

ACTA 14 JUNIO 2023

Creator **Racquet Club**



Created **Jun 14, 2023, 19:38**



Last updated **Oct 02, 2023, 11:33**

REUNION JUNTA DIRECTIVA RACQUET CLUB

Fecha

14/06/2023

Asistentes

1. Francisco Monegro
2. Cándida Hernández
3. Juan Ramos
4. Jochy Corona
5. Iván Valdez
6. Oliver Flambert

Objetivos de la reunión

1. Definición Paso Servidumbre residenciales colindantes a Racquet Club

Agenda

- Lectura y aprobación agenda reunión anterior
- Definición Paso Servidumbre residenciales colindantes a Racquet Club

Resoluciones

Resolución 2023-06-01. La secretaria procedió a la lectura del acta de la reunión celebrada el pasado mes de mayo, la cual fue aprobada por los presentes. Se sugirió añadir los roles discutidos en la reunión como parte integral del acta, para mayor claridad de los lectores.

Resolución 2023-06-02 El consultor jurídico Iván Valdez presentó los antecedentes, el marco legal y las alternativas para formalizar paso de servidumbre con el residencial colindante de Quintas de Racquet.

Resolución 2023-06-03. El análisis presentado fue realizado considerando los siguientes fundamentos:

A.-) ESTATUTOS SOCIALES.- Artículo 6.- Para ser miembro de LA JUNTA DE VECINOS JARABACOA RACQUET CLUB. se debe cumplir con los siguientes requisitos: Residir o ser Propietario de una Unidad Familiar, Cabaña o Solar dentro de área que conforma el Proyecto Vacacional JARABACOA RACQUET CLUB, ubicado en el Distrito Municipal de Buena Vista, Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, Republica Dominicana.

B.-) REGLAMENTOS.- ARTICULO VIGESIMO: LA JUNTA DIRECTIVA quedará facultada para discutir, negociar e imponer el pago de una CUOTA DE MANTENIMIENTO a los Propietarios de Solares, Cabañas y/o Proyectos de Lotificación en desarrollo, cuya única vía de Acceso o Servidumbre de paso, se genere a través de las calles o vías de Acceso de Proyecto Racquet Club, como forma de preservar la seguridad, conservación, mantenimiento y reparación de las calles y entornos del proyecto. La cuota a imponer en ningún caso podrá ser inferior al equivalente a Cinco (05) Cuotas Anuales, para los casos de Propietarios de Proyectos de Lotificación y/o desarrolladores de proyectos residenciales; Para los demás casos, esto es, Propietarios individuales de Solares y/o Cabañas, la cuota a imponer será equivalente al Cincuenta (50%) por ciento de la cuota anual establecida.

C.-) SERVIDUMBRE.- CODIGO CIVIL.- Art. 637.- La servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario. Art. 639.- Tiene su origen o en la situación de los predios o en obligaciones impuestas por la ley, o en contrato hecho entre los propietarios.- Art. 687.- Las servidumbres se constituyen, o en beneficio de un edificio o de un terreno. Las pertenecientes al primer grupo se llaman urbanas, ya estén situados los edificios en poblados o en el campo. Las de segundo grupo se llaman rurales. **Art. 697.- El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene también para hacer todas las obras necesarias para su uso y conservación**

D.-) DEL DERECHO DE TRÁNSITO. CODIGO CIVIL.- Art. 682.- El propietario cuyas fincas estén situadas dentro de otras y no tengan ninguna salida a la vía pública, puede reclamar un tránsito a través de los predios contiguos para la explotación de su propiedad, **con la obligación de satisfacer indemnización proporcionada al daño que ocasione.**

Resolución 2023-06-04.- El Sr. Valdez presentó la investigación realizada sobre el alcance del Proyecto Quintas Racquet Club el cual constituye un proyecto de lotificación, integrado por 24 lotes de Solares, El mismo cuenta con Áreas Verdes, Garita de Seguridad, entre otros servicios y complementos. Según la Información obtenida, hasta el día de hoy, se han vendido un total de 16 de los 24 solares habilitados. Por igual, han dado inicios a la construcción y edificación de cerca de 5 cabañas, actualmente en proceso de construcción.

Resolución 2023-06-05. El Sr. Valdez compartió los acercamientos hasta ahora realizados con los desarrolladores el Proyecto Quintas del Racquet y acuerdos previamente discutidos.-

1. Pago del 50% del valor cuota solares equivalente s RD\$10,000 por solar para un total de 23 solares por un periodo de cinco años. Fue realizado un primer pago por valor de RD\$230,000 en el año 2022. Debido a que no se han formalizado el acuerdo a la espera de la aprobación de la asamblea, los demás pagos no han sido realizados.
2. Los Desarrolladores de Quintas de Racquet, se comprometen a insertar clausula en los contratos de venta de solares estableciendo obligación pago cuotas previstas a partir del sexto año por los adquirientes de estos solares.
3. Los Desarrolladores de Quintas del Racquet asumen la obligación de cubrir todos los gastos de reparación de las calles, cableado eléctrico y demás facilidades y servicios que resulten afectados como consecuencia del paso y entrada de camiones y equipos.
4. Los Desarrolladores de Quintas de Racquet asumirían el compromiso y obligación de suministrar los datos de contacto, dirección, teléfono y demás de los adquirientes de los 23 solares -

Resolución 2023-06-06. Alternativas de Negociación posibles, ventajas y desventajas de cada una.

1. No formalizar ningún acuerdo.
 - a. Ventajas.
 - b. Desventajas.

2. Establecer cuota paso de servidumbre a Desarrolladores.
 - a. Ventajas.
 - b. Desventajas.
3. Adhesión de los adquirientes de los solares
 - a. Ventajas.
 - b. Desventajas.
4. Combinacion altemativa 2 y 3
 - a. Ventajas.
 - b. Desventajas.

Resolución 2023-06-07.- Todos los puntos expuestos serían sometidos a la consideración de la Asamblea General de Racquet Club para fines de aprobación

Resolución 2023-05-08. Se acordó definir una posición consensuada entre los miembros de la Junta Directiva antes de presentarla a los miembros de la Asamblea.

Resolución 2023-05-09. Terminada la reunión a las 9:00 p.m. a través de la Plataforma Zoom.

.

.

.

Image: <https://cdn.monday.com/images/docs-quick-start/block-content/add-board.gif>