

ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL)

La Junta Directiva de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL), en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos [Citar Artículos Estatutarios que otorgan la facultad reglamentaria] del Documento Constitutivo Estatutario, dicta el siguiente:

TÍTULO I: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 1º.- Definiciones y Nomenclatura A los efectos del presente Reglamento, los siguientes términos se entenderán como: 1.1 La Asociación o ACPL: La Asociación Civil Puerto Lodge. 1.2 Miembro Propietario: El titular de la Cuota de Participación Nominativa que le otorga el Derecho de Uso Exclusivo sobre un Lodge. 1.3 Miembro Familiar: Pariente directo del Miembro Propietario autorizado a usar el Lodge sin costo, debidamente registrado ante la Gerencia. 1.4 Huésped Afiliado: Persona que alquila temporalmente el Derecho de Uso del Lodge bajo el régimen de Uso Compartido Autorizado (Art. 4º). 1.5 Invitado: Persona que accede por simple invitación (no remunerada) del Miembro Propietario, sujeto a los límites de estadía del Art. 9º. 1.6 Colaborador Fijo: Personal con contrato fijo y constante en el conjunto (Gerente, vigilante, personal de planta). 1.7 Soporte Técnico: Personal externo que accede transitoriamente para realizar un trabajo puntual y técnico en el desarrollo.

ARTÍCULO 2º.- Objeto y Carácter Vinculante El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas detalladas de convivencia, uso, mantenimiento y operación interna del desarrollo PUERTO LODGE. Sus disposiciones son obligatorias para todos los tipos de usuarios definidos en el Artículo 1º.

ARTÍCULO 3º.- Valores Fundacionales El uso y permanencia en PUERTO LODGE se regirán por los valores fundacionales de convivencia familiar, multigeneracional y deportiva, respeto mutuo, civismo, y protección del entorno natural.

TÍTULO II: REGULACIÓN DEL USO DEL LODGE Y ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 4º.- Carácter y Limitaciones de Uso del Lodge El Lodge tiene un uso primario recreacional, náutico y residencial familiar de baja densidad: a) Prohibición de Uso Comercial a Terceros: Queda estrictamente prohibido utilizar el Lodge para explotación turística masiva u hospedaje comercial a terceros ajenos al régimen asociativo, manteniendo el principio de modelo NO posesorio. b) Uso Compartido Autorizado (Alquiler Interno): Se permite el arrendamiento o cesión temporal del Derecho de Uso Exclusivo del Lodge, siempre y cuando se realice única y exclusivamente a otros Miembros Propietarios, Miembros Afiliados o Huéspedes Afiliados previamente autorizados y registrados por la Gerencia General de la Asociación. c) Otras Prohibiciones: Queda prohibido el uso para Actividades industriales, comerciales o de servicios profesionales que generen tráfico de personal ajeno al desarrollo.

ARTÍCULO 5º.- Modificaciones Arquitectónicas y Mantenimiento 5.1. Prohibiciones de Modificación: Se prohíbe realizar cualquier modificación en las fachadas, volumetría, linderos o cualquier alteración que

afecte la imagen y el proyecto arquitectónico original. Dichas alteraciones sólo podrán realizarse con la aprobación previa y por escrito del Comité de Pioneros y de la Asamblea Digital por Mayoría Calificada (3/4) de las Cuotas. 5.2. Mantenimiento Preventivo: El Miembro Propietario es responsable del mantenimiento y buen estado de su Lodge. 5.3. Responsabilidad Operativa del Mantenimiento (Control de Acceso): El Miembro Propietario es responsable del costo económico del mantenimiento y reparaciones. No obstante, por razones de seguridad, calidad y control de acceso, la ejecución operativa de dichas labores deberá ser contratada a través de la Gerencia General. La Gerencia General dispondrá de una lista de Soporte Técnico autorizado, siendo el Miembro el responsable de asumir el costo directo del servicio.

ARTÍCULO 6º.- Uso de Áreas Comunes y Normas Operativas 6.1. Reglas de Uso: El uso de la infraestructura común se sujetará a los horarios, reglas de conducta y parámetros técnicos que se establezcan en las Normativas Operativas. 6.2. Normativas Operativas: Las Normativas Operativas son documentos de desarrollo técnico y ejecutivo del Reglamento, y serán aprobadas conforme al Artículo 20º (Régimen de Aprobación Delegada).

ARTÍCULO 7º.- Normativa Náutica y Ambiental 7.1. Náutica: La operación, atraque y permanencia de embarcaciones deberá cumplir con las reglamentaciones vigentes en la Urbanización Náutica Puerto Encantado y las normas internas de seguridad y orden. 7.2. Ambiental: Queda prohibida la quema de desechos, la disposición inadecuada de basura o la descarga de contaminantes al mar o canales. El Miembro Propietario asumirá cualquier sanción administrativa impuesta a la Asociación por su incumplimiento.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE ACCESO, CONDUCTA Y RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 8º.- Acceso y Registro 8.1. Control Operativo: El acceso al desarrollo es restringido y privado. Solo podrán ingresar Miembros Propietarios, Miembros Familiares, Huéspedes Afiliados, Invitados, y el personal operativo (Colaborador Fijo y Soporte Técnico) debidamente registrado. 8.2. Obligación de Identificación: Toda persona que ingrese deberá someterse a los controles de identificación y seguridad establecidos por la Gerencia General.

ARTÍCULO 9º.- Régimen de Invitaciones, Uso Compartido y Responsabilidad 9.1. Registro Previo: Todo Invitado y todo Huésped Afiliado deberá ser previamente registrado y aprobado por el Gerente General. 9.2. Responsabilidad Solidaria: El Miembro Propietario es el único responsable ante la ACPL, de forma solidaria e irrenunciable, por la conducta, daños y perjuicios causados por sus ocupantes (Familiares, Invitados, Huéspedes Afiliados). 9.3. Límites de Estadía, Frecuencia y Uso: Se establecen los siguientes límites operativos: a) Invitados: La estadía de Invitados no acompañados no podrá exceder de siete (7) días calendario por mes. La frecuencia máxima de invitaciones sin costo estará limitada por la Normativa Operativa, y el exceso generará un cargo económico al Miembro. b) Uso Compartido: El uso total por contratos remunerados (Huéspedes Afiliados) no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) de los días del año calendario para el Lodge. 9.4. Persona No Grata: El Gerente General podrá negar o revocar el

acceso a cualquier persona declarada "persona no grata". Las decisiones podrán ser revisadas por el Comité de Pioneros / Junta Directiva.

ARTÍCULO 10º.- Infracciones Disciplinarias de Impacto Crítico Se consideran Infracciones Demostrables de Impacto Crítico, con potestad sancionatoria de Suspensión y potencial Exclusión, las siguientes: a) Agresión física o verbal grave. b) Explotación comercial a terceros NO autorizados, contrariando el Art. 4º, o excediendo los límites de Uso Compartido Autorizado (Art. 9.3.b). c) Consumo, tenencia o tráfico de sustancias ilícitas o porte de armas de fuego. d) Cualquier acto que cause grave daño reputacional o legal. e) Violación reiterada y demostrable de las normas de convivencia o arquitectura.

TÍTULO IV: REGULACIÓN DETALLADA DE INVITACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 11º.- Derecho y Requisitos para Extender Invitaciones El derecho a extender invitaciones corresponde únicamente al Miembro Propietario y sus Miembros Familiares, con sujeción a los requisitos de registro, identificación, calidad moral, no inclusión en lista de persona no grata, y solvencia del Miembro.

ARTÍCULO 12º.- Límites de Invitaciones y Menores de Edad 12.1. Límite de Días: Toda invitación tiene una duración máxima de siete (7) días calendario por mes, salvo autorización expresa de la Junta Directiva o el Comité de Pioneros. 12.2. Control de Frecuencia: El número de invitaciones gratuitas estará limitado, generando un costo por exceso conforme a la Normativa Operativa. 12.3. Menores de Edad: Los niños menores de doce (12) años de edad podrán ingresar gratuitamente.

ARTÍCULO 13º.- Régimen de Responsabilidad por Invitados 13.1. Responsabilidad Solidaria: El Miembro Propietario es personalmente y solidariamente responsable de cualesquiera daños que causare su Invitado. 13.2. Exoneración de la ACPL: La aceptación de la invitación, mediante el registro de acceso, implica la conformidad del Invitado en exonerar de responsabilidad a la ACPL por daños en su persona o bienes. 13.3. Sanción al Invitante: La Junta Directiva / Comité de Pioneros podrá suspender temporalmente el derecho de invitación por la mala conducta reincidente de sus Invitados.

ARTÍCULO 14º.- Facultad de Restricción y Persona No Grata La Junta Directiva / Comité de Pioneros tendrá la facultad de: a) Restringir el acceso a determinada persona; b) Limitar el número total de invitados o su frecuencia; c) Establecer restricciones adicionales en períodos del año.

ARTÍCULO 15º.- Invitaciones Especiales 15.1. Pase Especial de Pareja: El Miembro Propietario no casado (soltero, viudo o divorciado) podrá solicitar a la Junta Directiva / Comité de Pioneros un Pase Especial para su pareja sentimental, de vigencia anual y renovable. 15.2. Condiciones de Uso: El beneficiario del Pase Especial deberá acatar las normas y solo podrá asistir acompañado del Miembro Propietario.

TÍTULO V: RÉGIMEN DE OBLIGACIONES, MORA Y SANCIONES

ARTÍCULO 16º.- Suspensión de Derechos por Mora Ordinaria 16.1. Suspensión de Voto: El Miembro Propietario en mora en el pago de cualquier obligación económica tendrá suspendido automáticamente su

derecho a voto y no podrá postular ni ser postulado a cargos de gobierno. 16.2. Suspensión de Uso (Derecho de Uso): La acumulación de tres (3) meses consecutivos de mora resultará en la suspensión automática y absoluta del Derecho de Uso. La suspensión implica la prohibición total de ingreso al proyecto y se mantendrá hasta la cancelación total de las obligaciones vencidas.

ARTÍCULO 17º.- Exclusión Forzosa por Mora Calificada 17.1. Causal: Constituye Mora Calificada y causal de Exclusión Forzosa la acumulación de doce (12) meses o más de mora en el pago de las obligaciones, sin convenio de pago vigente y cumplido. 17.2. Procedimiento: La exclusión por esta causal debe ser aprobada por la Asamblea Digital con Mayoría Calificada (3/4) de las Cuotas habilitadas para votar, dando inicio al proceso de Venta Asistida y Remate de la Cuota de Participación.

ARTÍCULO 18º.- Penalidades y Multas Todo contrato de adhesión (Preventa/Opción) y la Cuota de Participación deben incluir una Cláusula de Caducidad Automática del Derecho de Uso por Mora Calificada, que permita a la ACPL ejecutar el remate de la acción/cuota para liquidar las deudas y devolver el remanente, maximizando el control operativo.

TÍTULO VI: DISPOSICIONES OPERATIVAS Y NORMATIVAS CLAVE

ARTÍCULO 19º.- Administradora Externa de Uso Compartido La designación, remoción y aprobación del contrato de la Administradora Externa de Uso Compartido y Alquileres, será aprobada por la Asamblea Digital mediante Mayoría Simple (1/2+1). Su contrato tendrá una duración máxima de un (1) año, renovable. El Gerente General ejercerá la supervisión directa sobre sus operaciones.

ARTÍCULO 20º.- Régimen de Aprobación y Jerarquía de Normativas (Nivel 3) 20.1. Jerarquía Normativa: La gestión interna de la ACPL se rige por la siguiente jerarquía: 1) Estatutos; 2) Reglamento Interno; 3) Normativas Operativas. 20.2. Aprobación Delegada de Normativas: Las Normativas Operativas serán aprobadas por el voto favorable de dos (2) de los tres (3) integrantes del Comité de Pioneros, previa recomendación técnica del Gerente General. 20.3. Control de la Asamblea: Los Miembros Propietarios, actuando en Asamblea Digital, conservan la potestad de revocar, modificar o anular cualquier Normativa Operativa mediante Mayoría Simple (1/2+1) de las Cuotas habilitadas para votar.

TÍTULO VII: RÉGIMEN DE ADMISIÓN Y PERMANENCIA

ARTÍCULO 21º.- Requisitos de Admisión del Miembro Propietario La admisión como Miembro Propietario, luego de adquirir la Cuota de Participación, está sujeta al cumplimiento concurrente del proceso de evaluación de compatibilidad comunitaria y el régimen de elegibilidad. 21.1. Proceso de Evaluación y Aprobación: La admisión será aprobada mediante votación digital de mayoría calificada equivalente a las tres cuartas partes (3/4) del total de las Cuotas de Participación. El postulante declarará conocer y obligarse a acatar el Documento Constitutivo, los Estatutos y este Reglamento. 21.2. Confidencialidad: En caso de que la decisión sea negativa, no se le expresarán los motivos, y el solicitante no tendrá derecho a exigir explicaciones.

ARTÍCULO 22º.- Estructura de Clasificación de Usuarios La clasificación de usuarios del desarrollo PUERTO LODGE se regirá por las definiciones del Artículo 1º, diferenciándose las categorías de Miembro Propietario, Miembro Familiar, Huésped Afiliado e Invitado.

ARTÍCULO 23º.- Exclusiones por Conducta o Mora La Asociación podrá iniciar el proceso de exclusión en caso de Infracciones Graves de Impacto Crítico (Art. 10º) o Mora Calificada (Art. 17º). determinado. c) Restricciones Temporales: Determinar los requisitos o restricciones adicionales a los cuales quedará sujeto el derecho de hacer invitaciones durante ciertos períodos del año.

ARTÍCULO 15º.- Invitaciones Especiales: 15.1. Pase Especial de Pareja: El Miembro Propietario no casado (soltero, viudo o divorciado) podrá solicitar a la Junta Directiva / Comité de Pioneros un Pase Especial para su pareja sentimental, de vigencia anual y renovable, sujeto a la aprobación de dicho órgano. 15.2. Requisitos: El solicitante debe presentar la documentación que demuestre su estado civil (viudez o divorcio) y que la pareja cumple con las condiciones de estado civil. Solo se podrá presentar una pareja cada año. 15.3. Condiciones de Uso: El beneficiario de este Pase Especial deberá acatar todas las normas del club y solo podrá asistir acompañado del Miembro Propietario que lo presentó.

TÍTULO VIII: DISPOSICIONES FINALES Y LEGALES

ARTÍCULO 24º.- Arbitraje Institucional Obligatorio. Todo Miembro Propietario o Huésped Afiliado se obliga a dirimir cualquier controversia o conflicto de intereses con la ACPL o cualquiera de sus órganos, incluida cualquier situación de orden disciplinario, societario o electoral, de forma necesaria y exclusiva, a través del procedimiento de Arbitraje Institucional de Derecho ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas. 24.1. Vía Previa: Antes de iniciar la acción arbitral, el Miembro deberá agotar obligatoriamente las vías internas de conciliación, a través del Gerente General y del Comité de Pioneros, conforme a lo previsto en los Estatutos. 24.2. Decisión Arbitral: La decisión arbitral será definitiva, inapelable y de obligatorio cumplimiento para las partes.

ARTÍCULO 25º.- Interpretación y Jerarquía Normativa. 25.1. Interpretación: Toda ambigüedad, vacío o duda de interpretación del presente Reglamento se resolverá conforme a la voluntad común de las partes, la finalidad económica del acuerdo y la naturaleza del proyecto PUERTO LODGE. 25.2. Principio de Coherencia: En caso de conflicto interpretativo, prevalecerá la solución que resulte más coherente con los Estatutos y el régimen comunitario de la ACPL, privilegiando siempre la convivencia, armonía y protección del desarrollo.

ARTÍCULO 26º.- Adaptación Legislativa. En caso de modificaciones legislativas que afecten total o parcialmente la estructura jurídica del presente Reglamento o del modelo de derecho de uso, las partes acuerdan adaptar el Reglamento de buena fe para preservar la finalidad del proyecto, el equilibrio económico y la seguridad jurídica de la ACPL.



ARTÍCULO 27º.- Notificaciones Electrónicas. Todas las notificaciones, citaciones e intimaciones entre la Asociación y los Miembros Propietarios se efectuarán por correo electrónico a las direcciones registradas ante la Gerencia General. Las notificaciones realizadas por correo electrónico se entenderán recibidas en la fecha y hora que refleje el sistema de envío correspondiente.

ARTÍCULO 28º.- Domicilio Especial. Para todos los efectos derivados del presente Reglamento que no estén sometidos a arbitraje, las partes eligen la ciudad de Caracas como domicilio especial.