**Carta Consulta para copropietarios en un condominio en Venezuela**

Playa Grande, 08 de mayo de 2017

Señor:  
Copropietario: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Apartamento: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Piso:\_\_\_\_\_\_

Copropietarios del Conjunto Residencial

LOS DELFINES

Municipio Catia La Mar, Estado Vargas

LA Junta de Condominio del Conjunto Residencial Los Delfines, en su reunión de fecha \_\_\_\_\_ de 2017, decidió por mayoría (NOTA: O UNANIMIDAD SEGÚN SEA EL CASO) de votos, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, realizar el proceso de consulta sobre varios temas que atañen a nuestra comunidad, tal y como lo establece el artículo 23 de la Ley ejusdem, que señala: “Las consultas a los propietarios sobre los asuntos que deben someterse a su decisión conforme al artículo anterior, así como las respuestas de los propietarios respectivos, se hará por escrito. Los acuerdos, salvo disposición contraria de la Ley, se tomarán por mayoría de los propietarios interesados que representen podo menos dos tercios del valor atribuido, para el efecto del articulo 7°, a la totalidad del inmueble o de los apartamentos correspondientes.  
Si dentro de los ocho (8) días siguientes a la consulta del último propietario interesado, el administrador no hubiere recibido un número de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a una nueva consulta. En tal caso, para la aprobación de la proposición consultada se requiere siempre que la Ley no exija unanimidad, el voto favorable de los que representen más de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hubieren hecho llegar su voluntad al administrador dentro de los ocho (8) días siguientes a la segunda consulta hecha al último interesado.  
El administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en el Libro de Acuerdos de los propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas”, y lo hace en los términos que siguen:

CONSULTA 1: Sobre el Proyecto de Seguridad Cerramiento Entrada Principal.  
Motivación y alcance: los altos índices de inseguridad habidos en nuestro conjunto hacen necesario la toma de una serie de decisiones para prevenir el delito, entre las que se encuentran el cerramiento del perímetro de la entrada principal. (NOTA: DEBE SEÑALARSE CLÑARAMENTE EN QUÉ CONSISTE LAS OBRAS DE CERRAMIENTO El cerramiento de esta área nos permitirá tener mayor resguardo en el ingreso por la entrada principal, el mismo consta de colocación de una reja de acuerdo a las especificaciones detalladas en esta consulta y cuyo modelo es igual al aprobado para la reja de la puerta principal de nuestros inmuebles, para así mantener la uniformidad en la fachada y es similar a los portones de ingreso de los sótanos y sistema de cerradura magnética.). En este orden de ideas, siendo tales obras unas mejoras a ejecutar que benefician a la comunidad de copropietarios, se hace necesario lograr el quórum establecido en el artículo 9 de la Ley antes citada que señala: “Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios\*.  
Tales mejoras podrán ser suspendidas por autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, por los motivos siguientes:  
a. Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;  
b. Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;  
c. Cuando su costo no esté debidamente justificado;  
d. Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio;  
e. Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva”.  
Se le consulta: ¿está usted de acuerdo con la realización de dicha mejora?  
SI\_\_\_ NO\_\_\_  
\*Para el cómputo de los votos se tomará el criterio de un voto = un propietario = un inmueble.  
CONSULTA 2: Sobre el Proyecto de Seguridad que busca limitar acceso a las escaleras por la Planta Baja y Sótanos , de personas no autorizadas.  
Motivación y alcance: Se busca aumentar el nivel de seguridad limitando el acceso a los pasillos de los apartamentos. A tales fines, se instalará un control de acceso mediante el uso de llaves magnéticas, sólo por personas autorizadas, una vez hechas las reparaciones necesarias de las puertas ubicadas en la Planta Baja.  
Se le consulta: ¿está usted de acuerdo con la realización de dicha mejora?  
SI\_\_\_ NO\_\_\_  
CONSULTA 3: Sobre el Proyecto de seguridad: muro perimetral de la Cancha de Tenis, ubicado en la fachada norte, cerca área de las parrilleras, para restringir el ingreso de personas por esta área.  
Motivación y alcance: Se busca crear una mayor limitante para impedir el ingreso de personas por esta área por el escalamiento del muro, mediante la colocación de:  
a. Serpentinas punzo penetrantes y cortantes en la parte alta de las cercas existentes hoy en ambas áreas.  
b. Instalación de circuito eléctrico de alto voltaje (cerca eléctrica).  
Se le consulta: ¿está usted de acuerdo con la realización de dicha mejora?  
SI\_\_\_ NO\_\_\_  
CONSULTA 4: Sobre el Proyecto de Seguridad Ingreso peatonal de visitantes a las Residencias:  
Motivación y alcance:  
a. Por seguridad en el ingreso de personas externas no autorizadas y/o visitantes y aras de crear un criterio igualitario para el cumplimiento de las normativas establecidas entre los propietarios (solo con excepciones establecidas por la Junta de Condominio y con previa notificación del propietario al Departamento Administrativo o a la Junta de condominio); se le consulta:  
¿ está usted de acuerdo en que los propietarios deben bajar a la Entrada Principal para recibir a sus invitados y permitir así su ingreso a las Residencias. SI\_\_\_ NO\_\_\_

b. Por seguridad todo ingreso de personas externas y/o visitantes sea peatonal o que ingrese en el vehículo con el propietario deberá ser registrado en la Entrada Principal en el Libro de Ingreso. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_

CONSULTA 5: Sobre la seguridad en el ingreso vehicular para propietarios y visitantes de las Residencias:  
Motivación y alcance:  
a. Se propone el uso de calcomanías que permitan la identificación inmediata para permitir el ingreso vehicular, el cual será de obligatoria presentación. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_  
b. Se propone que el costo de estas calcomanías será cargado como gasto común y no de manera individual o particular en a su recibo mensual de gastos comunes. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_  
c. Se propone que se le solicite a los propietarios de los vehículos que se encuentran en estado de abandono u ocupación de espacios comunes muertos y/o de visitantes , que los retiren voluntariamente, dándoles para ello un tiempo prudencial de quince (15) días continuos o en su defecto, sea retirados por la autoridad competente en materia de tránsito, tal y como lo establecen las leyes especiales vigentes que rigen este tema, siendo que los costos de remolque sean pagados en un principio por el condominio e inmediatamente cargados o imputados como gasto no común o particular, exclusivamente atribuible al propietario del apartamento que tenga Asignado el puesto de estacionamiento o que se sepa que esté haciendo uso de espacios comunes muertos o de visitantes. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_.  
d. Se propone como medida de amonestación, la colocación de calcomanías de fácil desprendimiento, en el centro de los parabrisas, de aquellos vehículos de propietarios que hacen uso prolongado por más de un día y de forma injustificada, no avisada ni autorizada por la Junta de Condominio, de los puestos destinados para visitantes. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con esta medida?  
. SI\_\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_\_.

e. Se propone el uso de los espacios habido entre columnas existentes en los estacionamientos y la demarcación de los puestos para estacionar vehículos vehículos compactos, pequeños. Se le consulta: ¿está usted de acuerdo con ello?  
SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_.  
CONSULTA 6: Sobre las acciones judiciales contra los propietarios en mora con el pago de sus gastos comunes y no comunes, debidos al condominio: (NOTA: ESTE ASUNTO NO ES NECESARIO SOMETERSE A CONSULTA)  
Motivación y alcance:  
Como lo establece el artículo 20, literal “e” de la Ley de Propiedad Horizontal: “Corresponde al Administrador: … e) Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio, y de acuerdo con lo establecido en el respectivo documento. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio; la Junta de Condominio está legalmente autorizada para tomar la decisión que corresponde en estos asuntos; sin embargo, quiere pulsar la opinión (no vinculante por supuesto) de la comunidad de propietarios y lo hace así:  
a. Se propone demandar judicialmente al propietario del apartamento identificado con la letra y números: D1-1-1 que tiene una morosidad de 28 meses vencidos, tomando en cuenta que esto generara gastos comunes al condominio por concepto del pago de honorarios profesionales de abogados y costos procesales. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_.  
b. Se propone que todo propietario que presente una mora de tres meses y hasta cinco (05) meses sea pasado a los abogados contratados que harán las gestiones extrajudiciales para lograr el pago. En este sentido, los honorarios profesionales del abogado se estiman en un 20% del total efectivamente recuperado y serán pagados directamente por el moroso al profesional del derecho. En caso que el propietario en mora se niegue a pagar dichos honorarios y deposite la cantidad debida al condominio, la Junta o el administrador le pagará los honorarios estimados al abogado, previa demostración por parte de este, de haber realizado las gestiones de cobro y serán cargados como gasto no común o particular en el siguiente recibo de gastos comunes al propietario en cuestión, luego del pago incimpleto que haya hecho. . Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_.  
c. Se propone que todo propietario que presente una mora de seis meses vencidos en el pago de sus gatos comunes y no comunes, sea demandado judicialmente. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_.  
d. Se propone, que la Junta de Condominio o el ente administrador calcule el ajuste por inflación a toda deuda de los propietarios en el pago de sus recibos de condominios, a partir del primer mes vencido. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_.

CONSULTA 7: Aprobación de propuestas sobre generación de ingresos adicionales:

Motivación y alcance: nuestro conjunto residencial cuenta con excelentes áreas comunes a ser usadas bajo la responsabilidad exclusiva de sus propietarios y cuyo arrendamiento, generan ingresos extraordinarios que alimentan la cuenta recaudadora ingresos comunes. Tales áreas comunes requieren un uso racional y al mismo tiempo, una inversión por parte del condominio para mantenerlas en óptimo estado. En consecuencia,

a. Se propone el cobro por concepto de invitados de los propietarios para el uso, goce y disfrute del área de piscina y parrilleras, existiendo como restricción, hasta un máximo de ocho (08) personas. Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_.

b. Se propone el cobro por concepto de alquiler área parrillera existiendo como restricción la presencia hasta de quince (15) personas. . Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_  
c. Se propone que se delegue en la Junta de Condominio la fijación de un límite mayor al señalado en el punto inmediatamente anterior, mediante la redacción de un Reglamento de Uso de estas áreas comunes, de conformidad con lo establecido en el artículo 18, literal “d”: . Se le consulta: ¿Está usted de acuerdo con ello? SI\_\_\_ NO\_\_\_.  
Finalmente, se les recuerda a todos los propietarios que tienen ocho (08) días continuos contados a partir del día \_\_\_\_\_\_de 2017, momento cuando esta consulta es enviada a todos por vía de los correos electrónicos que conocemos de todos los propietarios quienes representan el cien por ciento (100%) del valor inmobiliario del edificio, para enviar sus oportunas respuestas. De no recibirse en esta primera consulta las respuestas favorables que representen más de la mitad de al menos el sesenta y seis coma sesenta y seis por ciento (66,66%) del total del valor inmobiliario de las Residencias, se procederá a realizar una segunda consulta, que tendrá un lapso de ocho (08) días contados a partir de la consulta del último interesado, al igual que en la primera consulta, para recibir las respuestas; siendo que en esta oportunidad se requerirá del voto favorable de quienes representen más de la mitad del valor inmobiliario del edificio, tal y como lo dispone el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal.  
Los acuerdos se anotarán en el Libro de Actas de los Acuerdos de los Propietarios (Libro de Asambleas) y se conservarán en ambas consultas los comprobantes de las respuestas recibidas, bien sea en forma digital o mediante papel impreso por los propietarios. Todos los resultados de las consultas se publicarán además, en las carteleras del edificio y se enviarán por correo electrónico a todos los copropietarios.

Sin más a que referirnos por los momentos y en espera de sus oportunas respuestas, nos suscribimos de ustedes. Firma conforme por la Junta de Condominio,

RAVI  
Presidente

Y Yo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, en mi carácter de propietario del apartamento/local anteriormente señalado, titular de la Cédula de Identidad número: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, declaro que las respuestas que anteceden las he expresado voluntariamente, sin coacción y en consecuencia, firmo conforme:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(EL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE)