



República Bolivariana de Venezuela
MINISTERIO DEL INTERIOR Y JUSTICIA

Oficina Subalterna de Registro
Segundo Circuito
Municipio Libertador, Distrito Capital

DOCUMENTO REGISTRADO

Número:

29

Tomo:

03

Protocolo:

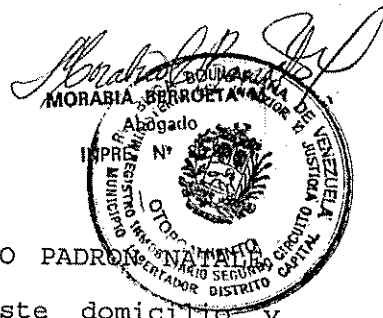
1

De fecha:

06/07/05.

F-04-0397291

Nº:	29
Prot.:	1
Tomo:	3



Nosotros, RAFAEL IGNACIO ONTIVEROS M. y RICARDO PADRON venezolanos, casados, mayores de edad, de este domicilio y titulares de las cédulas de identidad Nos. 6.219.265 y 6.549.514, respectivamente, procediendo en nuestro carácter de Directores de la ASOCIACION CIVIL PLAZA JARDIN, certificamos: Que la presente es copia fiel y exacta del original del Acta Constitutiva de nuestra representada, la cual es del tenor siguiente: Nosotros, HUMBERTO PADRON NATALE, RICARDO PADRON NATALE, ENRIQUE PADRON NATALE y RAFAEL IGNACIO ONTIVEROS, venezolanos, mayores de edad, domiciliados en Caracas y titulares de las cédulas de identidad Nos. 5.887.699 6.549.514, 6.549.678 y 6.219.265 respectivamente, declaramos: Que hemos constituido una asociación civil la cual se registrará por las disposiciones contenidas en la presente Acta Constitutiva:

PRIMERA: NOMBRE.- El nombre de la asociación es "ASOCIACIÓN CIVIL PLAZA JARDIN", en lo sucesivo y a los efectos del presente documento denominada "La Asociación".

SEGUNDA: NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN.- La Asociación tiene personalidad jurídica propia, distinta de sus asociados y representantes. La Asociación está organizada a través de los siguientes dos (2) órganos principales: La Asamblea de Asociados y la Junta Directiva, cuyas atribuciones están determinadas en este documento. La Asociación se rige por las disposiciones contenidas en la presente Acta Constitutiva, así como por la normativa legal que le sea aplicable y por sus Estatutos Sociales, si fuere el caso.

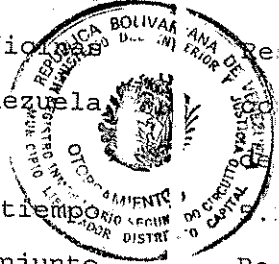
TERCERA: DOMICILIO.- El domicilio de La Asociación es la dirección del inmueble al cual se hace referencia en la cláusula SEXTA del presente documento, sobre la cual se construirá el Conjunto Residencial Plaza Jardín, lo cual constituye el objeto

C.I. 6.324.482

Henry José Virquez

Fecha de Organismo **CHJ 01/05**

fundamental de La Asociación, situado en el sector denominado Quebrada Honda, en Jurisdicción de la Parroquia El Recreo, Municipio (antes Departamento) Libertador del Distrito Federal y el cual forma la parcela seis (Lote No. 6) del Desarrollo Urbano del Boulevard Santa Rosa, Caracas, pero podrá establecer oficina en cualquier otro lugar de la República Bolivariana de Venezuela o en el exterior, según así lo decidan sus directores.



CUARTA: DURACION.- La duración de La Asociación será por tiempo indeterminado, hasta que se culmine la construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín y se adjudiquen en propiedad a sus respectivos asociados la totalidad de los apartamentos que lo conformarán y su disolución se regirá por las disposiciones contenidas en la presente Acta Constitutiva y de acuerdo con las normas del Código Civil, en lo que a esta materia y a las sociedades se refiere. La separación, exclusión, muerte, interdicción, inhabilitación, insolvencia ó hechos similares de uno de los asociados no será causa de disolución de La Asociación. En todo caso, la misma seguirá existiendo hasta tanto se cumpla su objeto fundamental, al cual se hace referencia en la cláusula QUINTA del presente documento.



QUINTA: OBJETO.- El objeto fundamental de La Asociación es la construcción del "Conjunto Residencial Plaza Jardín", el cual estará constituido por un conjunto de apartamentos residenciales, que serán adjudicados en propiedad a cada asociado propietario de una cuota de participación, por un valor, cada apartamento, que será igual al costo total final de construcción que proporcionalmente le corresponda al apartamento asignado a dicha cuota de participación, una vez finalizada la construcción del conjunto residencial en su totalidad. En lo sucesivo y a los efectos del presente documento, dicho conjunto residencial se denominará "Conjunto Residencial Plaza Jardín".

Ahora bien, para poder llevar a cabo dicho objeto fundamental, La Asociación debe cumplir los siguientes objetivos y propósitos:

5.1. Adquirir un inmueble donde se construirá el Conjunto

Re:
5.
Jas
ad
ne
5.
Pla
ap
sic
ap
Asc
las
doc
5.1
ne
Jas
5.6
ne
fur
Jur
SEY
RES
6.1
Jas
sec
El



Residencial Plaza Jardín, el cual estará integrado por un conjunto de apartamentos, según se describe en la cláusula SEXTA del presente documento.

5.2. Solicitar y obtener el permiso de construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín.

5.3. Proceder a la construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín, y a estos efectos realizar todas las contrataciones, adquisiciones, operaciones y negociaciones que en general sean necesarias para tal fin.

5.4. Una vez terminada la construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín, adjudicará en propiedad la totalidad de los apartamentos que lo integrarán, a cada uno de los asociados, siempre y cuando se encuentren solventes en el pago de los aportes que como asociados les corresponde frente a La Asociación, conforme se establece más adelante y cumplidas todas las formalidades que igualmente se determinan en el presente documento.

5.5. Suscribir aquellos documentos y contratos que sean necesarios para la construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín.

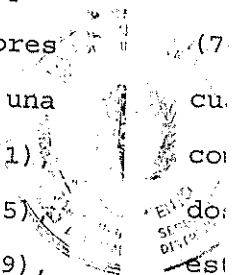
5.6. Realizar, en general, cualquier otra negociación que sea necesaria para el desarrollo y cumplimiento de su objeto fundamental, según así lo decida la Asamblea de Asociados o la Junta Directiva.

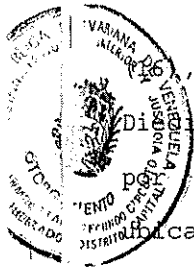
SEXTA: DESCRIPCION DE LA PARCELA DE TERRENO Y DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.-

6.1. De la Parcela de Terreno: El Conjunto Residencial Plaza Jardín será construido sobre un lote de terreno situado en el sector denominado Quebrada Honda, en Jurisdicción de la Parroquia El Recreo, Municipio (antes Departamento) Libertador del Distrito

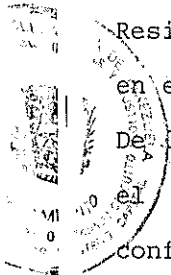
Federal, el cual tiene un área aproximada de Cinco Mil Seiscientos Cincuenta y Un Metros Cuadrados con Setenta y Un Decímetros Cuadrados (5.651,71 M2) y que forma la parcela seis (Lote No. 6) del Desarrollo Urbano del Boulevard Santa Rosa, comprendida dentro de los linderos siguientes: NORTE: Con la Avenida Libertador y en parte con la calle de servicio de la misma avenida; SUR: Con la Calle Real de Quebrada Honda, hoy Boulevard Santa Rosa y/o Amador Bendayan; ESTE: Parcela número 7-A, propiedad de la Cámara Venezolana de la Construcción; y OESTE: Con la parcela No. 5, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI). En la actualidad dicho inmueble le pertenece a Inversiones Vivalco, C.A. sociedad domiciliada en Caracas, inscrita por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 10 de agosto de 2000, bajo el número 87, Tomo 441-A-Qto., documento debidamente protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha 10 de junio de 2003, bajo el No. 18, Tomo 18, Protocolo Primero.

6.2. Del Conjunto Residencial Plaza Jardín: El Conjunto Residencial Plaza Jardín estará integrado por un total de cuatrocientos cuarenta (440) apartamentos distribuidos en tres (3) edificios que se denominarán Torre A, Torre B y Torre C respectivamente. Adicionalmente existirán tres (3) apartamentos destinados a las conserjerías del Conjunto Residencial Plaza Jardín que estarán ubicados en el nivel planta baja de las Torres A, B y C. Cada una de dichas Torres estará conformada por veintiún (21) pisos, de los cuales los dos superiores corresponden a los apartamentos Pent-House (PH) Duplex, más una (1) planta baja, identificados como Nivel PB, Nivel Uno (1), Nivel Dos (2), Nivel Tres (3), Nivel Cuatro (4), Nivel Cinco (5), Nivel Seis (6), Nivel Siete (7), Nivel Ocho (8), Nivel Nueve (9), Nivel Diez (10), Nivel Once (11), Nivel Doce (12), Nivel Tres (13), Nivel Catorce (14), Nivel Quince (15), Nivel Dieciséis





Nivel Diecisiete (17), Nivel Dieciocho (18), Nivel Diecinueve (19), y Nivel Pent-House (PH) el cual está conformado por los niveles Veinte (20) y Veintiuno (21) donde estarán ubicados los apartamentos Pent-House (PH) Duplex. Existirán asimismo cinco (5) sótanos en cada una de las Torres A, B y C que se identificarán como Nivel Sótano uno (S1), Nivel Sótano dos (S2), Nivel Sótano tres (S3), Nivel Sótano cuatro (S4) y Nivel Sótano cinco (S5) respectivamente, con capacidad para estacionar aproximadamente unos quinientos setenta y dos (572) vehículos y trescientos treinta y seis (336) maleteros aproximadamente, así como algunas áreas comunes y de servicio de todo el Conjunto Residencial Plaza Jardín, según se describirá en su oportunidad, en el respectivo documento de condominio.



De los cuatrocientos cuarenta (440) apartamentos que conformarán el Conjunto Residencial Plaza Jardín, ciento sesenta (160) conformarán la Torre "A", ciento sesenta (160) la Torre "B" y ciento veinte (120) la Torre "C".

Torre "A": De los ciento sesenta (160) apartamentos que conformarán la Torre "A", Treinta y ocho (38) apartamentos tendrán un área de cincuenta metros cuadrados (50 M2) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "A" y constarán de una (1) habitación, un (1) baño, una (1) sala y cocina, y un (1) puesto de estacionamiento; Setenta y seis (76) apartamentos tendrán un área de sesenta y cinco metros cuadrados (65 M2) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "B" y constarán de dos (2) habitaciones, dos (2) baños, una (1) sala y cocina, un (1) puesto de estacionamiento y un (1) maletero; Treinta y ocho (38) tendrán un área de ochenta metros cuadrados (80 M2) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "C" y constarán de

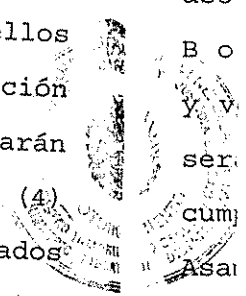


Como apartamentos Tipo "B" y constarán de dos (2) habitaciones, dos (2) baños, una (1) sala y cocina, un (1) puesto de estacionamiento y un (1) maletero; Treinta y ocho (38) tendrán un área de ochenta metros cuadrados (80 M2) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "C" y constarán de dos (2) habitaciones, dos (2) baños, una (1) sala y cocina, un (1) puesto de estacionamiento y un maletero; Dos (2) Pent-House (PH) Duplex los cuales tendrán un área de noventa y cinco metros cuadrados (95 M2) aproximadamente cada uno, y serán identificados como apartamentos Tipo "D" y constarán de tres (3) habitaciones, tres (3) baños, una (1) sala comedor y cocina, dos (2) puestos de estacionamiento y un (1) maletero; Cuatro Pent-House (PH) Duplex los cuales tendrán un área de ciento veinticinco metros cuadrados (125 M2) aproximadamente cada uno, y serán identificados como apartamentos Tipo "E" y constarán de tres (3) habitaciones, dos (2) baños, medio (½) baño de visita, una (1) sala comedor y cocina, una (1) área de lavandero, dos (2) puestos de estacionamiento y un (1) maletero; y Dos (2) Pent-House (PH) Duplex los cuales tendrán un área de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (155 M2) aproximadamente cada uno, y serán identificados como apartamentos Tipo "F" y constarán de tres (3) habitaciones, una (1) habitación de servicio, tres (3) baños, una (1) sala comedor y cocina dos (2) puestos de estacionamiento En cada planta tipo estarán ubicados ocho (8) apartamentos, de los cuales cuatro (4) de ellos con vista en dirección al Ávila y cuatro (4) con vista en dirección al Jardín Botánico. De los ocho (8) apartamentos que estarán ubicados en cada planta, Dos (2) serán Tipo "A"; Cuatro (4) serán Tipo "B" y Dos (2) Tipo "C". En la planta Pent-House (PH) estarán ubicados igualmente ocho (8) apartamentos de los cuales Dos (2) serán Tipo "D"; Cuatro (4)



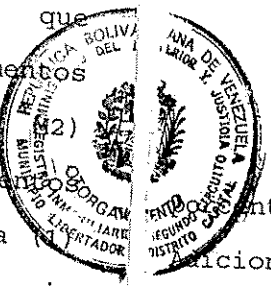
Tipo "E" y Dos (2) Tipo "F".

Torre "C": De los ciento veinte (120) apartamentos que conformarán la Torre "C", Treinta y ocho (38) apartamentos tendrán un área de cincuenta metros cuadrados (50) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "A" y constarán de una (1) habitación, un (1) baño, una sala y cocina, y un (1) puesto de estacionamiento; Setenta y seis (76) apartamentos tendrán un área de sesenta y cinco metros cuadrados (65 M2) aproximadamente cada uno y serán identificados como apartamentos Tipo "B" y constarán de dos (2) habitaciones, dos (2) baños, una (1) sala y cocina, un (1) puesto de estacionamiento y un (1) maletero; Dos (2) Pent-House (PH) Duplex los cuales tendrán un área de noventa y cinco metros cuadrados (95 M2) aproximadamente cada uno, y serán identificados como apartamentos Tipo "D" y constarán de tres (3) habitaciones, tres (3) baños, una (1) sala comedor y cocina, dos (2) puestos de estacionamiento y un (1) maletero y Cuatro Pent-House (PH) Duplex los cuales tendrán un área de ciento veinticinco metros cuadrados (125 M2) aproximadamente cada uno, y serán identificados como apartamentos Tipo "E" y constarán de tres (3) habitaciones, dos (2) baños, medio (½) baño de visita, una (1) sala comedor y cocina, una (1) área de lavadero, dos (2) puestos de estacionamiento y un (1) maletero. En cada planta tipo estarán ubicados seis (6) apartamentos, de los cuales tres (3) de ellos con vista en dirección al Ávila y tres (3) con vista en dirección al Jardín Botánico. De los seis (6) apartamentos que estarán ubicados en cada planta, Dos (2) serán Tipo "A" y Cuatro (4) serán Tipo "B". En la planta Pent-House (PH) estarán ubicados igualmente seis (6) apartamentos de los cuales Dos (2) serán Tipo "D" y Cuatro (4) Tipo "E". Cada uno de los apartamentos descritos anteriormente será adjudicado en propiedad a los asociados propietarios de una cuota de participación, por un valor que será el resultado del costo de construcción que corresponderá a cada uno de dichos apartamentos, determinado en función de los

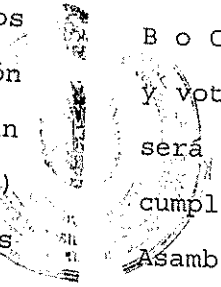
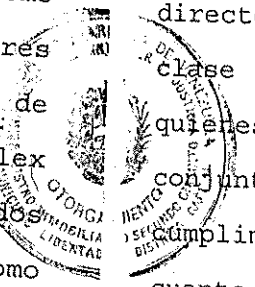


est
Y
Pla
SEP
adm
var
en
dir
cla
qui
con
cua
eli
de
ind
aso
B o
y v
ser
cum
Asa
con
de
de
tal
podi
de

mentos que
apartamentos
s (50
apartamento
ño, una
enta y seis
nco metros
entificados
itaciones,
puesto de
PH) Duplex
cuadrados
ados como
ones, tres
uestos de
H) Duplex
cuadrados
dos como
ones, dos
omedor y
stos de
estarán
de ellos
irección
estarán
tro (4)
bicados
án Tipo
scritos
ociados
e será
a cada
e los



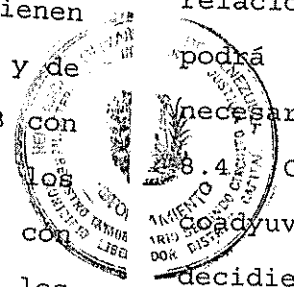
ventajas que se establezcan en el Documento de Condominio.
adicionalmente existirán tres (3) apartamentos de conserjería que
estarán ubicados en el nivel Planta Baja de las Torres A, B y C,
y las áreas sociales y recreacionales del Conjunto Residencial
Plaza Jardín, ubicadas en Planta Baja de cada Torre.
SEPTIMA: DE LA JUNTA DIRECTIVA.- La Asociación será dirigida y
administrada por una Junta Directiva integrada por un número
variable de miembros, hasta un máximo de quince (15) directores
en total, de los cuales cinco (5) de ellos tendrán el carácter de
directores clase A, cinco (5) tendrán el carácter de directores
clase B y cinco (5) tendrán el carácter de directores clase C,
quienes podrán ser ó no asociados, y deberán actuar siempre
conjuntamente dos (2) de ellos, por lo menos, previo el
cumplimiento de las normas contenidas en el presente documento en
cuanto a quórum y votación. La asamblea de asociados que los
elija, si fuera el caso, decidirá en cada oportunidad el número
de miembros que la integrarán, hasta el límite máximo antes
indicado. Dichos directores serán elegidos con el voto de los
asociados titulares de cuotas de participación del mismo tipo A,
B o C respectivamente, de acuerdo a las normas en cuanto a quórum
y votación establecidas en este documento. La Junta Directiva no
será removible ni cesará en sus funciones hasta tanto se haya
cumplido plenamente con el objeto de La Asociación, salvo que una
Asamblea de Asociados, convocada especialmente para tal efecto y
con el voto favorable del noventa por ciento (90%) por lo menos
de los asociados solventes en el pago de sus cuotas los remueva
de sus cargos y designe nuevos directores; en el entendido que
tal porcentaje resultante para sustituir a la junta Directiva no
podrá ser inferior, en ningún caso, al ochenta por ciento (80%)
de la totalidad de los asociados, estén o no solventes y que con



respecto a la elección de dichos directores, cada asociado podrá votar únicamente para elección de aquellos del mismo tipo que la cuota de participación de la cual es titular. En caso de ausencia absoluta de algún miembro integrante de la Junta Directiva, la Asamblea de Asociados designará la persona que le sustituirá y tal nombramiento lo hará con el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de los asociados solventes en el pago de sus cuotas. Hasta tanto se realice dicha designación, los restantes miembros de la Junta Directiva actuarán con plenas facultades conforme a la presente Acta Constitutiva, pudiendo obligar a La Asociación de acuerdo con los términos aquí establecidos.

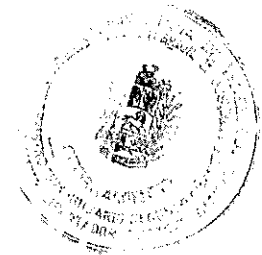
PARAGRAFO UNICO: Para las reuniones de la Junta Directiva se convocarán a todos los directores clase A, B y C, aún cuando es entendido que son los directores clase A quienes tienen competencia con respecto a los asuntos propios de la Torre A y de los apartamentos que la conformarán; los directores clase B con respecto a los asuntos propios de la Torre B y de los apartamentos que la conformarán; y los directores clase C con respecto a los asuntos propios de la Torre C y de los apartamentos que la conformarán respectivamente. La consideración y/o aprobación de aquellos asuntos relativos a las áreas comunes generales del Conjunto Residencial Plaza Jardín, distintas de aquellas propias de una Torre en particular, así como aquellos otros que puedan afectar la totalidad del Conjunto Residencial Plaza Jardín, corresponderá a los miembros directores clase A, B y C reunidos conjuntamente. Cualquier persona podrá ser designada como director en más de una clase A, B o C al mismo tiempo, pero su voto representará un solo voto en aquellas decisiones relativas a asuntos que deban ser aprobados o considerados con la presencia conjunta de los directores clase A, B y C, de acuerdo a lo antes expuesto.

OCTAVA: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.- La Junta Directiva tendrá las más amplias facultades de administración y disposición



- 1. Rej
- Directore
- menos dos
- 8.2. Est.
- bancarias
- Asociació
- 8.3. Cele
- limitació
- relaciona
- podrá su
- necesario
- 8.4. Con
- coadyuvar
- decidiere
- bienes d
- construir.
- 8.5. Info
- avances y
- general de
- 8.6. Aprol
- todos los
- objeto fu
- 8.7. Estab
- 8.8. Dispo
- Asambleas
- 8.9. Cont
- el manejo
- necesario.

ado podrá
po que la
ausencia
ctiva la
titular
setent
pago de
ión, los
n plenas
pudiendo
os aquí
ctiva se
uando es
tienen
e A y de
e B con
de los
e C con
de los
eración
comunes
tas de
quellos
dencial
se A, B
signada
, pero
siones
con la
erdo a
ectiva
sición



de llevar a cabo el objeto fundamental de La Asociación. En particular tendrá las siguientes atribuciones:

- 8.1. Representar a La Asociación por intermedio de sus Directores, quienes deben actuar siempre conjuntamente por lo menos dos (2) de ellos, en forma conjunta.
- 8.2. Establecer la forma en que serán movilizadas las cuentas bancarias, las cuentas de ahorro y las cuentas de inversión de La Asociación, si fuera el caso o cualquier otra cuenta.
- 8.3. Celebrar toda clase de contratos y convenios, sin ninguna limitación, salvo aquellos actos distintos de los que se relacionan con su objeto fundamental, ya que se entiende que podrá suscribir todos los documentos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto.
- 8.4. Contratar los préstamos que considere necesarios para coadyuvar en los gastos de construcción del edificio, si así lo decidiere, pudiendo otorgar como garantía de dichos préstamos los bienes de La Asociación, incluyendo el inmueble donde se construirá el Conjunto Residencial Plaza Jardín.
- 8.5. Informar a los asociados sobre la situación financiera, avances y desarrollos de la obra, así como cualquier otro aspecto general de la asociación.
- 8.6. Aprobar los gastos e inversiones de La Asociación y efectuar todos los pagos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto fundamental.
- 8.7. Establecer el sistema de contabilidad de La Asociación.
- 8.8. Disponer la convocatoria para la celebración de las Asambleas de Asociados.
- 8.9. Contratar un Fideicomiso con una Institución Bancaria para el manejo de aportes de los asociados, si lo considerara necesario.

8.10. Velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente contrato de Asociación.

8.11. Suscribir los asientos de inscripción de las cuotas de participación en el libro de Asociados, así como las marginales que fuere necesario hacer a dichos asientos.

8.12. Llevar el registro de asociados y mantenerlo actualizado con sus direcciones y teléfonos.

8.13. Recaudar los aportes de los asociados y decidir el destino que haya de dársele a los mismos.

8.14. Movilizar las cuentas bancarias que se aperturen a nombre de La Asociación.

8.15. Autorizar a dos (2) de los directores para que puedan suscribir los documentos de adjudicación en propiedad de los apartamentos que conforman el Conjunto Residencial Plaza Jardín, a cada uno de los asociados o a nombre de quien estos así lo notifiquen, una vez que se haya registrado el correspondiente documento de condominio, en los términos que más adelante se indican y se hubieren cumplido los correspondientes requisitos legales.

8.16. Modificar ó variar los planes de aporte de los asociados en base a los requerimientos de la obra, modificaciones de proyecto y variaciones en el área final de las viviendas, ajustes por inflación y otros, así como elaborar y aprobar los presupuestos de obra y determinación de las cuotas a pagar por los asociados y presentar los mismos a la asamblea de asociados para su consideración, si es que así lo considera conveniente la Junta Directiva, en el entendido que las decisiones que en este sentido acuerde la Junta Directiva no requieren de la aprobación de la asamblea de asociados.

8.17. Decidir acerca de la exclusión de asociados, si fuere este el caso, en los términos establecidos en este documento.

8.18. Variar el número de cuotas ó variar el número de apartamentos a ser construidos, si así lo considera conveniente.

8.19. Contratar los servicios de una empresa de Inspección



inica Ex
Junta Direc
contrat
necesarios,
8.20. Susc
Registro M
Federal y
el No. 61
Gerencia d
de servici
y condicio
Otras.
En
Administra
ambas f
actos nec
social y
Jardín,
contratos
PARAGRAFO
títulos
participa
individua
Directiva
correspor
facultade
Directiva
a favor
el otor
suscribi

al presente

cuotas de

las

actu

el des

a nombre

de puedan

d de los

a Jardín,

s así lo

pondiente

ante se

quisitos

diados en

proyecto

tes por

upuestos

ciados y

para su

la Junta,

sentido

n de la

re este

ero de

iente.

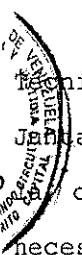
pección

Junta Directiva, si así lo considera, la cual reportará a la Junta Directiva acerca del avance y calidad de la obra, así como la contratación de cualesquiera otros profesionales que sean necesarios, firmas de auditoria y otros.

8.20. Suscribir con CONSTRUCCIONES EDIVIAL, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 01 de septiembre de 1989, bajo el No. 63, Tomo 74-A Sgdo., el correspondiente contrato de Gerencia de Construcción de obra, así como cualesquiera contratos de servicios que sean necesarios y definir y aprobar los términos y condiciones de cada contratación, tales como asesores legales y otros.

8.21. En general, la Junta Directiva representa el órgano de administración de La Asociación y por lo tanto tendrá las mas amplias facultades para ejecutar, sin excepción, todos aquellos actos necesarios para llevar adelante el desarrollo del objeto social y necesarios para construir el Conjunto Residencial Plaza Jardín, pudiendo a estos efectos celebrar toda clase de contratos, sin limitación alguna.

PARAGRAFO UNICO: Unicamente a los efectos del otorgamiento de los títulos correspondientes a la emisión de las cuotas de participación por ante Notaría Pública, podrá actuar en forma individual uno (1) cualquiera de los miembros de la Junta Directiva, de aquel mismo tipo A, B o C, a la Torre a la que corresponda el apartamento en cuestión, quien tendrá plenas facultades para tal acto, previa autorización de la Junta Directiva. Para el caso de la emisión de cuotas de participación a favor de los miembros de la Junta Directiva, si fuere el caso, el otorgamiento del correspondiente documento o título lo suscribirán entre si, no pudiendo un miembro otorgarse a sí mismo

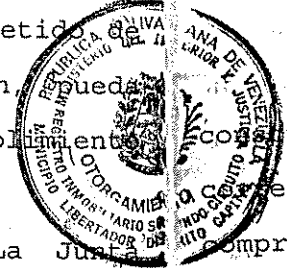


su correspondiente título. Las atribuciones y facultades enumeradas anteriormente no son restrictivas, sino enunciativas, pues la intención es que la Junta Directiva, en su cometido, llevar a cabo el objeto fundamental de La Asociación, quedando facultada para realizar todos los actos de disposición que para el cumplimiento de tal objeto fundamental sean necesarios.

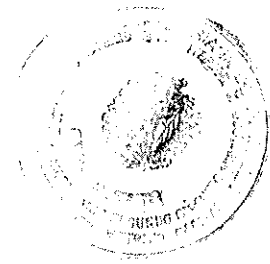
NOVENA: DE LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.- La Junta Directiva se reunirá con la frecuencia que lo exijan los asuntos de La Asociación. Para que exista quórum en las reuniones de la Junta Directiva, será necesario siempre la presencia de por lo menos tres (3) de los miembros del tipo de directores A, B o C, según el asunto a tratar corresponda a la Torre A, B o C respectivamente y sus decisiones se tomarán con el voto de la mayoría de los presentes en la misma. Si el asunto a tratar se refiere a un asunto de interés general de todo el Conjunto Residencial Plaza Jardín y no a un asunto particular de una de las Torres que lo componen, se requerirá la presencia en dicha reunión, de por lo menos tres (3) de cada uno de los directores A, B y C y sus decisiones se tomarán asimismo con el voto de la mayoría de los presentes en la misma.

DECIMA: OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS.- La condición de asociado se adquiere mediante la adquisición de una cuota de participación de La Asociación, en el entendido que será prueba suficiente de ello la simple firma por parte del asociado en cuestión, del respectivo título representativo de la cuota de participación de que se trate. Son obligaciones de los asociados las siguientes:

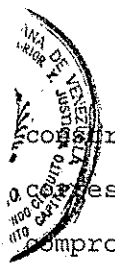
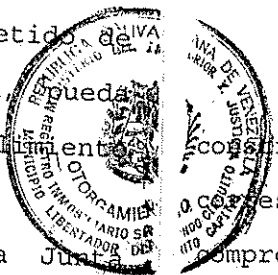
- 10.1. Pagar puntualmente todos los aportes que le correspondan y que existan o lleguen a existir a cargo de sus respectivas cuotas de participación, según los mismos sean fijados o determinados por la Junta Directiva, incluso los aportes extraordinarios a que hubiere lugar y dentro del plazo que se establezca para ello, en el entendido que, por tratarse de una asociación civil se espera que sus asociados se beneficien al pagar solamente el monto que calculado porcentualmente sobre el valor total final de



de la cual
íntegrament
que la sim
participac
de que est
correspond
únicamente
Plaza Jard
precio fi
compromete
inicial l
cualquier
cualquier
la Asamble
10.2. Cum
documento
10.3. Cum
10.4. Col
Asociació
10.5. Asi
10.6. Ma
número te
cualquier
facilita
particul
acerca d
10.7. Aq



facultades
 nciativas,
 ometido de
 ón, queda
 mplimiento
 La Junta
 s asuntos
 nes de la
 le por lo
 A, B o C,
 B o C
 to de la
 ratar se
 Conjunto
 e una de
 en dicha
 rectores
 to de la
 asociado
 cipación,
 lente de
 ón, del
 ción de
 ntes:
 ondan y
 cuotas
 minados
 s a que
 llo, en
 espera
 to que
 al de



construcción de todo el Conjunto Residencial Plaza Jardín responde a su apartamento. A estos fines, cada asociado se compromete mediante la firma del respectivo título representativo de la cuota de participación que adquiriera, a que cumplirá íntegramente con todas sus obligaciones. Asimismo es entendido que la simple firma de dicho título representativo de su cuota de participación representa su manifestación irrevocable y absoluta de que está consciente que el costo final del apartamento que le corresponderá como asociado, no podrá ser determinado sino únicamente al termino de la construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín, ya que será entonces esa la oportunidad en que el precio final podrá ser determinado y, en este sentido se compromete a pagar cualesquiera ajustes que sobre el presupuesto inicial lleguen a ocurrir por concepto de aumentos de precio por cualquier causa que sea, tales como ajustes por inflación o cualquier otra causa, según así lo apruebe la Junta Directiva o la Asamblea de asociados.

- 10.2. Cumplir estrictamente con lo dispuesto en el presente documento y las resoluciones de las Asambleas de Asociados.
- 10.3. Cumplir con las resoluciones de la Junta Directiva.
- 10.4. Colaborar con la realización del objeto fundamental de La Asociación, en todo aquello que le sea posible.
- 10.5. Asistir a las Asambleas de Asociados.
- 10.6. Mantener informada a La Asociación sobre la dirección, número telefónico de su residencia y de su lugar de trabajo y de cualquier modificación ocurrida en los mismos, a los fines de facilitar las notificaciones que se le deban efectuar. En este particular se compromete a notificar por escrito a La Asociación, acerca de cualquier cambio o modificación si fuera este el caso.
- 10.7. Aquellas otras acciones u obligaciones que sean necesarias

para el cumplimiento del objeto fundamental de La Asociación, de acuerdo a lo que decida la Junta Directiva o la Asamblea general de Asociados.

DECIMA PRIMERA: DERECHOS DE LOS ASOCIADOS. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

11.1. Participar con voz y voto en las Asambleas de Asociados pero únicamente siempre y cuando estén solventes con la totalidad de los aportes que le corresponde a la cuota de participación les haya sido asignada.

11.2. Recibir y aceptar la adjudicación en propiedad del apartamento que correspondiere a su cuota de participación, en la forma, oportunidad y condiciones que acuerde la Junta Directiva y aquellas otras que se estipulan más adelante en el presente documento.

DECIMA SEGUNDA: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS. La Asamblea de Asociados, dentro de los términos aquí consagrados, tendrá las siguientes atribuciones:

12.1. Considerar y resolver sobre el Informe Anual que presente la Junta Directiva de La Asociación.

12.2. Considerar y resolver sobre los Estados Financieros de La Asociación.

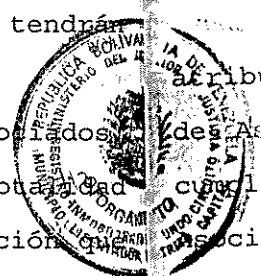
12.3. Elegir a los miembros de la Junta Directiva de acuerdo a las disposiciones y limitaciones del presente documento.

12.4. Decidir sobre la disolución y liquidación de La Asociación.

12.5. Resolver sobre cualquier otro asunto que le sea sometido a su consideración por la Junta Directiva.

DECIMA TERCERA: DE LA CELEBRACION Y DEL OBJETO DE LAS ASAMBLEAS.

Las reuniones de las Asambleas de Asociados podrán ser Ordinarias y Extraordinarias. La Junta Directiva determinará el objeto, lugar, fecha y hora de la Asamblea. Salvo que la Junta Directiva acuerde algo distinto, la Asamblea Ordinaria de Asociados se celebrará una (1) vez al año, con el objeto de considerar y resolver sobre el Informe de la Junta Directiva y los Estados Financieros de La Asociación y cualesquiera de sus otras



atribu
de As
cuel
soci
Direc
los a
lo ap
al m
podrá
de c
conv
ésta
conv
dent
cont
DECI
conv
inte
peri
veir
día
el
hab
señ
apr
dis
aso
DEC
las
sal

, de
eral



atribuciones. La falta de celebración de una Asamblea Ordinaria de Asociados no afectará la vigencia de La Asociación ni el cumplimiento de su objeto. Las Asambleas Extraordinarias de Asociados se celebrarán cuando lo juzgue necesario la Junta Directiva. Asimismo, si el ochenta y cinco por ciento (85%) de los asociados solventes en sus aportes para la fecha respectiva lo aprueba, siempre y cuando tal porcentaje resultante represente al menos la mitad mas uno de la totalidad de los asociados, podrán solicitar a la Junta Directiva, por escrito y con la firma de cada uno de tales asociados que así lo decidieron, que se convoque una Asamblea con indicación de su objeto, en cuyo caso ésta procederá a su convocatoria para una fecha que estime conveniente, a fin de que se celebre la Asamblea de Asociados dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días consecutivos contados a partir de la fecha de la recepción de la solicitud.

DECIMA CUARTA: DE LA CONVOCATORIA DE LAS ASAMBLEAS. Las convocatorias para las Asambleas de Asociados se harán por intermedio de la Junta Directiva, mediante publicación en un periódico de circulación diaria en la ciudad de Caracas, con veinte (20) días consecutivos de anticipación, por lo menos, al día en que deba celebrarse la asamblea. La convocatoria expresará el objeto de la reunión, así como el lugar, día y hora en que habrá de efectuarse, siendo nula toda decisión sobre un objeto no señalado en la convocatoria, a menos que su inclusión haya sido aprobada por la totalidad de los asociados. No obstante lo aquí dispuesto, cuando estén presentes ó representados todos los asociados, se podrá prescindir de la convocatoria.

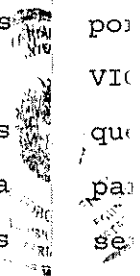
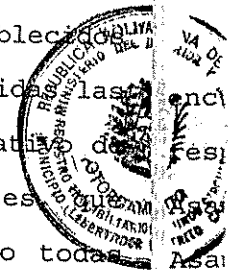
DECIMA QUINTA: DEL QUORUM DE LAS ASAMBLEAS.- Para la validez de las deliberaciones y decisiones de las Asambleas de Asociados, salvo lo dispuesto en la cláusula siguiente, será menester la

presencia ó representación de por lo menos el ochenta y cinco por ciento (85%) de los asociados solventes en el pago de sus aportes. En caso de falta de quórum, la Junta Directiva convocará por segunda vez a la Asamblea, con los mismos requisitos establecidos en el artículo anterior sobre las convocatorias, siendo válidas las decisiones que se tomen sea cual fuere el número representativo de las cuotas de participación solventes en el pago de sus aportes se encuentren presentes. Es entendido que quedan a salvo todas aquellas estipulaciones expresas sobre las mayorías especiales requeridas para la designación y/o remoción de integrantes de la Junta Directiva y otros aspectos allí señalados.

DECIMA SEXTA: REPRESENTACION EN LAS ASAMBLEAS.- Los asociados personas naturales podrán hacerse representar en las Asambleas por su cónyuge ó por un ascendiente, descendiente ó hermano ó por otro asociado designado para tal fin, por escrito, en una carta ó telegrama dirigido a la Junta Directiva. Los asociados que sean personas jurídicas podrán ser representados en las Asambleas por su representante legal. Los asociados podrán ser representados asimismo por un tercero designado mediante poder otorgado ante Notario Público. Dichas credenciales serán archivadas en la Carpeta de Registro de Poderes de La Asociación. Un asociado sólo podrá representar válidamente en las Asambleas a una cuota de participación adicional a la cuota de su propiedad; sin embargo, si un asociado es propietario de más de una cuota de participación, dicho asociado sí podrá representar todas sus cuotas pero no podrá representar a otro asociado en las Asambleas, salvo que otros representen sus cuotas.

DECIMA SEPTIMA: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.- Las Asambleas serán presididas por cualquiera de los Miembros de la Junta Directiva, quién verificará la solvencia en el pago de sus cuotas de los miembros presentes o representados y el cumplimiento del quórum.

DECIMA OCTAVA: DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA.- Cada uno de los asociados propietarios de una cuota de participación, que se



por
es.
por



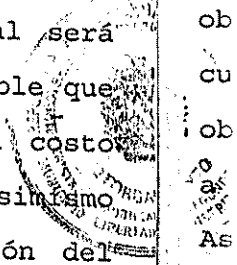
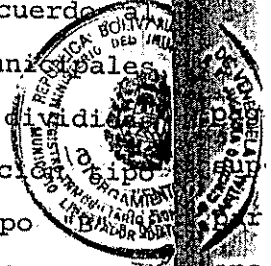
las que encuentren solventes en los aportes que le correspondan a su respectiva cuota y que esté presente ó representado en la Asamblea, tendrá derecho a un voto. Las decisiones de las Asambleas se tomarán con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) por lo menos de los presentes en la asamblea y el quórum requerido será aquel que exigen las normas previstas en el presente documento. Es entendido que con respecto a la elección de los directores miembros de la Junta Directiva, cada asociado podrá votar únicamente para la elección de aquellos directores del mismo tipo que la cuota de participación de la cual es titular ese asociado.

DECIMA NOVENA: DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- De toda reunión de la Asamblea se levantará un acta la cual se transcribirá al libro de Actas de Asambleas de Asociados. En dicha acta se copiará el texto de la convocatoria y se hará una relación de los asociados presentes ó representados con el número de su cuota de participación, la cual será firmada por los asociados y por sus representantes, según el caso, para comprobar el número de asociados presentes o representados. En el acta se dejará constancia de las decisiones y resoluciones tomadas en la misma. Cada acta será firmada por los miembros de la Junta Directiva y por los asociados o sus representantes presentes en la Asamblea.

VIGESIMA: DEL FONDO SOCIAL.- La Asociación tendrá un fondo social que estará representado y dividido en tantas cuotas de participación como unidades de vivienda o apartamentos vayan a ser construidos y adjudicados en propiedad, como parte del objeto fundamental de La Asociación y estará constituido con los aportes que los asociados efectúen por los montos y en las condiciones que se aprueben en las Asambleas de Asociados o en las reuniones de Junta Directiva que a tal efecto se celebren. En principio el

fondo social estará representado y dividido en cuatrocientas cuarenta (440) cuotas de participación, que corresponde al número de apartamentos que se espera poder construir, de acuerdo al anteproyecto presentado por ante las autoridades municipales correspondientes. Estas cuotas de participación estarán divididas a su vez en ciento sesenta (160) cuotas de participación tipo "A", ciento sesenta (160) cuotas de participación tipo "B" y ciento veinte (120) cuotas de participación tipo "C", de manera de identificar la Torre en la cual se encuentra ubicado el apartamento que corresponderá a dicha cuota de participación, esto es, Torre A, B o C respectivamente y la incidencia que sobre dicha cuota de participación tendrá el costo de adquisición del inmueble donde se construirá el Conjunto Residencial Plaza Jardín.

VIGESIMA PRIMERA: DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION. Como se ha indicado en la cláusula anterior, el fondo social estará representado y dividido en tantas cuotas de participación como apartamentos vayan a ser construidos y adjudicados en propiedad, cada una de las cuales dará derecho a que a su titular le sea adjudicado un apartamento, de acuerdo a lo estipulado en el presente documento. Cada cuota de participación dará derecho a su titular a que le sea adjudicado en propiedad un apartamento tipo que se indique en la respectiva cuota de participación. Asimismo, las cuotas de participación serán tipo A, B o C, según el apartamento que le corresponderá a la misma se encuentre ubicado en la Torre A, B o C respectivamente. A cada cuota de participación le corresponderá un determinado porcentaje en las obligaciones y en los derechos de La Asociación, el cual será determinado en función de la cabida y dimensión del inmueble que le será adjudicado, calculado proporcionalmente sobre el costo total del Conjunto Residencial Plaza Jardín. Es asimismo entendido que la incidencia que el precio de adquisición del inmueble donde se construirá el Conjunto residencial Plaza Jardín tendrá sobre cada cuota de participación, como parte del costo a



entas

imero

ales

licia

tipo

nera

el

ión,

obre

del

laza

ha

ará

omo

lad,

sea

del

ón.

gún

tre

de

las

erá

que

sto

smo

del

lín

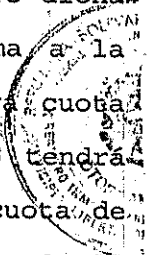
a



pagar por cada asociado, será aquel que resulte en función de la superficie del apartamento que corresponderá a cada cuota de participación y de la Torre donde se encuentre ubicado dicho apartamento, en las siguientes proporciones: La cantidad de cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 45,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre A; la cantidad de noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 90,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre B y la cantidad de ciento treinta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 135,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre C. Cada cuota de participación debidamente suscrita y solvente en el pago de los aportes que le corresponde a la misma, otorgará a su titular el derecho a un (1) voto en las Asambleas de Asociados, independientemente del tipo de cuota. La Junta Directiva otorgará a su propietario un título notariado, donde conste la titularidad de la cuota de participación de La Asociación que le corresponde y si así lo acuerda con el respectivo asociado, indicará igualmente el apartamento específico que le ha sido asignado a dicha cuota de participación.

VIGESIMA SEGUNDA: DE LOS APORTES.- Los asociados estarán obligados a pagar todos los aportes que estén a cargo de sus cuotas de participación y que se requieran para cumplir con el objeto fundamental de La Asociación. Dichos aportes serán iguales a la proporción de cada cuota en las obligaciones de La Asociación, sin perjuicio a lo relativo a la incidencia del valor de adquisición del inmueble donde se construirá el Conjunto Residencial Plaza Jardín, lo cual se regirá por la distribución

establecida de acuerdo a lo dispuesto en el presente documento, específicamente en las cláusulas VIGÉSIMA PRIMERA y TRIGÉSIMA CUARTA. La Junta Directiva fijará el monto de los aportes y el plazo para el pago de los mismos. Aquellos asociados que incurran en un retraso ó mora mayor a cinco (5) días hábiles establecido por la Asamblea, o por la Junta Directiva el caso, adicionalmente al pago de las cuotas vencidas pagadas, deberán pagar intereses de mora a La Asociación sobre el capital adeudado, calculados a la tasa activa que para situaciones de mora similares cobre el banco con el que la Asociación mantenga relación comercial, para la fecha en que se efectuó el pago o a la tasa que la Junta Directiva así lo acuerde. En caso de que la mora en el pago de sus aportes exceda de dos (2) meses, la cuota de participación pasará automáticamente a la tesorería de La Asociación y sin que sea necesario notificación alguna al asociado y por ende el titular perderá en ese mismo momento su condición de titular sobre dicha cuota de participación y el derecho que le da la misma a la adjudicación del inmueble que corresponde a la respectiva cuota de participación. En este último caso, el asociado sólo tendrá derecho a recibir, luego de ser nuevamente colocada la cuota de participación, bien sea por venta a tercero o por remate de la misma a cualquier precio o valor, y de haberse cobrado el precio de adjudicación o venta, el diferencial, si es que lo hubiere, luego de haberse deducido del monto recibido por la colocación de la respectiva cuota de participación, todos y cada uno de los gastos que se hayan causado con ocasión de la colocación de dicha cuota de participación y todas las cuotas, sean estas ordinarias o extraordinarias que a cuenta de esa cuota de participación se adeuden hasta la fecha en que la misma haya sido colocada o vendida a un tercero y cobrado su precio de venta o adjudicación, así como los intereses de mora respectivos que se hayan causado hasta esa fecha en que se coloque o venda nuevamente dicha cuota de participación y se cobre su precio. En dicho supuesto, la



Junta
otorga
de las
cuota
Asoci
cuota
VIGES
cuot.
el J
asie
indi
domi
cual
per
rep
a C
asa
Dir
res
suc
Asc
ap
as
no
de
pa
re
de
at
pr

ento,
ESIMA
y el
urrar
Lazo
sea
MIENRO
e el
para
la
se
lo
ceda
sará
sea
ular
icha
la
cota
drá
de
la
cio
re,
de
los
cha
ias
se
o
ón,
do
ota
la

Junta Directiva anulará el Título de Propiedad si ya hubiese sido otorgado, así como el asiento de propiedad respectivo en el libro de asociados de La Asociación. Los cesionarios o sucesores de una cuota de participación serán solidariamente responsables ante La Asociación por el pago de los aportes insolutos a cargo de dicha cuota.

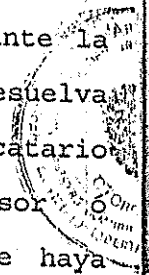
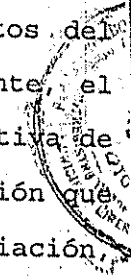
VIGESIMA TERCERA: DEL LIBRO DE ASOCIADOS.- La propiedad de las cuotas de participación se determinará mediante su inscripción en el libro de asociados, en asientos de numeración sucesiva. El asiento de cada inscripción de una cuota de participación indicará el número de la cuota de participación, el nombre, domicilio, estado civil, número de cédula de identidad y cualquier otro dato de identificación del asociado, si fuere una persona natural ó la denominación, domicilio, datos de registro y representante (s), si fuere una persona jurídica; el monto pagado a cuenta del aporte inicial y, la forma de pago del saldo. Dicho asiento debe ser firmado por dos (2) miembros de la Junta Directiva de La Asociación y por el asociado propietario de la respectiva cuota de participación. La cesión de la propiedad, la sucesión, la constitución de prenda, el abandono a favor de La Asociación por separación del asociado y la anulación de los aportes de las cuotas de participación por exclusión de un asociado, se inscribirá en el libro de asociados mediante una nota al pie del asiento de inscripción correspondiente. En caso de cesión, sucesión, abandono ó anulación de una cuota de participación, se hará un nuevo asiento de inscripción de la respectiva cuota, haciéndose referencia en el mismo, al número del asiento de inscripción sustituido. La Asociación llevará asimismo una carpeta de registro de documentos de cambio de propiedad de las cuotas de participación en la cual se archivará



una copia de los documentos que evidencien una cesión ó sucesión de cuotas de participación.

VIGESIMA CUARTA: CESION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION de asociados que estén solventes en el pago de las cuotas que les corresponde frente a La Asociación, podrán ceder su participación a cualquier tercero, mediante un documento autentificado ante una Notaría Pública, en el cual el cesionario acepte las disposiciones del presente Contrato de Asociación y las resoluciones de las Asambleas de Asociados y de la Junta Directiva y se obligue a pagar todos los aportes que existan o lleguen a existir a cargo de dicha cuota, incluyendo los eventualmente extraordinarios, si fuere el caso, siempre que dicha cesión sea aprobada previamente y por escrito por la Junta Directiva de La Asociación. Una vez efectuada la cesión, se inscribirá una nota de cesión en el libro de asociados, con indicación de la identificación del cesionario y los datos del documento de cesión. Dicha nota será firmada por el cedente, el cesionario y por dos (2) de los miembros de la Junta Directiva de La Asociación. Cualquier cesión de una cuota de participación que no hubiese sido aprobada por la Junta Directiva de La Asociación no será oponible a esta última, ni a los demás asociados o terceras personas.

VIGESIMA QUINTA: SUCESION EN LA PROPIEDAD DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION.- En caso de muerte del propietario de una cuota de participación ó remate judicial de la misma ó cualquier otro hecho similar que implique una sucesión en la propiedad de la cuota, las personas que adquieran el carácter de sucesores de un asociado deben acreditarlo inmediatamente y por escrito ante la Junta Directiva, a los efectos de que ésta considere y resuelva acerca de la aceptación ó no del sucesor o del adjudicatario judicial como asociado de La Asociación. El sucesor o adjudicatario judicial de una cuota de participación que haya sido aprobado como asociado por la Junta Directiva, debe suscribir un documento autentificado ante una Notaría Pública en el

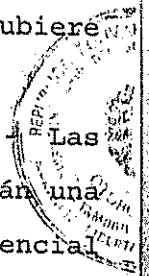
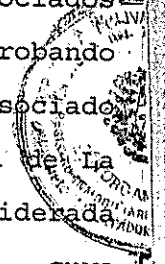


Los
cual
Dire
carg
apor
nota
iden
docu
rese
adj
por
fir
mie
Dir
La
has
asc
Pa
que
di
vi
cu
la
mi
re
su
su
so
VI
Lo

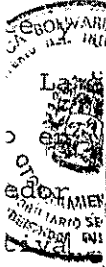
en virtud de lo cual se inscribirá una nota acerca de la prenda en el libro de los asociados firmado por el asociado garante por dos (2) de los miembros de la Junta Directiva de la Asociación. La extinción de la prenda se inscribirá asimismo en el libro de asociados mediante una nota firmada por el acreedor prendario, el asociado, y dos (2) miembros de la Junta Directiva de La Asociación. El derecho de voto en las Asambleas de las cuotas dadas en prenda corresponderá siempre al asociado propietario.

VIGESIMA SEPTIMA: DEL ABANDONO DE CUOTAS.- El asociado que no convenga en el pago de un aporte a cargo de su cuota de participación, tiene el derecho de abandonar su cuota en favor de La Asociación y de separarse de la misma, en virtud de lo cual se inscribirá una nota acerca del abandono en el libro de asociados con indicación de la resolución de la Junta Directiva aprobando el abandono de la cuota; dicha nota será firmada por el asociado renunciante y por dos (2) miembros de la Junta Directiva de La Asociación. En este caso, dicha cuota pasará a ser considerada como si fuese una cuota de participación en tesorería, cuya colocación y traspaso podrá ser negociada por la Junta Directiva de La Asociación. El asociado que haya abandonado su cuota de participación de conformidad con lo aquí expuesto, sólo tendrá el derecho de obtener el pago de aquellas cantidades de dinero, si las hubiere, luego de aplicar las mismas disposiciones y procedimiento establecidos en la cláusula vigésima segunda, previstas para el caso de aquellos asociados cuya mora hubiere excedido el plazo de dos (2) meses.

VIGESIMA OCTAVA: DE LAS ADJUDICACIONES DE APARTAMENTOS. Las adjudicaciones en propiedad de los apartamentos se realizarán una vez que La Asociación haya construido el Conjunto Residencial Plaza Jardín y obtenido el correspondiente permiso municipal de constancia de terminación de obra o certificado de habitabilidad y se haya otorgado el correspondiente Documento de Condominio y cumplidos los demás requisitos de Ley. En esa oportunidad y si



enda



Existiesen cuotas de participación a las cuales no le hubieren sido expresamente asignado un apartamento específico, la Junta Directiva contactará a dichos asociados, si fuese este el caso y pondrá a su disposición la lista de apartamentos disponibles del tipo que le hubiere correspondido para que dichos asociados escojan el de su conveniencia de entre tales apartamentos no asignados y, a estos efectos se respetará el orden de prelación en consideración a la antigüedad como asociado. Si ello no fuere posible, la Junta Directiva procederá a la adjudicación de esos apartamentos que estuvieren libres, mediante una rifa entre los asociados cuyas cuotas no tuvieren asignado un apartamento específico y, si la junta Directiva así lo decide, convocará una Asamblea Extraordinaria de asociados especialmente convocada al efecto, con todas las formalidades estatutarias del caso, y se realizará la asignación de los mismos en el orden que arroje el sorteo que se realizará en la asamblea o de cualquier otra forma que se acuerde, de acuerdo con las normas sobre quórum y votación aquí previstas. Para tener derecho a la escogencia de apartamentos, en los términos indicados, el correspondiente asociado a cuya cuota de participación no le hubiere sido asignado expresamente algún apartamento, deberá estar solvente con el pago de las cuotas vencidas para la fecha, para poder escoger uno de dichos apartamentos. Aquellos asociados que no se encuentren solventes en el pago de sus compromisos frente a La Asociación pierden el derecho de escoger el apartamento que deseen y, en consecuencia, pasarán progresivamente a las últimas posiciones y solamente una vez que solventen sus deudas podrán escoger entre aquellos apartamentos que hayan quedado libres. Queda a salvo lo establecido en el artículo 22 de este documento. Una vez asignados los apartamentos a la totalidad de los



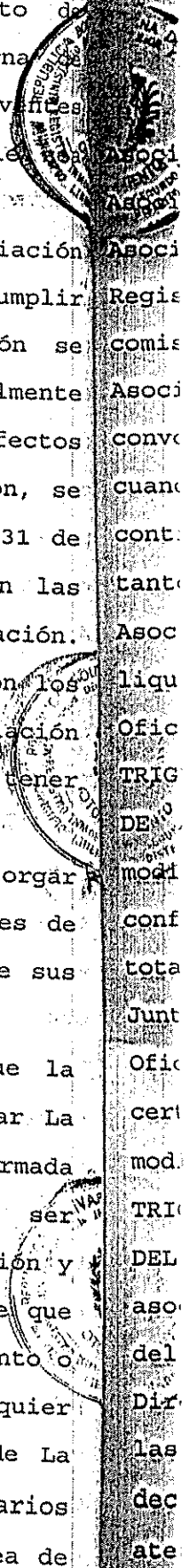
do
no
de
de
se
dos
ndo
ado
La
ada
uya
iva
de
el
si
y
la,
re
as
na
al
de
ad
Y
si

asociados que se encuentren solventes frente a La Asociación, esta procederá al otorgamiento del respectivo documento de adjudicación en propiedad por ante la Oficina Subalterna del Registro competente a los asociados que se encuentren solventes con la totalidad de sus aportes hasta la fecha en que le fue adjudicado en propiedad el apartamento que le corresponde.

VIGESIMA NOVENA: GENERALIDADES.- El patrimonio de La Asociación estará formado por los fondos y bienes necesarios para cumplir con su objeto fundamental. Las cuentas de La Asociación se llevarán conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados para las asociaciones civiles. Para todos los efectos legales y contables el ejercicio económico de La Asociación, se iniciará el primero de enero de cada año y terminará el 31 de diciembre de ese mismo año. En dichas fechas se cortarán las cuentas y se prepararán los Estados Financieros de La Asociación. La Junta Directiva debe entregar los Estados Financieros con los documentos e informes necesarios sobre el estado de La Asociación con quince (15) días de anticipación a la fecha en que deba tener lugar la Asamblea Ordinaria de Asociados.

TRIGESIMA: DE LAS GARANTIAS.- La Asociación no podrá otorgar fianzas ó avales para garantizar las obligaciones personales de sus asociados, de los miembros de la Junta Directiva, o de sus empleados ni de terceras personas.

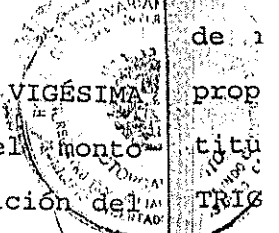
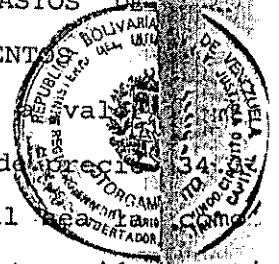
TRIGESIMA PRIMERA: DE LA LIQUIDACION.- En el caso de que la Asamblea de Asociados decida proceder a disolver y liquidar La Asociación, la Asamblea nombrará una Comisión Liquidadora formada por tres (3) liquidadores ad-honorem quienes deberán ser asociados de La Asociación, que se encargará de la liquidación y estará investida de plenos poderes para ello. En el caso de que la disolución de La Asociación se fundamente en el cumplimiento o imposibilidad de cumplimiento de su objeto fundamental, cualquier suma de dinero disponible después de liquidar el pasivo de La Asociación será entregada en sus proporciones a los propietarios de las cuotas de participación. La resolución de la Asamblea de



TRIGESIMA CUARTA: ESTIMACIONES DE COSTO, DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL TERRENO ENTRE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE LOS APARTAMENTOS

34.1. Los costos de construcción han sido calculados en el presente y serán afectados por la inflación y/o ajustes de precios que ocurran durante el proceso de construcción, sea cual sea la causa o naturaleza, que pueda afectar el costo de construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín, de los insumos a utilizarse, mano de obra, etc, por lo que tales costos se encuentran sujetos a variación. Los presupuestos de obra se ajustarán cada vez que así lo considere necesario y conveniente la Junta Directiva o la asamblea de accionistas, de acuerdo a los ajustes que sufran tales costos de construcción, los cuales deberán estar debidamente sustentados y justificados y los asociados están comprometidos y se obligan a que pagarán dichos ajustes, en la proporción que les corresponde.

34.2. Como se ha mencionado anteriormente en la cláusula PRIMERA del presente documento, es entendido que el monto correspondiente a la incidencia que el precio de adquisición del inmueble donde se construirá el Conjunto residencial Plaza Jardín tendrá sobre cada cuota de participación, como parte del costo a pagar por cada asociado, será aquel que resulte en función de la superficie del apartamento que corresponderá a cada cuota de participación y de la Torre donde se encuentre dicho apartamento, en las siguientes proporciones: La cantidad de cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 45,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre A; la cantidad de noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 90,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre B y la cantidad de ciento treinta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 135,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre C.



34.1. Los costos de construcción han sido calculados en el presente y serán afectados por la inflación y/o ajustes de precios que ocurran durante el proceso de construcción, sea cual sea la causa o naturaleza, que pueda afectar el costo de construcción del Conjunto Residencial Plaza Jardín, de los insumos a utilizarse, mano de obra, etc, por lo que tales costos se encuentran sujetos a variación. Los presupuestos de obra se ajustarán cada vez que así lo considere necesario y conveniente la Junta Directiva o la asamblea de accionistas, de acuerdo a los ajustes que sufran tales costos de construcción, los cuales deberán estar debidamente sustentados y justificados y los asociados están comprometidos y se obligan a que pagarán dichos ajustes, en la proporción que les corresponde.

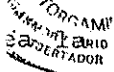
34.2. Como se ha mencionado anteriormente en la cláusula PRIMERA del presente documento, es entendido que el monto correspondiente a la incidencia que el precio de adquisición del inmueble donde se construirá el Conjunto residencial Plaza Jardín tendrá sobre cada cuota de participación, como parte del costo a pagar por cada asociado, será aquel que resulte en función de la superficie del apartamento que corresponderá a cada cuota de participación y de la Torre donde se encuentre dicho apartamento, en las siguientes proporciones: La cantidad de cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 45,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre A; la cantidad de noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 90,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre B y la cantidad de ciento treinta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 135,00) por cada metro cuadrado del área de apartamento, si el mismo está ubicado en la Torre C.

RECIO

OS DE



recio



cción

os a

s se

a se

iente

los

ales

los

chos

TRIGESIMA

mento

del

rdin

to a

e la

de

nto,

inco

por

está

los

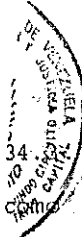
stro

la

los

stro

la



34. Será asimismo por cuenta de cada asociado, consideradas parte del costo de construcción, el pago de aquellas cantidades que por concepto de mantenimiento corresponde al apartamento que le será adjudicado como titular de una cuota de participación, incluyendo las llamadas cuotas de condominio, aunque no se hubiese constituido formalmente el condominio ni registrado el correspondiente documento de condominio.

34.5. Igualmente será por cuenta de cada asociado, el pago de todas aquellas cantidades que hubiere que cancelar, incluyendo sin limitación, tasas y aranceles y anticipo de Impuesto Sobre La Renta si fuere aplicable a La Asociación, así como los derechos de registro y otros, como consecuencia de la adjudicación en propiedad del apartamento que corresponde a cada asociado como titular de una cuota de participación.

TRIGESIMA QUINTA: A los solos y únicos fines de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 117 de la Ley del Banco Central de Venezuela, se establece como contravalor en bolívares, de las cantidades en dólares anteriormente indicadas en el presente documento, la tasa de cambio de dos mil ciento cincuenta bolívares (Bs. 2.150,00) por cada dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

TRIGESIMA SEXTA: MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA. Hasta que una Asamblea de Asociados convocada a tal efecto y con el quórum y votación requeridos de conformidad con lo previsto en este documento designe sus sustitutos, se designaron a las siguientes personas: Directores clase A: Sr. Ricardo Padrón Natale, titular de la cédula de identidad N° 6.549.514; Sr. Abilio Padrón González, titular de la cédula de identidad N° 2.997.793. y Sr. Víctor Navarro Rivero, titular de la cédula de identidad No. 10.866.198; Directores clase B: Sr. Enrique Padrón Natale, titular de la cédula de identidad N° 6.549.678; Sr. Jorge Arreaza



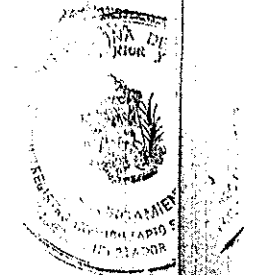
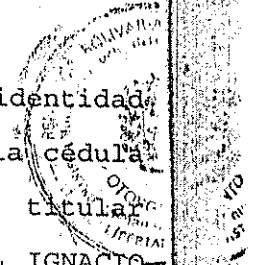
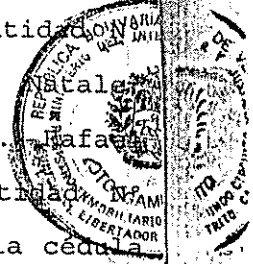
Castillo, titular de la cédula de identidad N° 5.587.570 y Sr. Aquiles Presilla Strauss, titular de la cédula de identidad N° 6.851.614. y Directores clase C: Sr. Humberto Padrón Natale, titular de la cédula de identidad N° 5.887.699; Sr. Rafael Ignacio Ontiveros M., titular de la cédula de identidad N° 6.219.265 y Sra. Florangel Serrano Salazar, titular de la cédula de identidad No. 9.899.342.

Se autoriza a los señores RAFAEL IGNACIO ONTIVEROS M. y RICARDO PADRON NATALE, anteriormente identificados, para que puedan firmar cualesquiera documentos públicos y privados que sean necesarios en relación a la protocolización del presente documento por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

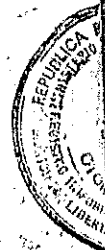
Caracas, a la fecha de su protocolización.

(fdo.) HUMBERTO PADRON NATALE, titular de la cédula de identidad N° 5.887.699, (fdo.) RICARDO PADRON NATALE, titular de la cédula de identidad N° 6.549.514, (fdo.) ENRIQUE PADRON NATALE, titular de la cédula de identidad N° 6.549.678 y (fdo.) RAFAEL IGNACIO ONTIVEROS, titular de la cédula de identidad N° 6.219.265.

① *[Handwritten signature]* 6219265
[Handwritten signature]
② *[Handwritten signature]* 6.54974



Acta Constitutiva



REP
VEN
REG
DIS
DE
DOC
PAR
SUS
OTO
MAY
FE
RG:
LIO
CO
SUP
N
IDEI
DE
VEN
CAN
29/
POF
POF
A:
HO
AUT
CÉL
REC
CON
ALC

S.F	
VP	
RIF	
F.33	
A.J.	
P.S.	
R.M.	
A.A.	
A.C.	
PLANO	
TIMBRE	

Trans. Lomas H

Rg 264.600
PP 10.584
DE 176.400

451.584



Supp. Sect. T.S.T.
90 24/05/02

DEPARTAMENTO	S. Autónomo	Presentación	Notas	FOTOCOPIA	SECRETARIA	ALCANTAS	Otorgamiento	INDICE
<i>Caracas</i>				<i>4/27/02</i>	<i>2</i>	<i>4.700</i>	<i>0.71</i>	
DIA HORA				<i>30-06-05</i>				



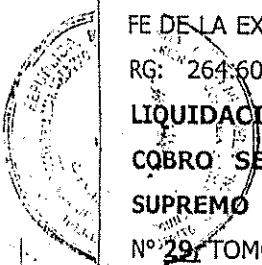
REGISTRO INMOBILIARIO SEGUNDO CIRCUITO
DEL MUNICIPIO LIBERTADOR DISTRITO CAPITAL



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA. SERVICIO AUTÓNOMO SIN PERSONALIDAD JURIDICA DE REGISTRO PÚBLICO.
REGISTRO INMOBILIARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO DEL MUNICIPIO LIBERTADOR DEL DISTRITO CAPITAL. CARACAS Seis (06)

DE Julio DE DOS MIL CINCO. (2005).- 195° Y 146°. EL ANTERIOR DOCUMENTO REDACTADO POR EL (LA) ABOGADO: MORABIA BERROETA, FUE PRESENTADO PARA SU REGISTRO POR: HENRY VIRGUEZ, MAYOR Y VECINO. LEIDO, CONFRONTADO CON SUS FOTOCOPIAS Y FIRMADO EN ESTAS Y EN EL PRESENTE ORIGINAL POR SUS OTORGANTES ANTE MI Y LOS TESTIGOS INSTRUMENTALES:*****

José David Uvois y William Cuarter
MAYORES DE EDAD, QUIENES LEEN Y ESCRIBEN EL CASTELLANO Y JUNTO CONMIGO DAN FE DE LA EXACTITUD DE LAS COPIAS. LOS DERECHOS SEGÚN PLANILLA Nº 397291, SON RG: 264.600, PP: 10584, DE 176.400 TOTAL (Bs.) 451.584,00.- **PLANILLA DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DEL REGISTRO SE LIQUIDO Y NO SE PERCIBIO SU COBRO SEGÚN DECISION Nº 961 DE FECHA: 24-05-2002 DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA EN SALA CONSTITUCIONAL. QUEDO REGISTRADO BAJO EL Nº 29 TOMO: 03, PROTOCOLO: 1º, TRIMESTRE EN CURSO.- EL (LOS) OTORGANTE (S) SE IDENTIFICA (N) ASI: RAFAEL IGNACIO ONTIVEROS, VENEZOLANO, CASADO, TITULAR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD Nº: V-6.219.265; RICARDO PADRON NATALE, VENEZOLANO, CASADO, TITULAR DE LA CEDULA DE IDENTIDAD Nº: V-6.549.514.- SE CANCELÓ PLANILLA DEL SERVICIO AUTÓNOMO Nº: 45316, RECIBO (22205), DE FECHA 29/6/2005, POR Bs. 1.145.521,00. RECIBO T-1580, POR Bs. 60.000,00 / RECIBO C-1409, POR Bs. 73.500,00/ PLANILLA DE CANCELACION POR DERECHO DE TRASLADO Nº: 1277, POR Bs. 133.500,00.- PARA ESTE ACTO EL REGISTRADOR SE TRASLADO A: La Castellana al lado de Mc Donald.**



HOY A LAS: 3:30 PM EL REGISTRADOR HACE CONSTAR QUE PARA ESTE ACTO AUTORIZO A: José David Uvois, TITULAR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD Nº 9249495, EMPLEADO (A) DE ESTE REGISTRO, PARA PRESENCIAR EL PRESENTE OTORGAMIENTO, TODO DE CONFORMIDAD CON EL ART. 56 APARTE 1º DE LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO.- ESTATUTOS AGREGADOS AL C.C BAJO EL Nº 9, FOLIOS: 21 al 36, TRIMESTRE EN CURSO.-

S.T.
102



[Signature]
EL REGISTRADOR
MAYORITA LOPEZ
Abogado
Registro Inmobiliario

INDICE
