

CENTRO COMERCIAL VENTURE

Reseña de la Asociación

1. ¿Qué es la Asociación de Condominios del Centro Comercial Venture?

El Centro Comercial Venture es una Empresa Sin Fines de Lucro de Beneficio Mutuo

El Centro Comercial Venture es una Urbanización de Interés Común (CID), específicamente Una Urbanización Comercial de Condominios

2. ¿Quién puede ser socio de la Asociación?

Para ser socio, debe estar en el título de la propiedad.

Todos los propietarios son socios automáticamente cuando compran la propiedad.

3. ¿Hay diferentes tipos de membresía?

Al principio, sí. Las personas que compran un condominio son socios "Tipo A". El Contribuyente (Promotor) de la Asociación es un socio "Tipo B".

4. ¿De qué soy dueño como socio de la Asociación?

Cada socio es dueño del espacio de su Condominio en su parcela

5. ¿Quién es dueño de las Zonas Comunes?

Cada propietario tiene interés íntegro en las Zona Comunal, pero la asociación la administra y se ocupa del mantenimiento.

6. ¿Cómo se Governa la Asociación?

La asociación es gobernada por documentos y personas

Los documentos incluyen:

Artículos de Incorporación

Reglamentos

Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&R's)

Reglas

7. ¿Es gobernada la Asociación por algún otro documento o ley?

Sí. Estos incluyen los artículos anotados siguientes:

Código Civil (Davis-Stirling Acta de Desarrollo de Interés Común)

Código de Corporaciones

Código de Salud y Seguridad

Código de Vehículos

8. ¿Quién gobierna la Asociación?

Los socios (las personas que están nombradas en el título de su Condominio)

9. ¿Hay una estructura para que la Gente pueda gobernar la Asociación?

Sí. Al principio, el promotor designa una Junta Directiva para servir hasta la primera junta de los socios. Entonces, cada socio vota para elegir una Junta Directiva. La Junta entonces tiene autoridad para designar comités y contratar varios vendedores de servicios para la Asociación.

10. ¿Qué más hace la Junta?

Se otorga a la Junta sus deberes y autoridad con los documentos gobernantes mencionados anteriormente. En esencia, tienen una responsabilidad fiduciaria de dirigir la Asociación de acuerdo con estos documentos.

11. ¿Qué autoridad tienen los comités?

A no ser que se declare en los documentos gobernantes, los comités sirven al placer de la Junta y son de carácter consultivo a la Junta.

12. ¿Cómo se eligen los Miembros de la Junta?

Los socios eligen los miembros de la junta. Al principio, los socios de Tipo A tienen derecho a un voto por cada unidad que tienen. Los socios de Tipo B tienen derecho a tres votos por unidad que tienen.

13. ¿Cómo se financia la Asociación?

Principalmente, los ingresos se generan con honorarios. Ingresos adicionales pueden ser generados por cuotas especiales (si es necesario) e interés de inversiones. En este caso, una inversión típica sería baja en riesgo, como cuentas de mercado monetario.

Al principio, las cuotas de los socios se pospondrán hasta que el 50% de las unidades se vendan o un mínimo de seis (6) meses desde la fecha de la primera transferencia de título porque el promotor ha acordado de pagar todos los gastos de operaciones

durante ese tiempo. Usted recibirá aviso por escrito por lo menos 30 días antes del fin del periodo de “gracia” para informarle que las cuotas de socio comenzarán.

14. ¿Qué sucede si un socio no paga su cuota?

La Asociación tiene el poder por ley a presentar un derecho de retención y hasta ejecución de un solar si un socio no paga las cuotas. Adicionalmente, la Asociación cobrará todos los gastos asociados con la recaudación de cuotas (costas) además de las cuotas.

15. ¿Para qué se usan las cuotas?

Las cuotas recaudadas se usan para dos cosas:

Gastos de operación (vendedores, servicios públicos, administración, etc.)

Reservas (dinero que se guarda para mantenimiento en el futuro, mejoras de capital y reparaciones)

16. ¿Cómo puedo estar seguro que el dinero se gasta debidamente?

Cada año la Asociación declarará un presupuesto y futuras reservas de gastos 30-90 días antes del comienzo del año fiscal. Adicionalmente, la Asociación enviará una copia de la auditoría anual o revisión hecha por una empresa CPA seleccionada por la Junta. Esto será enviado a todos los propietarios dentro de 120 días después del fin del año fiscal.

17. ¿Pueden aumentar las cuotas sin ser aprobado por los socios?

Sí. La Junta tiene la autoridad de subir las cuotas, si es necesario. Sin embargo, lo máximo que las pueden subir en un año sin un voto de los socios es 20%.

18. ¿Puede imponerse una cuota especial sin un voto de los socios?

Sí. Aunque una cuota especial es poco común e improbable, la Junta puede pasar una cuota especial de no más de 5% del presupuesto anual. Si se necesita más del 5%, se requiere un voto de los socios.

19. ¿Cómo se lo que la Asociación debe mantener?

Los documentos gobernantes de la Asociación definen las responsabilidades de mantenimiento.

20. ¿Qué sucede cuando alguien no sigue las reglas?

Normalmente, cuando se viola una regla, se notifica al propietario por carta informándole de la violación. Si la violación no se corrige o continua, entonces una se hará una vista y se impondrán multas.

21. ¿Qué puedo hacer si no estoy de acuerdo con la acción disciplinaria llevada a cabo contra mí por la Asociación?

Hay varios trámites disponibles. Primero se haría una vista ante la Junta. Si no hay satisfacción con la Junta, entonces el asunto puede llevarse ante una Resolución de Conflicto Alternativa (normalmente mediación o arbitraje). En casos extremos, si falla la Resolución de Conflicto Alternativa, entonces se puede aparecer ante un tribunal.

22. ¿Puedo alterar el exterior de la propiedad cuando yo quiera?

No, cualquiera mejora o alteración exterior debe ser autorizada primero, por escrito por el Comité de Revisión Arquitectural y la Junta.

23. ¿Puedo poner un letrero en el exterior de mi propiedad?

Se permiten letreros de identificación permanente dentro de la Asociación, pero debe cumplir con el programa de estándar de letreros del Centro Comercial Venture. Puede ver todos los detalles del programa de letreros si visita www.venture-corp.com.

24. ¿Se asignan a cada unidad espacios de estacionamiento?

Sí. Los espacios de estacionamiento son designados en la escritura a su unidad y se tratan como zona comunal de uso exclusivo. Por favor tenga en cuenta que aunque los espacios de estacionamiento son asignados a unidades específicas, los propietarios no pueden aparcar permanentemente vehículos, remolques u otras maquinarias en esos espacios.

25. ¿Cuáles son los ingredientes para una Asociación bien dirigida y armoniosa?

Trabajar como equipo, cooperación, ser razonable, voluntarios, y aprender a trabajar dentro de las pautas establecidas para servir en el mejor interés de la Asociación como grupo.