REPUBLICA DE VENEZUELA
MINISTERIO DE JUSTICIA

OFICINA SUBALTERNA DE REGISTRO DEL MUNICIPIO SILVA ESTADO FALCON



OTORGANTES: Alberto Julio [illegible]

NO. 23, TOMO 2º, PROTOCOLO 1º, 4º TRIMESTRE DE 1.999.

CALLE MARINTUSA, SECTOR LA QUINTA
TUCACAS, ESTADO FALCON
TELEFONO 042-830159 FAX 834161

NOTARIA PUBLICA SEPTIMA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR DEL DISTRITO FEDERAL
Planilla Nº 29138
Derechos Bs. 123600
Para el día 06-10-86
las 2:00 PM horas.

NOTARIA PUBLICA QUINTA DE BARQUISIMETO
Recibido el 240999
Presentación Nº 37166
Para el día 240999
Arancelarios 83776

EFRAIN A. HERNANDEZ ORTEGA

INPREABOGADO No. 55.820

Yo, ALBERTO JULIO MANOSALVA RIVERO, Venezolano, mayor de edad, Ingeniero titular de la Cédula de Identidad No. V-7.174.980, y de este domicilio, procediendo en este acto en nombre y representación de DESARROLLOS PLAYA 1094, C.A., Sociedad Mercantil de este domicilio, legalmente constituida por ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en Valencia el 25 de Noviembre de 1.994, bajo el No. 22, Tomo 42-A, representación que ejerzo en mi carácter de Administrador, suficientemente autorizado para este acto, por medio del presente documento declaro: Mi representada es única y exclusiva propietaria de un inmueble constituido por un Complejo Vacacional que más adelante se identifica integrado por unidades vacacionales y locales comerciales denominado "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", así como del terreno sobre el cual fue construido, el cual ha decidido enajenar según el régimen de Propiedad Horizontal y conforme a las normas del presente Documento General de Condominio, así como a los documentos de condominio particulares de cada sector del mismo, en vista de que el desarrollo del proyecto se hará por etapas.

REVISADO 14 OCT 1999

CAPITULO PRIMERO: UBICACIÓN, SUPERFICIE, LINDEROS, PROPIEDAD Y ANEXOS.

ARTICULO 1.1.: DESCRIPCION Y UBICACIÓN DEL TERRENO.

El Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" se encuentra edificado sobre una extensión de terreno la cual posee un área aproximada de CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (55.549,81 M2), que formó parte del Asentamiento Campesino BOCA DE AROA - BOCA DE YARACUY, ubicado en jurisdicción del Municipio Autónomo Silva del Estado Falcón, delimitado por una poligonal cerrada, cuyos vértices son definidos por coordenadas Universales Transversales de Mercator (U.T.M.), según plano topográfico agregado al Cuaderno de Comprobantes de la citada Oficina Subalterna de Registro, en fecha 3 de Noviembre de 1.997, bajo el No. 274 al 297, Adicional No. 02, y detallados a continuación: NORTE: Partiendo del punto identificado con las siglas L-2 de coordenadas N: 1.179.827,88 y E: 577.241,96, con dirección Nor-Este, y a una distancia de 488, 82 Mts., identificamos el punto L-3 de coordenadas N: 1.180.032,74 y E: 577.685,78. Colindando con Terrenos ocupados por Inversiones Playa Palma, C.A.; ESTE: Partiendo del punto L-3 de coordenadas antes descritas, se continúa con dirección Sur-Este y con distancia de 120,31 Mts., ubicamos el punto L-4 de

coordenadas N: 1.179.926,24 y E: 577.741,74. Este lindero colinda con retiro de 50 metros lineales a orilla del Mar Caribe; SUR: Partiendo del punto L-4 de coordenadas antes descritas, se continúa con dirección Sur-Oeste y con distancia de 485,11 Mts., localizamos el punto L-1 de coordenadas N: 1.179.732,68 y E: 577.297,02. Este lindero colinda con terrenos ocupados por la Empresa Fuente Mar, C.A.; OESTE: Partiendo del punto L-1 de coordenadas antes descritas se continúa con dirección Nor-Oeste y con distancia de 109,99 Mts., encontramos el punto L-2 de coordenadas N: 1.179.827,88 y E: 577.241,96. Punto que sirvió de inicio para la presente descripción de linderos. Este lindero colinda con retiro de 30 metros lineales de la Carretera Morón-Coro.

ARTICULO 1.2.: ORIGEN DE LA PROPIEDAD.

El lote de terreno sobre el cual está construido el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" le pertenece a mi representada por haberlo adquirido del Instituto Agrario Nacional, tal y como se evidencia del documento debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Silva del Estado Falcón, en fecha 3 de Noviembre de 1.997, anotado bajo el No. 04, Folios 16 al 21, Protocolo Primero, Tomo Quinto (5°), a quien a su vez le perteneció según documento protocolizado en la ya citada Oficina de Registro, durante el Segundo Trimestre del año 1.965, anotado bajo el No. 52, Folios 135 al 138, Protocolo Primero.

ARTICULO 1.3.: PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

El Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" pertenece a mi representada así: el lote de terreno conforme se expresó en el Artículo 1.2 de este mismo documento; y el conjunto de Villas que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" por haberlo construido tal y como se determinará en los Documento de Condominio Particular de todos y cada uno de los Sectores que conforman este Complejo Vacacional.

ARTICULO 1.4: PERMISOS OFICIALES Y PLANOS.

El Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" fue construido conforme al proyecto presentado en la Ingeniería Municipal del Municipio Autónomo Silva del Estado Falcón y aprobado según constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales notificada a mi representada mediante resolución No. 0345-B; Permiso Sanitario No. 025, de fecha 25 de Mayo de 1.998, todo ello a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes llevados por la Oficina de Registro competente, igualmente y a los mismos efectos se anexa juego de planos debidamente aprobados por las autoridades correspondientes, además del que ya fué agregado al Cuaderno de Comprobantes en fecha 22 de Julio de 1.998, bajo el No. 12, Folio 12, tal y como lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente. La constancia de culminación de

obra será otorgada por terminación de cada sector y en misma medida se anexará conjuntamente con el primer documento de venta de cada sector con el mismo destino.

CAPITULO SEGUNDO: DESTINO Y DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

ARTICULO 2.1.: DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

El Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" está integrado por siete (7) Sectores distinguido con las nomenclaturas A, B, C, D, E, F y G, los cuales podrán ser desarrollados tanto por mi representada como por terceros, bien sea por cuenta propia o de otros, estos sectores poseen los siguientes linderos y medidas particulares: SECTOR A: Con una superficie aproximada de OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (8.341,36 M2); en una poligonal cerrada que comienza en el punto G-1 y continúa al Este atravesando los puntos G-2, G-3, G-4, G-5, G-6 y G-7 hasta llegar al punto G-8, luego al sur hasta llegar al punto G-9, de allí al Oeste pasando por los puntos G-10 y G-11 para llegar al punto G-12, y finalmente hacia el Noroeste hasta llegar al punto de partida G-1; y comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Ciento Ochenta y Cuatro con Setenta y Tres Metros Lineales (184,73 Mts) con los sectores E y F, vialidad interna de por medio; SUR: en Ciento Setenta y Tres con cincuenta y Siete Metros Lineales (173,57 Mts) con terrenos que son o fueron de MIRABAL, .C.A.; ESTE: en Veinte y Siete con Setenta y Nueve Metros Lineales (27,79 Mts) con el Sector B; y OESTE: en Cincuenta y Tres con Cincuenta Metros Lineales (53,50 Mts) con la Carretera Nacional Morón - Coro. SECTOR B: Con una superficie aproximada de SIETE MIL QUINIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (7.511,75 M2); comprendidos por una poligonal cerrada que partiendo del punto E-1 va al noreste atravesando los punto E-2, E-3, E-4, E-5 y E-6 hasta llegar al punto E-8 de allí al este pasando por los puntos E-9, E-10, E-11 y -12 hasta llegar al punto E-13, luego continua al sur hasta llegar al punto E-15, atravesando el punto E-14, de allí al suroeste a través de los Puntos E-16 y E-17 para llegar al punto E-18 y seguir al noroeste hasta llegar al punto de partida E-1; dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Ciento Sesenta y Nueve con Setenta y Seis Metros Lineales (169,76 Mts) con los Sectores D y E, vialidad interna de por medio; SUR: en Ciento Cincuenta y Cuatro con Setenta y Cinco Metros Lineales (154,75 Mts) con Terrenos que son o fueron de MIRABAL, C.A.; ESTE: en Cuarenta y Ocho con Un Metros Lineales (48,01 Mts);

con el Sector C; y OESTE: en Veinte y Siete con Ochenta Metros Lineales (27,80 Mts) con el Sector A. SECTOR C: Con una superficie aproximada de CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (4.592,56 M2); en una poligonal cerrada que parte del punto C-1 continurando hacia el noroeste a través de los puntos C-2 y C-3 hasta llegar al punto C-4 luego al noreste hasta llegar al punto C-5 y de allí al este pasando por el punto C-6 hasta llegar al punto C-7, siguiendo al sur hasta llegar al punto C-8, luego al sureste hasta llegar al punto C-9 de donde se dirige al Suroeste hasta llegar al punto de partida C-1; y comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Noventa y Uno con Ochenta y Cinco Metros Lineales (91,85 Mts) con el Sector D, vialidad interna de por medio; SUR: en Noventa y Un con Setenta Metros Lineales (91,70 Mts) con terrenos que son o fueron de Empresa MIRABAL, .C.A.; ESTE: en Cuarenta y Ocho con Cuarenta y Dos Metros Lineales (48,42 Mts) con el Sector G, vialidad interna de por medio; y OESTE: en Cuarenta y Ocho con Cuarenta y Seis Metros Lineales (48,46 Mts) con el Sector B. SECTOR D: Con una superficie aproximada de OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (8.286,73 M2); en una poligonal cerrada que partiendo del punto D-1 continúa hacia el noreste hasta llegar al punto D-2, luego hacia el sureste a través de los puntos D-3 y D-4 hasta llegar al punto D-5 de allí al suroeste pasando por el punto D-6 hasta llegar al punto D-7 de donde se dirige al noreste hasta llegar al punto D-8 donde toma nuevamente sentido suroeste a través de los puntos D-9, D-10, D-11 y D-12 hasta llegar al punto D-13, luego al oeste hasta llegar al punto D-15 pasando por el punto D-14 y por último nuevamente se dirige al noreste a través del punto D-16 hasta llegar al punto de partida D-1; y comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Ciento Ochenta y Seis con Quince Metros Lineales (186,15 Mts) que es o fué la Hacienda La Gonzalera; SUR: en Ciento Ochenta y Ocho con Sesenta y Nueve Metros Lineales (188,69 Mts) con los Sectores B y C, vialidad interna de por medio; ESTE: en Cuarenta y Nueve con cuarenta y Ocho Metros Lineales (49,48 Mts) con el Sector G, vialidad interna de por medio; y OESTE: en Veinte y Cinco con Sesenta y Siete Metros Lineales (25,67 Mts) con el Sector E, vialidad interna de por medio. SECTOR E: Con una superficie aproximada de CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTE Y UN DECIMETROS CUADRADOS (5.863,21 M2); en una poligonal cerrada que partiendo del punto CM-1 continúa al noreste hasta llegar al punto CM-2, de allí al sureste para llegar al punto CM-7, pasando por los puntos CM-3, CM-4, CM-5 y CM-6, luego al suroeste a través de los puntos CM-8, CM-9, CM-10, CM-11 y CM-12 para seguir a los puntos CM-13 y CM-14 en sentido oeste de donde se dirige al noroeste atravesando el punto CM-15

hasta llegar al CM-16 siguiendo al norte hasta el punto CM-17, para finalmente ir en sentido noreste a través de los puntos CM-18 y CM-19 para llegar al punto de partida cerrando y comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Setenta y Cinco con Quince Metros Lineales (75,15 Mts) con terrenos que son o fueron de la Hacienda La Gonzalera, vialidad interna de por medio; SUR: en Setenta y Dos con Treinta y Tres Metros Lineales (72,33 Mts) con los Sectores A y B, vialidad interna de por medio; ESTE: en Sesenta y Tres con Ochenta y Cuatro Metros Lineales (63,85 Mts) con el Sector B, vialidad interna de por medio; y OESTE: en Ochenta y Cuatro con Ochenta y Tres Metros Lineales (84,83 Mts) con el Sector F, vialidad interna de por medio. SECTOR F: Con una superficie aproximada de SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (7.389,31 M2); comprendidos por una poligonal cerrada que comenzando en el punto B-1 continúa hacia el noreste hasta llegar al punto B-4, atravesando los puntos B-2 y B-3, de allí se dirige al suroeste pasando por los puntos B-5, B-6, B-7, B-8 y B-9 hasta llegar al punto B-10 de donde toma sentido oeste para llegar al punto B-11 y finalmente hacia el noroeste para llegar al punto de partida B-1; dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Doscientos con Treinta y Un Metros Lineales (200,31 Mts) con terrenos que son o fueron de la Hacienda La Gonzalera; SUR: en Ciento Treinta y Nueve con cuarenta y Siete Metros Lineales (139,47 Mts) con el Sector A, vialidad interna de por medio; ESTE: en Setenta y Seis con Cincuenta y Ocho Metros Lineales (76,58 Mts) con el Sector E, vialidad interna de por medio; y OESTE: en Veinte y Siete con Ochenta y Nueve Metros Lineales (27,89 Mts) con la Carretera Nacional Morón - Coro. SECTOR G: Con una superficie aproximada de TRES MIL CIENTO VEINTE Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (3.122,59 M2); en una poligonal cerrada que comienza en el punto CC-1 y se dirige hacia el noreste para llegar al punto CC-2, continuando con sentido sureste hasta llegar al punto CC-3, luego hacia el suroeste hasta llegar al punto CC-4 y finalmente al noroeste para llegar al punto de partida CC-1; y comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: en Diez y Ocho con Sesenta Metros Lineales (18,60 Mts) con terrenos que son o fueron de la Hacienda La Gonzalera; SUR: en Treinta y cinco con Cincuenta y Un Metros Lineales (35.51 Mts) con terrenos que son o fueron de Empresas MIRABAL, C.A.; ESTE: en Ciento Quince con cincuenta y Nueve Metros Lineales (115,59 Mts) con Las Playas

del Mar Caribe; y OESTE: en Ciento Diez y Seis con Veinte Metros Lineales (116,20 Mts) con los Sectores C y D, vialidad interna de por medio, la nomenclatura dada a cada sector es exclusivamente enunciativa y nada tendrá que ver con el desarrollo cronológico del proyecto. Todas las medidas y linderos antes indicados constan suficientemente en el Documento de Sectorización del Complejo Vacacional el cual se encuentra debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Silva del Estado Falcón, en fecha 22 de Julio de 1.998, bajo el No. 40, Protocolo Primero, Tomo Tercero (3º); y en planos agregados al Cuaderno de Comprobantes de la misma citada Oficina Subalterna, en fecha 22 de Julio de 1.998, bajo el No. 12, Folio 12, antes citados. En cada uno de los sectores antes mencionados se construirán un conjunto de Villas tal como se describe a continuación: en el sector A se ha construido el conjunto de Villas denominado CAYO GRANDE; en el Sector B el conjunto de Villas denominado CAYO ESCONDIDO; en el Sector C el conjunto de Villas denominado CAYO CARIBE, en el Sector D el conjunto de Villas denominado CAYO MERO, en el Sector E el conjunto de Villas denominado CAYO DEL MEDIO; en el Sector F el conjunto de Villas denominado CAYO BORRACHO; y en el Sector G el conjunto denominado CASA CLUB; las medidas, linderos y demás datos identificatorios de cada uno de estos conjuntos de Villas se especificarán en el Documento de Condominio Particular de cada sector.

ARTICULO 2.2.: DESTINO DEL INMUEBLE.

El Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" podrán ser destinados los conjunto de Villas ubicados en los sectores A, B, C, D, E y F a la enajenación de acuerdo a los Regímenes establecidos, tanto en la Ley de Propiedad Horizontal, como en ley de Multipropiedad y Tiempo Compartido, así como al uso hotelero, de acuerdo a las regulaciones establecidas por corpoturismo. Del mismo modo el conjunto denominado CASA CLUB del sector G serán destinados al uso comercial.

ARTICULO 2.3.: VALORES Y PORCENTAJES DEL INMUEBLE. Se estima el valor total del inmueble en DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE BOLIVARES (Bs. 250.000.000,00) de los cuales corresponde un valor a cada uno de los siete (7) sectores como a continuación se describe: Al Sector A también denominado CAYO GRANDE, se le ha atribuido un valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs. 46.250.000,00) y un porcentaje con relación al área total vendible de DIEZ Y OCHO ENTEROS CON CINCUENTA CENTESIMAS por ciento (18,50%); al Sector B también denominado CAYO ESCONDIDO, se le ha atribuido un valor de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs. 41.750.000,00); y un

porcentaje con relación al área total vendible de DIEZ Y SEIS ENTEROS CON SESENTA Y CINCO CENTESIMAS por ciento (16,65%); al Sector C también denominado CAYO CARIBE, se le ha atribuido un valor de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs. 25.450.000,00); y un porcentaje con relación al área total vendible de DIEZ ENTEROS CON DIEZ Y OCHO CENTESIMAS por ciento (10,18%); al Sector D también denominado CAYO MERO, se le ha atribuido un valor de CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs. 45.950.000,00); y un porcentaje con relación al área total vendible de DIEZ Y OCHO ENTEROS CON TREINTA Y OCHO CENTESIMAS por ciento (18,38%); al Sector E también denominado CAYO DEL MEDIO, se le ha atribuido un valor de TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO BOLIVARES (Bs. 32.475.000,00); y un porcentaje con relación al área total vendible de DOCE ENTEROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTESIMAS por ciento (12,99%); al Sector F también denominado CAYO BORRACHO, se le ha atribuido un valor de CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs.40.950.000,00); y un porcentaje con relación al área total vendible de DIEZ Y SEIS ENTEROS CON TREINTA Y OCHO por ciento (16,38%); al Sector G también denominado CASA CLUB, se le ha atribuido un valor de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs.17.300.000,00); y un porcentaje con relación al área total vendible de SEIS ENTEROS CON NOVENTA Y DOS CENTESIMAS por ciento (6,92%). Expresamente se hace constar que los valores aquí atribuidos a cada sector con relación al área total vendible de los mismos se hace a los solos efectos de establecer los porcentajes en los derechos y obligaciones que cada uno de los sectores tiene con relación al Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", pero que en modo alguno no obligan a mi representada a enajenar dichos sectores por las cantidades que aquí se indican, pues el precio de cada sector será el resultado de la enajenación del conjunto de villas que lo conformen convenido libremente con los adquirentes en particular. Los precios reales de venta no alterarán en ningún caso los porcentajes que le correspondan a cada sector conforme al presente documento. Igualmente, el porcentaje antes establecido para cada sector no tendrá influencia ni inherencia con el porcentaje de condominio que se le asigne a cada unidad vendible en el respectivo Condominio Particular de cada sector pues dicho porcentaje se referirá

al mantenimiento de las áreas comunes del sector al que corresponda, y el presente porcentaje se refiere al Complejo Vacacional en su totalidad. En consecuencia se asignará un porcentaje de condominio particular y un porcentaje de condominio general.

CAPITULO TERCERO: GRAVAMENES.

ARTICULO 3.1. GRAVAMENES: Los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" han sido concebidos por etapas separadas por lo que en los Documento de Condominio Particular de los Sectores que conforman este Complejo Vacacional se establecerán los gravámenes particulares que puedan existir sobre un sector determinado.

CAPITULO CUARTO: BIENES PROPIOS Y BIENES COMUNES.

ARTICULO 4.1.: BIENES SUSCEPTIBLES DE APROPIACION INDIVIDUAL. Los bienes susceptibles de apropiación individual serán determinados en cada uno de los Condominios Particulares de los sectores que forman LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS

ARTICULO 4.2.: BIENES COMUNES NO SUSCEPTIBLES DE APROPIACION INDIVIDUAL. Las partes indivisas del Complejo Vacacional que han de pertenecer a los propietarios que integren los distintos sectores en la proporción que se determinó en este documento, son los bienes comunes a todos los sectores y por ende a los propietarios de los mismos. En este documento señalaremos de una manera enunciativa y en ningún momento taxativa, aquellos bienes que son comunes a todos los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", por cuanto pueden existir bienes comunes dentro del Complejo que por sus características propias e inherentes a él son partes indivisas del Complejo y que únicamente podrían pertenecer a los propietarios que integran los diferentes sectores. Asimismo, en los Documentos de Condominio particular de cada sector serán determinados los bienes comunes no apropiables que correspondan a cada sector. Estos bienes comunes son los siguientes: El terreno; el módulo que controla el de acceso al Complejo Vacacional en el cual se encuentran las áreas destinadas tanto a vigilancia como a la administración del mismo, dicho módulo se encuentra ubicado en el lindero Oeste del lote de terreno; las cloacas; las instalaciones del servicio sanitario central de aguas blancas constituidas por un tanque con capacidad para quinientos mil litros de agua; las instalaciones del servicio recolector de aguas negras, estas instalaciones incluyen las correspondientes tapas de registro, rejillas, sifones, planta de tratamiento de afluentes, etc.; las instalaciones del servicio de electricidad, constituido por Tres (3) transformadores de 75 KVA cada uno; el área aledaña a la playa y que corresponde al retiro no aprovechable, las paredes perimetrales, y pozo profundo las áreas destinadas a vialidad interna del Complejo Vacacional, las áreas verdes y paisajismo. Así como también cualesquiera




los bienes señalados como comunes en el cuerpo de este documento ó que sin estarlo tengan tales características, y en general, todos los necesarios para el funcionamiento, salubridad, seguridad, comunidad y conservación del Complejo Vacacional y aquellos otros bienes no asignados en forma específica a algunos.

ARTICULO 4.3.: OBRAS EN LOS BIENES COMUNES. La realización de obras que afecten los bienes comunes debe ser acordada por la Administración. Dichas obras pueden ser las siguientes: **a) De mantenimiento y reparación**: Son todas aquellas obras destinadas a conservar o mantener en perfecto estado los bienes comunes; o efectuar sobre ellos las reparaciones que fueren necesarias. Estas obras deberán ser ordenadas por el Presidente quien podrá delegar esta función en el Administrador del Condominio, siempre y cuando el monto de esta obra no exceda la cantidad de **TRESCIENTOS MIL BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 300.000,00)**. Cuando se trate de obras cuyo costo exceda el monto antes señalado, deberá solicitarse la opinión previa del Consejo Consultivo, a menos que razones de urgencia obliguen al Administrador a ordenar obras de mantenimiento o reparación sobre los bienes comunes, de un monto superior al antes indicado. Solo por vía excepcional y a los fines antes señalados, podrá el Administrador hacer uso del fondo de reserva. **b) De reformas o mejoras**: Son todas aquellas obras que modifiquen la situación original de los bienes comunes y que se realicen para el mejor funcionamiento del Complejo Vacacional "**LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS**"; o por la necesidad o conveniencia de aprovechar espacios, de facilitar los servicios o mejorar estéticamente la propiedad, bien en su totalidad o bien parcialmente deberán ser aprobadas por el Consejo Consultivo **c) De ampliación**: Las destinadas a la apertura o creación de nuevas áreas que van en beneficio de la Comunidad de Propietarios. La Administración someterá un anteproyecto de estas obras y de sus costos estimados a la aprobación de la Asamblea, la cual decidirá con el voto favorable de la mayoría establecida por la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 4.4.: USO DE LOS BIENES COMUNES. Las áreas de uso común mencionadas en este documento, sólo podrán ser utilizadas para el fin ordinario al cual están destinadas, dentro de las limitaciones derivadas del régimen de copropietarios y del beneficio colectivo, y sin perjuicio del uso legítimo de tales cosas a que tengan derecho los demás propietarios, lo cual estará regulado por el reglamento de condominio el cual es común para todos los sectores.

ARTICULO 4.5.: LIMITACIONES A LOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. Al régimen de los bienes comunes establecido conforme a este documento no serán aplicables las disposiciones relativas al retracto legal, disposiciones éstas contenidas en los Artículos 1.546 y siguientes del Código Civil; asimismo no serán aplicables al presente régimen lo dispuesto en los artículos 762 y 768 del mismo Código. Se deja salvo la aplicación del Artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

CAPITULO QUINTO: DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

ARTICULO 5.1.: SUS EFECTOS NEGOCIABLES. Los propietarios de los diferentes inmuebles susceptibles de apropiación individual que serán descritos en el Condominio particular de cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", lo son también de los derechos indivisos sobre los bienes comunes atribuidos a esas dependencias, los cuales son inherentes a la propiedad del mismo e inseparable de ella y en consecuencia, todo acto jurídico que tuviere por objeto tales dependencias, abarcará, en la proporción respectiva, los derechos que a ella correspondiera sobre las cosas comunes.

ARTICULO 5.2.: SUS LIMITACIONES. El uso y disfrute de los bienes estará sometido a las reglas y limitaciones establecidos tanto en este documento y su reglamento como en el documento de Condominio particular de cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" y sus respectivos reglamentos, así como también a las disposiciones legales sobre la materia. A esas reglas y limitaciones, que al adquirirlos se comprometen a acatar los propietarios, se someterán también los arrendatarios u ocupantes de los bienes susceptibles de apropiación individual por cualquier título. Estas limitaciones serán establecidas detalladamente en cada uno de los Condominio particulares a que se ha hecho referencia, pero a manera general las resumiremos en los siguientes puntos: a) **Obras y reparaciones**: Las obras de mejoras, reformas o reparaciones que los propietarios deseen hacer en los bienes de su propiedad, deberán ser previamente sometidas a la consideración de la Junta de Propietarios, quienes las aprobarán o las improbarán por escrito. Todas las obras que se inicien sin esta aprobación, deberán ser paralizadas de inmediato por la Administración, la que a este fin podrá solicitar la intervención de la autoridad respectiva, y hasta de la fuerza pública, en caso necesario. La Administración tendrá la facultad de inspeccionar directamente o por intermedio de las personas u organismos que estime convenientes, la ejecución de las obras para comprobar que se hacen de acuerdo con el proyecto autorizado y sin peligro para personas o estructuras del Complejo Vacacional y, en caso contrario, la Administración podrá paralizarlas y ordenar las reparaciones convenientes con cargo al propietario del inmueble que las ejecuta. b) **Impuestos, tasas y servicios individualizados**: Los impuestos, servicios, tasas y contribuciones en general,

que graven o que en el futuro puedan gravar directamente o individualmente a cada uno de los bienes susceptibles de apropiación individual, serán pagados directamente por el respectivo propietario. Cuando por cualquier causa la mora en el pago de tales impuestos, servicios, tasas y contribuciones en general, pudiera perjudicar a los demás propietarios del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", la Administración tendrá derecho a suplir dichos pagos si los considera convenientes, pudiendo cobrar luego al propietario moroso las cantidades suplidas más la sanción pecuniaria que fije al efecto la misma Administración y aprobada por la Junta de Condominio. Dicha sanción podrá ser hasta por un monto igual a las cantidades suplidas.

c) **Reglamentos**: Los propietarios se obligan a acatar y cumplir el Reglamento General de este Documento de Condominio, así como también todos y cada uno de los Reglamentos de los Condominios particulares que se estipulen para cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" si fuera el caso, y cualquier otro que apruebe la Asamblea de Propietarios. La Asamblea podrá en todo momento modificar los reglamentos y adaptarlos a las nuevas y futuras circunstancias para el funcionamiento del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" y las actividades de la comunidad que son su objeto, sean las mejores y más armónicas posibles.

ARTICULO 5.3.: DE LA REPRESENTACION. En caso de que algunos de los bienes susceptibles de apropiación individual fueren de la propiedad de dos o más personas naturales o jurídicas, éstas serán solidariamente responsables ante la Administración y la Comunidad de Propietarios del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" por el cumplimiento de todas las obligaciones y pago de las cargas comunes inherentes a tal propiedad, pero en cuanto a su representación ante los órganos administrativos y frente a los demás propietarios, éstos no reconocerán más que a una sola persona que oportunamente deberán elegir los condueños del bien, a quien deberán autorizar debidamente por escrito. En caso de que los copropietarios de un bien susceptible de apropiación individual no cumplieren con este requisito, serán representados por uno de ellos que designará la Administración del Condominio del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS".

CAPITULO SEXTO: DE LAS INSPECCIONES, REPARACIONES Y MODIFICACIONES.

ARTICULO 6.1.: DEL ACCESO PARA LAS REPARACIONES Y MODIFICACIONES. Cada propietario dará acceso al bien susceptible de apropiación individual de su propiedad, a las personas que la Administración designe para examinar, inspeccionar, reparar o reformar las instalaciones, estructuras u otros bienes de la comunidad o de otros propietarios u ocupantes que se encuentren dentro del bien susceptible de apropiación individual. Cada propietario permitirá igualmente el acceso a su bien y dará las facilidades necesarias a sus vecinos o a quienes estos representen para la inspección o reparación de las instalaciones que pasen o lleguen a través de sus dichas dependencias. Ningún propietario podrá alterar sin el previo y correspondiente permiso emanado de la Administración, ninguna de las instalaciones ajenas, comunes o privadas que pasen por su propiedad. Cuando cualquiera de éstas sufrieren daños por causas que le fueren imputables o no, deberá dar inmediato aviso a la Administración, y para el caso de que la causa del daño le fuera imputable, efectuará y costeará las reparaciones necesarias conforme le indique la Administración. En el caso de no efectuarlas con la prontitud necesaria, podrá hacerlo la Administración, cargando todos los gastos al propietario negligente, más las sanciones pecuniarias que fije según el caso. En todo momento el propietario tendrá la obligación de dar inmediato aviso a la Administración de cualquier novedad o indicio de daños al inmueble y a las instalaciones dentro de su apartamento.

CAPITULO SEPTIMO: REGIMEN DE LAS SERVIDUMBRES.

ARTICULO 7.1.: SERVIDUMBRES SOBRE LOS BIENES INDIVIDUALMENTE APROPIABLES. Todo propietario deberá conceder gratuitamente en su bien, las servidumbres de hecho establecidas o que en el futuro se establecieran para cualquier tipo de instalaciones. Las nuevas servidumbres deberán pasar por donde menos daños puedan causar y el beneficiario de ella deberá pagar los gastos o daños directos que ocasionen en el bien sirviente. Igualmente cada propietario deberá conceder en las mismas condiciones expresadas anteriormente, las servidumbres que se requieren para la creación de servicios comunes de interés general que sean acordadas por la Administración, teniendo derecho el propietario del bien susceptible de apropiación individual sirviente a que la comunidad le pague por los daños directos que se le causen. La Adquisición de cualquier bien susceptible de apropiación individual en el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" implica autorización y consentimiento gratuito del propietarios a las servidumbres establecidas y por establecerse, a que se refiere este numeral o cualesquiera otras disposiciones de este Documento o de los Documentos de Condominio particular que para cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" habrán de otorgarse.

CAPITULO OCTAVO: DE LAS OBLIGACIONES Y GASTOS COMUNES

DERIVADOS DEL CONDOMINIO

ARTICULO 8.1.: GASTOS COMUNES QUE CORRESPONDEN A LOS PROPIETARIOS. Como norma general todos los propietarios quedan obligados a contribuir al pago de los costos y gastos que más adelante se indican, en proporción al porcentaje de copropiedad asignado a su sector en este documento y en el documento de Condominio particular de cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS". Estos gastos son los siguientes: a) Los causados por el funcionamiento de la Administración, mantenimiento y vigilancia del inmueble en su conjunto, los cuales comprenden todos los sueldos y salarios del personal de la oficina de Administración, conserjes, servicios técnicos, de mantenimiento y legales, porteros, vigilancia, etc.; b) pago de pólizas de seguros; c) papelería y otros gastos de oficina, que ocasione la Administración del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"; d) los causados para la conservación, reparación, reposición, protección de las áreas y bienes comunes, incluyendo aquí todas las herramientas, materiales y útiles de trabajo y todos los gastos en personal contratado para estos fines; e) consumo de agua, luz y fuerza eléctrica de áreas comunes, teléfono de la Administración y cualquier otro servicio que sea requerido para el funcionamiento del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"; f) los gastos e inversiones que se acuerden para mejoras de todo el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" conforme a lo dispuesto; g) los impuestos, tasas o contribuciones que graven el inmueble como conjunto y que no hayan sido repartidos por las autoridades a cada bien susceptible de apropiación individual; h) los que decida la Administración de acuerdo con este documento.

ARTICULO 8.2.: OBLIGATORIEDAD DE LOS GASTOS COMUNES. Ningún propietario podrá liberarse de la obligación de contribuir al pago de los gastos comunes, en la proporción que le corresponde y en la forma estipulada tanto por este documento como por el documento de Condominio particular de cada uno de los sectores que integran el Complejo Vacacional, aunque su bien permaneciere cerrado o no haga uso de los bienes comunes. El propietario podrá liberarse de esta obligación mediante la cesión o abandono de su bien y derechos en favor de la comunidad de propietarios, en documento debidamente registrado. En tal caso, los derechos abandonados pasarán a los restantes propietarios, en proporción a sus respectivos porcentajes en los bienes comunes. ARTICULO 8.3: NORMAS PARA LA DETERMINACION Y COBRO DE LAS

CUOTAS A PAGAR POR LOS PROPIETARIOS. A fin de determinar las cuotas que correspondan pagar a cada propietario, para cubrir los gastos a que se refiere este documento, la Administración, elaborará con un mes de anticipación por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea Ordinaria de Propietarios, un presupuesto de ingresos y gastos, con la previsión de un fondo de reserva suficiente para cubrir los imprevistos. Con base al presupuesto la Administración calculará lo que corresponda a pagar a cada propietario, cuya factura pagarán por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada trimestre en la oficina de aquella. Esta ajustará cada vez que lo juzgue oportuno, el mencionado presupuesto. Anualmente se hará un corte de cuentas y se abonará o se cargará según el caso, a cada copropietario, la diferencia que hubiere con los gastos realmente efectuados, salvo que la Junta de Propietarios decida abonarlos al fondo de reserva si hubiese un superávit. Ahora bien, por cuanto servicios como agua, luz y fuerza eléctrica, teléfono y otros semejantes que beneficien a todo el Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" deben ser cancelados mensualmente, o de los contrario podrían ser interrumpidos con perjuicios para todos los propietarios, se establece que la falta de pago de dos (2) cuotas de condominio o de uno cualesquiera de los pagos extraordinarios que deban hacerse a la Administración, dará derecho a ésta para interrumpir cualquiera de los servicios al bien del propietario moroso, previa notificación y sin necesidad de decisión judicial al respecto, sin perjuicio de lo anterior, los propietarios que se retrasen en los pagos de las cuotas u otras obligaciones, pagarán todos los gastos judiciales o extrajudiciales originados en el procedimiento que su incumplimiento acarrease, una indemnización equivalente a la tasa de intereses moratorias aplicables por los tres principales bancos comerciales del país para los créditos comerciales a noventa (90) días. Hasta tanto mi representada entregue el último sector los gastos comunes será sufragados por los sectores entregados a partes iguales, de acuerdo a las normas aqui establecidas. El Administrador podrá en arras de optimar la recaudación de las cuotas condominiales implementar sistemas diversos en esta función, tales como cargos directos a las tarjetas de crédito, depósitos por adelantado, descuento de giros, etc.

ARTICULO 8.4.: FONDO DE RESERVA. La Administración elaborará el proyecto anual de ingresos y gastos, con previsión para formar un fondo de reserva, suficiente para cubrir la reposición de equipos, reparaciones extraordinarias y gastos imprevistos. A tal efecto, aquella fijará el monto que cada propietario deba pagar anualmente y que, en ningún caso, podrá exceder de un sexto (1/6) de su cuota anual promedio, por concepto de gastos de condominio, hasta la concurrencia de una cantidad que fijará la Asamblea de Propietarios. Este fondo de reserva será depositado en una cuenta especial rentable sin que ello afecte su necesaria disponibilidad. El fondo de reserva así constituido pertenece al condominio en su conjunto y no a los condueños. No se

reconoce derecho alguno de los copropietarios, individualmente o en grupo de ellos, así como tampoco son aplicables los respectivos porcentajes de condominio a efecto de supuestos derechos indjviduales sobre el mencionado fondo. ARTICULO 8.5.: FUERZA EJECUTIVA DE LAS PLANILLAS DE COBRO. Las liquidaciones, planillas o notas al cobro, emanadas de la Administración, para el pago de gastos comunes o sanciones, incluyendo cuotas de condominio, agua, intereses, gastos de cobranza y cualesquiera otros, tendrán fuerza ejecutiva y los créditos a que ellos se refieren gozarán de los privilegios legales sobre todos los bienes muebles del deudor y con el puesto y orden de preferencia previsto por la Ley, tanto para el porcentaje de condominio general como para el particular de casa sector se emitirá una sola planilla contentiva de ambos cobros.

ARTICULO 8.6.: DEL SEGURO DE LAS COSAS COMUNES. La Administración tomará las pólizas de seguros razonables para cubrir los riesgos derivados de incendios, terremoto, responsabilidad civil, rayo y explosión, sobre las cosas comunes, e imputará su pago a la comunidad. ARTICULO. 8.7.: RESPONSABILIDAD DIRECTA O SOLIDARIA DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios de bienes susceptibles de apropiación individual serán solidariamente responsables de los daños que por su negligencia o la de sus empleados o dependientes se causaren a otros bienes individuales o a los bienes comunes. Cada propietario será responsable de los daños que se produzcan por no mantener en buenas condiciones las instalaciones eléctricas, hidráulicas, de gas, etc., que correspondan a su propiedad, o por no tomar las debidas precauciones.

CAPITULO NOVENO: REGIMEN DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO. ARTICULO 9.1.: DE LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACION Y SUS ATRIBUCIONES. La Administración del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", será ejercida a través de los siguientes organismos: El Consejo de Vigilancia; La Asamblea de Propietarios del Conjunto; la Junta de Propietarios de Cada Sector; La Asamblea de Propietarios de cada Sector; y el Administrador, el cual decerá ser el mismo tanto para el complejo en general como de cada sector, conforme a las siguientes normas y atribuciones. ARTICULO 9.2.: DE LAS ASAMBLEAS. La Asamblea de Propietarios, Ordinaria o Extraordinaria, es el órgano superior del Condominio, legalmente constituida representará la totalidad de propietarios de los bienes que forman la propiedad y sus decisiones son obligatorias

para todos, aún para los que no hayan concurrido a ella. Los copropietarios podrán hacerse representar en la Asamblea por cualquier medio escrito. De cada Asamblea se levantará un Acta con indicación de los asistentes, de la representación que ejercen, de las decisiones acordadas y de cualquier otra circunstancia, aun cuando sea llevada a su consideración por un grupo minoritario. La Asamblea será presidida por el Presidente de la Junta de Propietarios, uno de los Vocales de dicha junta será designado por el Presidente para actuar como Secretario Ad-Hoc, encargado de llevar el Acta de la Asamblea. El voto de cada propietario será igual al porcentaje que le corresponde en el condominio, conforme a lo dispuesto en este documento. Cuando algún bien susceptible de apropiación individual pertenezca a varias personas o a una persona jurídica, la representación en la Asamblea será ejercida por una sola persona. Las Asambleas Ordinarias se celebran en el transcurso de los Tres (3) primeros meses de cada año, en la fecha que determine la Junta de Propietarios y se indique en la convocatoria. Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier día y mes del año, previa convocatoria hecha por el Presidente de la Junta de Propietarios, o a solicitud de un grupo de propietarios que representen por lo menos un tercio (1/3) del valor atribuido a la totalidad del inmueble, (sector o complejo general, según el caso). Las convocatorias deberán hacerse con un mínimo de Cinco (5) días de anticipación, mediante anuncios públicos colocados en las áreas comunes del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", e igualmente a través de una publicación en un diario de circulación nacional. La convocatoria deberá expresar los temas a tratar, así como el sitio, fecha y hora donde se habrá de celebrarse. La Asamblea constituida con la totalidad de sus miembros y por unanimidad podrá eliminar el requisito de la convocatoria, así como modificar el objeto de la misma. Para la validez de las deliberaciones, acuerdos y resoluciones de las Asambleas, se requerirá la participación de los propietarios que representen un porcentaje no menor del cincuenta y uno por ciento (51%) de los bienes comunes. Las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta, la cual se determinará conforme a lo establecido en este mismo numeral. De no lograrse el quórum antes señalado, se realizará una segunda convocatoria con siete (7) días de anticipación por lo menos y con las mismas formalidades y requisitos de la primera convocatoria. Las decisiones serán tomadas por mayoría de los asistentes y serán obligatorias para todos los propietarios aún para aquellos que no hubieren asistido.

ARTICULO 9.3.: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. A) Nombrar y remover total o parcialmente a la Junta de Propietarios; el Comisario y sus Suplentes; b) Aprobar o improbar las cuentas y el informe anual de la Junta de Propietarios; c) Aprobar, improbar o modificar el proyecto de presupuesto de gastos generales que presente la Administración para el ejercicio siguiente; d) Resolver todo lo referente a las reformas y modificaciones que proponga la Junta de

Propietarios; e) Resolver sobre las modificaciones a este documento con sujeción a los requisitos establecidos y cualquier otra materia que interese a los copropietarios, que no esté atribuida a otros órganos de la Administración, estas normas son extensivas a la Asamblea de Propietarios del Complejo en general.

ARTICULO 9.4.: DEL CONSEJO DE VIGILANCIA: Este estará integrado por cada uno de los Presidentes de las respectivas Juntas de Propietarios de cada sector y de su seno será electo a su vez un Presidente y estará encargado de la suprema vigilancia y supervisión del funcionamiento y mantenimiento, tanto del complejo en general como de cada uno de los sectores, igualmente funcionará como Organo Consultivo y ayudará a dirimir los conflictos que se presente en el conjunto, en caso de ausencia justificada del miembro, principal, este será reemplazado por su suplente quien deberá ser otro miembro de la Junta de Propietarios de ese sector, designado a tal efecto. Las decisiones del Consejo de Vigilancia se adoptarán con el voto de la mayoría presente, salvo que solo asistan dos (2) de sus miembros en cuyo caso se exigirá la unanimidad. El Consejo de Vigilancia sesionara al menos una vez cada dos meses, y dejará constancia de tales reuniones en el libro llevado a tal efecto por el administrador quien servirá como secretario del mismos, este tendrá voz pero voto en las deliberaciones.

ARTICULO 9.5.: ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE VIGILANCIA: Este Consejo además de las ya nombradas tendrá las siguientes atribuciones a) Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto tanto en el Documento de Condominio General y en sus respectivo Reglamento como en los Documentos de Condominio Particulares; b) Ejecutar las decisiones de la Asamblea; c) Convocar las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias; d) Fijar los sueldos y salarios del personal administrativo y obrero que dependen de la Administración; e) Elaborar conjuntamente con el Administrador el presupuesto anual de ingresos y gastos; f) Aprobar la ejecución de obras que exceden del monto de la competencia del Administrador; g) Nombrar y remover al Administrador, fijándole su remuneración; h) Ejercer por órgano de su Presidente la representación legal de la Comunidad de Propietarios; i) Autorizar el otorgamiento de poderes con las facultades que estimen necesarias; j) Realizar la supervisión general del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS" con miras a garantizar su armónico y adecuado desarrollo y funcionamiento; y k) Movilizar el fondo de reserva. Todas las facultades antes establecidas podrán ser ejercidas por órgano de su Presidente, previamente autorizado

para ello por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 9.6.: DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE CADA SECTOR. La Junta de Propietarios estará compuesta por Tres (3) miembros que serán designados por la Asamblea de Propietarios, durarán un (1) año en sus funciones y se elegirá en la oportunidad de la Asamblea Ordinaria Anual conjuntamente con sus suplentes respectivos. La Junta de propietarios elegirá de su seno un Presidente lo cual se hará por mayoría. La ausencia de cualquiera de los principales será cubierta por el suplente respectivo. La Junta de Propietarios, previa convocatoria escrita deberá reunirse por lo menos una vez cada dos meses. Igualmente deberá reunirse cuando lo convoque su Presidente o a solicitud de dos (2) de sus miembros principales. Está será regulada de acuerdo a lo establecido en los documentos de condominios particulares de cada sector.

ARTICULO 9.7.: DEL ADMINISTRADOR. Atribuciones y deberes: a) Cumplir y hacer cumplir las normas establecidas en este Documento del Condominio General del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", así como también las resoluciones de la Asamblea y las decisiones de la Junta de Propietarios; b) Dirigir y supervisar al personal administrativo y obrero del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"; c) Actuar en los casos previstos en este documento; d) Realizar la adquisición de útiles y materiales necesarios para el mantenimiento y limpieza; e) Realizar las adquisiciones necesarias para cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en este documento; f) Vigilar y cuidar las instalaciones, equipos, maquinarias y estructuras de todos sectores que integrante del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"; g) elaborar el proyecto anual de gastos e ingresos, que debe preparar conjuntamente con la Junta de Propietarios para someter a la consideración de la Asamblea; h) Realizar el cobro de las cuotas que por gastos del condominio correspondan a cada propietario; i) Abrir y movilizar cuentas bancarias conforme al régimen que determine la Junta de Propietarios; j) Hacer llevar adecuadamente la contabilidad y presentar a la Junta de Propietarios, Treinta (30) días antes de la Asamblea Ordinaria Anual, un balance de cuentas de la comunidad, con demostración de los gastos e ingresos habidos durante el periodo anterior, así como el correspondiente inventario de los bienes existentes; k) Adoptar las medidas de seguridad de las personas y bienes que se hallen en el Complejo; l) En general, realizar todas aquellas gestiones que estime convenientes para un mejor funcionamiento del condominio dentro del marco de las atribuciones aquí señaladas. La Administración del Condominio del Complejo Vacacional "LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS", se la reserva mi representada por los próximos quince años (15) y será ejercida bien sea por si misma o por la persona o empresa que esta designe, pudiendo ceder la misma si fuese el caso unilateralmente al Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 9.8: DEL COMISARIO Y SU SUPLENTE.

La Asamblea Ordinaria Anual designará un Comisario y sus Suplentes, quienes tendrán las mismas atribuciones que corresponden a los Comisarios en las Compañías Anónimas y durarán cinco (5) años en sus funciones.

CAPITULO DECIMO: DEL DOMICILIO Y LAS NORMAS DE CONDOMINIO.

ARTICULO 10.1.: DEL CARACTER OBLIGATORIO DE LAS NORMAS ESTATUIDAS. Las Normas contenidas en el presente documento de condominio que rige a la comunidad de propietarios son absolutamente obligatorias, por ser inseparables de la propiedad. Deberá hacerse expresa mención del Documento de Condominio, en todos aquellos instrumentos de operaciones que enajenen, graven o dispongan en cualquier forma de las distintas unidades vendibles del Complejo Vacacional **"LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"**. A todos los efectos se establece la Ciudad de Tucacas como jurisdicción a la cual quedarán sometidos los copropietarios en toda la materia relativa al presente documento de condominio.

ARTICULO 10.2.: DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO. De conformidad con el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente, se anexa al presente documento de Condominio para ser agregado al Cuaderno de Comprobantes de la Oficina Subalterna de Registro competente, el Reglamento de Condominio que regirá para todos los copropietarios y ocupantes a cualquier título de los bienes susceptibles de apropiación individual que forma parte del Complejo Vacacional **"LOS CAYOS VILLAS TURISTICAS"**, el cual será común a todos los sectores que lo integran. El aludido reglamento es de obligatorio cumplimiento, podrá ser modificado por la mayoría de los copropietarios y se considerará parte integrante del presente Documento de Condominio.

CAPITULO DECIMO PRIMERO DEL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO:

ARTICULO 11.: Sobre el Sector A, descrito en el presente documento e identificado igualmente como **"CAYO GRANDE"**, existe hipoteca convencional de Primer Grado a favor de **"CENTRAL", ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO, C.A., ORIENTE, ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO, y FONDO COMUN ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO, S.A.**, luego identificadas, hasta por un monto de **UN MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE BOLIVARES (Bs. 1.230.000.000,oo)**, tal y como se evidencia de documentos debidamente protocolizados por ante la ya citada Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Silva del Estado Falcón, en fecha 22 de Julio de 1998, anotado bajo el No. 41, Tomo 3, del Protocolo Primero y en fecha 22 de Enero de 1999, anotado bajo el No. 25, Tomo 2, del Protocolo Primero.

ARTICULO 11.1: Y yo, **ORLANDO SEQUERA GIMENEZ**, mayor de edad, venezolano, titular de la Cédula de Identidad No. 4.065.266, domiciliado en la

ciudad de Barquisimeto, Estado Lara, procediendo en este acto en mi condición de Apoderado de "**CENTRAL**", Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A., domiciliada en la ciudad de Caracas, originalmente inscrita como Sociedad Civil por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuíto de Registro del Municipio Libertador del Distrito Féderal, el 26 de Septiembre de 1963, bajo el No. 73, folio 235, Tomo 5, Protocolo 1, y transformada en Compañía Anónima, según documento inscrito por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el dìa veintisiete (27) de Agosto de 1998, bajo el No. 91, Tomo 243-A-QTO., representación que consta en documento poder debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuíto de Registro del Municipio Iribarren del Estado Lara, el día diez (10) de marzo de mil novecientos noventa y ocho, bajo el No. 54, Protocolo Tercero Adicional, y en representación de **ORIENTE, ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO**, Asociación Civil, domiciliada en Puerto La Cruz, Estado Anzoátegui, constituída según consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Sotillo del Estado Anzoátegui, el día 30 de mayo de 1964, bajo el No. 57, folios 108 vto. al 114 vto., Protocolo 1, Tomo 1, representación que consta en documento poder debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda, el 28 de mayo de 1998, bajo el No. 27, Protocolo 3, Tomo 2, y su última modificación protocolizada por ante la misma Oficina de Registro, el día 23 de marzo de 1993, bajo el No. 37, folios 260 al 278, Protocolo 1, Tomo 6 y Yo, **BLANCA LOPEZ DE GUEVARA**, mayor de edad, venezolana, casada, de este domicilio, y titular de la Cédula de Identidad No. 5.308.491, actuándo en mi carácter de Apoderada Especial de **FONDO COMUN, ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO, S.A.**, Sociedad Anónima, de este domicilio, inscrita ante el Registro Mercantil Séptimo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, de fecha 17 de septiembre de 1997, bajo el No. 51, Tomo 1, A-VII y constituída originalmente como Sociedad Civil, según Acta inscrita en la Oficina Subalterna del Primer Circuíto de Registro del Departamento (hoy Municipio) Libertador del Distrito Federal, el 24 de Octubre de 1963, bajo el No. 12, Tomo 16, folio 33, Protocolo Primero, modificados sus Estatutos por asiento inscrito ante el Registro Subalterno de la citada Circunscripción Judicial el 22 de Marzo de 1993, bajo el No. 44, Tomo 41, Protocolo Primero, carácter el mío que consta de documento poder protocolizado en la Oficina Subalterna del Segundo Circuíto de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda, el 27 de Junio de 1986, bajo el No. 36, Tomo 9, Protocolo Tercero, **DECLARAMOS:** en nombre de nuestras representadas manifestamos conformidad con las declaraciones a las cuales se contraen en el presene documento. Tucacas en la fecha de su otorgamiento.

REPUBLICA DE VENEZUELA. NOTARIA PUBLICA QUINTA DE BARQUISIMETO MUNICIPIO IRIBARREN Estado Lara. Barquisimeto Veinticuatro (24) de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve 189º y 140º. El anterior documento redactado por el Abogado: **EFRAIN A. HERNANDEZ ORTEGA,** inscrito en el Inpreabogado bajo el Nº **55820,** fué presentado para su autenticación y devolución según planilla Nº **37166,** de fecha: **24-09-1999.** Solo por lo que respecta a la firma de: **ORLANDO SEQUERA GIMENEZ (En Representación DE CENTRAL ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO, C.A y ORIENTE ENTIDAD DE AHORRO Y PRESTAMO),** mayor de edad, domiciliado en: Barquisimeto, Estado Lara, de Nacionalidad: Venezolano, de estado civil: Soltero, con cédula de identidad Nro V- 4.065.266. Leídoles y confrontados el original con sus fotocopias y firmados estas y en el presente original en presencia de La Notario el Otorgante expuso: "SU CONTENIDO ES CIERTO Y MIA LA FIRMA QUE APARECE AL PIE DEL INSTRUMENTO". La Notario en tal virtud lo declara autenticado en presencia de los testigos: LETICIA DE JORDAN y JENNY CASTILLO, con cédulas de identidad Nros. 7.403.186 Y 9.518.548, dejándolo inserto bajo el Nº **57**, Tomo **87,** de los libros de autenticaciones llevados por esta Notaría. La Notario que Suscribe hace constar que tuvo a su vista 1.- Documento Poder Protocolizado ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito de Registro del Distrito Iribarren del Estado Lara, en fecha 10-03-1998, bajo el Nro. 54, Protocolo Tercero Adicional. 2.- Documento Poder Protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda , en fecha: 28-05-98, bajo el Nº 27, Protocolo 3, tomo 2.

LA NOTARIO PUBLICO

Dra. Esperanza Ramirez de Zerpa
Notario Público Quinto de Barquisimeto

EL OTORGANTE

ORLANDO SEQUERA GIMENEZ

LOS TESTIGOS

NOTA ELABORADA POR JENNY ABREU

cina Subalterna de Registro Público del Municipio Silva del Estado Falcón.- Tucacas, Diez Y Nueve (19) de Octubre de Mil Novecientos Noventa Y Nueve.-

189° y 139°

El anterior Documento, redactado por el Abogado EFRAIN A. HERNANDEZ ORTEGA, que corresponde a Condominio (Documento de), y autenticado por ante la Notaría Pública Quinta de Barquisimeto Municipio Iribarren, Estado Lara y Notaria Pública Septima del Municipio Libertador del Distrito Federal, fue presentado para su protocolización por ALBERTO JULIO MANOSALVA RIVERO, titular de la C.I. N° V-7.174.980, siendo otorgado por ALBERTO JULIO MANOSALVA RIVERO, de nacionalidad Venezolano, de estado civil Soltero, titular de la C.I. N° V-7.174.980, y domiciliado en Caracas, Distrito Federal, ORLANDO SEQUERA GIMENEZ, de nacionalidad Venezolano, de estado civil Soltero, titular de la C.I. N° V-4.065.266, y domiciliado en Barquisimeto, Estado Lara, BLANCA LOPEZ DE GUEVARA, de nacionalidad Venezolana, de estado civil Casada, titular de la C.I. N° V-5.308.491, y domiciliada en Caracas, Distrito Federal, actuándo éstos con el carácter que queda expresado, quienes lo leyeron y verificaron junto con el Registrador Abog. MARIA SANABRIA MUÑOZ, titular de la C.I. N° V-6.456.628 y los testigos instrumentales ciudadanos Carmen Alcira Cedeño y Josefina Marcano, titulares de las C.I. Nos V-3.604.242 y V-4.971.043, la exactitud de las fotocopias, firmando en éstas últimas ante mí y los expresados testigos, dando fe pública del acto.- Igualmente JUDITH PÁRRAGA, titular de la C.I. N° V-8.613.380, Funcionario adscrito a este Despacho, fue autorizado por el Registrador para revisar en los Protocolos respectivos la información referente y/o relacionada con la presente negociación, en señal de lo cual también suscribe este Documento con su firma, asumiendo la responsabilidad de la

veracidad de la información contenida en este instrumento y de la presente Nota de Registro.- Los planos acompañados fueron agregados al Cuaderno de Comprobantes bajo el N° 5, Folio 5, bajo el N° 5, Folio 5, bajo el N° 5, Folio 5,

59.- La Registradora Subalterna, deja constancia que también fue cancelada la Planilla Adicional N° H-98-1604980, Cancelada en el Banco Unión, S.A.C.A., por la cantidad de Bolivares 15.226,00, asi mismo se deja constancia que le fue presentada Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "DESARROLLOS PLAYA 1094, C.A., inscrita por ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en fecha 04-12-98, anotado bajo el N° 36 Tomo 73-A.- La Planilla Forma H N° 981603778 se agregó al Cuaderno de Planillas bajo el N° 78, Folio 78, cancelada en el Banco Unión, S.A.C.A., en fecha 02/08/99.- Los Derechos causados son: Papel Protocolo Bs 1.728,00, Derecho Especial Bs 57.600,00, Fotocopia Bs 43.200,00, Notas Bs 9.600,00, Total Bs 112.378,00.- Se agregó al Cuaderno respectivo el Recibo N° 23376, correspondiente a los Servicios Autónomos, por un monto de Bs 90.416,00, pagado en fecha 02/08/99.- Quedó registrado bajo el Número VEINTE Y TRES (23), Folio CIENTO CUARENTA Y TRES (143) al Folio CIENTO SETENTA Y OCHO (178), del Protocolo Primero, Tomo SEGUNDO, CUARTO Trimestre del año en curso.-

Registrador Subalterno

Abog. MARIA SANABRIA MUÑOZ

Presentante

Funcionario Autorizado

Testigos



REPUBLICA DE VENEZUELA. DRA: REBECA S. ROLDAN VILLALBA NOTARIO PUBLICO INTERINO SEPTIMO DEL MUNICIPIO LIBERTADOR DEL DISTRITO FEDERAL. CARACAS, Seis (06) de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Nueve. 189º y 140º. El anterior documento redactado por el Abogado Dr: EFRAIN A. HERNANDEZ ORTEGA. inscrito en el Inpreabogado bajo el Nº 55.820, fué presentado para su Autenticación y Devolución, según Planilla Nro: 29138, de fecha: 06-10-99. Presentes sus otorgantes dijeron llamarse: ALBERTO JULIO MANOSALVA RIVERO, y BLANCA LOPEZ - DE GUEVARA, Nacionalidad: Venezolanos, Estado Civil: Soltero -- y Casada, de este domicilio mayores de edad, y titulares de las cédulas de Identidad nros: V-7.174.980, y V-5.308.491, respectivamente. Leído el documento original y confrontado con sus Fotocopias en presencia del Notario los otorgantes expusieron: "SU CONTENIDO ES CIERTO- Y NUESTRAS LAS FIRMAS QUE APARECEN AL PIE DEL PRESENTE INSTRUMENTO". En tal virtud, - el Notario lo declara legalmente Autenticado en presencia de los Testigos: XIOMARA DE LUCENA y WILLIAM DUGARTE, titulares de las cédulas de Identidad Nros: V-4.812.479 y V -12.111.557, respectivamente., quedando inserto bajo el Nº -53-, Tomo: -76-, de los - libros respectivos.- El Notario hace constar que tuvo a la vista el documento constitutivo de: DESARROLLOS PLAYA 1094, C.A, inscrita por ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en Valencia 25 de Noviembre de 1994, bajo el Nº 22, Tomo: 42-A Asimismo el poder debidamente inscrito por ante la - oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda, el 27 de Junio de 1986, bajo el Nº 36, Tomo: 09, Protocolo Tercero. conferido- por "FONDO COMUN E.A.P, Igualmente autoriza a: XIOMARA DE LUCENA, Escribiente "I" de- esta Notaría y titular de la cédula de Identidad Nro: V-4.812.479, para presenciar el acto de otorgamiento de conformidad con lo establecido en el Artículo 29 del Reglamento de Notarías Públicas en: "FONDO COMUN E.A.P, (Sede Principal), ubicada en la Av: - Urdaneta, siendo hoy las 3:00 pm a petición de parte interesada.-

EL NOTARIO PUBLICO.-

Dra. REBECA S. ROLDAN VILLALBA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
Notaría Séptima del Municipio Libertador
del Distrito Federal

LOS OTORGANTES.-

LOS TESTIGOS.-

xdel/***

Elaborado por: Xiomara de Lucena.-

FUNCIONARIO AUTORIZADO.-











ESTADO FALCON
Registro Público
Oficina Subalterna
MUNICIPIO SILVA
TUCACAS

REPUBLICA DE VENEZUELA
Ministerio de Hacienda
Nombre del Solicitante
Número de Identificación
Fecha
Concepto
Base Legal
H-98
A0524715
500
QUINIENTOS BOLIVARES
SENIAT

REPUBLICA DE VENEZUELA
Ministerio de Hacienda
Nombre del Solicitante
Número de Identificación
Fecha
Concepto
Base Legal
H-98
A0524722
500
QUINIENTOS BOLIVARES
SENIAT

REPUBLICA DE VENEZUELA
Ministerio de Hacienda
Nombre del Solicitante
Número de Identificación
Fecha
Concepto
Base Legal
H-98
A0524723
500
QUINIENTOS BOLIVARES
SENIAT

REPUBLICA DE VENEZUELA
Ministerio de Hacienda
Nombre del Solicitante
Número de Identificación
Fecha
Concepto
Base Legal
H-98
A0524718
500
QUINIENTOS BOLIVARES
SENIAT