**REGLAMENTO ELECTORAL DE UN CONDOMINIO U OTRA COMUNIDAD INMOBILIARIA**

**Caracas, 13 de ENERO de 2012**

**Señores:**

**Miembros de la Junta de Condominio del**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Dirección:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Estado \_\_\_\_\_\_\_ / Ciudad\_\_\_\_\_\_**

**Apreciados señores:**

**Asesorías Pro Condominios, C.A.** se complace en dirigirse a ustedes con la finalidad de presentarles una propuesta de servicios, para redactar un **“Reglamento Electoral”**de ese condominio, con miras a regular la expresión de la voluntad de la Asamblea de Propietarios al momento de elegir a los futuros miembros de esa Junta de Condominio. Nuestro trabajo profesional respetará los lineamientos que ha considerado la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia que deben respetarse y tenerse en cuenta en todo proceso electoral, para evitar la colisión con normas de carácter constitucional que podrían conculcar derechos de quienes participen en el acto de designación de los representantes legales del condominio. Nuestra oferta de servicios se resume en los siguientes términos, a saber:

I-                **Fundamento legal**:

El **artículo 18, literal “d” de la vigente Ley de Propiedad Horizontal** reza que: “La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que establezca el Reglamento de la presente Ley y, en todo caso, tendrá las siguientes: …d) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria”. Esta capacidad reglamentaria de la Junta a nuestro modesto criterio, va más allá de normar el uso de las cosas comunes; de hecho, el legislador no distingue ni discrimina sobré qué tipo de reglamentación se refiere y lo deja a la libre interpretación. En todo caso, la capacidad reglamentaria de la Junta debe perseguir el interés general o colectivo, y basarse  en lo señalado por el documento de condominio. En el caso de su condominio y hasta donde pudimos leer y estudiar la copia del documento de condominio que nos facilitaron temporalmente para nuestra última reunión, recordamos haber leído la potestad expresa de la junta de reglamentar en la áreas que así lo requiera el interés del inmueble.

II-              **Estructura temática del Reglamento Electoral proyectado**:

El mismo desarrollará de forma sucinta pero precisa, el siguiente contenido, conforme a las fases electorales a tomar en cuenta, de acuerdo al criterio que la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia viene sosteniendo en casos referidos a procesos electorales de distintas comunidades inmobiliarias o de asociaciones civiles y otro tipo de personas jurídicas, a saber:

1)              **Capítulo I: Disposiciones generales: definiciones y principios electorales**. Necesidad de regular la actividad electoral del condominio; los conceptos de legitimidad; transparencia, elegibilidad, alternabilidad, publicidad y campaña electoral; padrón de propietarios electores y su disponibilidad para los candidatos y resguardo de la data electoral, condiciones de elegibilidad de los propietarios; candidatos a ser elegido por voto uninominal o por lista (plancha); financiamiento de la campaña;  entre otros.

2)              **Capítulo II: La Comisión Electoral del Condominio**: elección de sus miembros; duración en los cargos; atribuciones; funcionamiento y administración de la actividad electoral del condominio, como máximo órgano de decisión en esta área.

3)              **Capítulo III: Normas para las diversas instancias del proceso electoral**: buscan regular desde la convocatoria a elecciones, la inscripción de los propietarios a ser candidatos, la campaña y la propaganda electoral, hasta electoral que comprende la organización de las mesas electorales, la votación propiamente dicha, el escrutinio y el cómputo de los votos, y la proclamación de los candidatos vencedores, con el debido reporte a la Junta de Condominio y a toda la comunidad de propietarios del Centro Plaza.

4)              **Capítulo IV: Revisión de los actos electorales**.

Cualquier otro Capítulo que sea necesario considerar se los haré saber oportunamente cuando presente los borradores de la redacción.

III-            **Honorarios profesionales, modos de pago  y cronograma de nuestras actividades**:

Estimamos nuestros honorarios profesionales en la cantidad de **TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA BOLÍVARES FUERTES (Bs. F. 13.880,00)** los cuales deberán pagarse de la siguiente forma: a) la cantidad de **OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE  Y OCHO BOLÍVARES FUERTES (Bs. F. 8.328,00)**al tiempo de aprobar esta oferta de servicios, suma equivalente al sesenta por ciento (60% ) del total de los honorarios; b)  la suma de DOS **MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS BOLÍVARES FUERTES (Bs. F. 2.776,00)** al momento de presentarle a la Junta o al administrador el primer borrador del Reglamento Electoral para su discusión y revisión, cifra equivalente al veinte por ciento (20%)  del total de los honorarios; y c) una suma igual a la anterior, restante, al tiempo de entregar el documento definitivo contentivo de las observaciones por escrito señaladas en la primera revisión. Estos pagos pueden ser depositados más el I.V.A. de ley (12%) en nuestra cuenta corriente **Banesco No. 0134-0034-64-0321047543** a favor de nuestra empresa.

Los honorarios incluyen las siguientes fases:

**Fase I: Estudio de los documentos de condominio y redacción del primer borrador del Reglamento Electoral**.

**Fase II: Presentación ante la Junta de dicho borrador, para su revisión y discusión en Juna reunión formal**. Para esa reunión sugerimos que todos los miembros de la unta hayan estudiado y leído el primer borrador para hacer provechosa la discusión de su contenido.

**Fase III: Redacción del documento definitivo incorporando las observaciones de la Junta hechas con anterioridad y su envió con acuse de recibo**.

**Cronograma de actividades**:

Una vez aprobada esta oferta de servicios y verificado el primer pago de los honorarios estimados, realizaremos nuestro trabajo conforme a los siguientes tiempos:

**Semana 1**: Se inicia al día siguiente de la verificación del  primer pago de honorarios: en esa semana comenzaremos el estudio de documentos y la redacción de la estructura de contenido del reglamento electoral:

**Semana 2**: Comienza al vencimiento de la primera semana y la tomaremos íntegra para culminar la redacción del primer borrador del Reglamento.

**Semana 3**: En su primer día entregaremos con acuse de recibo en las oficinas del Condominio del Centro Plaza el primer borrador del Reglamento y podemos también, realizar la discusión y revisión de dicho borrador.

**Semana 4**: Al contar con las observaciones dadas formalmente por la Junta sobre el primer borrador del Reglamento, en 48 horas podemos entregar la versión y redacción definitiva del mismo, para que sea aprobado por la Junta de Propietarios del condominio. Este es el primer paso de una serie de otros para contar con un soporte legal firme que permita realizar cuando corresponda, la elección de la nueva  Junta de Propietarios. También, cuando lo consideren, le estaremos haciendo llegar a la Junta, nuestra oferta de servicios para realizar las comentadas elecciones siguiendo las fases electorales señaladas por la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia (Venezuela).

IV-           **Deberes del cliente**:

Los mismos se resumen en cumplir con los compromisos de pago oportunamente y en proporcionarnos una copia fiel a su original con carácter devolutivo al terminar nuestra misión, de todos los instrumentos legales que rigen en el condominio.

No queremos finalizar sin antes darles las gracias por la atención que nos han dispensado a la presente oferta y por habernos escogido como sus asesores para lograr este interesante objetivo profesional. Sin más a que referirnos por los momentos, nos suscribimos de ustedes.

Atentamente,

**RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**

**Inpreabogado: 40.236**

**C.I.: 6.809.740**

**Director Presidente**

Y yo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, titular de la Cédula de Identidad No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en mi condición de Presidente de la Junta de Propietarios del Condominio\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, estando debidamente autorizado para ello, según la decisión de la Junta tomada en su reunión de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, anotada en el Libro de Actas de la Junta en el folio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, declaro que acepto la oferta de servicios profesionales presentada por la sociedad mercantil **“ASESORÍAS PRO CONDOMINIOS, C.A.”** suscrita por su Director Presidente, el abogado **RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**, antes identificado, y se le autoriza de inmediato para que proceda a materializarla.

Firmo conforme,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Presidente de la Junta