



Urbanización "Terrazas de Vista Azul"

Construye y Promueve:

Promotora Vista Azul, C.A.



Sector Villa Juana, Km 8 Autopista Porlamar-Pta. de Piedras

Oficina: Ave. Santiago Mariño C.C. Margarita Plaza,

PB, Local 2, Porlamar. Estado Nueva Esparta.

Teléfonos: (0295) 2649208, 2643019, 2630656.



Bienvenidos a su nuevo hogar

Felicitaciones. Usted ha adquirido una vivienda capaz de atender exigencias y necesidades; diseñada no solo para brindar seguridad y bienestar, sino también para garantizar a su inversión una revalorización segura.

Su nuevo hogar ha sido desarrollado por un equipo de profesionales liderados por PROMOTORA VISTA AZUL C.A., haciendo uso de modernos criterios de diseño y técnicas constructivas.

Más de 1.000 son los elementos de su nueva vivienda, los cuales han sido ensamblados en una hermosa y acogedora casa para su disfrute y el de su familia.

Antes de recibir definitivamente su vivienda, usted debe inspeccionarla a cabalidad, observando que todo esté conforme a las condiciones en las que fue negociada; e igualmente que todo funcione de acuerdo a su uso y destino. Asegúrese de quedar satisfecho en todos los aspectos. Si en dicha inspección usted detecta la necesidad de ajustes o correcciones, reciba su casa en ese momento y notifique inmediatamente por escrito en formato anexo a la oficina técnica al término del periodo acordado, (30 días a partir de la fecha de la protocolización del Documento de Propiedad,) será reparado el problema notificado.

La escasez o dificultad en el suministro de materiales, así como la orientación del personal puede ocasionar demora en la atención a los detalles por usted reportados; si esto ocurre, el inspector a cargo le dará las explicaciones del caso.

Los materiales y accesorios en la construcción de su vivienda fueron adquiridos de reconocidas casas comerciales y han sido previamente revisados; no obstante defectos de fabricación o instalación son posibles. Los defectos de colocación o elaboración de los elementos constituyen responsabilidad de los contratistas o industrias manufactureras, según el caso, por lo que se requiere tiempo para poder canalizar el reclamo y sanar el problema.

La reparación de cualquier anomalía al comienzo de su uso, debe ser notificada oportunamente

Una vez habitado el inmueble, el uso y mantenimiento de las instalaciones constituye responsabilidad del usuario.

Especial Atención debe darse al tratamiento del suelo, drenajes, estructura e instalaciones.

Nº 1 Las modificaciones, ampliaciones o reformas de cualquier naturaleza quedan sometidas a las condiciones y regulaciones previstas en Documento de Parcelamiento, norma de condominio, manual del usuario y a lo que respecto autoricen los organismos públicos competentes. En todo caso el propietario deberá contar con el asesoramiento profesional adecuado y nunca proceder a ninguna modificación de forma empírica.

Nº 2 La empresa promotora queda exenta de toda responsabilidad y obligaciones sobre el funcionamiento de las instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas y todas las partes que integran su casa una vez usted haya hecho cualquier cambio, modificación o mejora a como le fue entregado.

Nº 3 Este manual le ayudará a entender lo que usted deberá mantener y cuidar para que su hogar funcione a satisfacción.

Su nuevo hogar ha sido posible gracias al esfuerzo de muchas personas. El éxito de **“Terrazas de Vista Azul”**, sólo será posible con la participación de todos y cada uno de nosotros. Nuevamente

Bienvenidos!!!

La Ubicación

Terrazas de Vista Azul se encuentra ubicada en la Prolongación de Avenida Villa Juana, Kilómetro 8, Caserío Villa Juana, Municipio García, Estado Nueva Esparta.

La Vivienda

El inmueble que usted adquirió ha sido construido cumpliendo, en un todo, con la normativa vigente y de acuerdo a las especificaciones del proyecto aprobado. Sin embargo, como propietario del mismo debe entender que el futuro de este depende del cuidado que Ud. Le dé, ya que los acabados, instalaciones y servicios tienen restricciones en cuanto al uso y abuso.

La valorización de su vivienda, tanto desde el punto de vista económico como social, sólo es posible mediante una adecuada gestión de uso y mantenimiento. En tal sentido las siguientes notas pretenden describir las principales partes que componen su vivienda, así como también, orientar sobre los aspectos teóricos a considerar en cualquier trabajo futuro. Por ello, lea con detenimiento las especificaciones y características del Conjunto y de la Vivienda, y sabrá como darle uso adecuado para no estropearla o sobrecargarla, lo cual a la par de mantener en buen estado dichas instalaciones, lo ayudará a llevar una vida en comunidad armónica y agradable. Se anexan para mayor ilustración los planos respectivos.

La vivienda tiene un área de 80 metros cuadrados de construcción con los siguientes ambientes: sala, cocina, comedor, 2 habitaciones, 2 baños y un área exclusiva de jardín con su respectivo puesto de estacionamiento.

La Estructura y Acabados

El sistema empleado consiste en una losa flotante de concreto armado estructural como fundación y paredes de bloques, pantallas de concreto que no deberán ser modificadas bajo ninguna circunstancia.

La vivienda tiene una sola presentación con acabados finales, los cuales incluyen: cerámica en los baños, pintura interna en caucho en todos los ambientes, carrileras de acceso, ventanas panorámicas en sala y cocina con ladrillos perforados y tablitas obra limpia, techos de machiembredo o techo macizo de concreto en la habitación principal según sea el caso.

Debido a la dilatación entre materiales de distinta rigidez, como lo son el concreto armado y la Mampostería tradicional de bloques, o elementos metálicos es factible la aparición de pequeñas fisuras en las esquinas de las paredes. Esto no es motivo de preocupación y no representa falla de tipo estructural ni peligro alguno. En caso de que se presenten dichas fisuras se recomienda por razones de estética la aplicación de un sellador o mortero elastomérico para juntas. En todo caso notifíquelo a la oficina técnica.

Instalaciones de Aguas Negras

Los Materiales utilizados son de PVC sin conexiones roscadas. El sistema de conducción de aguas negras, desde la pieza sanitaria hasta la tranquilidad de empotramiento, funciona en la medida que no se obstruya con objetos extraños. Es vital para la durabilidad del sistema, evitar las sustancias que puedan alterar la constitución del PVC, tales como ácidos. Los sifones de los centro pisos deben mantenerse con agua, la que funciona como barrera a las bacterias y malos olores. Especial cuidado debe tenerse al momento de realizar reformas en el interior de la vivienda. Caso típico de obstrucción del sistema de aguas negras ocurre por descuido de los albañiles al permitir que se drene por dichas tuberías mezclas de cemento, pego o similares.

La cocina y las áreas de oficios no incluyen ningún tipo de piezas sanitarias.

Los artefactos y grifos utilizados son convencionales, de marcas existentes en el mercado, a fin de facilitar la obtención de repuestos cuando se haga necesario. Su funcionamiento ha sido sometido a pruebas, sin embargo, el uso continuo produce desgastes de los herrajes, gomas y empacaduras.

Existen, en la parte posterior de su vivienda, puntos terminales de aguas blancas y aguas negras que pueden ser utilizados en ampliaciones y modificaciones de la misma.

Instalaciones de Aguas Blancas

El sistema de conducción de agua fría esta formado por tubería y conexión de PVC sin rosca. La acometida principal esta embutida en la placa que luego se deriva por las paredes en los ambientes sanitarios, facilitando así su ubicación y rápida detección de filtraciones en un momento dado.

El agua caliente es conducida por tuberías de conexiones de PVC sin rosca. Un mismo circuito sirve el área de oficios, cocina y baños.

Todo el sistema de aguas blancas ha sido sometido a la presión de prueba. Dicha prueba de carga se realiza previa al vaciado de la placa y antes de embutir las tuberías.

En caso de ampliaciones o remodelaciones, se recomienda consultar un técnico de la materia, a fin de evitar pérdidas de presión, fugas u otros inconvenientes frecuentes.

Especial cuidado se debe tener con las posibles filtraciones que , además de aumentar el consumo y desperdicio de agua, pueden estropear frisos, recubrimientos principalmente afecta la condición del suelo, lo que podría ocasionar movimientos en la estructura de la vivienda.

Al momento de comprar e instalar los termos de agua caliente, se recomienda verificar que estos estén dotados de un sistema que evite que el agua caliente se devuelva por las tuberías destinadas a agua fría. Así mismo, es aconsejable la instalación de llaves de paso, de forma que pueda hacer el mantenimiento o sustitución sin tener que cortar el servicio de toda la casa.

No se recomienda el uso de calentadores electrónicos del tipo instantáneo sin tanque.

Instalaciones Eléctricas

La carga de diseño es de KVA por vivienda, más la cuota de servicio colectivo. En caso de que requiera mayor carga deberá asesorarse con técnicos en la materia y solicitar instalación especial.

Todos los elementos de los circuitos eléctricos han sido colocados de acuerdo al proyecto aprobado por los organismos competentes.

Los toma corrientes no están dotados de puesta a tierra.

Se deberá evitar la sobrecarga de los circuitos. En caso de modificaciones se recomienda consultar a un profesional y utilizar los circuitos de reserva.

Antes de ocupar la vivienda debe solicitarse el servicio eléctrico a la empresa concesionaria local, la cual instalará el medidor correspondiente.

Se recomienda la utilización de bombillos del tipo no incandescente. Estos generan menos calor, más iluminación y menor consumo eléctrico.

Mantenimiento

Se recomienda reaplicar pintura de caucho en las paredes exteriores a medida que los agentes atmosféricos afecten el buen estado y apariencia de la misma.

Verificar el estado de los cables y enchufes de sus conexiones y aparatos eléctricos, ya que con el uso se deterioran. En caso necesario sustitúyalos.

Inspeccione puertas y ventanas, para que funcionen adecuadamente.

Limpie y repinte periódicamente los marcos y bisagras.

Inspeccione frecuentemente los drenajes y correntías de agua, ya que la humedad permanente satura el suelo y afecta en corto plazo la vida útil de los pavimentos, paredes y demás materiales.

Contrate servicios profesionales de exterminación de insectos y roedores con la frecuencia necesaria. Especial cuidado debe darse a los elementos de madera. Estos han sido tratados preventivamente con productos insecticidas contra ataque de polillas y comejenes, pero con el transcurso del tiempo es recomendable reaplicaciones.

Realice mantenimiento de piscina y sistemas hidroneumáticos.

Efectúe mantenimientos periódicamente (al menos 1 vez cada 6 meses) al portón de entrada.

Régimen de Reparaciones

Durante el transcurso del primer año, contado a partir de la fecha de protocolización del Documento de Compraventa, se efectuarán reparaciones en la vivienda por verificación de defectos de materiales o mano de obra, incluyendo los que resulten en la estructura o instalaciones de los servicios eléctricos y sanitarios a los cuales se les hubiera dado uso normal.

Durante el transcurso del segundo año, sólo se procesarán los reclamos de las áreas siguientes:

- *. - Defectos estructurales que afecten la seguridad de la vivienda,
- *. - Problemas graves en las instalaciones eléctricas y sanitarias, recurrentes de construcción o instalación original defectuosa. Con relación a estos últimos se excluye lo referente a daños o desperfectos en los artefactos eléctricos, sanitarios y accesorios.

Se recomienda a los propietarios tener permanente cuidado en la conservación y mantenimiento del inmueble, procurando no entorpecer con modificaciones inadecuadas el perfecto funcionamiento de los servicios.

La promotora NO **RESPONDERÁ** por daños o defectos que se deriven de modificaciones, remodelaciones o ampliaciones.

Normativa para las Modificaciones, Reformas y Manejo de las Cosas Comunes.

Exposición de Motivos

Su hogar no comienza en la puerta de la casa, forma parte de un conjunto residencial en el cual usted tiene derechos y deberes. La proposición de estas normas pretende ser guía para la organización de la comunidad en los aspectos relativos a mantenimiento de las cosas comunes como lo son fachadas, áreas verdes y recreativas, vigilancia, instalaciones del conjunto, modificaciones reformas y ampliaciones, entre otras.

Con estas orientaciones esperamos lograr que se cumplan los objetivos básicos del proyecto, con una armónica comunidad integrada por un conjunto de casas cuyas características físicas y de diseño plantean la posibilidad de alcanzar un alto nivel de confort.

Terrazas de Vista Azul ha sido diseñada como una comunidad privada, cómoda y segura. Las áreas verdes y recreacionales se han ubicado convenientemente para permitir el fácil uso y disfrute de todos sus miembros.

Las cosas comunes serán entregadas a los vecinos, de allí la necesidad de organizarse, respetarse, cumplir y hacer cumplir este manual, a los fines de una efectiva gestión.

El cariño y responsabilidad que ustedes agreguen a este Conjunto, será el mejor estímulo para su revalorización y continua mejoría.

El Uso

El uso de este conjunto es exclusivamente residencial y está regido por la autonomía de cada familia, en coordinación con las demás familias vecinas formando la Junta de Condominio. No está permitido el funcionamiento de ninguna actividad comercial, empresarial, educacional o de uso distinto al residencial.

El respeto a esta normativa por parte de todos los copropietarios contribuirá al embellecimiento y valorización de su conjunto.

La Vivienda

En cuanto a las viviendas se refiere, se ha establecido una normativa para la remodelación de las mismas, que debe ser respetada en beneficio de una mejor calidad de vida y valorización del conjunto.

Todo proyecto dirigido a la remodelación, reformas y modificaciones sólo se podrá efectuar en el interior y en la parte posterior de las viviendas, con la previa obtención del respectivo Permiso de Construcción por parte de la Alcaldía, la aprobación de la Asamblea De Copropietarios y sin afectar las viviendas adyacentes.

En cualquier caso, y por razones legales, las modificaciones de estructura, nuevos pisos, sótanos y excavaciones, que afecten la conservación y estética del inmueble, deben ser aprobados por Asamblea destinada al efecto y con el voto favorable de todos los propietarios del condominio.

Se prohíbe todo tipo de construcción, modificación o ampliación en los frentes de las viviendas, ya que dicho espacio es el retiro de frente y está destinado a estacionamientos y jardines.

De igual forma, no se permite la instalación de equipos de aire acondicionado tipo ventana.

Queda prohibida la construcción o instalación de tanques de agua aéreos y subterráneos. En caso de necesitarse reserva de agua, se recomienda la compra de tanques y colocarlos en el área de uso exclusivo de la vivienda.

En el caso de realizarse modificaciones o reformas, los materiales e insumos necesarios para dichas labores deberán guardarse en el interior de las viviendas o en patios de las mismas. Nunca en las zonas comunes o vías de circulación, ni en frente de la casa o en el estacionamiento. Especial atención se merece la preparación de mezclas de concreto y otros que **NO PUEDEN** ser preparados en las vías y sitios de uso común.

Cualquier protección que pretenda colocar las ventanas de su casa (rejas) debe cumplir con el diseño propuesto.

Zonas Verdes y de Recreación

Todas aquellas zonas destinadas a caminerías, jardines, sitios de reunión y actividades que no tenga relación con deportes o acción similar, son llamadas áreas de recreación pasiva.

Esta área podrá ser utilizada por los habitantes del conjunto como sitio de reunión o paseo. EN NINGUN MOMENTO SE USARÁ COMO ZONA DEPORTIVA, DEPÓSITO DE MATERIALES O DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Resulta imprescindible la contratación de personal de jardinería que se ocupe de la preservación de las áreas verdes del conjunto. Dicho personal debe ser debidamente asesorado por un técnico en la materia y deberá cumplir labores como riego, limpieza, poda, fumigación, entre otras.

Vehículos, Vialidad y Estacionamiento

Dentro del conjunto existen vías de circulación privadas que dan acceso a las casas y a las zonas de uso común. Dichas vías son de uso exclusivo de los habitantes del conjunto y visitantes autorizados. Estas deben permanecer libres de obstáculos de forma que no se impida el tráfico.

Cada casa dispone de por lo menos un puesto de estacionamiento, al frente de la cocina, sitio dispuesto especialmente para ello.

Respete las zonas donde no se permite estacionar y tenga cuidado con la presencia de niños en la vía.

No está previsto el tráfico de vehículos pesados por las vías internas del conjunto residencial. No se permiten reparaciones mayores en los vehículos dentro del conjunto residencial.

Las Mascotas

Solo son permitidas mascotas DOMESTICAS, tales como perros, gatos o pájaros. Es prohibida la tenencia de animales de gran porte y / o feroces dentro del conjunto residencial.

Las Mascotas deben permanecer en las viviendas de sus propietarios y solo pueden circular por las áreas comunes acompañadas por sus dueños, es necesario que cualquier desperdicio o excrementos sean recogidos por los propietarios de dichas mascotas.

Desperdicios y Recolección

La Basura es un asunto desagradable para todos, pero con un buen manejo no generará grandes inconvenientes.

Es recomendable el uso de tobos plásticos o similares, donde dentro de bolsas plásticas resistentes, con suficiente capacidad, que no puedan ser rotas fácilmente y puedan facilitar su traslado hasta los respectivos cuartos de basura, se depositarán los desperdicios.

Control de Acceso y Vigilancia

La situación de **Terrazas de Vista Azul** por tratarse de un conjunto residencial privado y cercada con esta caseta de vigilancia en la entrada, permite proponer un sistema de vigilancia y seguridad a la urbanización, que faciliten llevar el control de acceso y la seguridad de personas y bienes.

Cada propietario deberá comprar su control de acceso a la compañía responsable del mismo, de no hacerlo, usará la entrada de visitas, para la cual se dispondrá de un vigilante fijo.

Se recomienda la contratación del servicio de seguridad y vigilancia conformado por un grupo de oficiales de seguridad, en el periodo diurno y nocturno, que hagan rondas por todo el conjunto.

Se recomienda que dicho personal de seguridad lleve un control en la entrada y salida, así como de identificación de propietarios. Por otra parte, la caseta de vigilancia puede ser utilizada como centro de información de los vecinos.

Organización Administrativa

A fin de canalizar una buena gestión de mantenimiento, vigilancia, mejoras y aspectos administrativos, resulta imperativa la organización de los vecinos del conjunto. A tal efecto, se ha establecido principalmente que es la Asamblea de Copropietarios, una Junta de Condominio y/o Administrador quienes tendrán esta responsabilidad. De conformidad con los estatutos, existen reglas para su elección, nombramiento, períodos, atribuciones, obligaciones y demás características propias de sus funciones. En el caso del Administrador, puede ser nombrada una persona jurídica. Con estas instituciones se garantiza la integración de la administración con los propietarios y la fluidez de las informaciones. De la misma manera serán el vínculo entre los vecinos, la promotora y los organismos oficiales y de servicios. Así se podrán seleccionar las personas idóneas para la realización de labores de mantenimiento y demás servicios.

Disposiciones Finales

Resulta oportuno reenumerar algunas regulaciones y disposiciones sobre el buen uso del inmueble y del conjunto como un todo.

Las áreas que conforman el conjunto solo podrán ser destinadas a los usos y construcciones que le corresponde conforme el Proyecto de Urbanismo y Viviendas, aprobado por las autoridades competentes y quedan sometidos a las condiciones y regulaciones establecidas en este manual, en el documento de Condominio y en las cláusulas que convenga aprobar a la junta de condominio.

El conjunto esta dotado de zonas verdes y vías internas. El comprador y sus causahabientes, se comprometen a mantener dichas áreas en buen estado, libres de desperdicios, aguas negras o estancadas y en perfecto funcionamiento.

Los compradores se obligan a observar en todo momento, las especificaciones técnicas y de cualquier índole, contenidas en el proyecto de urbanismo y construcción, así como las disposiciones legales y Ordenanzas Municipales vigentes.

No se podrán hacer modificaciones a las instalaciones de servicios comunitarios.

La promotora o en su defecto el organismo competente se reserva el derecho de, atravesar las zonas del conjunto con tuberías de acueductos, cloacas, drenajes, eléctricas, así como la del libre paso para las personas con el objetivo de realizar labores de mantenimiento y conservación de las mismas. Queda prohibida la constitución de obras permanentes sobre dichas servidumbres.

El ente administrador del conjunto se reserva el derecho de solicitar la interrupción de uno o más servicios a los copropietarios que se atrasen en dos o más cuotas en sus pagos de condominio. Quedando la reincorporación condicionada a la nueva solicitud del ente administrador una vez que se haya cancelado la cuenta morosa.

Los gastos de protocolización y los demás relacionados con las gestiones de compra – venta serán cancelados por el comprador.

Las regulaciones y estipulaciones antes citadas se consideran inherentes al inmueble mismo y por lo tanto cualquiera que llegue a ser propietario estará expresamente sometido a ellas.

Todas las obligaciones y responsabilidades que asume la promotora cesarán una vez que el conjunto sea entregado a la municipalidad en lo que se refiere al urbanismo. En lo concerniente a las obras e instalaciones de servicios y uso público la responsabilidad de la promotora se extingue una vez que sean donadas a los organismos competentes.

Todas las obras y servicios destinados al dominio público serán recibidos por el municipio en un plazo no mayor a los 6 meses, a contar de su terminación. En último caso la autoridad urbanística podrá convenir con los interesados en que la conservación y mantenimiento de obras y servicios quede a cargo de los copropietarios del conjunto, sin perjuicio de la competencia pública en materia de seguridad y salubridad.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

“CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA” ESTADO NUEVA ESPARTA

CAPITULO I – DEL OBJETO

ARTICULO 1: El presente Reglamento que se acompaña, con destino al cuaderno de comprobantes del Registro Público competente, al Documento de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA, integrado por Doscientos Diecinueve (219) Town-Houses, Y SEGUNDA ETAPA integrado por Ciento Cartorce (114) Town-Houses** así como las normas sobre construcciones a realizarse en el conjunto y las sanciones que deben aplicarse en caso de incumplimiento de las normas del condominio. Estas normas amplían el Documento de Condominio, pero de ninguna forma anulan o modifican las cláusulas del mismo y son de Obligatorio Cumplimiento. Este Reglamento es provisional hasta que de conformidad con el Capítulo Décimo del Documento de Condominio se protocolice el Documento del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL SEGUNTA ETAPA**, constituyéndose por lo tanto el Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, por lo que el Reglamento de Condominio que se acompañe al Documento de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, sustituirá de manera íntegra al presente Reglamento.

CAPITULO II – DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2: Ninguna persona, sea cual fuere el derecho del cual se crea titular sobre una determinada unidad de vivienda susceptible de apropiación individual, podrá pretender el ejercicio de ningún derecho que pueda afectar el beneficio común derivado del régimen de Propiedad Horizontal; en consecuencia, se aclara expresamente que no será aplicable a este régimen la facultad de abandonar los derechos determinaos en el Artículo 762 del Código Civil para los comuneros, ni tampoco el calculo de duración de la comunidad establecido en el Artículo 768 ejusdem, ni podrá pretender el ejercicio del derecho de retracto acordado por el Artículo 1546 ejusdem.

ARTICULO 3: Cada propietario o quien ejerza sus derechos podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. Los Town-Houses, así como las áreas comunes, no podrán ser utilizados para actos o fines contrarios a la moral y las buenas costumbres.

ARTÍCULO 4: Todo propietario e inquilino será responsable por los daños ocasionados a los bienes comunes o a terceros, así como por las faltas cometidas a este Reglamento, tanto por hecho propio como por el proveniente de sus representados, familiares, visitantes e invitados. Esta responsabilidad es solidaria con la del que ocasiona directamente el daño y no excluye la de este; por tanto, los propietarios e inquilinos, se obligan a cumplir y hacer que las personas que se encuentren en su inmueble bajo su responsabilidad, acaten en un todo las normas del Reglamento vigentes del condominio.

CAPITULO III – NORMAS SOBRE CONVIVENCIA

Sección I – De Los Ruidos y Volúmenes Molestos

ARTÍCULO 5: Se prohíbe la utilización con exceso de volumen de televisores, radios, equipos de sonido, reproductores, etc.; que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o inquilinos, tanto en las áreas comunes como en las unidades de vivienda.

ARTÍCULO 6: Regulación y Horarios:

1. Volumen moderado: Domingo a Jueves, desde las 9:00a.m. hasta las 9:00p.m.
2. Volumen Mediano para fiestas: Viernes, Sábados y Feriados, hasta las 12 de la noche.
3. En Horario no indicado anteriormente, se permitirá un volumen bajo suficiente que no altere el sueño de las personas.

ARTÍCULO 7: Los ruidos producto de construcciones y remodelaciones se permitirán siempre y cuando las construcciones se hagan durante el horario de trabajo señalado en el capítulo VI de este Reglamento.

Sección II – Prohibiciones y Buenas Costumbres

ARTÍCULO 8: Se Prohíbe:

1. Quemar o encender cohetes, triquitraques, petardos u otros fuegos artificiales (cualquier juego Pirotécnico) en áreas comunes, salvo el 24 y el 31 de Diciembre, pero solo hasta las 12:30 de la madrugada del día siguiente, y tomando todas las precauciones de seguridad, sobre todo para los niños.
2. Los ruidos molestos producidos por animales.
3. El juego de carnaval con agua o cualquier otra sustancia, y en general toda otra actividad que perturbe la tranquilidad de la comunidad.
4. Música y toques de corneta que molesten a los vecinos.
5. Alarmas de automóviles que se activen muy fácilmente o que no se apague nunca al activarse.

ARTÍCULO 9: No se podrá circular por las áreas comunes a medio vestir (sin camisa o franela), o consumiendo bebidas alcohólicas u otro tipo de sustancias nocivas para la salud.

ARTÍCULO 10: No se permitirá realizar juegos de envite y azar en las áreas comunes del conjunto.

ARTÍCULO 11: Para que terceras personas, que no sean el propio propietario (sobre todo empresas de mudanza) puedan retirar del conjunto muebles, equipos y demás bienes de importancia, deberá presentarse una autorización del propietario a la vigilancia. La Vigilancia no permitirá la salida del bien hasta tanto no se le presente la respectiva autorización del propietario.

ARTÍCULO 12: Ninguna persona podrá traspasar el área de uso exclusivo ni la vivienda de otro propietario sin la autorización de este. El propietario de la vivienda o cuales quiera de sus ocupantes autorizados, podrán solicitar a las autoridades y a la vigilancia privada el desalojo de la persona invasora de la propiedad en conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 13: No está permitida la entrada al conjunto de personas ajenas a la comunidad, tales como vendedores ambulantes, encuestadores, mendigos, predicadores y en general a personas no autorizadas por la comunidad, y de permitirlo cualquier propietario inquilino, estos deberán recibirlos o hacerlos recibir por personas de su confianza y acompañarlos hasta el momento de su salida por la puerta del conjunto

ARTÍCULO 14: Los copropietarios e inquilinos son responsables de la conducta de sus representados, familiares, visitantes e invitados que se encuentren en las áreas comunes, por cualquier perturbación a las normas del presente Reglamento. Deberán resarcir los daños y perjuicios que ocasionen por su negligencia o descuido o el de las personas por quienes deban responder, tales como contratistas y obreros, invitados, etc.

ARTÍCULO 15: La junta de Condominio General o el Administrador podrán impedir, que los propietarios morosos en el pago de los recibos del condominio, hagan uso de las áreas sociales de la comunidad, de los servicios públicos que se paguen a través del condominio, y efectuarán al efecto el corte correspondiente, además, los propietarios morosos con el condominio pagarán un interés moratorio del 12% anual, más gastos de abogado, si fuere el caso

Sección III - Animales Domésticos

ARTÍCULO 16: Los perros pueden estar en lugares de uso común siempre y cuando se encuentren acompañados por sus dueños, estén sujetos con collar y vacunados contra la rabia y otras enfermedades. Los animales de carácter agresivo (mayores de 25 kilos) deben portar bozal.

ARTÍCULO 17: El dueño responderá por las defecaciones de su mascota, por lo cual estará obligado a recoger sus desechos, colocarlos en bolsas plásticas y botarlos.

ARTÍCULO 18: Aquellas personas que saquen sus mascotas a pasear, responderán ante la comunidad por los daños que estos puedan ocasionar a la grama, los jardines o cualquiera de las instalaciones del conjunto, y estarán obligados a reparar los daños y cubrir los gastos que ocasione su negligencia.

Sección IV – Fiestas y Reuniones

ARTÍCULO 19: Todo propietario u ocupante que efectúe una reunión social, deberá velar para que junto con sus invitados, observen el debido comportamiento conforme a la decencia y la buena educación, y por lo tanto, conviene evitar la excesiva ingesta de alcohol para prevenir gritos y desordenes, palabras obscenas y peleas. El propietario será responsable solidariamente de todo daño o perturbación que ocasione alguno de sus invitados. Se dará cumplimiento a las normas de volumen y ruidos molestos establecidos en este capítulo.

CAPÍTULO IV - DEL USO DE LAS COSAS COMUNES

Sección I – Estacionamiento y Calles

ARTÍCULO 20: No se permitirá ejecutar trabajos de mecánica a gran escala o mecánica pesada. Los vehículos que por fallas mecánicas tengan bote de aceite, deberán ser revisados por sus dueños para tomar el correctivo necesario.

ARTÍCULO 21: La velocidad máxima de vehículos y motos dentro del conjunto es de 20 Km/H. Debe ser muy cuidadoso al conducir y al estacionarse, porque puede haber niños en la vía.

ARTÍCULO 22: No se permite construir cerramientos (muros, cercas, etc.) a los puestos de estacionamientos.

ARTÍCULO 23: Tampoco podrán techarse los puestos, al menos que se trate de un proyecto que apruebe la Junta de Condominio General.

ARTÍCULO 24: No podrá almacenarse en los puestos de estacionamiento materiales de construcción, ni desechos, ni alguna cosa que no sea un vehículo o moto.

Sección II – Aseo y Depósito de Basura

ARTÍCULO 25: Se prohíbe lanzar o depositar desperdicios, basura, u objetos a las áreas comunes no destinadas para ello.

ARTÍCULO 26: Todos los desperdicios y basura deberán ser depositados en los cuartos destinados para ello, en sus correspondientes bolsas plásticas cerradas.

ARTÍCULO 27: Se prohíbe colocar todo tipo de basura, desperdicios o desechos cuyo volumen cause obstrucción. Si se trata de objetos muy grandes o pesados, tales como escombros provenientes de reparaciones, remodelaciones o construcciones, colchones muebles o cualquier cosa grande que comprometan al trabajador de limpieza su manipulación, entonces será responsabilidad del copropietario o inquilino a quien corresponda el referido material el retirarlos del conjunto.

ARTÍCULO 28: Los contratistas y propietarios que efectúen trabajos para el conjunto o para viviendas, que implique desplazamiento de materiales a través de áreas comunes, están obligados a dejar totalmente limpias las zonas que ensucien debido al constante acarreo de materiales.

ARTÍCULO 29: Se prohíbe apoyarse con los zapatos en las paredes, escupir,, escribir, dañar o ensuciar las instalaciones del conjunto.

Sección III - Áreas Verdes, de Esparcimiento y Rental

ARTÍCULO 30: Se prohíbe el maltrato de las áreas verdes o de cualquier elemento de jardinería común. No se permite botar desperdicios en dichas áreas.

ARTÍCULO 31: Las áreas sociales que tenga el conjunto (caneyes, parques, etc.) serán de uso exclusivo de los propietarios o inquilinos de los propietarios de las viviendas que conforman el conjunto. Podrá hacerse invitaciones a eventos sociales de los propietarios de las viviendas, previa notificación dada por escrito a algún miembro de la Junta de Condominio General del conjunto, con la obligación de devolver dicha área en perfecto estado de limpieza. La Junta de Condominio General podrá determinar una contraprestación que será cobrado a todo propietario o inquilino por el uso y disfrute de dicha área para eventos sociales.

ARTÍCULO 31: Solamente podrán hacer uso de las áreas rentales los propietarios que estén solventes con el condominio del conjunto.

Sección IV – Del Parque Infantil

ARTÍCULO 32: Son normas de obligatorio cumplimiento para todos los usuarios del parque infantil, las siguientes:

1. El uso del parque estará sujeto al siguiente horarios:
Lunes a Jueves y Domingos desde 8:00 a.m. a las 7:00 p.m., Viernes, Sábados y feriados desde 8:00 a.m. a las 8:00 p.m.
2. Será utilizado exclusivamente por niños menores de 15 años de edad.
3. Todo niño menor de 7 años deberá estar acompañado por alguno de sus padres o representantes.
4. Los padres o representantes deberán velar porque sus niños no dañen las instalaciones del parque. Cualquier daño o deterioro que ocasione un niño, será responsabilidad de sus padres o representantes, quienes deberán responder ante la comunidad por el costo de la reparación.
5. Toda la basura y desperdicios en general, deberá ser colocada en los correspondientes recipientes o cestas destinadas para tal fin.
6. Dentro del área infantil se prohíbe:
 - a) Permanecer dentro del área del parque infantil, fuera del horario establecido.
 - b) Consumir bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de sustancias nocivas para la salud.
 - c) Promover y participar en escándalos de palabras o hechos violentos, provocar riñas o desordenes, decir palabras obscenas y comportarse en contra de la moral y decencia pública.

- d) Efectuar cualquier tipo de daño o destrozo a las instalaciones del parque.
- e) Lanzar piedras u otros objetos contundentes que ofrezcan peligro a la seguridad de los usuarios.
- f) Hacer fogatas o iniciar cualquier tipo de fuego.
- g) Cualquier otra actividad que pueda ir en contra del cuidado y mantenimiento de las instalaciones del parque y entrañe peligro para los usuarios.
- h) Explotar fuegos artificiales, incluso los 24 y los 31 de Diciembre.

7. Abstenerse de entrar con animales y bicicletas dentro del área del parque infantil.

Sección V – De La Piscina

ARTÍCULO 33: El uso de la piscina y sus áreas estarán disponibles en horario comprendido desde las 8:00 a.m. hasta las 7:00 p.m. todos los días del año; exceptuando el día que corresponde al mantenimiento que será establecido por el condominio.

ARTÍCULO 34: Queda terminantemente prohibido el uso de artículos de vidrio como vasos y botellas, dentro de la piscina y en el área de la misma. Igualmente, el uso de la piscina puede ser condicionado conforme se establezca en las instrucciones que emita y publique la Junta de Condominio General mediante un cartel suficientemente visible en el área, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

CAPITULO V – ASPECTOS EXTERNOS DE LAS VIVIENDAS

ARTÍCULO 35: No se permitirá la instalación de tendederos para colgar ropa ni la colocación de las mismas en ventanas y rejas. El lavado y secado de la ropa debe hacerse exclusivamente dentro de la vivienda.

ARTÍCULO 36: Está prohibido rayar las paredes, pintar graffitis, escribir groserías, dibujar obscenidades, o hacer pinturas o dibujos en las cosas comunes del conjunto sin la expresa autorización de la Junta de Condominio.

ARTÍCULO 37: Está prohibido a los propietarios modificar las estructuras de sus inmuebles ni las fachadas, incluso las que no sean visibles desde la vía pública o desde las partes comunes del interior del conjunto, salvo lo permitido en este Reglamento. En consecuencia, no podrán hacer modificaciones ni alteraciones a las puertas, las rejas, las ventanas, o a los colores, ni a ningún otro elemento arquitectónico exterior, que no esté permitido en este Reglamento.

ARTÍCULO 38: Todo aparato de aire acondicionado que se instale deberá tener un dispositivo que evite que el agua que se destile y el ruido que se produce por el mismo funcionamiento, cause molestias a los vecinos.

CAPITULO VI – DE LA REALIZACIÓN DE LAS REMODELACIONES

ARTÍCULO 39: Para la realización de las remodelaciones, se establecen las normas siguientes:

1. Cada propietario realizará a su propio y bajo la responsabilidad técnica de los profesionales por éste contratados, las remodelaciones autorizadas por ley
2. Antes de iniciar una remodelación, cada propietario tendrá la obligación de presentar ante el Administrador del Condominio, una carta firmada por el propietario donde se notifica al Administrador el número de vivienda, la fecha de inicio de las obras y la fecha estimada de culminación.
3. Las únicas construcciones en el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL** que podrán realizar cada propietario unilateralmente sin la necesidad de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, son las remodelaciones internas de cada casa, las aplicaciones de los Town-Houses, la colocación de rejas en puertas y ventanas y las instalaciones de aires acondicionados, siempre y cuando no se altere la estructura de la edificación, ni se altere la fachada de la misma, y siempre que se cumplan las siguientes reglas:
 - a. En las **remodelaciones internas** y demás obras, para saber los muros internos que forman parte de la estructura de los Town-Houses que no podrán ser destruidos o alterados ni parcial ni totalmente, se deberá observar el plano identificado como **D-1**, anexo al presente Reglamento.
 - b. Las **construcciones para las ampliaciones de los Town-Houses**. Hay tres alternativas de ampliaciones:
 - i. El cerramiento de lavandero, que se ubicaría en el patio trasero (del lado de la escalera) el cual no podrá tener una profundidad superior a 1,15m lineales.
 - ii. La **ampliación de dos niveles**, la cual sólo podrá hacerse con la arquitectura y demás especificaciones (materiales, alturas, estructura, etc.) señaladas en el plano **D-3**. Sólo podrá ampliarse dentro del área del jardín trasero especificada en el plano **D-2** del lado derecho de dicho plano donde se especifica "Ampliación en Planta Alta". Para la realización de ésta ampliación el propietario del Town-House debe construir obligatoriamente: a) la fundación estructural a nivel de fundaciones señaladas en el plano **D-5**; b) la estructura tipo losacero a nivel de planta entresijos señalada en el plano **D-6** y c) la estructura de tipo machiembrado a nivel de planta techo señalada en el plano **D-7**.
 - iii. La **ampliación de un solo nivel**, la cual sólo podrá hacerse con la arquitectura y demás especificaciones (materiales, alturas, estructura, etc.) señaladas en el plano **D-4**. Sólo podrá ampliarse dentro del área del jardín trasero especificada en el plano **D-2** del lado izquierdo de dicho plano donde se especifica "Ampliación en Planta Baja". Para la realización de esta ampliación el propietario del Town-House debe construir obligatoriamente: a) la fundación estructural a nivel de fundaciones señalada en el plano **D-5**; b) la estructura tipo losacero a nivel de planta entresijos señaladas en el plano

D-6; y c) si se va a usar dicha ampliación para uso de terraza sobre la misma, debe obligatoriamente realizarse la baranda señalada en el plano **D-04**.

- iv. La **ampliación combinada de los dos niveles del lado derecho del jardín trasero, más la ampliación de un nivel del lado izquierdo del jardín trasero**, obra ésta que debe realizarse conforme a las especificaciones señaladas en los dos literales anteriores.
- c. También podrá hacerse la construcción que permita subir el muro del jardín trasero hasta la altura del primer entrepiso.
- d. Se podrán colocar parrilleras, instalaciones y depósitos en el jardín trasero, siempre que los mismos:
 - i. No sean de una altura mayor que el muro existente de la terraza trasera.
 - ii. Que no contaminen con malos olores.
 - iii. Que pongan en riesgo las condiciones salubres propias o de los vecinos.
 - iv. Que sea estructuras muy pesadas para el tipo de suelo.
- e. Con el fin de mantenerla uniformidad de la fachada, las **rejas** de las ventanas deben ser internas. Sólo podrán hacerse por fuera las rejas de seguridad de las puertas principales de los Town-Houses que deben ser conforme al diseño (orientación de rejas, materiales, etc.) señaladas en el plano **D-8**, incluso las rejas internas deben hacerse conforme a especificaciones señaladas en el plano **D-8**. Toda reja debe ser siempre de color blanco.
- f. También con el fin de mantener la uniformidad de la fachada, están prohibida la instalación de **aires acondicionados de ventana**. Los equipos permitidos son los aires acondicionados tipo Split o Central, donde la unidad compresora deberá estar ubicada en el lugar existente para ello cada Town-House. Así mismo el equipo evaporador debe estar ubicado en el área del baño auxiliar (para aires acondicionados centrales), y debe colocarse una lámina aislante tipo "P3" (con espesor mínimo de 3/8) sobre el equipo y la ductería, a fin de evitar que la condensación pueda dañar la vivienda de los propietarios y la de sus vecinos.
- 4. Las demás construcciones u obras no señaladas en el numeral anterior deberán ser aprobadas por la Asamblea de Propietarios.
- 5. Se encuentra prohibido expresamente hacer tanques subterráneos, jacuzzis o piscinas en los jardines de los Town-Houses. Las filtraciones de este tipo de construcciones pueden ocasionar socavamiento en el terreno y por ende problemas estructurales a los edificios de los Town-Houses y de los muros. Si esto último ocurriera, el propietario que haya incumplido con esta norma será responsable de los problemas estructurales que se ocasionen en las construcciones.

6. No podrán colocarse bombonas tipo domésticas, porque por razones de seguridad, sólo podrán usarse las instalaciones eléctricas existentes para las cocinas.
7. Es responsabilidad del propietario de la vivienda donde se realizaron las obras, la reparación e indemnización de daños y perjuicios correspondientes.
8. Toda remodelación en el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, deberá realizarse en los horarios y condiciones siguientes:

a) Horarios:

- i. De Lunes a Viernes sólo en días **NO feriados**: de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 2:00 p.m a 5:00 p.m.
- ii. Sábados y días Feriados: No se permite la ejecución de ninguna obra excepto las que se encuentren permisadas por escrito por la Junta de Condominio.

b) Condiciones:

- i. Seguridad de los vecinos: se tendrán todas las precauciones de seguridad necesarias para con los vecinos de las obras.
- ii. Semanalmente, el propietario o en su defecto el ingeniero residente, notificará a la vigilancia el listado de obreros que tendrán autorización para entrar al **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**.
- iii. Por seguridad personal de los vecinos, los obreros deberán usar uniforme o cualquier vestimenta de manera de identificarlos en cada momento que se encuentren dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**.
- iv. El transporte de escombros dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, se hará de manera que no **se ensucien las ni las áreas comunes y los cuartos de basura**.
- v. Se deberá cumplir con las normas de protección COVENIN y demás normativas aplicables, tales como uso de cascos, mascara de seguridad para soldaduras, etc. **La recolección de escombros así como su retiro de la urbanización, es de obligación de los propietarios, por lo cual esta prohibido dejarlos en el cuarto de basura. No se permite al personal obrero que esté realizando la remodelación pernoctar en el inmueble.**

ARTÍCULO 40: Ninguna de las estipulaciones contenidas en el artículo anterior de este Reglamento serán aplicables para la constructora de este conjunto, **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.**, ni para sus contratistas.

CAPITULO VII – VIGILANCIA

ARTICULO 41: Todo el personal de vigilancia está en la obligación de portar en todo momento el uniforme y sus credenciales.

ARTÍCULO 42: Los vigilantes de guardia deben mantener una conducta acorde con el servicio que prestan y tratar con el debido respeto y consideración a los copropietarios, arrendatarios, visitantes y transeúntes, e igualmente exigirles a éstos el mismo trato para con su persona.

ARTÍCULO 43: El vigilante debe permanecer en su puesto de guardia, y solo podrá abandonarlo cuando efectúe rondas en el cumplimiento del servicio de vigilancia, por necesidades fisiológicas o en caso de comprobada emergencia. Debe proveerse de sus alimentos y no distraerse de sus funciones.

ARTÍCULO 44: En caso de encontrarse el vigilante durmiendo, se procederá a informar a la empresa para que tome las previsiones que vengan al caso.

ARTÍCULO 45: Cualquier novedad, queja o reclamo respecto al servicio de vigilancia, debe ser formulada por escrito a la Junta e Condominio General y al vigilante de turno, debe hacerse el reclamo en forma cortés y sin ofensas.

ARTÍCULO 46: Los visitantes comunicarán al vigilante su deseo de dirigirse a determinada vivienda. No permitirá la entrada a personas extrañas o sospechosas, excepto cuando se obtenga autorización del lugar hacia donde se dirigen.

ARTÍCULO 47: Todo vehículo será identificado por el vigilante, según la lista que contiene los datos suministrados previamente por el copropietario o inquilino.

ARTÍCULO 48: El irrespeto debidamente comprobado, a alguno de los vigilantes, por parte de propietarios, inquilinos, sus representados o invitados, será reclamado por cualquier miembro de la Junta de Condominio General.

ARTÍCULO 49: La Junta de Condominio General deberá revisar y aprobar el contrato con las personas naturales o jurídicas que se responsabilicen por la vigilancia del conjunto, procurando que estén incorporadas como obligaciones de la misma, toda normativa que al efecto apruebe los copropietarios conforme este reglamento, y las normas dictadas por la Junta de Condominio General. El Presidente o Vicepresidente serán responsables de la incorporación de estas normas al momento de suscribir el contrato de vigilancia del condominio.

CAPÍTULO VIII - DE LA FUNCIÓN EXTRAORDINARIA Y DE LOS ÓRGANOS DE LOS CONDOMINIOS PARTICULARES

ARTÍCULO 50: Los condominios particulares que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, son dos: el Condominio Particular del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL PRIMERA ETAPA** y el Condominio Particular de la **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. Ambas etapas conjuntamente conforman el Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, el cual es el encargado del funcionamiento del condominio y del mantenimiento y conservación de todas las áreas

comunes, por las que todas las tareas propias de todo condominio serán realizadas por el Condominio General. Visto los Documentos de Condominios de este Conjunto, sólo corresponde como cosa común al Condominio Particular de cada etapa su terreno y la estructura de sus edificios propios. Si en el futuro llegaren a existir problemas no imputables a terceras personas que afecten el terreno o a las estructuras de los edificios, al Condominio Particular y sus órganos le corresponde su reparación, siendo ésta su única función, por lo que sus órganos (Asamblea de Propietarios de los Condominios Particulares, Junta de Condominio de los Condominios Particulares y Administradora de los Condominios Particulares), se constituirán solo en caso de emergencia, y se regirán por las normas establecidas en los Documentos de Condominio Particulares correspondientes a la Ley.

ARTÍCULO 51: Las asambleas de Propietarios de los Condominios Particulares, las cuales solo se celebrarán de manera extraordinaria, estarán integradas sólo por los propietarios de la Etapa respectiva. La convocatoria la puede hacer el Administrador del Condominio General, la Junta de Condominio General, o el Presidente de la Junta de Condominio General.

ARTÍCULO 52: Cualquiera de las Juntas de los dos Condominios Particulares sólo se constituirán en caso de emergencia, y sólo para resolver problemas relacionados con el terreno y con la estructura de los edificios, cuando así lo determine la asamblea de propietarios de la Etapa respectiva.

ARTÍCULO 53: Cualquiera de las Administradoras de los dos Condominios Particulares sólo se constituirán en caso de emergencia, y sólo para administrar la resolución de los problemas relacionados con el terreno y con la estructura de los edificios, cuando así lo determine la Junta de Condominio Particular de la Etapa respectiva.

CAPITULO IX – DE LAS FUNCIONES Y DE LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO GENERAL

Sección I – Asamblea de Propietarios del Condominio General y Consultas a los Propietarios

ARTÍCULO 54: La Asamblea de Propietarios del Condominio General estará integrada por los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, de ambas Etapas. Cada uno de esos propietarios tendrá los derechos de quórum, voto y otros que le corresponda a la suma de las alícuotas de sus propiedades en las etapas respectivas, multiplicada por la alícuota de la Etapa a la que corresponda. Los mismos derechos de quórum, voto y otros tendrán los propietarios en caso de aplicación del mecanismo de consulta sobre lo que respecta a los bienes comunes. La convocatoria la puede hacer el Administrador de Condominio General, la Junta del Condominio General, o el Presidente de la Junta del Condominio General.

ARTÍCULO 55: De conformidad con el artículo 22 y su aparte único de la Ley de Propiedad Horizontal, lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes, así como la modificación del presente Reglamento de Condominio, la creación de nuevas reglamentaciones aplicables a todos los copropietarios, la elección de la Junta del Condominio General y la disposición de todo asunto que dicha Ley no estipule con carácter de orden público un quórum o una mayoría especial, el quórum necesario para que la asamblea sea válida será la presencia de propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) del valor del Condominio conforme al literal anterior, y se requerirá para que

las decisiones tomadas sean válidas el acuerdo o voto de la mayoría de los presentes. Esta norma se dicta expresamente para relajar la aplicación de los artículos 23 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 56: También podrá lograrse el quórum y el acuerdo o voto establecido en el literal anterior, y también podrá lograrse los acuerdos de mayoría especial a los que se refieren los Artículos 9, 10, 11 (literal b) o 5 (literal i), mediante el mecanismo de consulta a los propietarios del condominio General, en el cual cualquiera de las personas con facultad para convocar la Asamblea de Propietarios del Condominio, podrá activar este mecanismo. Para que este mecanismo sea válido, deberá seguirse el siguiente procedimiento: el convocador debe publicar la encuesta o consulta en la vigilancia de entrada al conjunto por un lapso de veinte (20) días continuos, y la consulta será válida si un número de propietarios que representen el cincuenta (50%) del valor del Condominio conforme al literal anterior expresó su opinión relleno y firmando la planilla correspondiente, y para que las decisiones tomadas sean válidas se requerirá el acuerdo o voto de la mayoría de los que relleno y firmaron la planilla, salvo que la decisión consultada requiera una mayoría especial de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 57: La Junta de Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, deberá estar integrada por tres (3) miembros principales. Deberán ser propietarios de los Town-Houses que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, y de su seno se elegirá al Presidente de la Junta de Condominio General. Asimismo se elegirán tres (3) miembros suplentes, quienes deberán ser propietarios de los Town – Houses que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**. Sólo podrá suplir a un miembro principal un miembro suplente, pero sólo el miembro principal que tenga el cargo de Vice-Presidente, podrá suplir al miembro principal que tenga el cargo de Presidente en sus funciones de presidente. Cada miembro representará a su edificio en dicha Junta de Condominio General. Su elección la harán los propietarios de los Town-Houses que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL** mediante el mecanismo de consulta a todo propietario del Condominio General o por la Asamblea de Propietarios del Condominio General. En la primera reunión de la Junta sus miembros elegirán entre ellos a un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario.

ARTÍCULO 58: Si al momento de la protocolización del Documento del Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, no se protocolizado el 75% de las ventas primarias del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, no se constituirá la Junta del Condominio Particular de la Primera Etapa, hasta que sea necesario conforme al Artículo 50. En dicho caso, se constituirá la Junta de Condominio General cuando se constituya el 75% de las ventas primarias del Condominio General. Si por el contrario, si se configura el caso que si se haya Protocolizado el 75% de las ventas primarias del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, antes de la protocolización del Documento de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, entonces se constituirá el Condominio Particular del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, hasta que se constituya la Junta del Condominio General conforme a lo establecido en el Capítulo Décimo del Documento de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, LAS FUNCIONES DE LA Junta de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, serán absorbidas en su totalidad por la Junta de Condominio General.

ARTÍCULO 59: Las atribuciones de la Junta de Condominio serán, además de las señaladas en el Artículo 18 de La Ley de Propiedad Horizontal y demás disposiciones que se dicten sobre la materia, las siguientes:

1. Abrir y movilizar cuentas bancarias a nombre del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**. La Junta del Condominio General autorizará de manera general o específica, según lo considere conveniente, al Presidente, o en su defecto al Vice-Presidente, para firmar los cheques para disponer de los fondos de las Cuentas del Condominio General. Hasta tanto no se establezca lo contrario por la Junta del Condominio General, el Presidente y el Vice-Presidente, de manera conjunta, están facultados para movilizar las cuentas bancarias del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, mediante la emisión de cheques para pagos de servicios públicos, pagos de contratistas de vigilancia y de mantenimiento del conjunto; pago de nómina del conjunto para reparaciones menores o de urgencia. Dicha facultad la tendrá **TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.** como administradora provisional del conjunto hasta que se elija la Junta de Condominio General.
2. Representar al **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, en todos los asuntos jurídicos y sociales de su interés.
3. Realizar o autorizar al Administrador a realizar actos de administración y conservación, así como reparaciones menores o mayores de las cosas comunes.
4. Mantener en perfecto estado de limpieza y decoro el conjunto.
5. Velar por la armonía arquitectónica, haciendo cumplir a los propietarios con las disposiciones de este Reglamento en lo que se refiere a las construcciones que podrán realizarse.
6. Otorgar poderes para que representen al **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, en cualquier asunto en los que tenga interés el Condominio, pudiendo otorgar facultades para accionar, demandar, intentar y contestar toda clase de demandas o reclamaciones judiciales o extrajudiciales; accionar, representar en audiencias de toda clase o recurrir a toda especie de actos administrativos o procedimientos administrativos ante toda autoridad Nacional, Estatal o Municipal; darse por citados, intimados o notificados en juicio, oponer y contestar cuestiones previas y reconversiones; reconvenir, convenir, transigir o desistir; comprometer en árbitros arbitradores o de derecho a nombrarlos; seguir los juicios o procedimientos en todas sus instancias e incidencias, hasta su definitiva terminación; pedir la reposición de dichos juicios o procedimientos y la nulidad de las actuaciones contenidas en los mismos, promover, evacuar y oponerse a toda clase de pruebas; solicitar la decisión según la equidad, disponer del derecho en litigio; hacer uso de todos los recursos, tanto el ordinario de apelación como los extraordinarios de casación, nulidad y queja, así como los recursos administrativos, de reconsideración o jerárquicos en sede administrativa, y cualquier otro que no fuere menester ejercer, ya fuere por ante los tribunales de la República, por ante las cortes de lo contencioso administrativo o por ante el Tribunal Supremo de Justicia; solicitar medidas preventivas o ejecutivas para garantizar los intereses de mi representada; oponerse a la práctica de las mismas; ofrecer y constituir cauciones o garantías en los juicios o procedimientos en que la misma sea parte; así como impugnarlas u objetarlas;

hacer posturas en remate y caucionarlas; recibir cantidades de dinero o valores que lo representen; formular ofertas de pago y seguir el procedimiento respectivo hasta su definitiva conclusión; firmar los documentos que en ejercicio del presente poder fueren necesarios y expedir en los mismos términos toda clase de recibos, cancelaciones o finiquitos.

7. Invertir el fondo de reserva en inversiones seguras, y disponer del mismo para los asuntos de interés de la comunidad de su competencia, incluyendo las reparaciones mayores y para cubrir los retrasos de los pagos de los copropietarios morosos en sus contribuciones en los gastos. El administrador de condominio no podrá disponer en ningún momento de dichos fondos sin la autorización específica de la Junta del Condominio General. También podrá disponer de dicho fondo para las mejoras cuando éstas hayan sido autorizadas por los copropietarios conforme a la Sección I de este capítulo.
8. Al finalizar cada año, revisar la contabilidad del condominio, y mandar a realizar las correcciones necesarias para su especificación y claridad a efectos de la Asamblea de Propietarios.
9. Ejercer la representación legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, en todos los asuntos de disposición de su competencia, en todos los actos de administración y en todos los asuntos y actos de disposición que le encomiende la Asamblea de Propietarios del Condominio General.

ARTÍCULO 60: Las funciones de la Junta del Condominio General las ejercerá mediante celebración de reuniones convocadas con cinco (5) días de anticipación por cualquiera de sus miembros principales en donde se expresará el día, hora, lugar de reunión y los puntos a tratar, mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros principales y suplentes. Se considerará válidamente constituida de estar presente la mitad más uno de sus miembros principales, y si dicho quórum no se logra dentro de los quince (15) minutos de la hora de la convocatoria, los suplentes podrán sustituir a los principales respectivos. Y si se encuentran reunidos miembros que representan al menos 10 edificios, sean principales o suplentes, se considerará válidamente constituida la Junta de Condominio. Puede asistir con derecho a voz pero no a voto, cualquier otro propietario no miembro de la Junta. La convocatoria para que sea válida deberá colocarse con cinco (5) días de anticipación por lo menos en la caseta de entrada de la vigilancia, en letras suficientemente grandes como para su lectura por los propietarios desde sus vehículos al entrar al conjunto. No se requerirá de convocatoria si se encuentran presentes la totalidad de los miembros principales. Las Juntas de Condominio las presidirá su Presidente, o en su ausencia, el Vice-Presidente. La Junta de Condominio General decidirá y llegará a acuerdos por mayoría simple.

ARTÍCULO 61: Las funciones de la Junta de condominio General establecidas en esta sección las ejercerá mediante la celebración de reuniones legalmente constituidas y mediante acuerdos tomados por la mayoría conforme lo establecido en el artículo anterior, y las decisiones se harán constar en el Libro de Actas de La Junta de Condominio General, las cuales facultarán al Presidente, al Vice-Presidente o a cualquier miembro, para llevar a cabo decisiones. Las actas las transcribirá el secretario en el Libro, quien hará firmarlas en el mismo acto, y conservará el Libro de Actas en su poder y bajo su responsabilidad, Será nula la actuación del miembro de la Junta de Condominio en asuntos de competencia de la Junta de Condominio General sin la autorización suscrita legalmente en el Libro de Actas

de Junta de Condominio, y será responsable de los daños y perjuicios que ocasionen dicha nulidad el suscriptor o actor no autorizado. El secretario podrá certificar bajo su sola firma copias de dichas actas.

Sección III – Administradora del Condominio General.

ARTÍCULO 62: Las atribuciones del Administrador serán: las expresadas en el Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, y todas las demás autorizadas por la Junta del Condominio General y por la normativa que al efecto apruebe los copropietarios.

ARTÍCULO 63: La Junta del Condominio General deberá revisar y aprobar el contrato con la Administradora del Condominio, procurando que estén incorporadas como obligaciones de la Administradora, toda normativa que al efecto apruebe los copropietarios conforme al presente Reglamento y toda otra normativa contenida en el Documento de Condominio, este Reglamento, y las normas dictadas por la Junta del Condominio General. El Presidente y el Vice-Presidente serán responsables de la incorporación de estas normas al momento de suscribir el contrato de administración del Condominio General.

Sección IV – Administración Provisional

ARTÍCULO 64: De conformidad con el Literal I del Capítulo Sexto del Documento del Condominio, hasta tanto no se haya nombrado una Junta del Condominio, **TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.** se reserva la administración del Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, teniendo en conjunto las facultades como Junta de Condominio y de Administradora, hasta que está designe administradora, caso que quedará sólo con las funciones de la Junta de Condominio. Una vez iniciada la protocolización de los Town-Houses, **TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.** podrá repartir los gastos comunes entre los copropietarios de las etapas en base a las alícuotas establecidas en los Documentos de Condominio. **TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.** por su condición de vendedora-propietaria, estará exenta de la obligación de prestar fianza, garantía o caución alguna por causa de las funciones que desempeña como administrador temporal del Condominio. **TERRAZAS DE VISTA AZUL C.A.** no estará obligada a cumplir con los procedimientos establecidos en este Reglamento de Condominio, y no tendrá que abrir ni llevar libros de Actas de Junta de Condominio.

CAPITULO X – DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 65: Este Reglamento podrá ser modificado con el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios que forman **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, reunidos en Asamblea de Propietarios del Condominio General convocada para tal efecto o por el mecanismo de consulta establecido en el Presente Reglamento.

ARTÍCULO 66: También la Asamblea de Propietarios el Condominio General convocada para tal efecto o por el mecanismo de consulta establecido en el presente Reglamento podrá dictar otros reglamentos adicionales al presente u otras normativas en beneficio de la comunidad.

ARTÍCULO 67: Toda controversia o diferencia (susceptible de transacción por las partes, no excluida por la Ley para ser resuelta mediante arbitraje), que verse sobre la existencia, extensión, interpretación y cumplimiento de este contrato, será resuelta definitivamente mediante arbitraje en la Ciudad de Caracas, Venezuela, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas. El Tribunal Arbitral estará compuesto por tres (3) árbitros. Toda notificación en virtud de este convenio podrá realizarse a las direcciones de las viviendas de los copropietarios.

CAPITULO TERCERO – COSAS COMUNES Y COSAS SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN INDIVIDUAL

En nombre de nuestra representada declaramos las siguientes cosas comunes de uso general para todos y cada uno de los Town-Houses susceptibles de apropiación individual:

Sección Primera – Bienes Comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA

Se definen como bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, aquellos destinados para el uso de todos los co-propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**:

- A) El **TERRENO** sobre el cual se encuentra construido el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, identificado en el Capítulo Primero.
- B) Los cimientos o bases de las viviendas, las estructuras comunes de las mismas, las fachada y toda otra porción que no pueda ser separada o alterada sin afectar la integridad física o estética de las edificaciones que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**.
- C) Los pasillos y demás áreas de circulación comunes, techadas o no techadas;
- D) Los accesos vehiculares y áreas de circulación vehicular de los estacionamientos;
- E) Cuartos de depósito de basura;
- F) Áreas de esparcimiento, parque infantil áreas verdes, piscina, caney y baños de dichas áreas;
- G) Las instalaciones eléctricas de uso común; las destinadas a iluminar porciones comunes o a conducir fuerza eléctrica para aparatos de uso común; las instalaciones eléctricas generales tales como tableros o generadores generales;
- H) Cuarto de bombas e hidroneumático, y tanque de agua;
- I) La caseta de vigilancia con baño, y el servicio de vigilancia;
- J) El cerramiento perimetral;

- K) La oficina de administración con baño;
- L) El área educacional ubicada en el sector Noroeste de la parcela, con una superficie aproximada de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN METRO CUADRADOS CON VEINTICINCO CENTRIMETROS CUADRADO (1.641,25 m²). Ésta área será destinada por la comunidad de copropietarios única y exclusivamente para desarrollar en ella un proyecto para construir instalaciones de uso educacional, de conformidad con las ordenanzas municipales vigentes.
- M) Toda otra porción o área del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, que no sea declarada susceptible de apropiación individual. Los pasillos y demás áreas de circulación comunes, techadas y no techadas.

Sección Segunda- Cosas Susceptibles de Apropiación Individual

Son cosas susceptibles de apropiación individual y por lo tanto podrán disponerse de manera separada e independiente las CIENTO CATORCE (114) viviendas tipo Town-Houses; que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, descritas en la sección segunda del capítulo segundo del presente documento.

CAPITULO CUARTO – DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES

- A) Ninguna persona sea cual fuere su derecho sobre determinado Town-House o área susceptible de apropiación individual, podrá pretender el ejercicio de ningún derecho que pueda afectar el beneficio común derivado del Régimen de Propiedad Horizontal. En consecuencia, no será aplicable a este régimen el término de duración de la comunidad señalada en el Artículo 768 del Código Civil, ni lo dispuesto en el Artículo 1.546 del Código Civil.
- B) Las cosas comunes sólo podrán ser utilizadas para el fin ordinario para el cual están destinadas, dentro de las limitaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal y del beneficio colectivo, y sin perjuicio del uso legítimo que de tales cosas puedan hacer las demás personas que a ello tengan derecho. Cada propietario puede usar sus cosas propias y disponer de ellas sin mas limitaciones que las derivadas de la ley, de este Documento de Condominio, del Reglamento de Condominio y demás instrumentos legales pertinentes. Serán por cuenta del propietario el mantenimiento y reparación del interior de su Town-House en la forma que bien tenga.
- C) Cada propietario deberá permitir el libre acceso de su propiedad ocupada o no al Administrador o a las personas que este designe, permitiéndole examinar el estado de las instalaciones o bienes que puedan afectar a la propiedad de otros propietarios o a las cosas comunes.

- D) El propietario de cada Town-House, responderá ante la comunidad de propietarios, y ante terceros, de todo daño o perjuicio que ocasione quien fuera ocupante por cualquier título del respectivo Town-House. Esta responsabilidad es solidaria con la del que ocasione directamente el daño y no excluye la de éste. El propietario de cada Town-House responde ante la comunidad de propietarios y ante terceros por los daños causados a las cosas comunes, por el mal uso de ellas, tanto por parte del mismo propietario, como por miembros de su familia y personas que de él dependan o trabajen por su cuenta o encargo, esta responsabilidad es solidaria con la que corresponda al autor del daño y no excluye la de éste. El propietario de Cada Town-House responde ante la comunidad y ante terceros de los daños que se ocasionen por negligencia, dolo, imprudencia, impericia e inobservancia de normas legales o técnicas en los trabajos de conservación, reparación y mantenimiento de su propio Town-House, esta responsabilidad es solidaria con la del que ocasione directamente el daño y no excluye la de éste.
- E) Al finalizar cada mes, el Administrador emitirá una planilla de liquidación de gatos realizados en el mes, del tipo que sean, que incluyan gastos comunes hechos durante el mes tales como mantenimiento, gastos periódicos, remuneración del Administrador, pago de prima por seguro de las áreas comunes, personal de conserjería y cualquier otro que hubiere. Esta planilla de liquidación tiene valor de título ejecutivo y la misma deberá ser cancelada por los propietarios dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Cuando un propietario de una unidad vendible pretenda enajenarla, podrá obtener del Administrador una certificación donde conste el estado de su cuenta, para con la comunidad de propietarios, de ser expedida la certificación, la responsabilidad del adquirente se limitará a las cantidades expresadas en dicha certificación. La responsabilidad del anterior propietario, por causas de deudas originadas en gastos comunes, subsiste a pesar de la enajenación, cuando antes de ella, hubiese sido puesto en mora por el Administrador, para lo cual bastará carta certificada o telegrama dirigido a su residencia, o cualquier otro medio permitido por la Ley.

CAPITULO QUINTO- DE LA ADMINISTRACIÓN

- A) La administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, corresponderá a la Asamblea de Propietarios de la Primera Etapa, a la Junta de Condominio de la Primera Etapa y al Administrador de la Primera Etapa. La administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, corresponderá a la Asamblea de Propietarios del Condominio General, a la Junta del Condominio General y al Administrador del Condominio General, conforme a lo establecido en la Sección Tercera del Capítulo Octavo de este documento.
- B) En los casos en que se requiera hacer consulta a los propietarios de la Primera Etapa o asamblea de propietarios de la Primera Etapa, en asuntos que han de decidir, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en el Documento de Condominio y su Reglamento. Sólo se constituirá la Junta de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, en casos de emergencia, como lo establezca el Reglamento de Condominio. La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que se señala en la Ley de Propiedad Horizontal, en este Documento de Condominio, en su Reglamento y en el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal. La

Junta de Condominio de la Primera Etapa deberá estar integrada por tres (3) copropietarios. De su seno se elegirá a un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario. Asimismo se elegirán tres (3) suplentes y llenarán sus faltas. Será designada por la Asamblea de Propietarios y sus integrantes duraran (1) año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos, y permanecerán en sus cargos hasta tanto sean sustituidos. Deberán ser propietarios de los Town-Houses que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, y de su seno se elegirá al presidente de la Junta de Condominio. La Junta de condominio sólo podrá constituirse por emergencia y sólo luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco (75%) de las viviendas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**.

- A) La Junta de Condominio de la Primera Etapa deberá estar integrada por tres (3) copropietarios. De su seno se elegirá a un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario. Asimismo se elegirán tres (3) suplentes y se llenarán sus faltas. Será designada por la Asamblea de Propietarios y sus integrantes durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos, y permanecerán en sus cargos hasta tanto sean sustituidos. Deberán ser propietarios de los Town-Houses que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, y de su seno elegirá al Presidente de la Junta de Condominio. La Junta de Condominio deberá constituirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de las viviendas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, al menos que antes de eso sea protocolizado el Documento del Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, caso en el que sólo se constituirá la Junta General de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, cuando se hubiere protocolizado el setenta y cinco (75%) de todos los Town-Houses del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, y sólo se constituirá la Junta de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, en casos de emergencia, como lo establezca el Reglamento de Condominio. La Junta de Condominio decidirá por la mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que se señala en la Ley de Propiedad Horizontal, en este Documento de Condominio, en su Reglamento y en el Reglamento de La Ley de Propiedad Horizontal.
- B) La Asamblea de Propiedad designará por mayoría de votos, a la persona natural o jurídica, que desempeñe las funciones de Administrador de la Primera Etapa, por período de un (1) año, sin perjuicio de removerlo en cualquier momento o reelegirlo por períodos iguales. A falta de designación del Administrador, éste será designado por el juez competente a solicitud de uno o más propietarios. El nombramiento que efectúe el juez, deberá recaer preferiblemente en uno de los propietarios. En todo caso la responsabilidad del Administrador se rige por las normas del mandato. El Administrador deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Asamblea de Propietarios.
- C) Con el objeto de facilitar la administración y proveer fondo para sufragar los gastos costos que se ocasionen en razón de los bien comunes, al momento de protocolizar cada venta de cada Town-House descritos suficientemente en el texto del presente documento, cada uno de los compradores de los Town Houses cancelará la cantidad de

Un Mil Bolívars Fuertes (Bs.F.1.000) adicional al precio de venta, para construir el fondo de reserva inicial del condominio **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**. Las Cantidades de dinero recibidas por el concepto antes indicado serán entregadas al Administrador designado para el manejo del Condominio quien dispondrá de ellas de acuerdo a lo estipulado en la Ley, el Presente Documento de Condominio y su Reglamento.

- D) Hasta tanto no se haya nombrado una Junta de Condominio, nuestra representada se reserva la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, pudiendo administrarlo directamente o a través de la persona natural o jurídica que designe a tal efecto. Una vez iniciada la protocolización de los Town Houses, nuestra representada podrá repartir los gastos comunes entre los copropietarios en base a las alícuotas establecidas en el presente documento. Nuestra representada, por su condición de vendedora-propietaria, estará exenta de la obligación de prestar fianza, garantía o caución alguna por causa de las funciones que desempeña como Administrador temporal.
- E) La Junta de Condominio podrá tomar las pólizas de seguros razonables, que considere necesarias, para cubrir los riesgos derivados de incendios, terremotos, responsabilidad y conmoción civil, sobre las cosas comunes e imputará su pago a la comunidad.

CAPITULO SEXTO – VALORES INDIVIDUALES, PORCENTAJES Y VALOR GLOBAL

Los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, objeto del presente Documento de Condominio, pertenece a nuestra representada según consta en el Capítulo Primero, Sección primera enunciado en su primera parte. Los porcentajes de los bienes comunes son y constituyen los porcentajes determinantes en la extensión y amplitud de los derechos y obligaciones de los propietarios en la administración y conservación de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**. A tales efectos, tomándose como base el valor total de las viviendas que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, estimado en la cantidad Treinta y Cinco Millones Cuarenta Mil Bolívars Fuertes (35.040.000,00) y el valor de cada Town-House se encuentra Determinado en Ciento Sesenta Mil Bolívars Fuertes (160.000,00) cada uno, a los solos efectos de establecer los porcentajes de los respectivos propietarios en los bienes comunes y en los derechos y obligaciones relacionadas con la administración y conservación de las viviendas que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, sin que nuestra representada esté obligada a vender por dichos precios, por cuanto que los mismos son sólo a efectos referenciales. Se establece la alícuota de 0,456621% en base a las cuales cada vivienda contribuirá en los gastos y cargas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**.

Los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, objeto del presente Documento de Condominio, pertenece a nuestra representada según consta en el Capítulo Primero, Sección primera enunciado en su primera parte. Los porcentajes de los bienes comunes son y constituyen los porcentajes determinantes en la extensión y amplitud de los derechos y obligaciones de los propietarios en la administración y conservación de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. A tales efectos,

tomándose como base el valor total de las viviendas que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, estimado en la cantidad Treinta y Cinco Millones Cuarenta Mil Bolívars Fuertes (35.040.000,00) y el valor de cada Town-House se encuentra Determinado en Ciento Sesenta Mil Bolívars Fuertes (160.000,00) cada uno, a los solos efectos de establecer los porcentajes de los respectivos propietarios en los bienes comunes y en los derechos y obligaciones relacionadas con la administración y conservación de las viviendas que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, sin que nuestra representada esté obligada a vender por dichos precios, por cuanto que los mismos son sólo a efectos referenciales. Se establecerá una alícuota de 0,877193% en base a las cuales cada vivienda contribuirá en los gastos y cargas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**.

CAPÍTULO SEPTIMO– ANEXOS

Se anexan con destino al cuaderno de comprobantes de la Primera Etapa:

- A) El Reglamento de Condominio, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios de ambas etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, con sus planos anexos identificados con la letra y número: D-1, D-2 y D-3.
- B) Permiso de construcción Permiso Clase “A” contenido en oficio 027/2007 de fecha 26 de Junio de 2007, Permiso Clase “B” contenido en N° 008/2008, de fecha 15 de abril de 2008, emanado de la Dirección de Ingeniería Municipal de la Alcaldía del Municipio García, Estado Nueva Esparta.
- C) Los Planos aprobados por la Dirección de Infraestructura de la Alcaldía del Municipio Mariño, Estado Nueva Esparta.
- D) El Plano modificadorio del plano de conjunto identificado con la nomenclatura U-1.

Se anexan con destino al cuaderno de comprobante de la Segunda Etapa:

- A) El Reglamento de Condominio, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios de ambas etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, con sus planos anexos identificados con la letra D y seguidos por su número correspondiente.

CAPITULO OCTAVO – DEL CONDOMINIO GENERAL DEL “CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”

Sección Primera- De La Constitución del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL

Una vez que se constituya el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, se constituirá automáticamente el Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, y su constitución y sus normas serán aplicables a todos los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, incluso si la protocolización de la compra de su vivienda es previa a la protocolización del condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. Nuestra representada como única propietaria del condominio **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, mediante la presente declaración se adhiere a dicho Condominio General mediante el presente acto, siempre y cuando se constituya el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, sobre cualquier terreno propiedad de nuestra representada que sea contiguo al lote de terreno sobre el cual se constituyó este condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**. Hasta tanto no se constituya el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, no se considerará constituido el Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**.

Nuestra representada en este, acto constituye el **Condominio General** del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, el cual está integrado por el Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, cuyo documento fue protocolizado por ante la Oficina de Registro Público del Municipio Autónomo Plaza del Estado Mirando, en fecha 30 de abril de 2008, bajo el N° 29, Protocolo Primero, Tomo 13, aclarado por documento protocolizado en la misma oficina de registro público en fecha i bajo el N° 19, Protocolo Primero, Tomo 21, y por el Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, cuyo documento de condominio se constituyó previamente en el presente documento. El condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA** se adhiere a este Condominio General vista la declaración suscrita en la Sección Primera del Capítulo Noveno de su documento de condominio anteriormente citado de fecha 21 de Octubre de 2009, visto que el terreno denominado **Lote V-4** sobre el cual está constituyendo el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, es propiedad de nuestra representada y es contiguo al **Lote V-1**, terreno sobre el cual se constituyó el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**.

**Sección Segunda – Bienes Comunes del Condominio General del CONJUNTO
RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL.**

Se definen como bienes comunes del Condominio General **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, aquellos destinados para el uso de todos los co-propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, así como de todos los co-propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. Forman parte de estas cosas comunes las enumeradas desde el Literal “C” al Literal “N” de la Sección Primera del Capítulo Cuarto de este documento, como cosas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, las cuales a partir que se constituya el condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL**

TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA, serán cosas comunes a ambas etapas, las cuales se enumeran a continuación a manera enunciativa:

- A) Los pasillos y demás áreas de circulación comunes, techadas o no techadas;
- B) Los accesos vehiculares y áreas de circulación vehicular de los estacionamientos;
- C) Cuartos de Deposito de Basura;
- D) Áreas de esparcimiento, parque infantil, áreas verdes, piscina, caney y baños de dichas áreas;
- E) Las instalaciones eléctricas de uso común, las destinadas a iluminar porciones comunes o a conducir fuerza eléctrica para aparatos uso común; las instalaciones eléctricas generales tales como tableros o generadores generales;
- F) Cuarto de bombas e hidroneumático, y tanques de agua;
- G) La caseta de vigilancia con baño, y el servicio de vigilancia;
- H) El cerramiento perimetral;
- I) La planta de tratamiento de aguas servidas;
- J) La oficina de la administración con baño;
- K) Toda otra porción o área del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, que no sea declarada susceptible de apropiación individual.

Sección Tercera – De la Administración del Condominio General del

“CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”

- A) La administración del Condominio General del **“CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”**, corresponderá a la Asamblea de Propietarios del Condominio General, a la Junta del Condominio General y al Administrador del Condominio General.
- B) La Asamblea de Propietarios del Condominio General estará integrada por los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, y del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. Cada uno de esos propietarios tendrá los derechos de quórum, voto y otros que le corresponda a la suma de las alícuotas de sus propiedades en la Primera Etapa, multiplicado a su vez por las alícuota que le corresponde a la Primera Etapa en el Condominio General conforme a la sección siguiente; más la suma de las alícuotas de sus propiedades en la Segunda Etapa multiplicado a su vez

por la alícuota que le corresponde a la Segunda Etapa en el Condominio General conforme a la sección siguiente. Los mismos derechos de quórum, voto y otros tendrán los propietarios en caso de aplicación del mecanismo de consulta sobre lo que respecta a los bienes comunes de ambas etapas. La convocatoria la puede hacer el Administrador del Condominio General, La Junta de Condominio de cualquiera de las dos Etapas, La Junta de Condominio General o el Presidente de la Junta de Condominio General.

- C) De conformidad con el Artículo 22 y su aparte único de la Ley de Propiedad Horizontal, lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes, así como la modificación del Reglamento General, la creación de nuevas reglamentaciones aplicables a todos los co-propietarios, la elección de la Junta General de Condominio y la disposición de todo asunto que dicha Ley no estipule con carácter de orden público u quórum o una mayoría especial, el quórum necesario para que la asamblea sea válida será la presencia de propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) del valor del Condominio General conforme al literal anterior, y se requerirá para que las decisiones tomadas sean válidas el acuerdo o el voto de la mayoría de los presentes, salvo que el Reglamento del Condominio disponga otra cosa. Esta norma se dicta expresamente para relajar la aplicación de los Artículos 23 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- D) También podrá lograrse el quórum y el acuerdo o voto establecido en el literal anterior, y también podrá lograrse los acuerdos de mayoría especial a los que se refiere el Artículo 9, 10 y 11 (Literal “B”) o 5 (Literal “I”), mediante el mecanismo de consulta a los propietarios del Condominio General, en el cual cualquiera de las personas con facultad para convocar la Asamblea de Propietarios del Condominio General, podrá activar este mecanismo, salvo que el Reglamento del Condominio disponga otra cosa. Para que este mecanismo sea válido, deberá seguirse el siguiente procedimiento, que podrá modificarse o complementarse en el Reglamento del Condominio: el convocador debe publicar la encuesta o consulta en la vigilancia de entrada al conjunto por un lapso de 20 días continuos, y la consulta será válida si un número de propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) del valor del Condominio General conforme al literal anterior expresó su opinión rellenando y firmando la planilla correspondiente, y para que las decisiones tomadas sean válidas se requerirá el

acuerdo o voto de la mayoría de los que rellenaron y firmaron la planilla, salvo que la decisión consultada requiera una mayoría especial de conformidad con la Ley.

- E) La Junta del Condominio General deberá estar integrada por tres (3) miembros principales, quienes deberán ser co-propietarios del **“CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”**. De su seno se elegirá a un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario. Sólo podrá suplir a un miembro principal el miembro suplente del edificio correspondiente, pero sólo el miembro principal que tenga el cargo de Vice-Presidente, podrá suplir al miembro principal que tenga el cargo de Presidente en sus funciones de Presidente, sin perjuicio que el suplente del edificio al cual pertenece el Presidente se incorpore como miembro principal pero no como Presidente. Serán designados de la manera prevista en el Reglamento de Condominio. La Junta del Condominio General deberá convocarse luego de haberse constituido la Junta de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**. La obligación de su convocatoria a la primera Asamblea de Propietarios del Condominio General para su constitución, será responsabilidad de los miembros de las Juntas de Condominio de ambas etapas; sin embargo, cualquiera de las Juntas de Condominio de cuales quiera de las etapas o nuestra representada podrá convocar a la primera Asamblea de Propietarios del Condominio General para su constitución. La Junta del Condominio General decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que se señala en la Ley de Propiedad Horizontal, en este Documento de Condominio, en su Reglamento y en el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal. Será atribución y responsabilidad de la Junta de Condominio General, cumplir y hacer cumplir las normas de Condominio establecidas en los Documentos de Condominio, en sus Reglamentos y en la Ley de Propiedad Horizontal, so pena de destitución que podrá decretar la Asamblea de Propietarios o un juez competente. Lo cual es reafirmado en el Reglamento de la Segunda Etapa que reza lo siguiente: La Junta del Condominio General deberá estar integrada por tres (3) miembros principales, quienes deberán ser co-propietarios del **“CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”**. Asimismo, se elegirán tres (3) suplentes y llenarán sus faltas. Será designada por la Asamblea de Propietarios y sus integrantes durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos y permanecerán en sus cargos hasta tanto sean sustituidos. De su seno se elegirá a un Presidente, un Vice- Presidente y un Secretario. Serán designados de la manera prevista en el Reglamento de Condominio. Deberán ser propietarios de los Town- Houses

que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, en cualquiera de sus etapas. La Junta de Condominio deberá constituirse en n plazo no mayor de sesenta (60) días luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de las viviendas del Condominio General del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**. La Obligación de su convocatoria a la primera Asamblea de Propietarios del Condominio General para su constitución, será responsabilidad de nuestra representada. Se aclara y modifica así expresamente lo establecido en el Literal “E” de la Sección Tercera del Capítulo Novena del documento del condominio **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, de fecha 30 de abril de 2008. La Junta del Condominio General decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que se señala en la Ley de Propiedad horizontal, en este Documento de Condominio, en su Reglamento y en el Reglamento de Ley de Propiedad Horizontal. Serán atribución y responsabilidad de la Junta de Condominio General, cumplir y hacer cumplir las normas de Condominio establecidas en los Documentos de Condominio, en sus Reglamentos y en la Ley de propiedad Horizontal, son pena de destitución que podrá decretar la Asamblea de Propietarios o un juez competente.

- F) La Asamblea de Propietarios del Condominio General designará por mayoría de votos, a la persona natural o jurídica, que desempeñe las funciones de Administrador del Condominio General, por período de un (1) año, sin perjuicio de removerlo en cualquier momento o reelegirlo por periodos iguales. El Administrador del Condominio General tendrá que cumplir obligatoriamente con las normas establecidas en este documento, y con las establecidas en el Reglamento de Condominio, y el Presidente de Condominio se asegurará de que dicha condición se encuentre estipulada en el contrato respectivo con el Administrador. El cual indica a su vez en el Reglamento de la Segunda Etapa: La Asamblea de Propietarios del Condominio General designará por mayoría de votos, a la persona natural o jurídica, que desempeñe las funciones de Administrador del Condominio General, por período de un (1) año, sin perjuicio de removerlo en cualquier momento o reelegirlo por periodos iguales. El Administrador del Condominio General tendrá que cumplir obligatoriamente con las normas establecidas en este documento, y con las establecidas en el Reglamento de Condominio, y el Presidente de Condominio se asegurará de que dicha condición se encuentre estipulada en el contrato respectivo con el Administrador

- G) Con el objeto de facilitar la administración y proveer fondos para sufragar los gastos y costos que se ocasionen en razón de los bienes comunes de ambos condominios, todo lo que quede del fondo de reserva inicial del condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, y del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, pagadas para constituir el fondo de reserva de cada etapa por cada Town-House de cada etapa al momento de protocolizar la compraventa primaria, menos lo dispuesto de ese fondo por el Administrador designado de cada etapa para el manejo del Condominio de acuerdo a lo estipulado en la Ley, el presente Documento de Condominio y su Reglamento, será transferido al Administrador del Condominio General, para su disposición en la administración de las cosas comunes de acuerdo a lo estipulado en la Ley, el presente Documento de Condominio y su Reglamento. Respaldado en el Reglamento del Condominio de la Segunda Etapa : Con el objeto de facilitar la administración y proveer fondos para sufragar los gastos y costos que se ocasionen en razón de los bienes comunes, al momento de protocolizar cada venta primaria de cada Town-House de cada Etapa, cada uno de los compradores primarios de los Town-Houses cancelará la cantidad de Un Mil Bolívars Fuertes (Bs.F 1.000,00) adicional al precio de venta, para construir el **Fondo de Reserva Inicial** del Condominio General **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**. Las cantidades de dinero recibidas por concepto de fondo de reserva de las unidades ya protocolizadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, serán entregadas inmediatamente al Administrador del Condominio General una vez designado, quien dispondrá de ellas cuando de acuerdo a lo estipulado en la Ley, el presente Documento de Condominio y su Reglamento. Esto de conformidad con la Sección Tercera del capítulo Noveno del mencionado documento de condominio de **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, de fecha 30 de abril de 2008.
- H) Hasta tanto no se haya nombrado una Junta del Condominio General, nuestra representada se reserva la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, pudiendo administrarlo directamente o a través de la persona natural o jurídica que designe a tal efecto. Una vez iniciada la protocolización de los inmuebles, nuestra representada podrá repartir los gastos comunes entre los co-propietarios de las etapas en base a las alícuotas establecidas en el presente documento. Nuestra representada, por su condición de vendedora-propietaria, estará exenta de la obligación de prestar fianza, garantía o caución

alguna por causa de las funciones que desempeña como administrador temporal del Condominio General.

- I) La Junta de Condominio General podrá tomar las pólizas de seguros razonables, que considere necesarias, para cubrir los riesgos derivados de incendios, terremoto, responsabilidad y conmovión civil, sobre las cosas comunes a ambas etapas e imputará su pago a la comunidad.

Sección Cuarta – Alícuotas del Condominio General del “CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL”

Los gastos, demás obligaciones y derechos de los co-propietarios sobre las cosas comunes de ambas etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL**, especificadas éstas en la Sección Segunda de este capítulo, serán distribuidos entre ambos condominios de la siguiente manera:

- A) **EL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, contribuirá con el 65,76577%.
- B) **EL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA**, contribuirá con el 34.23423%.

Los gastos, mejoras, costos y derechos resultantes del mantenimiento, reposición, adquisición, disposición o cualquier otro, de los bienes comunes a ambas etapas se distribuirá en estas proporciones a cada condominio de cada etapa, y los Administradores de cada etapa (que el Administrador del Condominio General será siempre, salvo en casos de emergencia o circunstancias excepcionales el mismo Administrador de los condominios particulares de cada etapa), dividirán a su vez dicho resultado entre las distintas unidades vendibles de cada etapa, conforme a sus correspondientes alícuotas de Condominio General.

CAPÍTULO NOVENO – EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

El propietario, inquilino u ocupante de los inmuebles que integran el **EL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, expresamente acepta que **BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.**, luego de identificado, no asume responsabilidad alguna por vicios ocultos, defectos

de construcción, ni de ninguna otra índole relacionada con el aspecto técnico de dicho desarrollo arquitectónico, en virtud de que actuó únicamente como institución Financiera limitándose al otorgamiento del crédito y a la verificación de que el monto del mismo destinare al fin para el cual fue otorgado, sin prejuzgar, revisar, controlar o inspeccionar directa o indirectamente los materiales utilizados, los cálculos estructurales, la calidad de la construcción, ni las características o condiciones del suelo. Asimismo, convendrán expresamente, en excluir a **BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.**, de las responsabilidades contempladas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística o de cualquier otra disposición que sustituya a ésta, y en el artículo 1.637 del Código Civil. En consecuencia, los propietarios, inquilinos u ocupantes, así como los causahabientes por cualquier título, de los inmuebles que integran el **EL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA**, quedan obligados a incluir en los contratos de enajenación a cualquier título, voluntaria o no, la siguiente mención expresa: **BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.**, ha quedado exonerado de responsabilidad conforme a lo antes expuesto. Si el tercer adquirente rehusare aceptar tal exoneración o llegare a desconocerla, en caso de haberla aceptado, quedará solidariamente obligado con sus causahabientes e indemnizar a **BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.165 del Código Civil.

Y en la Segunda Etapa: Queda entendido y así lo acepta expresamente nuestra representada, que la inspecciones que: **BANCO PROVINCIAL S.A. BANCO UNIVERSAL**, ha realizado al **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN PEDRO**, durante su construcción se efectuó a los sólo y únicos fines de verificar el destino del préstamo a que se refiere este documento, con el objeto de realizar el pago de las valuaciones o relaciones de obra hecha correspondiente, sin prejuzgar, revisar, inspeccionar, ni controlar directa o indirectamente, los materiales, la calidad de la construcción, ni las características del suelo sobre el que se construyó dicho inmueble. Queda expresamente convenido que **BANCO PROVINCIAL S.A. BANCO UNIVERSAL** y sus funcionarios y/o empleados, no tendrán ninguna responsabilidad en relación con posibles vicios que pudiere presentar la construcción o el suelo sobre el que se construyó dicho Conjunto con eventuales defectos que pudiere tener la construcción del mismo, quedando en consecuencia expresamente excluido **BANCO PROVINCIAL S.A BANCO UNIVERSAL**, de dicha responsabilidad, de conformidad con el Numeral 3 del Artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N°33.868, de fecha 16 de diciembre de 1987, en concordancia con el Artículo 101 de la misma Ley Orgánica, relevan al Banco de las responsabilidades contempladas en los Artículos 99 y 100 de la

citada Ley Orgánica y 1.637 del Código Civil. Esta cláusula se considerará incluida de pleno derecho durante el periodo de su vigencia, en todo acto de enajenación por cualquier título, voluntaria o no, de las unidades vendibles que integran el conjunto a que este documento se refiere.

CAPÍTULO DÉCIMO – MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL CONDOMINIO

Nuestra representada se reserva el derecho de modificar y/o aclarar cualesquiera errores u omisiones que pudieren suscitarse con posterioridad a la protocolización del presente Documento de Condominio, siempre con el consentimiento de los acreedores hipotecarios dado por escrito, hasta tanto no se haya constituido la Junta de Condominio General y no se haya protocolizado la venta del Setenta y Cinco por ciento (75%) de los Town-Houses del Condominio General.

CAPÍTULO UNDÉCIMO – NORMAS APLICABLES

En Todo lo no previsto en este Documento y su Reglamento, regirán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, los acuerdos y resoluciones tomadas por la Asamblea de Propietarios y en cuanto no se oponga a éstas se aplicarán las disposiciones de la Ley que sean de carácter público.

Y yo, **CESAR HUMBERTO ZERPA JIMÉNEZ**, venezolano, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Porlamar, Estado Nueva Esparta, titular de la Cédula de identidad N° V- 3.949.202, e inscrito en el Registro Único de información fiscal (R.I.F.) bajo el N° V-03949202-0, actuando en mi carácter de Apoderado Especial de **BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.**, Institución Bancaria domiciliada en Caracas, originalmente inscrita por ante el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en fecha 13 de Junio de 1977, bajo el N° 1, Tomo 16-A, cuya transformación en Banco Universal consta de documento inscrito en la citada oficina de Registro, en fecha 4 de Septiembre de 1997, bajo el N° 63, Tomo 70-A, el cual forma parte del expediente de la compañía que se acompaña a la participación que por cambio de domicilio se presentó ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial quedando inscrita bajo el N° 39, Tomo 152-A Qto., y reformados íntegramente sus estatutos en Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 30 de marzo de 2007, cuya acta quedó inscrita ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, en fecha 25 de junio del año 2007, bajo el N° 42, Tomo 1605 A; inscrito ante el Registro de Información Fiscal (R.I.F.) bajo el N° J-07013380-5;

representación que se evidencia de instrumento poder debidamente protocolizado ante la Oficina de Registro Público del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha doce (12) de junio de 2007, bajo el N° 8, Tomo 6, Protocolo Tercero, Segundo Trimestre del citado año, por el presente documento **declaro:** Que en nombre de mi representado, doy su consentimiento para que se protocolice el presente Documento de Condominio.

Y EN LA SEGUNDA ETAPA:

En Todo lo no previsto en este Documento y su Reglamento, regirán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, los acuerdos y resoluciones tomadas por la Asamblea de Propietarios y en cuanto no se oponga a éstas se aplicarán las disposiciones de la Ley que sean de carácter público.

Y nosotros, **FERNANDO GONZALEZ HERNÁNDEZ**, venezolano, mayor de edad, soltero, de este domicilio, titular de la Cédula de Identidad N° 6.217.183 y **CATHERINE MIROSLAVA JOUBERT TORRES**, venezolana, mayor de edad, de este domicilio, titular de la Cédula de Identidad N° 12.335.415, en nombre y representación de **BANCO PROVINCIAL S.A. BANCO UNIVERSAL**, sociedad mercantil de este domicilio, originalmente inscrito ante el registro de comercio llevado por el entonces Juzgado de Primera Instancia en lo Mercantil del Distrito Federal, el día 30 de Septiembre de 1952, anotado bajo el Nro.488, Tomo 2-B, transformado en BANCO UNIVERSAL, según se evidencia en el asiento inscrito ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal (hoy Distrito Capital) y Estado Miranda, el día 03 de Diciembre de 1996, bajo el Nro.56, Tomo 337-A Pro, cuyos estatutos sociales vigentes se encuentran inscritos ante el mencionado Registro Mercantil, el día 28 de octubre de 2008, bajo el Nro. 10, Tomo 189-A, inscrito en el Registro de información Fiscal bajo el N° J-00002967-9, en nuestro carácter de apoderados conforme consta para el primero de los nombrados de poder protocolizado ante la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Municipio Libertador del Distrito Federal, el día 4 de Febrero del 2000, bajo el N° 1, Tomo 2, Protocolo Tercero, inscrito ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el día 25 de Febrero de 2000, bajo el N°1, Tomo 7-C Pro, y para la segunda de las nombradas de poder protocolizado ante el Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del Municipio Libertador del Distrito Capital. Caracas, el día 17 de mayo 2007, bajo el N° 11, Tomo #, Protocolo Tercero, Inscrito ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, el día 01 de Junio de 2007, bajo el N° 17, Tomo 4-C Pro, por el presente documento **declaramos:** Que en nombre de mi representado, doy su consentimiento para que se protocolice el presente Documento de Condominio.

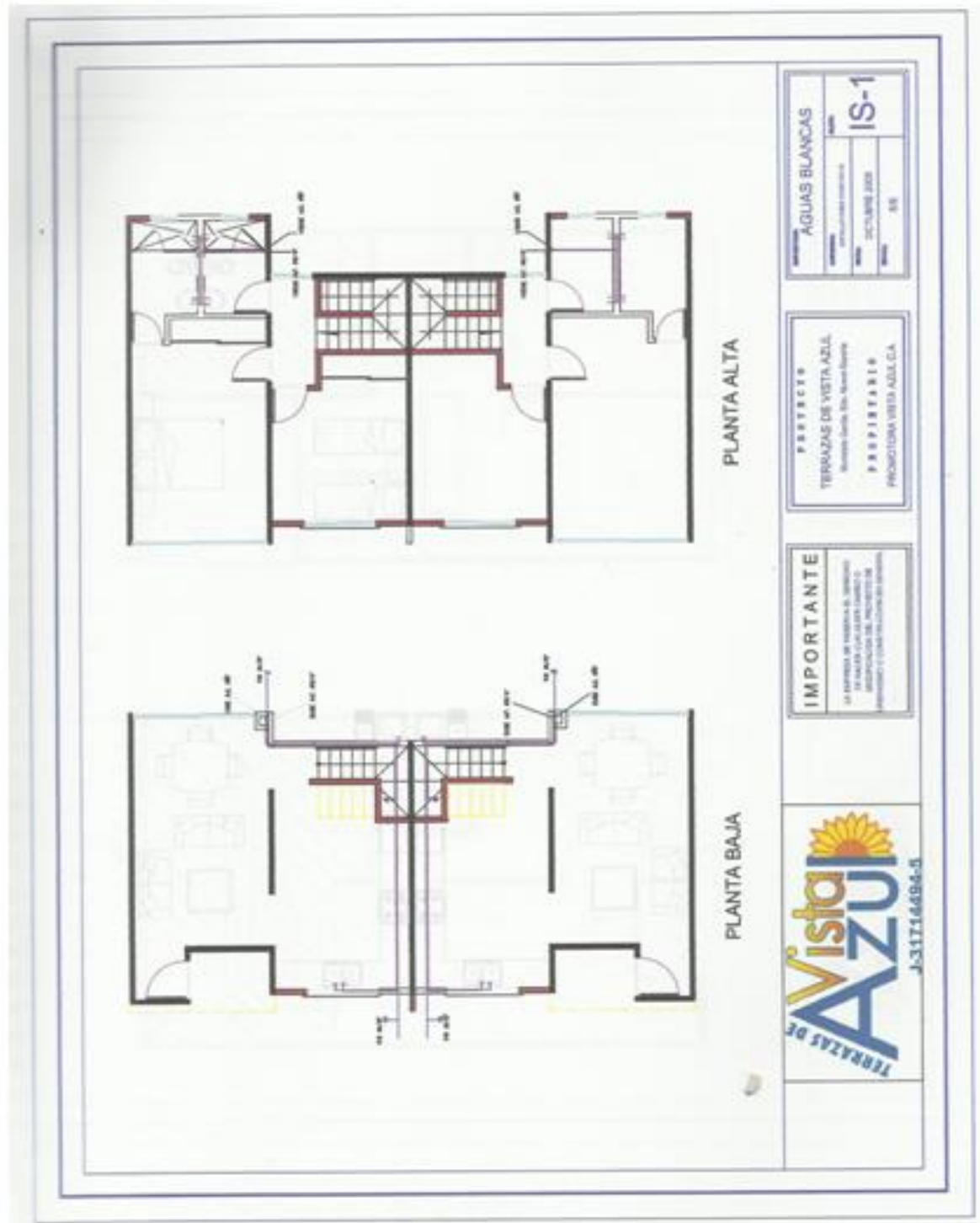
Todas las normas que se encuentran en este Reglamento General del Condominio, es la compilación de ambos REGLAMENTOS, es decir, se unificaron El Reglamento de la Primera Etapa y de la Segunda Etapa, como así lo indica el mismo: ARTÍCULO 1: “Este Reglamento es provisional hasta que de conformidad con el Capítulo Décimo del Documento de Condominio se protocolice el Documento del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL SEGUNTA ETAPA, constituyéndose por lo tanto el Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, por lo que el Reglamento de Condominio que se acompañe al Documento de Condominio del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA, sustituirá de manera íntegra al presente Reglamento”; es decir, que Luego de Entregada Ambas Etapas se deben unificar ambos Reglamentos para completar el Reglamento del Condominio Conjunto Residencial Terrazas de Vista Azul, para que así todos los Propietarios podamos acceder a la información global del Conjunto Residencial Terrazas de Vista Azul. Adicionalmente se anexan ambos índices para todos aquellos que tengan dudas de donde se encuentra según su Reglamento (1ra o 2da etapa) la información que usted desea verificar.

Atentamente,

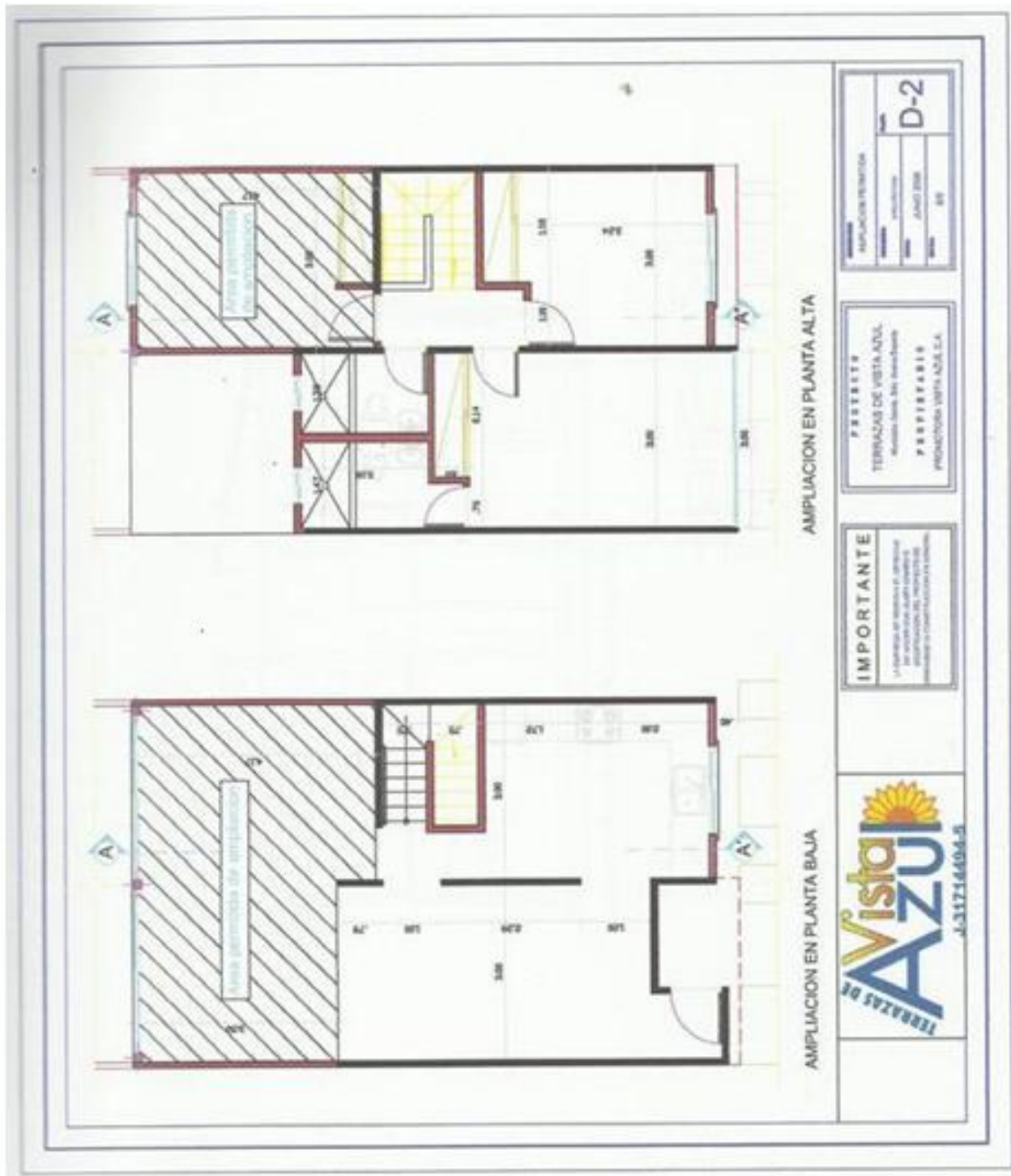
Junta de Condominio

Conjunto Residencial Terrazas de Vista Azul

PLANO AGUAS BLANCAS



PLANO AMPLIACIÓN PERMITIDA

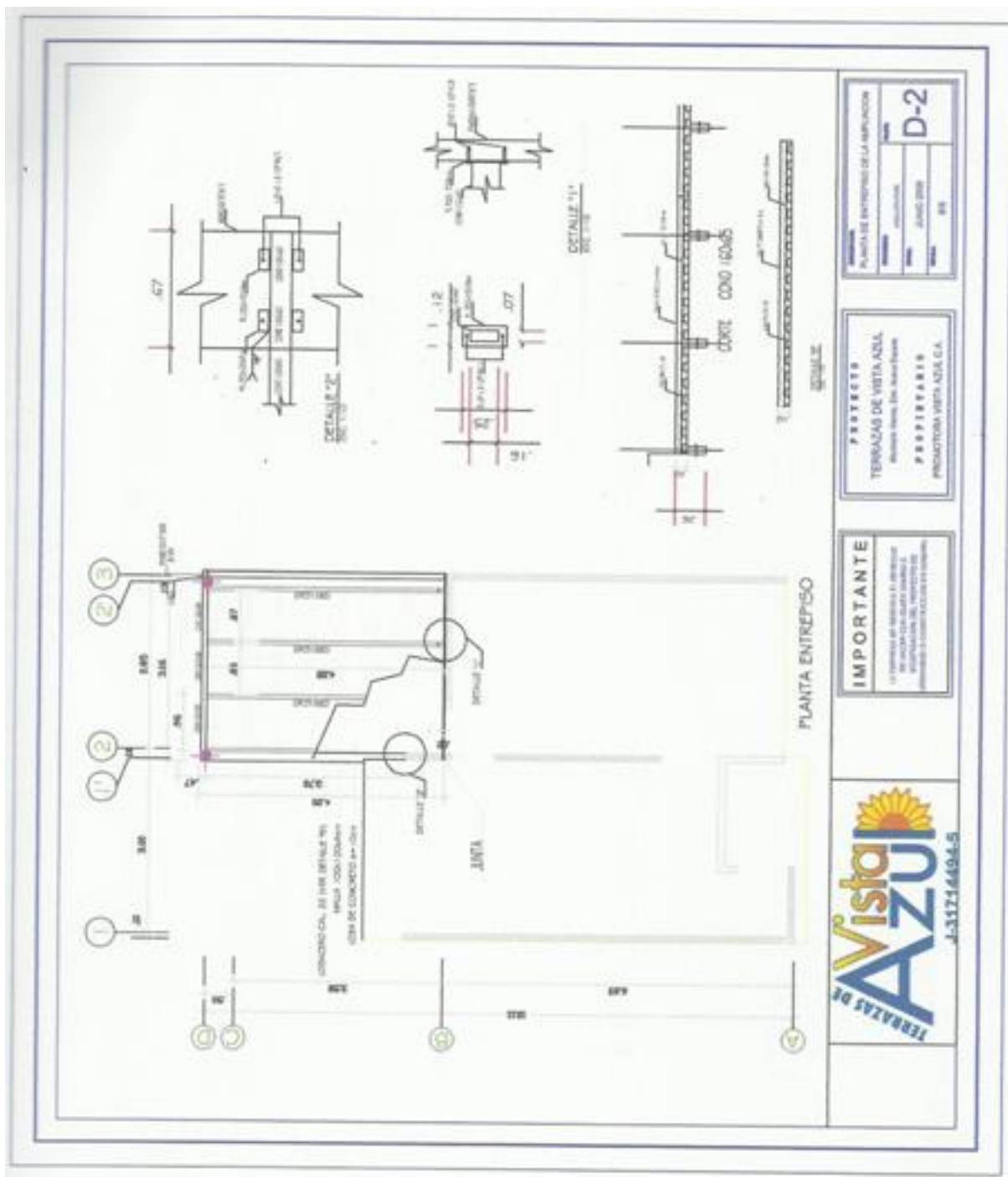


CORTE A-A'

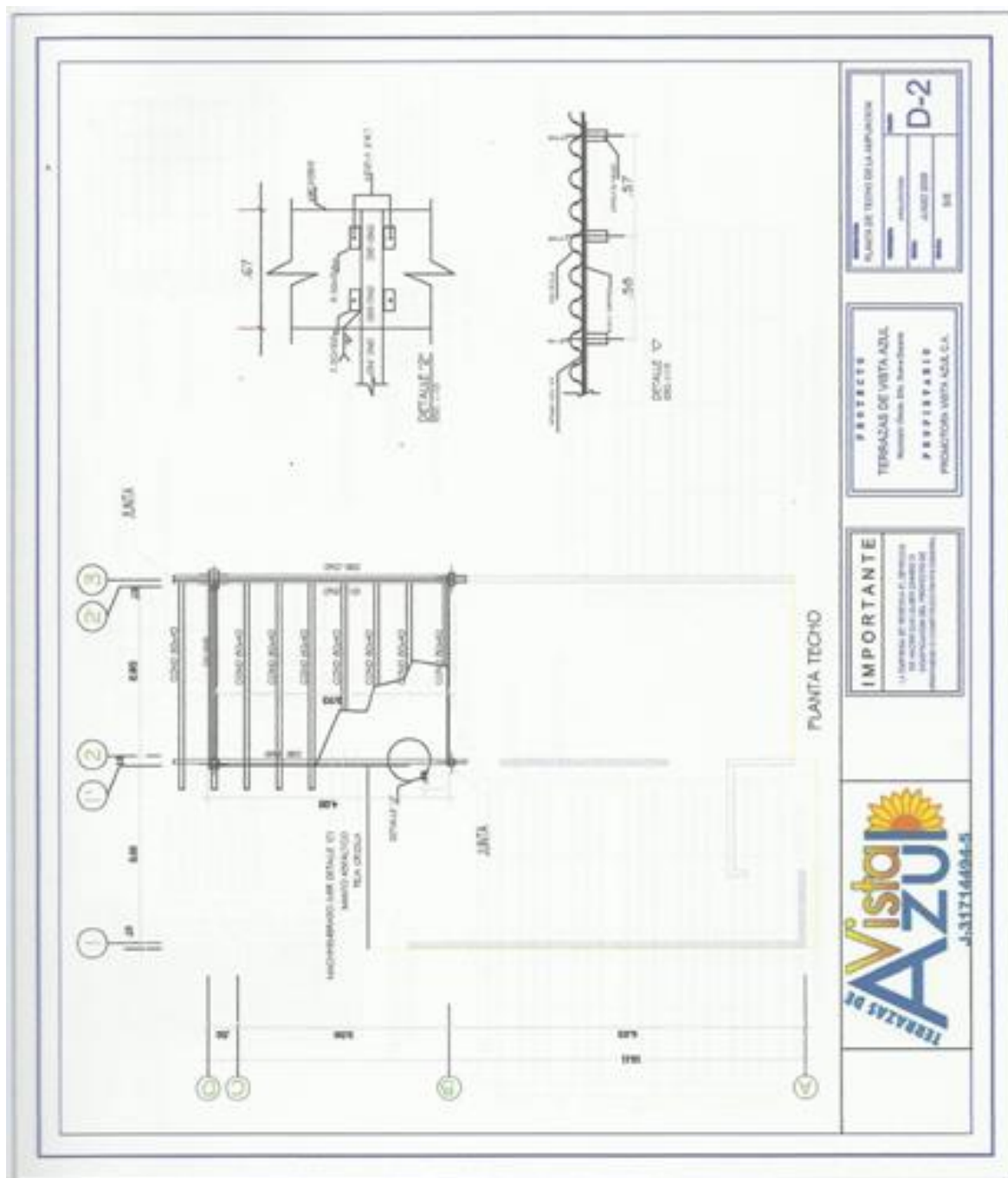
DETALLE 1-1'

Architectural drawing showing a cross-section (CORTE A-A) of a building extension. The drawing includes labels for various structural elements and dimensions. Key labels include: CORTE A-A, CORTE B-B, CORTE C-C, CORTE D-D, CORTE E-E, CORTE F-F, CORTE G-G, CORTE H-H, CORTE I-I, CORTE J-J, CORTE K-K, CORTE L-L, CORTE M-M, CORTE N-N, CORTE O-O, CORTE P-P, CORTE Q-Q, CORTE R-R, CORTE S-S, CORTE T-T, CORTE U-U, CORTE V-V, CORTE W-W, CORTE X-X, CORTE Y-Y, CORTE Z-Z. The drawing also includes a title block with the company name 'TERRAZAS DE VISTA AZUL' and the project name 'PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN PUESTO DE VENTA DE PRODUCTOS DE LA TIERRA'.

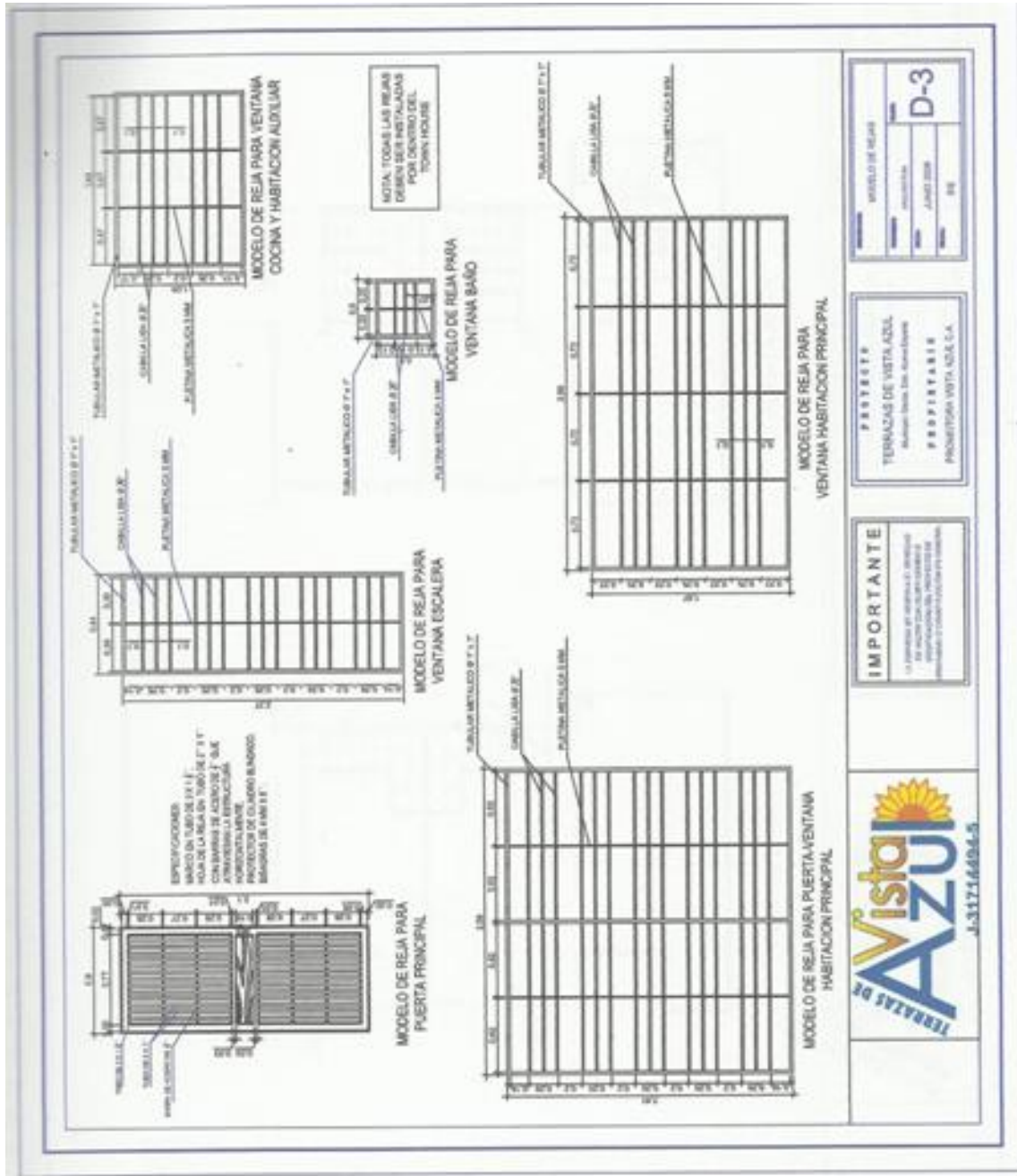
PLANO PLANTA DE ENTRE PISO DE LA AMPLIACIÓN

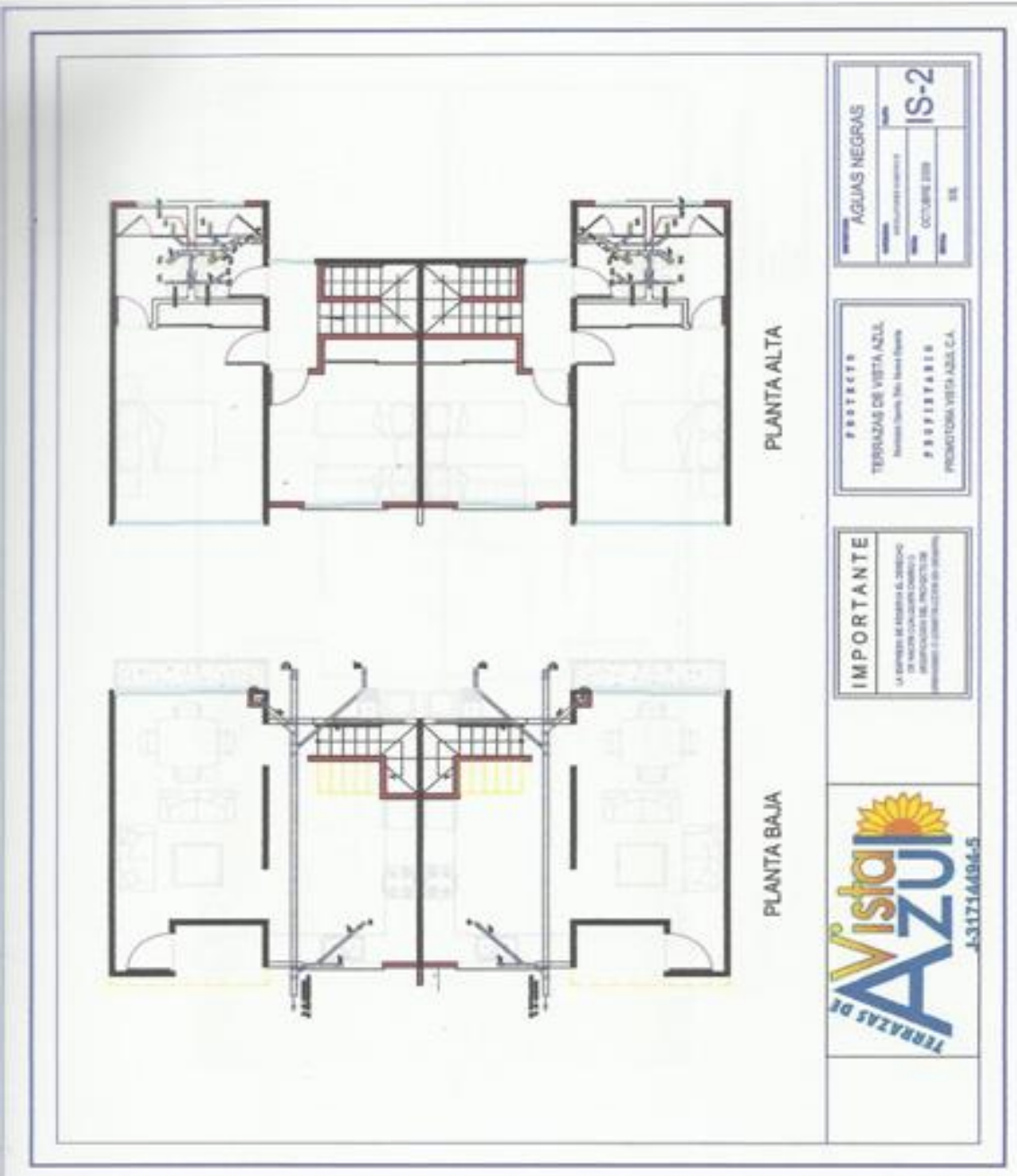


PLANO PLANTA DE TECHO DE LA AMPLIACIÓN



PLANO MODELO DE REJAS





[illegible]

PLANO PLANTA ALTA



PLANO PLANTA TECHO



The figure contains four architectural drawings of the Terrazas de Vista Azul project:

- FACHADA PRINCIPAL:** A color elevation drawing of the main facade, showing a red brick building with white window frames and a flat roof.
- CORTE A-A':** A cross-section drawing showing the internal structure, including the roof, walls, and floor levels.
- CORTE B-B':** A cross-section drawing showing the internal structure, including the roof, walls, and floor levels.
- FACHADA POSTERIOR:** A color elevation drawing of the rear facade, showing a red brick building with white window frames and a flat roof.

[illegible]

PLANO PAREDES ESTRUCTURALES



INDICE PRIMERA ETAPA (Reglamento entregado por Vinsoca)

CAPITULO PRIMERO - DEL TERRENO	1
Sección Primera - De La Propiedad	1
Sección Segunda - De La Servidumbre	3
Sección Tercera - De La Hipoteca	6
CAPITULO SEGUNDO - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	7
Sección Primera - Descripción General y Proyecto Por Etapas	7
Sección Segunda - Descripción - Nomenclatura - Linderos y Medidas de las Unidades de Vivienda del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA.....	8
Calle 1	8
Calle 2	23
Calle 3	59
Transversal A	74
Transversal B	81
Transversal C	90
Transversal D	99
CAPITULO TERCERO - COSAS COMUNES Y COSAS SUSCEPTIBLES DE LA APROPIACIÓN INDIVIDUAL	137
Sección Primera - Bienes Comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA	137
Sección Segunda - Cosas Susceptibles de Apropiación Individual	138
CAPITULO QUINTO - DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES	138
CAPÍTULO SEXTO - DE LA ADMINISTRACIÓN	140
CAPÍTULO SEPTIMO - VALORES INDIVIDUALES, PORCENTAJES Y VALOR GLOBAL.....	142
CAPÍTULO OCTAVO - ANEXOS	143
CAPÍTULO NOVENO – DEL FUTURO CONDOMINIO GENERAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	143
Sección Primera - De La Constitución del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, PRIMERA ETAPA.....	143
Sección Segunda - Bienes Comunes del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	144
Sección Tercera - De La Administración del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	145
Sección Cuarta - Alícuotas del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	149
CAPÍTULO UNDÉCIMO - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDADES	149
CAPÍTULO DUODÉCIMO - MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL CONDOMINIO	150

CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO - NORMAS APLICABLES	150
---	------------

INDICE SEGUNDA ETAPA (Reglamento entregado por Vinsoca)

CAPITULO PRIMERO - DEL TERRENO	1
Sección Primera - De La Propiedad	1
Sección Segunda - De La Servidumbre A Favor	3
Sección Tercera - De La Hipoteca	6
CAPITULO SEGUNDO - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	7
Sección Primera - Descripción General y Proyecto Por Etapas	7
Sección Segunda - Descripción - Nomenclatura - Linderos y Medidas de las Unidades de Vivienda del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA.....	8
Calle 4	8
Calle 5	19
Calle 6	54
CAPITULO TERCERO - COSAS COMUNES Y COSAS SUSCEPTIBLES DE LA APROPIACIÓN INDIVIDUAL	71
Sección Primera - Bienes Comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL, SEGUNDA ETAPA	71
Sección Segunda - Cosas Susceptibles de Apropiación Individual	72
CAPITULO CUARTO - DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD Y SUS LIMITACIONES	72
CAPÍTULO QUINTO - DE LA ADMINISTRACIÓN	74
CAPÍTULO SEXTO - VALORES INDIVIDUALES, PORCENTAJES Y VALOR GLOBAL.....	75
CAPÍTULO SÉPTIMO - ANEXOS	75
CAPÍTULO OCTAVO - DEL CONDOMINIO GENERAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	76
Sección Primera - De La Constitución del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	76
Sección Segunda - Bienes Comunes del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	77
Sección Tercera - De La Administración del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE VISTA AZUL	78
Sección Cuarta - Alícuotas del Condominio General del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZS DE VISTA AZUL	81
CAPÍTULO NOVENO - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDADES	82
CAPÍTULO DÉCIMO - MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL CONDOMINIO	83
CAPÍTULO UNDÉCIMO - NORMAS APLICABLES	83

