



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

MINISTERIO DEL INTERIOR Y JUSTICIA

REGISTRO INMOBILIARIO DEL PRIMER CIRCUITO DEL
ESTADO VARGAS

DOCUMENTO



Dr. MARCELO B. SOLORZANO
REGISTRADOR INMOBILIARIO

CALLE "BOLIVAR", EDIFICIO NAVIBOC, PLAZA VARGAS - LA GUAIRA
ESTADO VARGAS

TELEFONOS: 0212 - 331.54.47 - 331.6744

REGLAMENTO DE PROPIEDAD

La compañía Condominio Camurí Grande C.A. domiciliada en Caracas e inscrita en el Registro Mercantil de la Primera Circunscripción el 5 de marzo de 1958, bajo el número 24, tomo 10-A, representada en el siguiente acto por su presidente autorizado Dr. Alfredo Rodríguez Delfino, y el Club Camurí Grande Asociación Civil con personalidad jurídica e inscrita en la oficina subalterna del Tercer Circuito de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal el 22 de Diciembre de 1958, bajo el número 68, folio 233 del protocolo 1º, tomo 13, representado por su presidente autorizado Dr. Víctor Montoya, por el presente documento dictan las normas de obligatoriedad regirán la organización, funcionamiento del conjunto de edificaciones que serán administradas por el Club Camurí Grande, construidas en el lugar denominado "Camurí Grande", parroquia Naiguatá, Departamento Vargas del Distrito Federal, con tal propósito se formulan las siguientes declaratorias presentadas a) La Compañía Anónima Camurí Grande C.A. adquirió por documento registrado en la oficina subalterna del registro del Departamento Vargas del Distrito Federal el 6 de mayo de 1958 Bajo el número 11, del protocolo 30, un gran lote de terreno perfectamente descrito en el plano que quedó agregado al cuaderno de comprobantes de la misma y citada oficina en el cuarto trimestre de 1957, bajo el número 118, folio 150, y por documento registrado en la misma oficina el 23 de septiembre de 1958, número 57 del protocolo 1º, tomo 6º, adquirió una faja del terreno contigua, descrita en el plano agregado al cuaderno de comprobantes de dicha oficina en la fecha citada bajo el número 131. En los citados terrenos la Compañía Anónima Camurí Grande C. A. ha proyectado un desarrollo urbanístico con la promoción del Club Camurí Grande; con la construcción de una casa para sede de dicho Club, Con todas sus instalaciones y dependencias anexas y con el planeamiento y construcciones de un grupo de casas individuales o bungalós. Este desarrollo formará un conjunto destinado al uso exclusivo de los adquirentes y miembros propietarios del club Camurí Grande, por lo que en este reglamento se determinan los derechos y de la autoridad administradora, los terrenos mencionados, adquiridos por la Compañía Anónima Camurí Grande C. A. se describen por lote de terreno situado en el lugar denominado Club Camurí Grande, jurisdicción de la parroquia Naiguatá, departamento del Distrito Federal, adquirido según documento registrado en la oficina subalterna del Registro del Departamento Vargas Distrito Federal el 6 de mayo de 1958, bajo el número 11, del protocolo 3º y descrito el plano que quedó agregado al cuaderno de comprobantes de la oficina del Registro en el 4º trimestre de 1957, bajo el número 118, folio 150, en acuerdo al título y plano citados, dicho terreno se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos por el **NOROESTE** con el Juan Caribe, desde la desembocadura del río del Río Camurí o Río Grande, desde su desembocadura hasta la cuenca que forma el lindero **suroeste**, y que se determina más adelante por el noreste con el Río Camurí o Río Grande, desde su desembocadura hasta el borde septentrional de la carretera nacional que va de Naiguatá a los Caracas, por el **SURESTE** con la citada carretera donde al punto "A" viniendo en el plano citado) en el eje del río antes nombrado hasta el punto "B" que se encuentra en el borde septentrional de la carretera ya mencionada y a una distancia de doscientos cuarenta y seis metros medidos en una recta desde el punto "A" y por el **SUROESTE** con terrenos propiedad de la Corporación Aldebarán C.A. según una línea recta que partiendo del punto "B" llega hasta el mar formando un triángulo de treinta grados con la perpendicular a la carretera en el punto "B" todo de acuerdo con el plano citado, anteriormente. Faja de terreno anexa: la extensión de terreno anteriormente determinada, se completó con una faja de terreno adquirida según documento registrado en la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Vargas del Distrito Federal el 23 de septiembre de 1958, bajo el número 57 folio 137 vuelto del protocolo 1º tomo 6º y descrita en el plano agregado al cuaderno de comprobante de dicha

oficina de registro en la fecha mencionada bajo el número 131. En consecuencia, al título y planos citados, dicha faja de terreno se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: por el **SUR-ESTE**, con el borde septentrional de la carretera nacional que va desde Naiguatá a los Caracas, en una línea marcada A-B en el plano, por el **SUROESTE** a los largo del Cauce del Rio Camurí, donde el borde septentrional de la citada carretera hasta su desembocadura en el mar, con el lote descrito anteriormente en una línea que en el plano está marcada B C, por el **NOR OESTE** con el mar Caribe y por el **NORESTE** con parcelas que son o fueron respectivamente del Dr. Paulo García Pérez... a partir del borde septentrional la mencionada carretera, siguiendo la línea que en el plano está marcada con las letras A. D. y luego desde el punto "D y hasta llegar al mar, según línea D. E., con faja del terreno de unos treinta metros de ancho aproximadamente, que corre a lo largo de la orilla del mar. La línea D.E. ha sido determinada de la parcela que es o fue de Federico Vargas. Se hace constar que sobre la parte más orientas de dicha faja de terreno existe una calle o camino público de un ancho de diez a doce metros aproximadamente, desde la carretera nacional ya mencionada, hasta el vértice NOR OESTE, de la parcela antes citada que es o fue de Francisco Vargas. La sección del mencionado camino de mantendrá con su anchura original no menos de diez a doce metros igualmente se mantendrán las dos bocacalles quedan al mismo y que están situadas al sur y al norte de la parcela que es o fue de la señora Jurado Blanco. En estos terrenos la Compañía Anónima Camurí Grande A.A. Construirá las siguientes edificaciones y dependencias **1º** un conjunto de edificaciones determinado para la sede del Club Oficinal. **2º** el recinto deportivo con su rompeolas embarcaderos, playas y otras instalaciones. **3º** La piscina, playas acondicionadas, estacionamiento y otras instalaciones que permitan el mayor disfrute a los miembros del Club Social. **4º** obras de... que comprendan obras de arquitectura paisajista, viabilidad vehicular y peatonal, alumbrado y servicios de electricidad, acueducto y disposición de aguas negras para el Club y dependencias. **5º** un lote de casas individuales o bungalós con número de cuarenta y dos (42) que serán vendidos a personas que serán miembros del Club Social y con la obligación para sus propietarios de observar y respetar las normas del presente reglamento. **E)** en el citado desarrollo urbanístico ha sido proyectado con el propósito básico y esencial de que solamente los miembros del Club Camurí Grande, tengan acceso a las edificaciones del Club, sus dependencias, terrenos e instalaciones en acuerdo a los estatutos del Club a los Reglamentos que dicte la Junta Directiva para mantener este propósito se declara y conviene que todo propietario de una casa o bungaló deberá necesariamente tener la condición de miembro del citado Club Social, ya que en caso contrario se le podría negar el acceso a esta propiedad privada, integrada por el referido conjunto y así negarle las facultades inherentes a la condición de miembro del citado Club Social. **F)** Según lo expuesto la Compañía Anónima Camurí Grande C.A. ha procedido a proyectar y construir las citadas edificaciones y dependencias; venderá las casas individuales (bungalós) a persona que tengan condición de miembros del Club Social realizadas todas estas ventas traspasarán la propiedad del terreno correspondiente y servicios comunes al Club Camurí Grand, el cual tendrá el carácter irrevocable de administrador de la comunidad y la condición de propietario de los bienes destinados al uso y disfrute de sus miembros. Hechas estas declaraciones precisas que son fundamentales para la organización y funcionamiento del citado desarrollo urbanístico, se dicta el presente reglamento que fija los derechos y obligaciones de los distintos propietarios y de la entidad administradora.

SECCION PRIMERA

Casas individuales en lo sucesivo denominadas "bungalóws" según lo expuesto en las declaratorias previas de este reglamento, la Compañía Anónima Camurí Grande C.A. construirá y venderá cuarenta y dos bungalows en una parte de los citados terrenos a cuyo efecto se

reserva la propiedad de las áreas correspondientes a dichos bungalows y el derecho a asignar con usufructo un jardín privado a cada uno de ellos. Para los propietarios de estos bungalows regirán obligatoriamente las siguientes normas. **1º** la propiedad de cada bungalow comprende la exclusiva propiedad del terreno en donde dicho bungalow se encuentra construido y comprende igualmente el uso y disfrute de un área de terreno contiguo como jardín privado y en calidad de usufructo de conformidad con la descripción hecha en el título original de venta que otorgue la Compañía Anónima Camurí Grande C.A. y en su plano anexo. El usufructo sobre el jardín privado tendrá una duración igual a la del igual a la del Club Camurí Grande por lo que al prorrogarse su término deberá entenderse automáticamente la duración del mencionado usufructo. **2º** cada bungalow y terreno estarán afectados por la servidumbre perpetua de no edificación, su ulterior modificación en favor de la Compañía anónima Camurí Grande C.A. del Club Camurí Grande y de los demás propietarios, o sea que no se podrá modificar en manera alguna la construcción de bungalow, ni aumentar su altura o dimensiones. En caso destrucción total o parcial deberá ser reconstruida por su propietario conservando exactamente la altura disposición direcciones y arquitectura finales. La misma servidumbre de no edificación pesará sobre el jardín privado del bungalow ya que en ningún caso se podrá realizar en la construcción alguna ni aun en forma temporal. **3º** la zona de bungalow ha sido proyectada en beneficio de todos los propietarios, es un conjunto de belleza natural y arquitectónica que deberá ser respetado y conservado para todos de manera que en ningún caso se podrán erigir cosas, muros o paredes alrededor de los bungalows y jardines privados, ni tampoco modificar las diversiones originales ni aumentar su altura, **4º** las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos quedan afectadas en favor de todos los propietarios por la servidumbre perpetua de no calificación y en todo caso, deberá mantenerse el destino acordado a dichas zonas, sin que pueda ser cambiado o modificado. El estacionamiento de vehículos situado en la parte Sur del Terreno y paralelo a la carretera que conduce a Naguayá será utilizado preferiblemente por los vehículos que pertenecen a los dueños de bungalows. **5º** los senderos y caminos entre los bungalows exclusivamente para peatones son de uso común para todos los propietarios del citado desarrollo urbanístico, con la imposición de las consiguientes servidumbres perpetuas y reciprocas. Igualmente, todos los propietarios tienen la obligación de preservar los arboles de la zona con la prohibición absoluta de talarlos o de cortar sus ramas ya que debe preservar la arboleda vinculada en los bungalows. **6º** los sistemas generales de agua cloacas energía eléctrica y otros servicios constituyen igualmente servidumbres perpetuas y reciprocas aceptadas por todos los propietarios para su paso, cuidado y mantenimiento. **7º** el dueño de cada bungalow deberá necesariamente poseer una acción del Club Camurí Grande, la cual se considera adherida e inseparable a la propiedad del bungalow y cuya acción representará su único derecho a los bienes comunes que correspondan al Club Social. En todo acto de traspaso, cesión, gravamen, disposición o enajenación, cual quiera que sea su forma, se entenderá comprendida la acción del club social, por lo que no podrán efectuarse separadamente estos mismos actos con relación a la acción y con presencia del respectivo bungalow. **8º** cada propietario tiene la propiedad de su bungalow pudiendo en consecuencia usar, gozar y disponer de el de manera exclusiva, pero en las obligaciones y restricciones establecidas en el contrato original de compra y en este reglamento. El usufructo sobre el jardín privado se considerará inseparable de la propiedad del bungalow, por lo que cualquier acto de disposición se refiere al bungalow, deberá comprender necesariamente dicho usufructo. **9º** los bungalows solo podrán usarse como viviendas para familias y de una manera que en ningún caso se impida o perturbe en cualquier forma el derecho de los demás propietarios al uso de sus respectivos bungalows y de los bienes e instalaciones administrados por el club: ni podrán ser destinados a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres o para ejercer actividades que comprometan la seguridad de la zona o la

tranquilidad de sus habitantes. En consecuencia, no se podrán hacer fogatas para quemar hojas o basuras ni para cualquier otro fin, ni lanzar cohetes o petardos, ni hacer funcionar radios, altavoces, o instrumentos musicales a un nivel que pueda molestar a los vecinos. Tampoco se podrán tener perros u otros animales que molesten por los ruidos que produzcan o por el peligro que puedan poner a otras personas particularmente en lo referente a enfermedades transmisibles. En ningún caso se permitirá la instalación de establecimientos comerciales o industriales, talleres ni oficinas, en los bungalows. **10º** las fachadas de los bungalow no podrán ser alteradas ni modificadas en ningún caso, ni se permitirán avisos de en las fachadas ni en los parques o espacios exteriores, antenas para radio o televisión, astas y mástiles de banderas, cuerdas para colgar ropa, ni ninguna otra instalación que afecte la armonía o estética del conjunto. **11º** los propietarios de los diversos bungalows están obligados a no hacer ni permitir que otras personas no hagan un uso cotidiano a lo dispuesto en este reglamento; y a no ejecutar ni permitir que otras personas ejecuten actos que perturben la seguridad, tranquilidad o comodidad de los demás habitantes o que vayan contra el decoro y estética del conjunto. En el caso de arrendar su bungalow, previo al cumplimiento de los correspondientes requisitos determinados por el club el propietario continuara solidariamente responsable por los actos ejecutados por las personas que ocuparen sus bungalow. **12º** los gastos de conservación y reparación de los bungalows corresponden exclusivamente a los propietarios quienes están obligados a mantenerlos en las mejores condiciones de higiene limpieza y conservación. Los propietarios pagaran igualmente los gastos de energía eléctrica, agua y otros servicios que utilicen. **13º** los servicios o contribuciones y tasas que graven o puedan gravar independientemente cada bungalow serán sufragados por el respectivo propietario sin perjuicio del derecho que corresponde al club social, como administrador de la zona y servicios comunes, de pagar las sumas correspondientes para cobrar su monto al propietario. **14º** los propietarios de los diversos bungalows quedan obligados a contribuir en las expensas y gastos correspondientes a la administración de los bienes de disfrute común, tasas e impuestos, conservación y reparación y demás gastos a título de simple conservación se indican los ocasionados por el personal de mano de obra y material de empleados en la limpieza y conservación de caminos, veredas y parques, cuidado y mantenimiento de jardines y arboles conservación y mantenimiento de tuberías, conductores o instalaciones comunes y cualquiera otro gasto y expensas similares o conexas que tengan relación con la zona de los bungalows o con los servicios e instalaciones de disfrute común. Para cubrir estos gastos el Club Camurí Grande de acuerdo con sus estatutos y reglamentos y en proporción a los precios siguientes de adquisición de dichas propiedades individuales determinará la contribución periódica que deben pagar los propietarios de los bungalows. La obligación del propietario por contribuciones sigue siempre a la propiedad del respectivo bungalow, aun respecto de las contribuciones anteriores a la adquisición. Quedan a salvo tanto el derecho para exigir el pago de contribuciones vencidas al propietario constituido en mora aun cuando dejare de poseer el bungalow como la acción de saneamiento del nuevo propietario contra quien haya lugar.

SECCIÓN SEGUNDA.

El Club Social Camurí Grande actuara en forma permanente como administrador de todos los servicios y en consecuencia todos los propietarios de los distintos bungalows delegan en el referido club en forma permanente e irrevocable las correspondientes facultades.

Se declara. **1.** El club Camurí Grande ha sido organizado con personalidad jurídica propia y con estatutos y reglamentos de obligatoria observancia para todos sus socios. **2.** Según lo indicado en este Reglamento y una vez realizado el urbanístico al Club Camurí Grande Corresponderá en

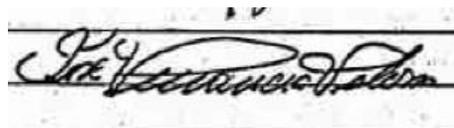
propiedad **a)** todos los terrenos mencionados en el documento de constitución del Club como aporte de la Compañía anónima Camurí Grande, C.A. a excepción de las áreas que ocupen los bungalows y de los correspondientes jardines privados de los mencionados en usufructo. Los terrenos del Club serán destinados permanentemente como parques, caminos, senderos, estacionamientos y otros espacios de disfrute común en su utilización se respetarán las leyes y ordenanzas aplicables. **b)** el puerto y deportivo su rompeolas, embarcaderos y demás equipos e instalaciones la casa del club, con sus edificaciones y correspondientes jardines, las playas, piscinas, estacionamientos y demás instalaciones y servicios, que serán utilizados exclusivamente por los miembros del club y en acuerdo a sus estatutos. **3.-** el club Camurí Grande actuará como administrador del conjunto o sea el Club Social propiamente dicho de la zona de bungalows y de cualquier otra zona que le fuere adscrita o asignada en el futuro. Para ello el Club en acuerdo a sus estatutos, fijara las constituciones mensuales que pagaran los distintos propietarios tanto de los bungalows como de cualquiera otras dependencias o apartamentos que pudieran confiarle su administración en el futuro y en cuyas contribuciones serán adicionales a las cuotas normales y usuales que paguen los socios para el mantenimiento del Club. **4.-** el Club Social Camurí Grande, en su condición de administrador de todo el conjunto, tendrá las siguientes facultades y obligaciones: **a)** dictar los reglamentos aplicables a la zona de los bungalows y a las demás zonas y para el uso de las facilidades e instalaciones de disfrute común. **b)** cuidar y vigilar tanto los bungalows como los servicios comunes y ejecutar los actos de conservación y administración correspondientes. **c)** hacer cumplir el presente reglamento y los demás reglamentos que se dictaren. **d)** nombrar contratar y remover a los encargados y empleados y determinar la renovación del personal e) exigir a los distintos propietarios de bungalows el pago de las contribuciones para los gastos de los bienes, servicios e instalaciones comunes, así como de cualquier cantidad por impuestos y diferentes expensas. **f)** actuar en juicio bien frente a los distintos propietarios o con respecto a terceros, para el cobro de las cantidades adeudadas en otros asuntos relativos a los bienes y servicios de disfrute común. **g)** establecer sistemas para mantener a la zona como propiedad privada. **h)** ejercer las demás facultades que conceda y otorgue la asamblea del Club Social para cumplir las disposiciones y propósitos aquí establecidos.

SECCIÓN TERCERA.

Disposiciones finales

1.- Por cuanto los bienes e instalaciones de disfrute común serán asignados al Club Social y estos bienes tienen el destino acordado en el presente reglamento, ninguno de los propietarios podrá pretender ni pedir cambio alguno en el destino acordado. En todo caso deberán respetarse las servidumbres perpetuas y reciprocas constituidas para el paso de ductos y conductores, senderos y vías de acceso, no edificación y otras especificadas anteriormente y así mismo la perpetuidad deberá respetarse el destino acordado a los bienes de uso común y en favor de los distintos propietarios, tales como playas y estacionamientos. Si el Club Camurí Grande terminara por cualquier motivo se mantendrán tanto las servidumbres como el destino acordado de los bienes descritos en este reglamento, por lo que los propietarios del bungalow conservaran el derecho de utilizar las playas, estacionamientos, senderos y vías de acceso e igualmente y en tal caso y como compensación por la cesación del club como entidad administradora recibirán automáticamente y en propiedad sus respectivos jardines privados asignados a los bungalows, los cuales podrán continuar usando en la forma prevista en este reglamento, protegiéndose así a los dueños de bungalows en el uso y disfrute de sus respectivos jardines probados con los derechos reales establecidos y con el destino irrevocable acordado por la voluntad de los

otorgantes y originales propietarios. 2.- esta reglamentación dictada por la Compañía Camurí Grande C.A. y por el Club Camurí Grande, no podrá ser modificada sino con el consentimiento de sus otorgantes; será protocolizada en la oficina subalterna de registro del departamento Vargas del Distrito Federal y en los documentos de venta de los bungalows del citado desarrollo urbanístico se dejará constancia de su protocolización a los fines de su obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios. Caracas 16 de febrero de 1959. Víctor Montoya. - A- Rodríguez Delfino. República de Venezuela. – Notaria Republica de El Recreo. - El Recreo- Dieciséis de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve. – 1490 y 100 el anterior documento redactado por el Dr. Oscar Rodríguez Cuadrado, fue presentado en esta notaria por el mismo para su autenticación y devolución según planilla número 214.507. presente s sus otorgantes bajo juramento legal dijeron llamarse Alfredo Rodríguez Delfino y Víctor Montoya, mayores de edad, de este domicilio con cedula de identidad Números V-88651 y 33955 respectivamente quienes proceden con el documento expresa- leídos este lo examinaron y expresaron “su contenido en cuanto u muestra las firmas que lo autorizan.” El notario en virtud de lo expuesto lo declara autenticando en presencia de los testigos que consideran. Maruja Flores Rincón y Cristina A de los Ríos, dejando asentado bajo el numero 17 tomo 1 de los libros de autenticación llevados en esta notaria los otorgantes manifestaron se venezolano y casado. - el notario Néstor Angola.- los otorgantes Víctor Montoya, A Rodríguez Delfino.- los testigos Cristina A de los Ríos.- Maruja Flores Rincón.- se devuelven dos folios útiles. Angola.



El anterior documento redactado por el Dr. Oscar Rodríguez cuadrado fue presentado para su protocolización por José Demancio Valero y Leído confrontado y firmado por el mismo presentante venezolano, mayor y vecino ante mí y los ciudadanos Diego Alcalá Hernández y Francisco Rodríguez Víctor que suscriben testigos instrumentales, mejores y vecinos u certifico que es copia del original. - los derechos son Rg 3230 nº17 D.E.40 P.P. 12 total Bs. 96,30 según planilla No. 28.277 serie A.- la identificación del presentante fue efectuada por mi y los expresados testigos, habiéndose identificado por C. de F. No.- 1822598 y manifestó ser venezolano. - Maiquetía (23) veintitrés de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve 1490 y 100

Testigos:

F. Rodríguez Delfino

C. de F. No. 1822598

El Registrador Subalterno
Angola



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
 MINISTERIO DEL INTERIOR Y JUSTICIA
 REGISTRO INMOBILIARIO DEL PRIMER



LA GUAIRA, 13 DE JUNIO DEL AÑO 2005

DOCTOR MARCELO SOLORZANO, REGISTRADOR INMOBILIARIO DEL PRIMER CIRCUITO DEL ESTADO VARGAS, QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA: QUE LA COPIA CERTIFICADA FOTOSTATICA QUE SE EXPIDE ES IGUAL A EL DOCUMENTO QUE SE



ENCUENTRA REGISTRADO EN ESTA OFICINA EN EL 1 TRIMESTRE DEL 1959 BAJO EL NUMERO 79 PROTOCOLO 1 TOMO 1 CONSTANTE DE 11 FOLIOS Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 37 DE LA LEY DE REGISTRO PUBLICO VIGENTE Y LA COLABORACION DE: NERIO SALAS ESCRIBIENTE

DE ESTA OFICINA. SERVICIOS AUTONOMOS BS. 161.700,00

SEGUN PLANILLA NUMERO 1167003 DE FECHA 09/06/2005



DERECHOS DE REGISTROS BS. 35.280,00 PLANILLA 007851

FECHA 06/09/2005 SUSPENDIDA DEL PAGO DE LOS DERECHOS DE REGISTRO SEGUN SENTENCIA 961 Y 637 DEL 2002 DEL T.S.J.

STAMPILLAS POR BS 600,00 PLANILLA 1167005 FECHA

09/06/2005 CANCELADA A FAVOR DE G.E.V.

FUNCIONARIO AUTORIZADO



REGISTRADOR
 MARCELO SOLORZANO

