

Monteclaro Laguna 19 de Enero de 2006

## CIRCULAR INFORMATIVA 02/2006

**Asunto: Modificación, ampliación o construcción de cualquier obra.**

La presente tiene por finalidad recordar a los Copropietarios del Conjunto Residencial Monteclaro Laguna, las disposiciones señaladas en el *Reglamento de Condominio General*, registrado en la Oficina Subalterna de Registro del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda el 30-JUL-1992, referentes a la **Modificación o alteración de fachadas, ampliación o emprender en general cualquier obra o construcción.**

1. El Artículo 141 del Reglamento de Condominio señala que en razón de los inconvenientes o peligros que pudieran derivarse para alguna vivienda o para el Conjunto en su integridad, todo copropietario, ocupante o residente, está y queda obligado a notificar al Administrador o a las demás autoridades del Condominio, con anterioridad a su ejecución, cualesquier actividad que se proponga a realizar y que suponga una alteración.
2. Previamente y antes de iniciar los trabajos u obras, el propietario interesado deberá ceñirse al procedimiento a seguir previsto en el Capítulo XVIII del citado documento, el cual establece la entrega a la Gerencia de Campo de una comunicación dirigida al Consejo de Copropietarios. De igual manera, y de acuerdo al contenido del Artículo 138, deberán incluirse los siguientes recaudos:
  - **Juego de Planos de Arquitectura (Ubicación, fachadas y plantas entre otros).**
  - **En caso de ampliación incluir un plano de la vivienda en donde se indique la ubicación de la obra a realizar.**
  - **Memoria Descriptiva de los trabajos a realizar indicando el compromiso del uso de materiales similares a los existentes.**
  - **Cronograma Preliminar detallando los tiempos de ejecución.**
  - **Carta de compromiso de cumplimiento de las disposiciones de Seguridad Geotécnica y Protección Ambiental, citadas en el Capítulo XVII del Reglamento de Condominio General.**
  - **Carta de responsabilidad del Ingeniero Residente cuando se realicen construcciones o ampliaciones mayores.**
  - **Otros recaudos o documentos adicionales que sean requeridos.**
3. La documentación arriba señalada será analizada por el Comité de Arquitectura, Construcción y Urbanismo (Capítulo IX, Artículo 73), emitiendo su opinión. Posteriormente, el expediente será remitido al Consejo de Copropietarios para su aprobación o no.
4. El Consejo de Copropietarios podrá consultar a los vecinos del propietario interesado, referente a las incidencias de la modificación, ampliación o construcción. Asimismo, el Consejo de Copropietarios no tendrá que razonar ni justificar la decisión que tome, la cual será definitiva e inapelable (Capítulo XVIII, Artículo 137). La citada decisión será informada por escrito al propietario interesado.

5. En caso de que la obra que se vaya a realizar fuese aprobada por el Consejo de Copropietarios, en la forma y condiciones dichas, los interesados deberán obtener además la aprobación de los organismos competentes nacionales, estadales y municipales, según corresponda en todos aquellos casos en que sea legalmente procedente. Cabe destacar, que la responsabilidad y riesgos de la obra son de la exclusiva cuenta del propietario interesado (Capítulo IX, Artículo 74).
6. Luego de aprobado el proyecto por el Consejo de Copropietarios, los propietarios de la vivienda no podrán hacer modificaciones o alteraciones sin ser analizadas y aprobadas por el Comité de Arquitectura, Construcción y Urbanismo.
7. De acuerdo a lo señalado en el Capítulo XVIII, Artículo 138, se establecen los siguientes lapsos de tiempo a cada uno de los diferentes órganos para tramitar la documentación:
  - La **Gerencia de Campo** tendrá un lapso máximo de 15 días consecutivos.
  - El **Comité de Arquitectura, Construcción y Urbanismo** tendrá un lapso máximo de 15 días consecutivos.
  - La **Junta de Condominio** tendrá un lapso máximo de 15 días consecutivos.
  - **El Consejo de Copropietarios** tendrá un lapso máximo de 15 días consecutivos para su consideración con el fin de aprobar o no la solicitud e informar al solicitante. El Consejo podrá disponer de 15 días adicionales para dictar su decisión.
8. **No está permitido a los propietarios:**
  - Realizar actividades de tala, poda, quema, limpieza o deforestación (Capítulo XII, Artículo 101). En caso de ser necesario la poda de árboles deberá ceñirse al procedimiento a seguir previsto en el Capítulo XVIII del Reglamento de Condominio General, el cual establece la entrega a la Gerencia de Campo de una solicitud dirigida al Consejo de Copropietarios para que la misma sea analizada por el Comité de Ecología y Ambiente.
  - Realizar aquellas actividades susceptibles de degradar el ambiente las cuales están señaladas en el Capítulo XII, Artículo 98.
  - La construcción de muros de concreto o de cualquier otro material para cercar las propiedades. Otros muros deberán sujetarse a las prescripciones establecidas en los Capítulos XVII y XVIII del Documento de Condominio (Capítulo IX, Artículo 80).
9. Los propietarios que deseen instalar rejas exteriores en sus viviendas, cercar áreas para animales o delimitar sus propiedades deberán sujetarse al diseño aprobado y especificado en el en el Reglamento de Condominio General (Capítulo IX, Artículos 78 y 79).
10. Los propietarios que deseen instalar en sus viviendas toldos, pérgolas, gacebos, parrilleras, jaulas para pájaros o animales u otras obras exteriores, deberán seguir el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII (Capítulo IX, Artículo 81).
11. Todo propietario de vivienda está obligado a mantener su vivienda y áreas exteriores en buenas condiciones de pintura y aseo, respetando las tonalidades del Conjunto. No se permitirá el cambio de materiales o fachadas y/o colores de las fachadas de cada vivienda (Capítulo IX, Artículo 72).
12. El color de la pintura utilizada en el exterior de las viviendas deberá ser Marca Flamuco, Color Bambú, la cual se adquiere en cualquiera de los locales comerciales denominados “La Tienda del Pintor”.

Atentamente,

**La Junta de Condominio**