por la Asamblea Digital, dentro de una banda no menor al diez por ciento (10%) ni mayor al veinte por ciento (20%) del Valor Referencial de la Cuota de Participación (VRC) . b) Esta contribución será destinada exclusivamente a gastos de capital, infraestructura o mejoras no ordinarias, y en ningún caso a sustentar el gasto corriente.

ARTÍCULO 32º.- PERFECCIONAMIENTO Y APROBACIÓN DEL TRASPASO: El traspaso de la Cuota se considerará perfeccionado y se inscribirá en el registro de Miembros Propietarios solo con el cumplimiento concurrente de las siguientes condiciones : a) Plena solvencia del Miembro Propietario cedente . b) Cumplimiento y aprobación del proceso de admisión del aspirante . c) Pago total de la Contribución Patrimonial por Traspaso.

ARTÍCULO 33º.- AGILIDAD EN EL PROCESO: El Gerente General está obligado a coordinar con el Comité de Pioneros y el Administrador-Tesorero para que el proceso de verificación y admisión se complete en un plazo máximo de sesenta (60) días continuos a partir de la recepción de la solicitud de traspaso completa.

TÍTULO VI – RÉGIMEN DE MORA Y EXCLUSIÓN FORZOSA

ARTÍCULO 34º.- Infracciones Demostrables de Impacto Crítico y Exclusión: Cualquier Miembro Propietario podrá iniciar un expediente de exclusión contra otro Miembro por las siguientes causales de Infracción Demostrable de Impacto Crítico: 1. Mora Calificada (12 meses o más, sin plan de pago vigente). 2. Violación Sistemática y Probada de los Reglamentos Internos que afecte la seguridad, el ambiente o la infraestructura. 3. Conducta Lesiva grave probada mediante sentencia judicial o decisión administrativa firme que afecte el patrimonio, la reputación o la seguridad física/moral de otros miembros o personal de la ASOC. El proceso requerirá un informe administrativo del Gerente General, mediación obligatoria del Comité de Pioneros y, finalmente, la aprobación de la exclusión por tres cuartos (3/4) del total de Cuotas habilitadas para votar (excluyendo a las partes). Aprobada la exclusión, la Cuota del Miembro será sometida al procedimiento de Venta Asistida y Remate.

ARTÍCULO 35º.- Mora y Suspensión de Uso: Todo Miembro Propietario que acumule tres (3) meses consecutivos de mora en el pago de cuotas quedará automáticamente suspendido del derecho de uso de las áreas comunes y del derecho de uso exclusivo sobre su Lodge. La suspensión implica la prohibición absoluta de ingreso al proyecto y será ejecutada por el Gerente General. No aplicará cuando exista un convenio de pago formal, vigente y cumplido.

ARTÍCULO 36º.- Principio de Acompañamiento Colaborativo: Si la mora supera los tres (3) meses, se activará un mecanismo privado y confidencial orientado a ayudar al Miembro a mantener su Cuota de Participación. Dicho acompañamiento podrá incluir acuerdos de pago, refinanciamientos o cronogramas especiales.

ARTÍCULO 37º.- Venta Asistida: Si la mora supera los seis (6) meses y el Miembro no cumple con los acuerdos de pago, la Asociación activará una venta asistida. Este proceso permitirá al Miembro participar en la búsqueda de comprador. La Asociación podrá ejercer derecho de tanteo o recomendar compradores compatibles con los valores del proyecto. La Asociación tendrá derecho a cobrar directamente la deuda pendiente, intereses y gastos del proceso de Venta Asistida del precio final de venta antes de entregar el remanente al Miembro Propietario.

ARTÍCULO 38º.- Inicio del Remate Forzoso: Si transcurridos doce (12) meses de mora y agotadas las fases de acompañamiento y venta asistida no se ha logrado regularizar la situación, se iniciará el proceso de remate forzoso de la Cuota de Participación.

ARTÍCULO 39º.- Avalúo Independiente: Para cualquier operación de remate, venta asistida o adjudicación, la determinación del valor de mercado deberá realizarse mediante informe emitido por un valuador

independiente debidamente inscrito en SUNAPI. Este avalúo será vinculante para todos los Miembros Propietarios.

ARTÍCULO 40º.- Base del Remate y Adjudicación: La base del remate será fijada por el Administrador–Tesorero y corresponderá al monto total de la deuda acumulada (capital, intereses de mora y gastos de proceso), y deberá contar con un avalúo independiente (Art. 39º). El anuncio del remate se publicará por treinta (30) días continuos. La Cuota será adjudicada al mejor postor que cumpla los requisitos de admisión (Art. 11º). La Asociación cobrará íntegramente la deuda y entregará al anterior propietario el remanente, si lo hubiere.

ARTÍCULO 41º.- Remate Desierto: Si al término de treinta (30) días ninguna oferta cubre la base del remate, el acto se declarará desierto y la Asociación pasará a ser propietaria de la Cuota por el monto de la deuda. La Cuota será ofrecida nuevamente a precio de mercado durante noventa (90) días, con valor mínimo equivalente al ochenta por ciento (80%) del avalúo. Si no se logra la venta, la Asociación podrá mantener la Cuota en cartera hasta su colocación. Del precio final obtenido se deducirán las deudas, gastos y costos ; el remanente, si lo hubiere, será entregado al antiguo propietario.

ARTÍCULO 42º.- Pago Total para Suspender el Remate: Una vez iniciado el proceso de remate, el Miembro Propietario podrá detenerlo únicamente mediante el pago inmediato, total y en un solo acto de: a) La totalidad de las obligaciones adeudadas ; b) Todos los gastos administrativos y operativos generados por el proceso ; y c) Una penalización equivalente al porcentaje máximo permitido por la legislación vigente aplicable al cobro de obligaciones morosas.

ARTÍCULO 43º.- Sustitución del Título: En caso de que el propietario rematado no presente el título de su Cuota, el Administrador–Tesorero procederá a emitir un nuevo título a favor del adjudicatario, quedando el título anterior sin efecto alguno.

TÍTULO VII – ASAMBLEA DIGITAL Y DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 44º.- Asamblea Digital como Máxima Autoridad: La Asamblea de Miembros Propietarios constituye la máxima instancia de decisión y deliberación de la Asociación. Todas sus decisiones se adoptarán a través del sistema de votación digital previsto en estos Estatutos.

ARTÍCULO 45º.- Convocatoria y Período de Votación Digital: La convocatoria a cualquier proceso deliberativo o de votación digital será realizada por el Gerente General o por el Administrador–Tesorero mediante notificación electrónica enviada a todos los Miembros Propietarios con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación. Dicho período se establecerá para la revisión asincrónica del planteamiento y la emisión del voto. En casos de urgencia debidamente justificados, el plazo podrá reducirse a cuarenta y ocho (48) horas. El voto se habilitará al inicio del periodo de revisión y se mantendrá activo hasta su culminación.

ARTÍCULO 46º.- Materias de Mayoría Calificada (3/4) (MODIFICADO): Requerirán mayoría calificada de tres cuartos (3/4) del total de las Cuotas habilitadas para votar las siguientes decisiones: a) Modificaciones parciales y no estructurales de los Estatutos que versen exclusivamente sobre el Título IV (Gobierno y Administración) o el Título VII (Asamblea Digital y Disposiciones Generales), y que no alteren el equilibrio de poder. b) Exclusión de Miembros Propietarios (Art. 34º). c) Disposición, venta, gravamen o afectación significativa del patrimonio común. d) Decisiones que alteren los valores, principios rectores, identidad conceptual o la naturaleza del proyecto. e) Aprobación de cambios en fachadas, volumetrías, o cualquier modificación que afecte la imagen y el proyecto arquitectónico original. f) Aprobación de los términos y condiciones de la alianza con el CLUB PLAYA o la modificación del límite máximo anual de días de Uso Compartido establecido en el Artículo 2º, literal (j).

ARTÍCULO 47º.- Materias de Mayoría Simple (MODIFICADO): Requerirán mayoría simple (1/2+1) todas las decisiones que no estén expresamente reservadas a mayoría calificada o absoluta, incluyendo: a) La aprobación del Plan Anual de Gestión y presupuesto ordinario. b) La designación y remoción del Gerente General y del Administrador–Tesorero. c) La designación de cargos operativos adicionales. d) La aprobación o modificación del Reglamento Interno. e) Todas las decisiones ordinarias relativas al funcionamiento, operación y administración del proyecto. f) La designación, remoción y aprobación del contrato de la Administradora Externa de Uso Compartido y Alquileres, incluyendo la potestad de la Gerencia General de supervisar y requerir reportes de gestión detallados sobre la ocupación de los Lodges.

ARTÍCULO 48º.- Materias de Mayoría Absoluta (100%): Requerirán la totalidad (100%) de las Cuotas habilitadas para votar las decisiones que afecten directamente la existencia o estructura esencial del proyecto, incluyendo: a) La enajenación, cesión o sustitución de la parcela matriz o cualquier bien indispensable para la existencia del desarrollo PUERTO LODGE. b) La modificación de los linderos o del objeto esencial del proyecto. c) La disolución de la Asociación. d) Modificación total de los Estatutos, o cualquier modificación parcial que afecte los Títulos I (Nombre, Objeto, Duración), II (Estructura de Participación y Patrimonio), III (Miembros), V (Cesión y Traspaso) y VI (Régimen de Mora y Exclusión Forzosa) y VIII (Disposiciones Finales).

ARTÍCULO 49º.- Prohibición de Delegación y Validez de Actos Digitales: El voto será personal e indelegable. No se admitirá representación ni poderes. Toda votación realizada a través del sistema digital tendrá plena validez jurídica, y su registro electrónico constituirá prueba suficiente de la voluntad de los Miembros Propietarios.

ARTÍCULO 50º.- ADMINISTRACIÓN INICIAL TRANSITORIA Y FISCALIZACIÓN PERPETUA: 50.1. Administración Transitoria: Durante un período de tres (3) años continuos contados desde la constitución de la Asociación, la administración y la autoridad para la aplicación de este Estatuto y sus Reglamentos recaerá exclusivamente en LA PROMOTORA o en los órganos (Gerente General, Administrador–Tesorero y Comité de Pioneros) designados por ella en el documento constitutivo. Cumplido este período, los cargos serán elegidos mediante votación digital conforme a estos Estatutos. 50.2. Rol de Veedor Perpetuo: Una vez finalizado el período de Administración Transitoria, LA PROMOTORA o la entidad legal que ella designe,

mantendrá de forma indefinida el derecho de acceso a las áreas comunes, la infraestructura y los Lodges vinculados a la Asociación, con el único fin de fiscalizar, verificar y velar por el cumplimiento de los principios rectores, la identidad conceptual, la coherencia arquitectónica y la preservación del concepto original de baja densidad y naturaleza protegida. Este derecho es inherente a la condición de fundadora y no podrá ser revocado.

TÍTULO VIII – DISPOSICIONES FINALES Y LEGALES

ARTÍCULO 51º.- PRINCIPIO DE MANDATOS ESCALONADOS: La duración diferenciada de los mandatos del Gerente General y del Administrador-Tesorero (tres años) respecto al Comité de Pioneros (dos años) es una disposición estratégica inmutable que tiene como único objetivo garantizar la continuidad institucional y evitar la formación de bloques de gobierno monolíticos o simultáneos. En consecuencia, la Asociación velará por que los procesos de elección se mantengan desfasados en el tiempo, asegurando que el órgano de ejecución (Gerente General/Administrador) coexista y sea fiscalizado por al menos dos (2) composiciones distintas del Comité de Pioneros durante su mandato, promoviendo el equilibrio de poder y la supervisión constante.

ARTÍCULO 52º.- ARBITRAJE INSTITUCIONAL OBLIGATORIO: 52.1. Vía Exclusiva: Todo Miembro Propietario o Miembro Afiliado del Club, se obliga a dirimir cualquier controversia o conflicto de intereses con la ACPL o cualquiera de sus órganos, incluida cualquier situación de orden disciplinario o electoral, necesaria y exclusivamente a través del procedimiento de Arbitraje Institucional de Derecho a ser dirimido ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, con sujeción total a su Reglamento General. 52.2. Agotamiento de Vías Internas: Antes de iniciar la acción arbitral, el Miembro deberá agotar obligatoriamente las siguientes vías internas de conciliación: a) Reclamo a la Junta: Plantear sus reclamaciones o diferencias directamente al Gerente General o al Comité de Pioneros . b) Intervención del Comité: De no obtener respuesta o satisfacción en un lapso de treinta (30) días continuos, deberá elevar la reclamación al Comité de Pioneros para que intervenga y procure la conciliación . c) Inicio de Arbitraje: Si en el lapso de quince (15) días continuos a la fecha de intervención del Comité de Pioneros no se ha logrado la conciliación, el Miembro Propietario o Afiliado podrá iniciar la acción arbitral. 52.3. Interpretación Estatutaria: Los presentes Estatutos y cualquier vacío normativo se interpretarán siempre en favor del espíritu comunitario, la protección del proyecto y la coherencia con los valores que los inspiran. En caso de conflicto, prevalecerá la solución que resulte más coherente con este régimen asociativo especial.