

Pinar del Faro  José Ignacio - Uruguay

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PROVISORIO

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PROVISORIO. POR NORDELCOR SOCIEDAD ANONIMA.

En la ciudad de Montevideo, el día _____ de _____ de dos mil cuatro, ante mí, Escribano, comparecen el señor _____, en su calidad de _____ y en nombre y representación de NORDELCOR SOCIEDAD ANONIMA, persona jurídica con sede en esta ciudad en la calle Treinta y Tres 1374, Oficina 307.- MANIFIESTAN QUE: Por la presente escritura otorgan Reglamento de Copropiedad correspondiente a la urbanización de propiedad horizontal denominada PINAR DEL FARO, emplazada en el inmueble que se describirá, por el cual habrán de regirse los derechos y obligaciones de los propietarios actuales y/o futuros del mismo, así como las relaciones de terceros, sin perjuicio de las disposiciones de derecho común.

CAPITULO PRIMERO EL INMUEBLE

Artículo Primero.

Nordelcor S.A. es propietaria del siguiente inmueble: 1 fracción de campo ubicadas en la séptima sección catastral del departamento de Maldonado, localidad José Ignacio, empadronada con los número 881, la que según plano de mensura - fraccionamiento - urbanización de propiedad horizontal - Ley 17.292 -, del agrimensor Sergio Bonilla de agosto de 2004 inscripto en la dirección nacional de catastro con el número 7441 el 18 de agosto de 2005 se describen de la siguiente manera:

Artículo Segundo.

Urbanización de Propiedad Horizontal. En las fracciones de campo relacionadas se desarrolla por el régimen de propiedad horizontal, la urbanización de propiedad horizontal denominada «Pinar del Faro» de acuerdo al permiso de construcción de obras de infraestructura número 5122/04, habiendo sido aprobado por resolución municipal de fecha 28/12/04.

Artículo Tercero.

Régimen Aplicable (Ley 17.292) - Plano de Fraccionamiento. Dicha urbanización se desarrolla bajo el régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 17.292 y su Decreto número 323/001 y todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal aplicables a este régimen, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la Ley 17.292. La urbanización fue mensurada y fraccionada de acuerdo a las leyes de la materia, según el plano relacionado anteriormente.

Artículo Cuarto.

Bienes Privados. De acuerdo con el plano de fraccionamiento relacionado en el Artículo Primero, los bienes privados se describen y enumeran así: _____ (sigue descripción de cada uno de los lotes y/o unidades, manzana, etc.)

_____.

Artículo Quinto.

Bienes Comunes. De acuerdo al plano de fraccionamiento relacionado en el Artículo Primero los bienes comunes se describen y enumeran así: _____ (sigue descripción de los bienes comunes según plano).

CAPITULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo Sexto.

Determinación del derecho. Cada propietario será dueño exclusivo de su respectiva unidad y copropietario de los bienes comunes. El derecho de propiedad en los bienes comunes pertenecerá a cada propietario de las unidades en proporción al «Valor básico» de la unidad de que aquél sea titular, y según se determina en el artículo siguiente. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables de los derechos de dominio, uso y goce sobre su respectiva unidad. En todo acto de disposición o afectación relativos a una cualesquiera de las unidades, están implícitamente comprendidos los derechos de esta, sobre los bienes comunes en la proporción pertinente, no pudiendo por consiguiente ser objeto de arrendamiento, disposición, afectación y uso separadamente de la unidad a la que acceden.

Artículo Séptimo.

Valor Básico. A efectos de determinar el derecho de cada propietario en los bienes comunes, así como la responsabilidad de los mismos en los gastos, expensas y demás obligaciones comunes, las distintas unidades de la urbanización de propiedad horizontal «Pinar del Faro», tendrán los siguientes valores básicos, que será proporcional al primer valor catastral asignado a esa unidad por la Dirección de Catastro Nacional, en la suma total de los mismos. De acuerdo a ello los “valores básicos” son los siguientes: _____ (sigue descripción de milésimas) _____.

CAPITULO TERCERO DEL USO, GOCE Y DISPOSICION

Artículo Octavo.

Uso de los bienes comunes. Cada propietario podrá usar y gozar de las partes comunes de la urbanización, de acuerdo con su destino ordinario, y naturaleza y sin perjuicio de que ello no impida ni perjudique ese mismo uso y goce por parte de los demás copropietarios. Las innovaciones al mejoramiento o uso mas adecuado de los bienes comunes, podrán y deberán ser resueltas y dispuestas por la asamblea de propietarios.

Artículo Noveno.

Uso de los Bienes Privados. Cada propietario usará y gozará de su respectiva unidad, en la forma que determine la ley 17.292 y su Decreto número 323/001 y todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal aplicables a este régimen y de acuerdo con este Reglamento.

Artículo Décimo.

Destino de la unidad. 1) Las unidades serán destinadas a viviendas unifamiliares. Serán utilizadas como residencia casa habitación por sus promitentes compradores o propietarios, su familia y su personal de servicio o por los otros ocupantes legítimos que aquéllos autoricen en forma provisoria o permanente. 2) En caso de que el promitente comprador o propietario autorice la utilización de su unidad por terceros, cualquiera sea la forma jurídica utilizada (arrendamiento, usufructo, cesión de uso, comodato, etc.), éstos serán considerados como ocupantes legítimos a partir del momento en que el promitente comprador o propietario los registre ante la Administración, acreditando que ellos han sido impuestos de las normas de este Reglamento y han aceptado todos sus términos. 3) Sin perjuicio de lo previsto en los numerales 1 y 2 precedentes, el promitente comprador o propietario será en todo caso responsable solidario de los actos u omisiones de esas personas en el cumplimiento de las obligaciones que este Reglamento y/o Reglamentos Internos establezcan, a quienes ocupen su unidad. 4) Queda totalmente prohibido: A) Usar las unidades con destino diferente al expresado en el numeral 1 de este artículo; B) Tener o instalar en las unidades, máquinas, maquinarias u otros aparatos que resulten molestos o perjudiciales para los demás habitantes de la urbanización; C) Realizar ruidos molestos o perturbar de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos; tener una conducta reñida con las normas de convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres y en general, efectuar un uso contrario al destino de las unidades y el inmueble en su conjunto; D) Obstruir los espacios comunes del fraccionamiento, perjudicando la circulación a algún propietario.- La contravención a lo dispuesto en el presente artículo, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en las leyes aplicables.

Artículo Décimo Primero.

La Asamblea de Propietarios o la Autoridad competente, si lo juzgare necesario o conveniente, podrá dictar una reglamentación interna por las que habrán de regirse las cuestiones de menor importancia, relativas al uso de la urbanización o las que no estuvieran específicamente reglamentadas en el presente.

Artículo Décimo Segundo.

Uso del Club House. 1) El Club House, incluyendo su sede, instalaciones y campos deportivos, podrá ser utilizado por los promitentes compradores, propietarios y ocupantes legítimos de las unidades y por sus familias respectivas. Asimismo la Administración a iniciativa propia o de la Asamblea de Propietarios, podrá suscribir convenios de utilización del Club House y demás instalaciones y espacios comunes, con terceras personas ajenas a la urbanización. 2) La Administración reglamentará, en su momento, la cantidad de invitados que cada uno de aquéllos podrá invitar al Club House, considerando las distintas actividades a desarrollar. 3) La Administración podrá confeccionar un reglamento especial de uso del Club House.

CAPITULO CUARTO FUNCIONAMIENTO

Artículo Décimo Tercero.

Ingreso y egreso de la urbanización. 1) El ingreso y egreso vehicular de la urbanización se efectuará por una entrada única en la cual existirá personal de seguridad permanente. 2) El ingreso y egreso estará limitado a los promitentes compradores, propietarios, ocupantes legítimos, y los usuarios legítimos de las unidades, a los visitantes frecuentes u ocasionales que sean debidamente autorizados en forma permanente o en cada ocasión por aquéllos, y a los proveedores y/o prestadores de servicios autoriza-

dos de igual forma. 3) La Administración podrá disponer la colocación de distintivos en los vehículos que habitualmente ingresan y egresan de la urbanización a fin de facilitar y agilizar la circulación y la emisión de tarjetas de identificación y/o pases para aquellas personas cuyo ingreso y/o egreso haya sido autorizado en forma permanente por los promitentes compradores, propietarios u ocupantes. 4) Los visitantes o servicios externos no identificados previamente deberán indicar la unidad a la cual se dirigen a fin de que la seguridad pueda tomar las medidas de control o chequeo que entienda indispensables. 5) No podrán ingresar a la urbanización, sin autorización previa especial, camiones, ómnibus, vehículos escolares, maquinarias, vehículos de tracción a sangre, vehículos de propaganda, ni cualquier otro que por sus condiciones y/o características pueda deteriorar el estado de la caminería y/o perturbar la seguridad y tranquilidad de la urbanización. En caso de que vehículos de cualquier clase deterioren la caminería, la unidad a la cual se dirigen será responsable del arreglo de la caminería deteriorada.

Artículo Décimo Cuarto.

Circulación Vial. 1) La circulación por la red vial interna de la urbanización deberá realizarse a un máximo de 20 km. por hora, cumpliendo con todas las normas y ordenanzas nacionales y municipales aplicables relativas a circulación y estado de los vehículos. 2) La libre circulación por la red vial interior estará reservada a los vehículos pertenecientes a promitentes compradores, propietarios ocupantes o usuarios de las unidades; los terceros que ingresen expresamente autorizados, deberán utilizar la red vial para el fin específico que motivó dicho ingreso. 3) No se podrá utilizar la red vial para ninguna actividad deportiva o de cualquier otra naturaleza (reuniones, fiestas, asambleas, actos públicos, etc.) que dificulte la normal circulación o ponga en peligro la tranquilidad de los habitantes de "Pinar del Faro" y/o seguridad de las personas. 4) El estacionamiento vehicular deberá efectuarse en zona autorizada, sin obstaculizar la circulación vial y sólo una vez que esté completa el área de estacionamiento de la unidad al que accede el vehículo en cuestión. No podrán estacionarse en forma permanente fuera de las áreas de cada unidad trailers, casas rodantes o vehículos. Tampoco podrán depositarse volquetas para residuos o escombros; en caso que sea imprescindible, podrán depositarse en forma precaria siempre que no invadan el área de circulación, estén debidamente provistas de barras y ojos de gato y hayan sido autorizadas previamente por la Administración.

Artículo Décimo Quinto.

Seguridad. 1) La urbanización contará con un servicio especial de seguridad, propio o contratado, que será responsable de su cuidado y vigilancia y actuará bajo la supervisión de la Administración. 2) El personal del servicio de seguridad deberá estar expresamente preparado y autorizado, conforme la reglamentación aplicable, para el cumplimiento de sus funciones. 3) El servicio de seguridad podrá impedir el acceso a la urbanización de personas y/o vehículos que no cumplan con lo previsto en el artículo 7º precedente, dando cuenta en forma inmediata a la Administración. 4) El servicio de seguridad realizará periódicas rondas por el perímetro de la urbanización y por la red vial interna. 5) El servicio de seguridad, en caso de necesidad, por estrictas razones de seguridad y previa identificación en forma inequívoca y con la autorización de los propietarios y/o podrá ingresar a los jardines y retiros de las residencias. 6) El servicio de seguridad no estará autorizado a ingresar en ninguna residencia particular, ni a la sede del Club House, sin el permiso correspondiente de sus ocupantes o personal de servicio a cargo. Sólo podrá hacerlo en caso de residencias vacías, en que constatará la anterior violación del ingreso, a los únicos efectos de restituir la seguridad y comunicándolo de inmediato a las autoridades pertinentes y a la Administración. 7) El servicio de seguridad colaborará en la fiscalización y control de otras disposiciones de este Reglamento que le sean encomendadas por la Administración.

Artículo Décimo Sexto.

Animales Domésticos. Dentro de los límites de la urbanización sólo se permitirá la tenencia de animales domésticos que cumplan con las normas de higiene y salubridad correspondiente. Los animales domésticos deberán ser mantenidos dentro de los límites del lote respectivo; y se cuidará que realicen sus necesidades biológicas dentro del límite de la unidad que habitan. La Administración podrá pedir el retiro de cualquier animal, aún doméstico, que signifique un riesgo para los residentes en la urbanización, emita ruidos molestos, estorbe continuamente o no cumpla con los requisitos sanitarios y/o veterinarios de aplicación en zonas pobladas. Al sacarlo a zonas comunes, deberán ir con cadena.

Artículo Décimo Séptimo.

Jardines y Parques. El Administrador podrá extraordinariamente hacer realizar, con cargo al titular, el mantenimiento del césped o jardín de su unidad, en caso que por ausencia o cualquier otra razón el mismo no estuviere a su juicio en las debidas condiciones.

Artículo Décimo Octavo.

Residuos. Los residuos deberán ser depositados diariamente, dentro del horario especial fijado a esos efectos por la Administración, en los puntos y en los respectivos recipientes que aquélla indique. La recolección de residuos se realizará en horas determinadas, debiendo ser retirados los recipientes en el menor lapso posible luego de la recolección. Si se produjeran derrames de basura por mal acondicionamiento u otra causa fortuita (lluvias, vientos, etc.), el propietario de la unidad deberá proceder a su recolección; sin perjuicio de ello, cuando existieran causas que lo motiven (acción de animales, terceros, etc.) deberá dar cuenta circunstanciada a la Administración a fin de tomar las medidas que correspondan, sin perjuicio de ocuparse de proceder a la recolección

CAPITULO QUINTO PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN - PLAZO DE OBRAS - CONSTRUCCION.

Artículo Décimo Noveno.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley 17.292 y Capítulo II, artículos 8, 9 y 10 del Decreto 323/001, para toda obra que se realice en las unidades y sus posteriores ampliaciones o reformas, los promitentes compradores o propietarios de estas deberán dar cumplimiento a las normas que a continuación se detallan.

Artículo Vigésimo.

Comisión de Arquitectura y Urbanismo. A los efectos de fiscalizar las construcciones a realizarse y el cumplimiento del Reglamento de Edificación, se crea una Comisión de Arquitectura, la que estará conformada por dos arquitectos a designar por la Administración. Esto será así, hasta tanto se haya enajenado el 70% de las unidades, momento a partir del cual la designación de los miembros quedará bajo responsabilidad de la Asamblea de Propietarios.

Artículo Vigésimo Primero.

Todo proyecto de obra a realizarse en la urbanización, deberá ajustarse a la normativa nacional y municipal vigente y a las dis-

posiciones que a continuación se establecen. En todos los aspectos que correspondan, las construcciones deberán cumplir con las exigencias nacionales y/o departamentales en higiene de la vivienda y cumplir con las disposiciones de gestión previa y de control ante los organismos correspondientes.

Artículo Vigésimo Segundo.

Autorización de Obras. El promitente comprador o propietario de una unidad que pretenda ejecutar una obra, reforma o ampliación, deberá previamente solicitar autorización a la Administración. Esta autorizará el inicio de trabajos ya que no se permitirá de la obras, acopio de materiales o instalaciones de obradores sin la previa autorización, pudiendo empero autorizar tareas previas como ser limpieza y forestación del predio pero sin movimiento de suelos. En caso de solicitud de autorizaciones de obras o reformas, la administración deberá expedirse con la eficiencia y plazo que cada circunstancia requiera, para no perjudicar al solicitante.

Artículo Vigésimo Tercero.

Procedimiento de Autorización. Ver reglamento de construcción.

Artículo Vigésimo Cuarto.

Plazo de Validez de la Autorización. La anuencia a los proyectos otorgada por la Administración para su tramitación administrativa posterior, caducará al año de otorgada en caso de no haberse dado comienzo a las obras. Si así se desarrollaran los acontecimientos, el promitente comprador o propietario deberá solicitar su revalidación a la Administración, pudiendo ésta solicitar nuevos elementos si así lo estimara conveniente.

Artículo Vigésimo Quinto.

Permiso de Construcción. Una vez que la Administración haya aprobado la obra nueva, reforma o ampliación, el promitente comprador o propietario deberá realizar, ante las autoridades municipales competentes, los trámites que impongan las disposiciones y reglamentaciones vigentes, presentando a esos efectos los planos y demás documentación pertinente. También deberán tener la obra debidamente registrada en B.P.S. y pagar los aportes que correspondan.

Artículo Vigésimo Sexto.

Permiso de Construcción Interno. La Administración otorgará los permisos de construcción internos. Los permisos de construcción internos se otorgarán por un plazo máximo de hasta 365 días contados a partir de la fecha de su otorgamiento, dependiendo del tipo de obras a ejecutar; vencido el plazo máximo establecido, el permiso caducará automáticamente y el promitente comprador o propietario, para continuar las obras, deberá solicitar un nuevo permiso interno, justificando las causas por las cuales las obras no se concluyeron dentro del plazo original.

Artículo Vigésimo Séptimo.

Plazo de Obras. 1) El plazo máximo para la ejecución de las obras, dependiendo del tipo de obra a ejecutar, será de 365 días contados a partir de la fecha de inicio de tareas. La administración a solicitud del promitente comprador o propietario podrá prorrogar este plazo cuando se acrediten razones fundadas. 2) La Administración suspenderá toda obra que se construya sin el correspondiente permiso interno, o aquellas que contando con éste no se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada. 3)

Se considerará paralizada toda obra en la que no se registren tareas por el término de 60 días. 4) En toda circunstancia, el promitente comprador o propietario de la unidad será responsable de mantener la obra limpia y el terreno desmalezado. Si se hiciera efectiva la paralización de la obra, se deberá demoler el obrador, retirar materiales y equipos del predio, eliminar eventuales causas de riesgo a terceros, mantener el predio libre de malezas y construir un vallado perimetral a las construcciones.

Artículo Vigésimo Octavo.

Veda de Tareas. A los efectos de que las construcciones no interfieran con el uso de la urbanización en temporada alta, no se permitirán tareas de construcción durante los meses de enero y febrero. La Administración queda facultada para permitir la realización de tareas de menor entidad que no afecten a terceros.

Artículo Vigésimo Noveno.

Horario y Días de Trabajo. Los trabajos en las obras sólo se podrán realizar dentro de los horarios que fije la Administración en función de la época del año respectiva, de lunes a sábado inclusive. El sábado sólo se podrá trabajar con elementos y herramientas que no produzcan ruidos especiales, teniendo la Administración expresas facultades para fijar los criterios generales aplicables y/o a para evaluar y resolver cada caso puntual que se genere.

Artículo Trigésimo.

Personal de Obra. El personal de obra deberá ser expresamente registrado en la Administración, quien podrá emitir pases o constancias que permitan su individualización y control; la administración tendrá plenas facultades para controlar la actuación de ese personal, pudiendo evitar el acceso y/o exigir el retiro de aquéllos que, a su juicio, no guarden una conducta adecuada o presenten problemas de individualización. El personal de obra no podrá permanecer en la obra respectiva ni en la urbanización, en ningún caso, fuera del horario de trabajo establecido por la Administración. Se excluye de esta norma a los serenos que podrán ser uno por cada obra y que deberán figurar como tales ante la Administración. No se podrá arrojar o depositar en las calles, cunetas y/o predios linderos, tierra, arena y/o materiales de construcción, así como tampoco escombros o basura de ninguna clase.

Artículo Trigésimo Primero.

Construcción y Materiales. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Segundo.

Paredes. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Tercero.

Tanques de Agua. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Cuarto.

Del Obrador. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Quinto.

Retiros Mínimos - Altura Máxima y Normas de Uso del Suelo. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Sexto.

Carteles de Obra. Ver reglamento de construcción.

Artículo Trigésimo Séptimo.

Jardines. Ver reglamento de parquización.

Artículo Trigésimo Octavo.

Con respecto a los espacios verdes y públicos que serán de uso exclusivo de los propietarios algunos, y otros con acceso general como la cafetería-restaurant, se ubican en 3 plazas, una de equipamiento deporivo (tennis-paddle), otra de ocio y cafetería restaurant y la tercera equipamiento administrativo (reuniones de propietarios-administración-ventas), y contarán todas ellas con algún elemento de agua (estanques-fuentes), y tratamiento paisajístico para zonas de estar.

CAPITULO SEXTO CONSERVACIÓN Y GASTOS

Artículo Trigésimo Noveno.

Conservación. Corresponde a cada promitente comprador o propietario, realizar en su unidad y a su exclusivo costo las obras y/o reparaciones que fueren necesarias para su conservación, mantenimiento y toda otra cuya omisión pudiera ocasionar perjuicios a los bienes comunes o a uno o más de las restantes unidades, en defecto del cual aquel será directamente responsable de los daños y perjuicios que dicha omisión ocasionare.

Artículo Cuadragésimo.

Gastos o Expensas Comunes. Cada propietario de unidad deberá contribuir proporcionalmente al pago de las expensas o gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reparación de los bienes comunes generales, así como a cuantos más fueran legítimamente acordados, así como los que fueran necesarios para esos mismos fines en los servicios de carácter colectivo, instalados o que se instalen en la urbanización, de acuerdo al Valor Básico de su respectiva unidad o lote. Por consiguiente, la referida contribución se efectuará en general por los siguientes conceptos: A) La prima correspondiente a los seguros generales contratados o que se contraten. B) El consumo de energía eléctrica necesaria para los servicios comunes, como ser alumbrado de áreas comunes, local de vigilancia, equipos de bombeo, y/o de todo otro dispositivo o mecanismo eléctrico de que estuviera dotada la urbanización o se le dotare en lo sucesivo. C) El consumo de agua corriente necesario para los servicios comunes, inclusive la utilización del local de vigilancia. D) Los gastos de limpieza y aseo de la urbanización, extracción de basura y útiles, herramientas y materiales necesarios para dichos fines. E) Las contribuciones y aportes de Previsión Social, correspondientes al personal de servicio. F) Las contribuciones, impuestos, tasas actuales o futuras que por cualquier concepto graven la urbanización, relativo a espacios comunes. G) El sueldo, jornales o retribuciones que se asignen al administrador o al personal de servicio. H) La contribución al fondo de reserva, de acuerdo a lo que mas adelante se referirá. I) Y en general todos aquellos aportes que fueren necesarios a la administración, uso, conservación, vigilancia y reparación de la urbanización (espacios comunes) considerado como un todo único y de sus bienes comunes. La cuenta de expensas comunes adeudada por un copropietario formulada por el Administrador y refrendada por dos miembros del Consejo de Administración, constituirá título ejecutivo,

siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prescrita en el párrafo del artículo dieciocho de la ley 10.751 (Propiedad Horizontal).

Artículo Cuadragésimo Primero.

En todo acto de disposición o afectación de una unidad integrante de la urbanización «Pinar del Faro» el o los compradores o titulares del derecho que se constituya, deberán aceptar expresamente la hipoteca recíproca a que se refiere el presente Reglamento.

Artículo Cuadragésimo Segundo.

Hipoteca Recíproca. Cada unidad queda gravada con primera hipoteca a favor de los propietarios de las demás unidades, en garantía del pago de las contribuciones a que cada uno de éstos y todos están obligados por concepto de sus respectivas cuotas de gastos o expensas comunes, de acuerdo a lo establecido en los artículos precedentes. El monto de esta hipoteca recíproca queda fijado en el treinta por ciento (30 %) del valor imponible inicial de cada unidad. Por consiguiente siendo el valor imponible total de las unidades que integran la urbanización de pesos uruguayos _____ (\$ _____), el monto total de la hipoteca recíproca es la suma de pesos uruguayos _____ (\$ _____).

Artículo Cuadragésimo Tercero.

Renuncia de Prioridad. Queda desde ya renunciada la prioridad que acuerda la inscripción de la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo precedente, en la siguiente forma: A) Si el acreedor siguiente fuere el Banco Hipotecario del Uruguay, otra Institución Bancaria o dependencia pública nacional o municipal, la expresada renuncia se considerará operada a su favor por la totalidad del crédito de que la misma sea titular. B) Si el acreedor siguiente fuere titular la renuncia se considerará operada a favor de éste, solo hasta el setenta por ciento del precio que se obtenga en la ejecución de la unidad de que se trate. En este último caso, una vez cubiertos los gastos comunes por el treinta por ciento restante, los interesados podrán disponer libremente del remanente, si lo hubiera.

Artículo Cuadragésimo Cuarto.

Costos, Tributos y Renuncias. Cada propietario está además obligado al pago de todos los tributos, costos y demás gastos judiciales o extrajudiciales que la cobranza de lo adeudado por gastos comunes y/o particulares pueda originar, reputándose como expresamente renunciado para el caso de ejecución de la hipoteca recíproca que refieren las disposiciones precedentes, todos los trámites, términos y beneficios del juicio ejecutivo, así como a la tasación de la unidad de que se trata, la que podrá ser vendida en remate al mejor postor, por le martillero que designe el administrador, o en su defecto la autoridad competente y en el lugar de su ubicación.

Artículo Cuadragésimo Quinto.

Fondo de Reserva. Toda liquidación de gastos comunes será incrementada en un diez por ciento sobre el monto de la misma, con destino formación de un «Fondo de Reserva» destinado a la financiación de gastos comunes mayores o extraordinarios que requiera cuantiosas inversiones. Este fondo se recaudará hasta alcanzar la suma que determine la Asamblea de Copropietarios. Para mantener este tope los fondos así recaudados serán depositados en un Banco de Plaza en la forma y condiciones que determine el Consejo de Administración.

Artículo Cuadragésimo Sexto.

Epoca, Forma y Lugar de los pagos. El administrador formulará mensualmente la liquidación de la contribución por gastos o expensas comunes y/o particulares que puedan corresponder a cada promitente comprador o propietario. Los promitentes compradores o propietarios de las unidades deberán abonar sus respectivas contribuciones para gastos o expensas comunes, de acuerdo a la cifras iniciales que al efecto fije la Asamblea de Propietarios en un único pago durante el periodo comprendido entre el día 1 y el día 10 de Julio de cada año, en el domicilio del Administrador o en el lugar que la autoridad competente indique. Vencido dicho plazo la deuda generará el máximo de interés legal, acumulativo, calculado desde el día siguiente al del vencimiento de la obligación impaga. Las multas percibidas por dicho concepto serán vertidas por el Administrador en el Fondo de reserva establecido en el artículo precedente.

CAPITULO SEPTIMO DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACIÓN

Artículo Cuadragésimo Séptimo.

Órganos de Administración. Los órganos de administración y gobierno de la urbanización son: A) La Asamblea de Propietarios. B) El Administrador. C) El Consejo de Administración.

Artículo Cuadragésimo Octavo.

Asamblea de Propietarios. A) Concepto. La Asamblea de Propietarios es la autoridad suprema de la administración y gobierno de la urbanización. Sus resoluciones tomadas de acuerdo con lo que al respecto establece el presente Reglamento, serán obligatorias para todos los promitentes compradores o propietarios, actuales o futuros, presente o ausentes, incapacitados y aún disidentes. B) Integración. La Asamblea estará integrada por los propietarios de las unidades exclusivamente. Por tanto la propiedad de una unidad acordará el derecho a integrar la Asamblea, derecho que deberá concretarse en una sola persona. C) Indivisión y Desmembramiento. Cuando por cualquier circunstancia, la titularidad de una o más unidades radique en más de una persona, éstas deberán ponerse de acuerdo a los efectos de indicar quien será entre ellas la que habrá de representar a todos como integrante de la Asamblea, así como para el ejercicio de los derechos y obligaciones que acuerda o impone el presente Reglamento. En tanto no se efectúe esa designación, que deberá ser comunicada a la Mesa de la Asamblea por escrito y con certificación notarial de firmas, los titulares del unidad de que se trata, no podrán intervenir en forma alguna en deliberaciones de la Asamblea, sin perjuicio de quedar solidariamente obligados al cumplimiento de las resoluciones de la misma. La misma norma regirá para el caso de que el titular fuera una persona jurídica. D) Funcionamiento. La Asamblea funcionará en primera convocatoria de acuerdo a los quorums establecidos en la ley 14.560. En la primera reunión que realice luego del presente otorgamiento procederá a designar de su seno un Presidente y un Secretario que integrarán la Mesa que presidirá las reuniones, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos indefinidamente. Las resoluciones se tomarán en todos los casos por simple mayoría de votos, correspondiendo a cada unidad un voto. En caso de empate en la votación, el voto del Presidente, que a ese solo efectos será considerado doble, decidirá la cuestión. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea todos los propietarios, personalmente o representados por mandatario en forma, pero en los casos previstos por el artículo anterior, solo tendrán voz y voto la persona designada al efecto. La representación podrá recaer en otro propietario o en un tercero. En caso de ausencia, inhabilitación temporal o accidental del Presidente o del Secretario o de ambos, la Asamblea efectuará las designaciones «Ad

Hoc» que correspondan. E) Reuniones. La Asamblea sesionará ordinariamente y/o extraordinariamente. Sesionará ordinariamente y en forma obligatoria, por lo menos una vez al año en el mes de enero o febrero. Todo copropietario tendrá derecho a hacer incluir en el Orden del día de las convocatorias a Asambleas y a que ésta lo trate, asuntos de su interés, para lo cual deberá solicitarlo por escrito al Presidente con una anticipación no menor de 20 días. La Asamblea además podrá tratar cualquier asunto no incluido en el orden del día, siempre que así se resuelva por la mitad mas uno de los votos que acuerda la totalidad de la urbanización. La Asamblea sesionará extraordinariamente a iniciativa del Presidente o a solicitud de por lo menos el veinte por ciento de votos que acuerda el total de la urbanización. La Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Presidente con una anticipación no menor de quince días, mediante cédulas citatorias dirigidas personalmente, de acuerdo al apartado D del presente artículo, en las que se indicarán fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día a tratar y quórum necesario para sesionar, si lo entendiera necesario y conveniente, el que desde luego se ajustará a las presentes normas.

Artículo Cuadragésimo Noveno.

Administrador. A) Concepto. El Administrador es el órgano ejecutivo de la administración y gobierno de la urbanización, teniendo además por especial cometido, el velar por el fiel cumplimiento del presente Reglamento y las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración. La designación del Administrador podrá recaer incluso en quien fuera propietario de uno o mas unidades. Para la designación del Administrador se requerirá el voto conforme de por lo menos las dos terceras partes del total de votos que acuerda la urbanización. B) Cometidos. Son cometidos esenciales del Administrador, sin perjuicio de los demás que le asigne la Asamblea de Propietarios, los siguientes enumerados a simple título enunciativo: a) los determinados por el artículo 19 de la ley 10.751, concordantes y modificativas; b) contratar los seguros y sus renovaciones; c) rendir semestralmente cuentas de su gestión ante la Asamblea, sin perjuicio del derecho de ésta para solicitar dicha rendición de cuentas todas las veces que lo juzgare oportuno y conveniente; d) disponer la realización de las reparaciones urgentes de carácter ordinario, dando cuenta de ello en la primera Asamblea que se realice, en cuanto a las de carácter extraordinario y/u ordinario que no fueren urgentes, deberá previamente obtener la autorización de la Asamblea o Consejo de Administración; e) llevar los libros de contabilidad que dicha Asamblea disponga y los auxiliares que considere convenientes; f) liquidar y recaudar las contribuciones por expensas comunes y/o particulares, las adicionales para el Fondo de Reserva y las multas a cargo de morosos, si está autorizado para ello por la Asamblea de Copropietarios; g) efectuar los pagos y depósitos correspondientes; h) en caso de transferencia de dominio u otro acto de disposición o afectación, de una o más unidades que integran la urbanización, el Administrador está expresamente facultado, así como directamente obligado, para suministrar al Escribano a cuyo cargo se encuentre la autorización del acto correspondiente, certificación de la situación de la unidad de que se trate con respecto al pago de sus contribuciones por expensas comunes. C) Recursos. De las resoluciones del Administrador todo propietario tendrá siempre el recurso ante la Asamblea de Copropietarios, la que podrá revocarlas o modificarlas contando para ello con la mitad más uno de los votos que acuerda el total de la urbanización. D) Remoción. En cualquier tiempo y sin expresión de causa podrá el Administrador ser removido del cargo por resolución de la Asamblea.

Artículo Quincuagésimo.

Consejo de Administración. A) Integración. Estará integrado por dos copropietarios en carácter de titulares y dos en carácter de suplentes. Serán elegidos por la Asamblea Anual Ordinaria y durarán un año en sus funciones, siendo pasible de reelección indefinidamente. B) Cometidos. Fundamentalmente corresponde a este Consejo dictar los reglamentos internos que disponga establecer, dirigir y controlar la actividad del Administrador, disponer de la realización de obras extraordinarias de conservación y/o

mantenimiento de la urbanización, hasta el monto que anualmente fije la Asamblea, al aprobar el respectivo presupuesto. C) Representación del Condominio. Los integrantes del Consejo actuando conjuntamente ejercerán la representación legal del condominio, sin perjuicio de las facultades que acuerda al Administrador el presente Reglamento y las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO OCTAVO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Quincuagésimo Primero.

Aceptación Expresa. En todo acto de disposición o afectación de una unidad integrante de la urbanización de propiedad horizontal él o los promitentes compradores, compradores o titulares del derecho que se constituya, deberán aceptar expresamente, las siguientes normas previstas en este Reglamento: 1) El reglamento de funcionamiento (Capítulo Cuarto); 2) Procedimiento de autorización, plazo de obras y construcción (Capítulo quinto); 3) Hipoteca recíproca para garantizar el pago de las expensas comunes.

Artículo Quincuagésimo Segundo.

Solidaridad. Cuando por cualquier circunstancia existente o superviniente existiere mas de un titular de la propiedad de una o mas unidades, éstos serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones que su condición de propietarios de los mismos les impone.

Artículo Quincuagésimo Tercero.

Extensión. En toda escritura constitutiva de derechos y/u obligaciones sobre los unidades que integran la urbanización se efectuará mención expresa de la existencia del presente Reglamento y su alcance. La omisión de dicha mención se reputará de pleno derecho como habiéndose hecho aquella.

Artículo Quincuagésimo Cuarto.

Domicilios. Para todos los efectos del presente Reglamento y de los que establecen las normas legales y reglamentarias sobre propiedad horizontal, el domicilio de los copropietarios se constituye en la unidad de que fueran propietarios.

Artículo Quincuagésimo Quinto.

Alcance. El presente Reglamento tiene carácter complementario y ampliatorio de la ley 17.292, Decreto 323/001, Ley 10.751, concordantes y modificativas, en consecuencia para todo aquello que no se encuentre expresamente previsto en el mismo, regirán las disposiciones de las normas legales mencionadas.

HAGO CONSTAR QUE: