

**ACTA CONSTITUTIVA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL “PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB”
DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2013**

Yo, **EDUARDO JOSE VÁSQUEZ VÁSQUEZ**, venezolano, mayor de edad, titular de Cédula de Identidad N° **11.833.246**, inscritos en el Registro de Información Fiscal (**RIF**) bajo el N° **V-11833246-2**, y de este domicilio, actuando en este acto en mi carácter de **PRESIDENTE** de la **“ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB”**, jurisdicción de la parroquia Unare, Municipio Caroní del Estado Bolívar, debidamente autorizado por los integrantes de dicha Asociación en el Acta Constitutiva. Certifico que la presente Acta Constitutiva es copia fiel y exacta de su original que se encuentra asentada en el Libro de Actas y Asambleas de la citada Asociación de Propietarios. En la Ciudad de Puerto Ordaz, a los 26 días del mes de Junio del 2013.-

ACTA CONSTITUTIVA

Nosotros: **EDUARDO JOSE VÁSQUEZ VÁSQUEZ, ISOL AMARILIS ARAYA DE FIGUEROA, RONET MANUEL MARTINEZ SALAZAR, CARMEN LUISA GARCIA PEREZ, FREDDY SAÚL MARCHAN SALAZAR, MARIANELA ALEJANDRA MENDOZA AGUILAR, PLACIDO RAFAEL DELGADO MEDINA, ILDEMARO JOSE SALAZAR RIVAS, OLIGMAR JOSEFINA BECERRA LUGO y GERMAN ATILANO CHACIN GARCÍA**, venezolanos, mayores de edad y titulares de las Cédulas de Identidad Nos. **11.833.246, 10.867.748, 10.931.609, 15.811.108, 17.040.238, 12.893.411, 8.620.247, 15.371.454, 9.866.631, 12.715.986**, inscritos en el Registro de Información Fiscal (RIF) bajo los l Nos **V-11833246-2, V-10867748-8, V-10931609-8, V-15811108-6, V-17040238-0, V-12893411-8, V-08620247-2, V-15371454-8, V-09866631-8, V-12715986-2**, respectivamente y de este domicilio, actuando en representación de Doscientas Trece (213) familias, integrantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB** ubicado en la unidad de desarrollo UD-310-01, Lote 07, Sector El Tiamo, Puerto Ordaz, Jurisdicción Municipio Caroní del Estado Bolívar; y de acuerdo a lo establecido en el documento de parcelamiento inscrito bajo el numero 2009.3270, Asiento Registral 3 del inmueble matriculado con el N° 297.6.1.8.1696 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2009, por medio del presente documento declaramos que hemos decidido constituir, como en efecto constituimos en este acto, una **“ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB”**, que tendrá carácter democrático y velara por los intereses generales de la comunidad y especialmente de la que representa el Ámbito Espacial determinado por la Oficina de Planificación Urbana del Municipio. El domicilio de la Asociación es el Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club, de esta Ciudad de Puerto Ordaz, Parroquia Unare del Municipio Caroní del Estado Bolívar. El ámbito territorial de la Asociación está comprendido en una superficie irregular, con un área aproximada de **SESENTA Y SEIS MIL METROS CUADRADOS CON VEINTINUEVE DECIMETROS** (66.000,29 M²), dentro los siguiente linderos y medidas: **NOR-ESTE:** en una línea recta colindante con el lote N° 08 (R5-RE) entre los puntos P-70 y P-69 con una longitud de **CIENTO VEINTICINCO METROS CON DIECIOCHO CENTÍMETROS** (125.18 Mts.), continua con una línea quebrada formada por dos (02) tramos rectos, colindante con la parcela N° 60 (SE/RE2),

entre los puntos P-69 y P-67 con una longitud de NOVENTA Y OCHO METROS CON DIEZ CENTÍMETROS (90,10 Mts.), **NOR-OESTE:** con la zona (P) de protección de la Avenida Libertador (futura) con una línea quebrada formada por tres tramos rectos, entre los puntos P-69 y P-70 con una longitud de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CON VEINTIOCHO CENTÍMETROS (279,28 Mts.), **SUR-ESTE:** que es su frente, con la Avenida Arauca en una línea recta entre los puntos P-67 y P-76 con una longitud de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SEIS CENTÍMETROS (253,06 Mts.) y **SUR-OESTE:** con la zona (P) de protección del canal en una línea quebrada formada por dos (02) tramos rectos, entre los puntos P-76 y P-69, con una longitud de DOSCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CON VEINTIOCHO CENTÍMETROS (291,28 Mts). La Asociación civil del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club se regirá por las siguientes disposiciones:

PRIMERA: La Asamblea constituye la autoridad suprema del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club y sus acuerdos, normas y disposiciones están fundamentados en el documento de Estatutos y en el Reglamento Interno de la ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB y es obligante a todos y cada uno de los propietarios que estén habitando o no la Urbanización, así como a los demás residentes o arrendatarios. **SEGUNDA:** La Directiva de la Asociación Civil estará conformada por un (1) PRESIDENTE, un (1) VICE-PRESIDENTE, un (1) TESORERO, un (1) SECRETARIO DE ACTAS Y CORRESPONDENCIAS y Seis (6) DELEGADOS; quiénes durarán Un (01) años en sus funciones, contados a partir de la fecha de inscripción de este documento por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Caroní del Estado Bolívar. La Directiva de la Asociación civil será electa por la Asamblea General de Propietarios de manera nominal, mediante el voto directo y secreto. **TERCERO:** La Asociación Civil tendrá por objeto: 1- Gestionar en nombre de la comunidad que representa, la solución de sus problemas y la defensa de sus intereses. 2- Promover el desarrollo y superación de la comunidad, contribuyendo a resolver los problemas que la afectan. 3- Proponer ante los respectivos Ministerios, Institutos Autónomos, Gobernación y Alcaldía Municipal, planes y programas para el mejoramiento de los servicios públicos. 4- Vigilar el cumplimiento de los estatutos y del reglamento interno establecidos por la comunidad. 5- Colaborar con los organismos encargados de la Administración de los servicios públicos comunales. 6- Solicitar de los Organismos correspondientes, la asignación de áreas destinadas a los servicios públicos Educativos, Asistenciales, Recreativos, Culturales y Deportivos de la respectiva comunidad. 7- Realizar cualquier otra actividad lícita, acordes con los fines específicos que la Ley, el reglamento interno y el documento estatutario establezca. **CUARTA:** Los Estatutos y

Reglamento Interno del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club quedaran redactados de la siguiente manera:.....

**ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB**

ESTATUTOS

CAPÍTULO PRIMERO

TÍTULO PRIMERO

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, TERRITORIO Y OBJETO

ARTÍCULO PRIMERO.- La Asociación tendrá como denominación: ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB y tendrá una duración por tiempo ilimitado, que podrá ser disuelta por la voluntad de las dos terceras partes (2/3) de sus miembros, acordada en Asamblea Extraordinaria convocada para tal fin.-.....

ARTÍCULO SEGUNDO.- El domicilio legal de la “ASOCIACIÓN CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB”, ubicado en la unidad de desarrollo UD-310-01, Lote 07, Sector El Tiamo, Puerto Ordaz, Jurisdicción Municipio Caroní del Estado Bolívar, de acuerdo al documento de Parcelamiento de dicha urbanización Protocolizado en la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Caroní del Estado Bolívar, el 10 de Agosto de 2010, bajo el Número 2009.3270, asiento registral N° 3 del inmueble matricula con el N° 297.6.18.1696 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2009.-

ARTÍCULO TERCERO.- El Conjunto Residencial tiene por metas la consecución de los siguientes objetivos:.....

- 1) Unificar en un ente dotado de personería jurídica a todos los propietarios de viviendas y parcelas del Conjunto Residencial Villas Del Tepuy Country Club.....
- 2) Asumir la Administración del Conjunto Residencial en los términos expuestos en el Documento de Parcelamiento.
- 3) Gestionar en nombre de la comunidad que representa, la atención de sus problemas y la defensa de sus intereses.
- 4) Promover el desarrollo y superación de la comunidad, contribuyendo a resolver los

- problemas que la afectan.....
- 5) Proponer ante los respectivos Ministerios, Institutos Autónomos, Gobernación y Alcaldía Municipal, planes y programas para el mejoramiento de los servicios públicos.-.....
 - 6) Vigilar porque los adquirientes de parcelas y viviendas del Conjunto Residencial den cabal cumplimiento a las obligaciones que a ellos compete de conformidad con lo establecido en el documento de Parcelamiento, Estatutos y del Reglamento Interno establecidos por la comunidad.....
 - 7) Colaborar con los Organismos encargados de la Administración de los servicios públicos comunales.
 - 8) Hacer llegar a sus propietarios, la información sobre los aspectos de carácter general que interesen a todos ellos, o sobre los puntos de carácter particular que compete a uno o más de los propietarios.-
 - 9) Decidir, previa consulta y aprobación por una mayoría determinante de propietarios, sobre el régimen jurídico definitivo que habrá que regir los bienes de propiedad común de todos los propietarios, y organizar, si así se resolviere un sistema de condominio en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal.-
 - 10) Realizar cualquier otra actividad lícita, acorde con los fines específicos que la Ley, el Reglamento Interno y el documento estatutario establezca.-
 - 11) Organizar la prestación de los servicios interiores del Conjunto Residencial, tales como: recogida de basuras, limpieza de áreas verdes, recreativas y deportivas, servicios de vigilancia; y cualquier otro incorporado al Conjunto Residencial.-.....

TITULO SEGUNDO

DE LOS ASOCIADOS

ARTÍCULO CUARTO.- Son miembros de la asociación, todas aquellas personas que sean propietarios de una parcela y vivienda dentro del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club.-.....

ARTÍCULO QUINTO: Todos los miembros tienen derecho a elegir y ser elegidos para ejercer cargos directos en la Asociación, cuando las circunstancias lo ameriten y la Junta Directiva así lo decida, tienen el deber de integrar comisiones especiales o de asesorías.-.....

ARTÍCULO SEXTO: Todos los miembros tienen la obligación de asistir a las asambleas y tienen derecho a voz y voto en las mismas.-.....

ARTÍCULO SEPTIMO: Se pierde la calificación de miembro de la Asociación únicamente por cambio de domicilio a otra jurisdicción.-.....

ARTÍCULO OCTAVO: Todos los miembros tienen la obligación de cumplir las disposiciones

de estos Estatutos, las resoluciones de las asambleas y de la Junta Directiva, el Reglamento interno aprobado para la convivencia del Conjunto Residencial y el documento de Parcelamiento del Conjunto Residencial Villas Del Tepuy Country Club.-.....

ARTÍCULO NOVENO: Son deberes de los miembros de la Asociación los siguientes:.....

1.- Asistir a las Asambleas, debidamente convocadas, teniendo derecho a voz y voto.-.....

2.-Satisfacer puntualmente las cuotas mensuales establecidas, para el mantenimiento del conjunto de viviendas, parcelas y áreas comunes que le corresponde según el documento de Parcelamiento, y estos Estatutos.-.....

3.- Pagar el aporte inicial de Tres Mil Doscientos Cincuenta Bolívares (Bs.3.250,00), para el fondo de reserva inicial de la Asociación Civil de Propietarios del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club.-.....

4.- Dar respuesta a las consultas escritas que formule la Junta Directiva sobre los asuntos relacionados con el conjunto de viviendas.-.....

5.-Inscribirse en el Registro de Propietarios que se llevará en la Secretaria de la Asociación, con indicación de la nomenclatura de las viviendas que posea y notificarle cualquier enajenación que haga de dichas viviendas a fin de mantener actualizado el referido Registro. La Notificación deberá hacerla dentro de los quince (15) días siguientes de la enajenación, y deberá acompañar una copia del respectivo Documento Jurídico.-.....

6.-Todo Propietario deberá presentar solvencia en las cuotas de mantenimiento y condominio del Conjunto Residencial, para poder enajenar o gravar su vivienda o parcela ubicada dentro del Conjunto Residencial, ante la Oficina de Registro correspondiente.-.....

TITULO TERCERO

DE LOS ÓRGANOS SOCIALES

ARTÍCULO DÉCIMO: Las facultades y deberes inherentes al conglomerado de propietarios, será ejercida a través de los siguientes órganos sociales:.....

1.- La Asamblea General de propietarios reunidos en forma Ordinaria o Extraordinaria.-

2.- La Junta Directiva como Órgano Ejecutivo.-.....

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: La Junta Directiva, para el mejor desenvolvimiento de sus funciones, podrá designar cuando lo crea conveniente, las comisiones de trabajo que considere necesarias, las cuales trabajarán en las funciones que se les recomiende.-.....

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Las Asambleas legalmente constituidas, son los órganos superiores de la administración y gobierno de la asociación. Sus resoluciones son de acatamiento y cumplimiento obligatorio para todos los miembros de la asociación y sólo podrán ser revocadas en asamblea extraordinaria posterior, por voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los asistentes.-.....

ARTICULO DECIMO TERCERO: Las asambleas estarán divididas en ordinarias y extraordinarias. **Las asambleas ordinarias** se realizarán una vez al año, en el mes de Enero. Preferiblemente, serán convocadas por la Junta Directiva con por menos, ocho (8) días de anticipación y tratarán para su aprobación, modificación o rechazo, la memoria y cuenta y los estados financieros de la Junta Directiva, así como los planes y programas previstos a ser ejecutados en el año siguiente. **Las asambleas extraordinarias** se realizarán en cualquier momento y cuantas veces sean necesarias. Serán convocadas por la Junta Directiva, por decisión propia o a pedido del veinte (20%) de los miembros de la asociación.-.....

ARTICULO DECIMO CUARTO: Las Asambleas se celebrarán preferiblemente en días feriados u horarios no laborables y en el domicilio de la asociación. Toda asamblea tendrá un máximo de tres (3) convocatorias. Para que en la primera convocatoria se realice la asamblea, se requiere la presencia de la mitad mas uno de los miembros de la asociación, para la segunda convocatoria se requiere la cuarta parte de los miembros de la asociación y para la tercera, la asamblea será válida con el número de miembros asistentes.-.....

ARTICULO DECIMO QUINTO: Todo propietario podrá hacerse representar en las Asambleas en las votaciones, por otro miembro, mediante poderes otorgados en forma auténtica en los cuales deberá expresar la calle, el número de manzana y el número de la vivienda.-.....

PARÁGRAFO PRIMERO: También serán admisibles poderes otorgados por Duplicado, en formatos especiales aprobado por la Junta Directiva en ejercicio, siempre y cuando el duplicado sea depositado en la Secretaría del Conjunto Residencial o en la Comisión Electoral en su caso, con vencimiento 24 horas de anticipación por lo menos a la fecha de las asambleas o votaciones.-

PARAGRAFO SEGUNDO: Ningún propietario podrá representar a más de cinco (5) miembros en cada asamblea o votación.-.....

ARTICULO DECIMO SEXTO: Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria:.....

- 1.- Recibir de la Junta Directiva el correspondiente Estado Anual de las cuentas.-.....
- 2.- Fijar si la hubiere, la remuneración o Dieta de los miembros de la Junta Directiva.-.....
- 3.- Aprobar el Presupuesto de Ingresos y Gastos de cada ejercicio.-.....

- 4.- Aprobar, modificar o rechazar las cuentas y el balance presentado por la Junta Directiva.-.....
- 5.- Determinar el monto de las cuotas mensuales que deben cancelar los propietarios por conceptos de gastos de mantenimiento y servicios comunes.-.....
- 6.- Resolver sobre la adquisición, enajenación o gravamen de los bienes propiedad del Conjunto Residencial con las pautas establecidas en estos Estatutos.-.....
- 7.- Acordar la disolución de la Asociación conforme a los términos establecidos en estos Estatutos y en la Ley.-.....
- 8.- Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que le someta a consideración la Junta Directiva o el veinte por ciento (20%) de los propietarios, cuanto menos.-.....

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Las Asambleas Extraordinarias, tendrán por objeto acordar las reformas de los Estatutos, o resolver sobre cualquier otro asunto de especial importancia, distintos de los especificados en el artículo anterior.-.....

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Cuando una Asamblea Extraordinaria tenga por objeto acordar una Reforma Estatutaria, se enviará a cada uno de los propietarios personalmente o por correo certificado, el proyecto de reforma, a la dirección que aparezca en el Registro de Propietarios; al menos con ocho (8) días de anticipación a la fecha de la celebración de la Asamblea que habrá que discutirla.-.....

ARTICULO DECIMO NOVENO: Las Asambleas solo conocerán los asuntos que hayan sido expresados en la convocatoria. Toda resolución sobre asuntos no expresados en la convocatoria será nula.-.....

ARTÍCULO VIGÉSIMO: De todas las Asambleas se levantará un Acta que será inscrita en un libro destinado a tal fin, y será suscrita por los miembros de la Junta Directiva que estén presentes en dicha Asamblea y por todos los demás asistentes que deseen hacerlo.-.....

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: Las Asambleas serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva o quien haga sus veces. En caso de que no estuviere presente ninguno de los miembros de la Junta Directiva, a la hora para la cual se haya acordado la Asamblea, y siempre que exista el Quórum reglamentario para esa Asamblea, ésta será presidida por la persona que escojan los asistentes por mayoría de votos quien continuará en sus funciones hasta la conclusión definitiva de la Asamblea, independientemente de que se incorporen a la Asamblea miembros de la Junta Directiva. Del mismo modo se podrá elegir un Secretario Ad-Hoc.-.....

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Ningún miembro principal o suplente de la Junta Directiva, ni los miembros de Comisiones Especiales y sus suplentes, pueden ser mandatarios de otros propietarios en las Asambleas.-.....

CAPITULO TERCERO

TITULO PRIMERO

DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: La Dirección y Administración del Conjunto Residencial estará a cargo de una Junta Directiva compuesta por diez (10) Directores, a saber: un (01) Presidente; un (01) Vicepresidente; un (01) Tesorero; un (01) Secretario de Actas y Correspondencia; además por seis (06) Delegados distribuidos, uno por cada calle del conjunto residencial, quienes durarán un máximo de un (01) año en sus funciones.-.....

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Los miembros de la Junta Directiva serán electos por votación directa y secreta de todos los Propietarios en los términos previstos en el Reglamento Electoral que se aprueba conjuntamente en los presentes Estatutos.-.....

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: La Junta Directiva deberá reunirse por lo menos una vez al mes. Para sesionar válidamente, se requerirá la presencia de por lo menos cuatro (04) de sus miembros. Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los miembros presentes. En caso de producirse empate de la votación de algún asunto, el voto del Presidente, o de quien haga sus veces, se considerará doble.-.....

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: La Junta Directiva tiene los más amplios poderes de Administración que reclame el manejo del Conjunto Residencial, de sus intereses y de su funcionamiento. Le corresponde además, las atribuciones y obligaciones siguientes:.....

- 1.- Disponer la Convocatoria de las Asambleas y temas que deban considerarse en las mismas.-...
- 2.- Presentar cada año a los Propietarios y a sus Asambleas Ordinarias un informe de su gestión realizada por la Junta Directiva y el Balance del Ejercicio.-.....
- 3.- Elaborar el proyecto de presupuesto de los gastos generales y dictar normas necesarias para su manejo.-.....
- 4.- Fijar al inicio de cada ejercicio económico, el monto de la cuota a ser cancelada por los propietarios de cada parcela que se encuentre dentro del ámbito territorial del Conjunto Residencial.-
- 5.- Resolver sobre la adquisición, enajenación y gravámenes de bienes muebles o inmuebles. Cuando estas operaciones excedan las Cien Unidades Tributarias (100 UT) deben ser aprobados por una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.-.....
- 6.- Celebrar, hasta por un (01) año los contratos de servicios necesarios para el buen

- funcionamiento del Conjunto Residencial.-.....
- 7.- Disponer sobre la aceptación, descuento, libramiento, endoso y protestos de letras de cambio, cheques, pagarés y de más efectos de comercio que se efectuaran a través del Presidente.-.....
- 8.- Crear, eliminar y proveer las comisiones que a su juicio sean necesarios y designar a las personas que han de presidirlos.-.....
- 9.- Designar Auditores individuales o Compañías Auditoras.-.....
- 10.- Formar un Fondo de Reserva con el aporte inicial de Tres Mil Doscientos Cincuenta Bolívares (Bs. 3.250,00) de cada uno de los miembros de la asociación. Y los aportes posteriores equivalente al diez por ciento (10 %) de la cuota mensual de mantenimiento o condominio. Y con el excedente que pueda producirse de los ingresos. Dicho Fondo de Reserva deberá ser invertido en valores de fácil realización. Este fondo no podrá ser dispuesto por la Junta Directiva sin la autorización de la Asamblea.-.....
- 11.- Cumplir y hacer cumplir a los propietarios las disposiciones del Documento de Parcelamiento, del Acta Constitutiva y de estos Estatutos.-.....
- 12.- Nombrar los representantes o apoderados judiciales del Conjunto Residencial que fueren necesarios.-.....

TITULO SEGUNDO

DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Son atribuciones del Presidente:.....

1. Representar legalmente a la comunidad ante los organismos competentes e instituciones privadas y del Estado.-.....
2. Presidir las Asambleas y las sesiones de la Junta Directiva y dirigir los debate.-.....
3. Firmar las convocatorias de las Asambleas.-.....
4. Firmar todos aquellos Actos y Documentos que no estén atribuidos de manera especial a otro miembro de la Junta.-.....
5. Autorizar y firmar conjuntamente con el Tesorero o quien haga las veces, el pago de las erogaciones extraordinarias que hubieren sido acordadas por la Junta o la Asamblea.-.....
6. Otorgar los poderes o mandatos que apruebe la Junta Directiva.-.....

7. Celebrar periódicamente reuniones con los Directores de los Comités que designe la Junta e informarse de las actividades que éstos desarrollan.-.....
8. Presentar anualmente y en conjunto con el tesorero la memoria y cuenta.-.....
9. Las demás atribuciones que le confiera la Junta Directiva y estos Estatutos.-.....

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: El Vicepresidente tendrá las siguientes atribuciones:.....

1. Suplir las faltas absolutas o temporales del Presidente.-.....
2. Asistir a las reuniones de la Junta Directiva.-.....
3. Coordinar los planes y programas elaborados por la Junta Directiva y que fuesen aprobados en Asamblea.-.....
4. Supervisar y asesorar las actividades de las comisiones de trabajo nombradas en Junta Directiva.-.....
5. Implementar mecanismos de acción para solventar las problemáticas planteadas.-.....
6. Las demás atribuciones que le indique la Junta Directiva.-.....

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: El Tesorero tendrá las siguientes atribuciones:.....

1. Vigilar los haberes del Conjunto Residencial.-.....
2. Asistir a las reuniones de la Junta Directiva.-.....
3. Tener a su cargo los libros contables y que la contabilidad sea llevada con claridad y exactitud.-.....
4. Formar el Balance y presentarlo a la Junta Directiva, antes de su consideración por Asamblea.-.....
5. Presenciar los Arqueos que se practiquen y facilitar las Auditorias.-.....
6. Realizar los estudios que le recomienda la Junta Directiva sobre inversiones en proyecto.-.....
7. Denunciar ante la Junta Directiva cualquier irregularidad que ocurra en el manejo de los fondos del Conjunto Residencial.-.....
8. Informar mensualmente a la Junta Directiva del Estado Económico del Conjunto Residencial.-.....
9. Firmar conjuntamente con el Presidente las erogaciones que se realicen.-.....
10. Las demás atribuciones que le indique la Junta Directiva.-.....

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: El Secretario de Actas y Correspondencia tendrá las siguientes atribuciones:.....

1. Velar por el cumplimiento de los compromisos fijados en reuniones de Junta Directiva y que sean aprobados por los miembros de la Asociación en asambleas legales.-.....
2. Asistir a las reuniones de Junta Directiva y a las asambleas.-.....
3. Redactar y certificar las Actas de las Asambleas y de las sesiones de la Junta Directiva y

velar porque se mantenga al día los Libros correspondientes.-.....

4. Llevar al día el Libro de Registro de Propietarios del Conjunto Residencial.-.....
5. Organizar los eventos sociales aprobados en las asambleas.-.....
6. Examinar y dar cuenta a la Junta de la correspondencia que se reciba.-.....
7. Las demás atribuciones que le confiere al Presidente y a la Junta Directiva.-.....

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Son atribuciones de los Delegados.-.....

1. Atender las inquietudes y solicitudes de los propietarios de la calle a la cual representan.
2. Velar por el buen funcionamiento de las instalaciones, servicio público y privado de la calle a la cual representan.-.....
3. Ser garante del cumplimiento de las normativas internas del conjunto residencial.-.....
4. Asistir a las reuniones de la Junta Directiva y asambleas con derecho a voz y voto.-.....
5. Articular las gestiones de cobranza en conjunto con el tesorero.-.....
6. Las demás atribuciones que le confiere el Presidente y la Junta Directiva.-.....

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: El Presidente y demás Directivos están obligados a asistir a las sesiones de la Junta Directiva, a las Asambleas Generales y a desempeñar todas y cada una de las atribuciones que se le asigna en estos Estatutos.-.....

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: La Junta Directiva solo será responsable ante la Asamblea Ordinaria de Propietarios debidamente convocadas.-.....

TITULO TERCERO

CAUSAS DE REMOCIÓN ANTICIPADA

DE LOS DIRECTORES

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: Son causas de remoción de los Directores de la Junta Administradora las siguientes:.....

1. Cuando alguno de los Directores pierde su condición de Propietario.-.....
2. Cuando incurrieren en hechos deshonestos o inmorales en el manejo de los fondos de los negocios del Conjunto Residencial.-.....
3. Cuando incurriere en un hecho deshonesto o inmoral en el manejo de los fondos de terceras personas o sea parte de un hecho condenable que lo exponga al desprecio público.-.....
4. Cuando a juicio de la Asamblea de Propietarios el Directivo debe cesar en sus funciones

con hechos graves comprobables o por indicio que le hagan aparecer como culpable y que perjudique al Conjunto Residencial.-.....

En los casos 1,2 y 3 el Directivo quedará automáticamente separado de la Junta Directiva y convocará al suplente correspondiente. En el otro caso la Asamblea de Propietarios que determine la remoción, determinará el procedimiento a seguir.-.....

PARAGRAFO UNICO.- También será causa de remoción anticipada de los Directores, la inasistencia sin causa previamente justificada, a cuatro (04) sesiones de la Junta en un lapso de seis (06) meses.-.....

CAPITULO CUARTO

DEL EJERCICIO ECONOMICO Y BALANCE

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: El ejercicio Económico del Conjunto Residencial comenzará el 1 de Enero y terminará el 31 de Diciembre de cada año.-.....

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO: Al cierre de cada ejercicio económico se realizará un Balance, se practicará Inventario y se remitirá a un Auditor, al menos con treinta (30) días de antelación a la fecha que deba reunirse la Asamblea Ordinaria.-.....

ARTICULO TRIGÉSIMO SEPTIMO: Si los ingresos obtenidos en un ejercicio fueren superiores a los egresos, el Diez por Ciento (10%) del excedente será destinado a la formación del fondo de reserva establecido.-.....

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Si los ingresos que obtuviere la Asociación de fuentes distintas de las cuotas de mantenimiento y/o condominio, llegaren a cubrir completamente los egresos de modo que no fuere menester requerir el pago de dichas cuotas y se produjere no obstante un superávit, luego de cubierta la cantidad que debe reservarse, los propietarios deberán determinar el destino de dicho excedente en Asamblea convocada al efecto.-.....

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO: Una copia del Balance anual quedará depositada con el informe del Auditor en la sede del Conjunto Residencial, con quince (15) días precedentes a la reunión de la Asamblea que haya de considerarlo. Todo el que acredite su condición de propietario tendrá derecho a examinar ambos documentos.-.....

REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB.

ARTÍCULO 1.- Son áreas comunes todas aquellas que el Conjunto Residencial Villas de Tepuy Country Club, no ha enajenado expresamente a los propietarios de acuerdo al documento de parcelas y a las respectivas escrituras, es decir, de todas aquellas áreas, instalaciones y servicios distintos de las parcelas o aquellas sobre las cuales están construidas las viviendas. A título enunciativo son áreas comunes: la vialidad, las aceras peatonales o vehiculares, parcelas

destinadas para las áreas recreativas, educativas (guardería), sociales y deportivas, entre otras.....

ARTÍCULO 2.- Las áreas de estacionamiento y sus vías de acceso, se encuentren libres, solo podrán ser usadas para la circulación de vehículos y parqueos, los vehículos deben estacionar al frente de las aceras, sin hacer dobles filas ni estacionar sobre las aceras o áreas verdes de las áreas comunes, bajo ningún pretexto y tiempo de duración.-.....

ARTÍCULO 3.- El uso del puesto de estacionamiento de cada vivienda queda sujeto a las siguientes normas: (a) solo se podrá estacionar la cantidad de vehículo que no excedan al frente de cada vivienda, (b) no pueden estacionar camiones de carga, vehículo de tracción animal, casas rodantes autopropulsadas o no, trailer y autobuses, (c) se prohíbe utilizar los estacionamientos para aparcar vehículos inservibles o cualquier otro objeto en forma permanente, (d) no se podrá usar el puesto de estacionamiento para realizar reparaciones de vehículos.-.....

ARTÍCULO 4.- Se prohíbe el lavado de vehículos en las áreas comunes, y cuando exista bajas presión de agua en el sistema de agua potable del conjunto residencial. El lavado de vehículo de los propietarios queda sujeto a las siguientes normas: uso del pico de la manguera para evitar el derroche agua y además que no quede depositada en la calle en perjuicio de sus vecinos.-.....

ARTÍCULO 5.- Los vehículos automotores no excederán de los quince (15) kilómetros por hora dentro del Conjunto Residencial. Se prohíbe la circulación de motos sin silenciadores.-.....

ARTÍCULO 6.- Se prohíbe el tránsito de bicicletas y motores por las aceras peatonales y áreas verdes, su tránsito debe ser por las áreas de vialidad propiamente dichas de conformidad a la Ley de Tránsito, bajo la única responsabilidad de los usuarios y de los representantes legales, solo se permite la circulación de triciclos y bicicletas infantiles en aceras peatonales y áreas verdes.-.....

ARTÍCULO 7.- No se permite a menores de edad conducir un auto en el Conjunto Residencial. En ningún lugar del Conjunto Residencial se permitirá utilizar la vía para prácticas de manejo. Con los infractores se procederá de acuerdo al caso.-.....

ARTÍCULO 8.- La realización de eventos o actos sociales de cualquier clase en las áreas comunes y que requieren el uso de toldo y sillas, estará sujeto a la responsabilidad del los propietarios, quienes serán responsables por el cuidado y limpieza del área. A tales efectos deberán solicitar en las oficinas del Conjunto Residencial el permiso correspondiente con la debida antelación de los vecinos afectados si los hubiere. -.....

ARTÍCULO 9.- El propietario, inquilino y las personas bajo su dependencia se comprometen a

llevar un tipo de vida acorde con el carácter del Conjunto Residencial, de modo que no se produzcan molestias o perturbaciones a otros propietarios.-.....

ARTÍCULO 10.- Todo ruido dentro de la vivienda del propietario o en las áreas comunes deberá cesar desde las 12:00 PM., hasta las 08:00 AM., a los fines de evitar molestias a los vecinos. Además cuidar que sus niños y jóvenes no ocasionen daños y molestias a los vecinos y/o a sus bienes.-.....

ARTÍCULO 11.- Queda prohibido tener mascotas realengas dentro del Conjunto Residencial, tal como lo expresa el Documento de Parcelamiento. Los residentes que tengan mascotas deben regirse por las siguientes normas:.....

- A) Los animales deben estar debidamente vacunados.-.....
- B) El uso obligatorio del bozal en los perros cuando se encuentren en áreas comunes.
- C) No se permiten animales de índole salvaje.-.....
- D) Se debe evitar la deposición de los excrementos de sus mascotas en las áreas comunes y la obligación de recoger los mismos en caso de que ocurriere.-.....
- E) Se recomienda el uso del collar con identificación en las mascotas.-.....
- F) Los dueños de mascotas serán responsables y deben responder enteramente de los daños causados a personas o a bienes.-.....

ARTÍCULO 12.- El propietario efectuará a sus únicas expensas las obras de construcción, modificación, reparaciones, limpieza, seguridad y mejoras que desee en su vivienda, pero siempre en forma que no perturbe el uso y goce legítimo de los demás. Para ello no podrá:....

1. Construir o hacer modificaciones del área verde o común.-.....
2. Realizar modificaciones de las fachadas de las viviendas en cuanto a estructura y color, para evitar la alteración de la armonía arquitectónica del conjunto residencial, y en caso de ameritar alguna mejoras están deben ser consultadas y aprobadas bajo asambleas extraordinarias de propietarios, en donde se expongas los motivos de modificación, costos, materiales y planos del diseño aprobados por un arquitecto y el departamento de regulación urbana de la alcaldía.-.....
3. Realizar conexiones o empotramiento de colectores de agua de lluvia a los colectores de agua servidas.-.....
4. Realizar tomas o conexiones eléctrica directas e inapropiadas desde las tanquillas eléctricas ubicada en las aceras del frente de las viviendas.-.....
5. Preparar mezclas de concreto en el asfaltado de las calles o áreas comunes del conjunto residencial.-.....
6. Verte escombros o material de construcción en aceras, carreteras, áreas comunes, o propiedades de otros vecinos.-.....

ARTÍCULO 13.- Para iniciar toda obra de construcción o remodelación será necesaria la notificación por escrito del propietario a la oficina del Conjunto Residencial para hacer su conformación, describiendo la obra a realizar, datos del contratista y demás empleados, además el tiempo estimado de duración de la misma. Se debe incluir un listado del personal contratado que le prestará el servicio con sus respectivos de datos anexándole copia de su cédula de identidad de cada uno de los trabajadores.-.....

ARTÍCULO 14.- Los contratistas y su personal, los trabajadores particulares y servicios contratados en general se registrarán sin excepción para una mejor realización de sus labores dentro del área de la del Conjunto Residencial por las siguientes normativas:.....

A) Podrán efectuar trabajos solo durante los días laborables en horario de 07:00 A.M. hasta las 05:00 P.M. con descanso de 12:00 A.M. a 01:00 P.M.; y los sábados desde las 08:00 A.M. hasta las 2:00 P.M. solo para realizar trabajos silenciosos o que por motivos de causa mayor que le estén afectando a la comunidad en general, podrán hacerse excepciones.-.....

B) Los trabajadores deberán usar vestimenta en sus labores y deberán registrarse con su nombre, cédula de identidad, número de manzana y vivienda en la que trabaja y otros datos que así se le solicitara por la vigilancia del Conjunto Residencial.-.....

C) Se requerirán autorización escritas del propietario o inquilino para poder retirar equipos, materiales, herramientas o para efectuar cualquier servicio de mantenimiento.-.....

D) Los contratistas con vehículos deberán retirar en la oficina un pase semanal hasta cumplir con la fecha de término de conclusión de la obra.-.....

E) Los trabajadores deben permanecer en el inmueble para el cual fueron contratados sin estar merodeando las calles y demás vivienda, evitando así ser vetado su acceso al conjunto residencial.-.....

F) Se prohíbe la pernoctación de los trabajadores dentro de las viviendas del conjunto residencial.-.....

G) Los propietarios deberán abstenerse de construir en las áreas verdes o comunes sin tener la debida autorización de la oficina. En todo caso esto no lo exime de las acciones legales que hubiere a lugar por parte del Conjunto Residencial por violar las normas reglamentarias.-.....

ARTÍCULO 15.- El propietario contratante tiene que exigir al contratista la recolección de la basura y escombros que genere la obra diariamente, evitando el cumulo de las mismas el libre

tránsito y obstáculos a las viviendas vecinas. Si el contratista no cumpliere su obligación, el propietario tendrá que pagar los gastos que la remoción, limpieza y reparación causara al Conjunto Residencial o al propietario afectado. La Junta de Propietarios y la Administración se reserva el derecho de vetar la entrada del contratista y sus trabajadores al Conjunto Residencial por incumplimiento de las normas internas del Conjunto Residencial Villas del Tepuy Country Club.-.....

ARTÍCULO 16.- El uso y disfrute de las viviendas está sometido a las siguientes reglas:.....

A) Queda prohibido establecer locales comerciales que generen la entrada de personas ajenas al Conjunto Residencial, así como locales para juegos de envite y azar.-.....

B) Usar máquinas que produzcan ruidos o malos olores o efectúen actos que perturben la tranquilidad.-.....

C) No se podrá utilizar para almacenaje de objetos o sustancias explosivas que causen molestias o pongan en peligro la salud y la vida de los vecinos; así como depósitos de Bebidas Alcohólicas.-

D) En general, cada propietario o las personas que por cualquier título ocupen una vivienda, deberán usar la misma en forma tal, que no impida ni menoscabe el derecho de los demás, el uso y disfrute de las respectivas viviendas y de las áreas y bienes comunes.-.....

ARTÍCULO 17.- En las ventanas, puertas, antepecho y en general, en exterior de las viviendas y en las áreas verdes o comunes, no podrán colocarse objeto de ninguna especie. El secado de ropas, toallas, entre otros, deberá hacerse preferentemente en equipos secadores y en todo caso, de modo que no resulten visibles desde el exterior.-.....

ARTÍCULO 18.- El propietario de una vivienda arrendada o usada por otro mediante cualquier título, es en todo momento responsable por el arrendatario o el usuario.-.....

ARTÍCULO 19.- Las fumigaciones y desinfecciones serán realizadas previo aviso oportuno de la oficina del Conjunto Residencial a los fines de que se tomen las previsiones del caso.-.....

ARTÍCULO 20.- La entrada de vehículos y personas al Conjunto Residencial queda sujeta a las siguientes normas:.....

A) La entrada al Conjunto Residencial, por razones de seguridad y privacidad interna, está limitada a los propietarios y sus familiares directos. Para tal fin, los vehículos serán identificados con una calcomanía u otro identificador que será definido por la Junta Directiva y mediante cualquier mecanismo automatizado de entrada y salida, incorporado al Conjunto Residencial.-

B) El acceso de visitantes, solo se permite cuando vengán acompañados por el propietario o por el residente, o que haya sido previamente autorizado por éste ante la vigilancia.-.....

C) Para la entrada de un visitante el propietario o residente debe informar previamente en la oficina de vigilancia los datos del visitante a recibir.-.....

D) Los propietarios y residentes se abstendrán de facilitar las calcomanías o identificador de los accesos principales o aparato (Control, llave de aproximación o tarjeta electrónica) a visitantes o a personas extrañas, quedando obligado a indemnizar los daños y perjuicios a que hubiere lugar.-.

E) El servicio de vigilancia está autorizado para verificar la identidad de los portadores de tales instrumentos de entrada, pudiendo retenerlas en caso de cualquier inconformidad con el registro de propietarios y familiares, salvo en los casos de arrendamiento préstamo de la vivienda debidamente notificada.-.....

ARTÍCULO 21.- Los accesos y alrededores de las viviendas y parcelas de áreas comunes deberán mantenerse en buen estado de limpieza e higiene. Esta prohibido lanzar basura, desperdicios u otros objetos a las aceras peatonales, jardines, estacionamiento, canal parque, entre otros. El propietario debe cuidar que las puertas, ventanas y paredes exteriores de su vivienda, permanezcan en buen estado de limpieza.-.....

ARTÍCULO 22.- Los desperdicios de cocina y demás basura deben ser envueltos en bolsas plásticas bien cerradas antes de ser colocadas en los colectores o recipientes para basura. Las bolsas deben ser de los tipos y capacidades autorizadas por las autoridades municipales. Es de obligatoriedad de los propietarios y residentes tener un colector o recipiente para basura en el área frente a su vivienda, a los fines de evitar los desperdicios en las áreas verdes comunes. Deberá observarse el horario en el cual el camión recolector del aseo pasa por el sector.-.....

ARTÍCULO 23.- Se le concede a Junta Directiva del Conjunto Residencial, la autoridad suficiente para que aplique a los propietarios que no estén solventes con la cuota mensual de mantenimiento o condominio del Conjunto Residencial, otorgando un plazo máximo de treinta (30) días para solventarse, y así evitar las siguientes medidas:.....

1. Boqueo de los controles del portón eléctrico o las llaves de aproximación utilizada para el acceso al Conjunto Residencial, de aquellos propietarios con dos (02) o más meses de morosidad, teniendo estos que bajar e identificarse ante la vigilancia para solicitar su acceso.-.
2. Ser transferida las cuentas al departamento Legal (Abogado), de aquellos propietarios con dos (02) o más meses de morosidad, para las gestiones legales pertinentes de cobro-.....
3. Aplicación de recargo por concepto de reprogramación de sus controles eléctricos o tarjetas de aproximación de acuerdo a la mano de obra establecida por la empresa prestadora del servicio y por la morosidad a la tasa establecida por el Banco Central de Venezuela en el Cobro por los

gastos de cobranza y administración.-.....

ARTÍCULO 24.- Se otorga autoridad suficiente a la Junta Directiva del Conjunto Residencial para que recupere las áreas verdes y comunes sementadas por los propietarios. Los gastos que ello involucre serán cargados a los propietarios violadores de las normas.-.....

ARTÍCULO 25.- Las concesiones de aseo urbano, mantenimiento y vigilancia serán realizadas mediante un proceso de solicitud pública otorgándose la buena pro a quien ofrezca mejor servicio con mayor economía para los propietarios.-.....

ARTÍCULO 26.- Se prohíbe la ubicación de carpas y otras instalaciones en áreas comunes del Conjunto Residencial.-.....

ARTÍCULO 27.- Lo no previsto en este reglamento será resuelto por la Junta Directiva del Conjunto Residencial, de ser necesario se llevará a consulta y será decisión de la Asamblea de propietarios en sesión Extraordinaria.-.....

QUINTA: Para el primer período que comenzará a partir de la fecha de inscripción de este documento por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro del Municipio Caroní fueron electos como: **PRESIDENTE:** EDUARDO JOSE VÁSQUEZ VÁSQUEZ; **VICE - PRESIDENTA:** ISOL AMARILIS ARAYA DE FIGUEROA; **TESORERO:** RNET MANUEL MARTINEZ SALAZAR; **SECRETARIO DE ACTAS Y CORRESPONDENCIAS:** CARMEN LUISA GARCÍA PÉREZ; **DELEGADO CALLE 1:** FREDDY SAÚL MARCHAN SALAZAR; **DELEGADO CALLE 2:** MARIANELA ALEJANDRA MENDOZA AGUILAR; **DELEGADO CALLE 3:** PLACIDO RAFAEL DELGADO MEDINA; **DELEGADO CALLE 4:** ILDEMARO JOSE SALAZAR RIVAS; **DELEGADO CALLE 5:** OLIGMAR JOSEFINA BECERRA LUGO; y **DELEGADO CALLE 6:** GERMÁN ATILANO CHACÍN GARCÍA. **QUINTA:** Se autoriza al ciudadano **EDUARDO JOSE VÁSQUEZ VÁSQUEZ**, venezolano, mayor de edad, de este domicilio y titular de la cédula de identidad N° **V-11.833.246**, para que actuando en este acto en su carácter de **PRESIDENTE** de la Asamblea de la “**ASOCIACION CIVIL DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL TEPUY COUNTRY CLUB**”, jurisdicción de la Parroquia Unare, Municipio Caroní del Estado Bolívar, realice los tramites de Ley para el Registro del presente documento por ante la Oficina Inmobiliaria de Registro Público del Municipio Caroní del Estado Bolívar. **EDUARDO J. VASQUEZ V. (FDO), ISOL A. ARAYA DE F. (FDO), RNET M. MARTINEZ S. (FDO), CARMEN L. GARCIA P. (FDO), FREDDY S. MARCHAN S. (FDO), MARIANELA A. MENDOZA A. (FDO), PLACIDO R. DELGADO M. (FDO), ILDEMARO J. SALAZAR R. (FDO), OLIGMAR J. BECERRA L. (FDO), GERMAN A. CHACÍN G. (FDO).**-

NOMBRE Y APELLIDO	CARGO	C. I.	FIRMA
EDUARDO J. VASQUEZ V.	Presidente	11.833.246	
ISOL A. ARAYA DE F.	Vice-Presidente	10.867.748	
RONET M. MARTINEZ S.	Tesorero	10.931.609	
CARMEN L. GARCIA P.	Secretaria	15.811.108	
FREDDY S. MARCHAN S.	Delegado Calle 1	17.040.238	
MARIANELA A. MENDOZA A.	Delegado Calle 2	12.893.411	
PLACIDO R. DELGADO M.	Delegado Calle 3	8.620.247	
ILDEMARO J. SALAZAR R.	Delegado Calle 4	15.371.454	
OLIGMAR J. BECERRA L.	Delegado Calle 5	9.866.631	
GERMAN A. CHACÍN G.	Delegado Calle 6	12.715.986	