

COUNTRY HARAS DEL LAGO

REGLAMENTO INTERNO

El presente Reglamento regirá los derechos y obligaciones de los copropietarios promitentes compradores y ocupantes a cualquier título de las unidades y bienes comunes que integran el Country que se construyó sobre el terreno empadronado con el número 45572, aplicándose en forma concordante con el Reglamento de Copropiedad que se otorgue y las leyes 10751, 14560, modificativas y concordantes y decretos reglamentarios.

De los derechos y obligaciones.

- 1) Cada propietario será dueño exclusivo de su apartamento o unidad y de la cuota parte indivisa de los bienes afectados al uso común.
- 2) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, así como sus respectivas obligaciones son proporcionales al valor real de la unidad de su propiedad fijado por la Dirección General del Catastro Nacional y el porcentaje de uso del sector garajes.
- 3) Los apartamentos o unidades sólo deberán destinarse a vivienda familiar o estudio profesional.
- 4) Los copropietarios se obligan a respetar las prohibiciones establecidas en el artículo 9 de la Ley 10.751 y no podrán

además: a) pintar las paredes, aberturas y elementos exteriores del edificio sin previa autorización por escrito de la Asamblea de Copropietarios; b) colocar en el exterior del edificio objetos que le perjudiquen o alteren el diseño ni la fachada ; c) emplear maquinarias, motores u otros instrumentos que puedan dañar el edificio o perturbar la tranquilidad de sus ocupantes; d) colocar anuncios deportivos, políticos, comerciales con excepción del Pabellón Patrio o inscripciones sin autorización del Administrador. La infracción a lo dispuesto precedentemente o en el artículo siguiente, dará lugar a la aplicación del procedimiento y sanción previsto por los artículos 10 y 11 de la citada Ley.

- 5) Cualquier propietario podrá arrendar o ceder a terceros el uso y goce de su apartamento, pero será siempre responsable ante los demás copropietarios por el incumplimiento del arrendatario o usuario de las disposiciones de este Reglamento.
- 6) Cada propietario deberá contribuir en proporción al área de su unidad a las expensas siguientes: a) las necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, inclusive el pago de las primas de seguros y el importe de toda erogación, asignación, indemnización, contribución, tasa o impuesto, presentes o futuros, que afecten la totalidad del edificio, de manera que no se pueda discriminar la parte de cada propietario; b) los gastos de funcionamiento, conservación, reparación y seguro del ascensor; c) los sueldos

y demás asignaciones del personal contratado para el mantenimiento y conservación del Country y las primas de seguro por accidente de trabajo.

- 7) Se contratarán los seguros que las leyes establezcan como obligatorios. Cada propietario contribuirá al pago de las primas en proporción al valor de su unidad, exceptuándose todo aumento de las primas para cubrir riesgos que no sean generales, sino especiales de alguna unidad, cuyo aumento será de cargo de los respectivos propietarios.
- 8) Todos los años, en oportunidad de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, el Administrador rendirá cuenta de su gestión durante el año fenecido y presentará para su aprobación el Presupuesto Anual de Gastos para el ejercicio siguiente. Dentro de los diez primeros días de cada mes, cada propietario contribuirá por adelantado, de acuerdo con la proporción que corresponda, al pago de los gastos comunes, pagando al Administrador el importe de su cuota. Si así no lo hiciera, el importe adeudado tendrá un recargo del 5% el primer mes, un 10 % el siguiente mes así consecutivamente hasta un interés punitivo del máximo legal autorizado a favor de la copropiedad y si la mora fuere mayor de 60 días, el Administrador podrá proceder a la ejecución, a cuyo efecto será suficiente título ejecutivo la liquidación de la deuda que presente la Copropiedad, sin perjuicio del derecho del deudor a cualquier reclamación ulterior por la vía ordinaria. La mora en el

cumplimiento de la referida obligación se producirá de pleno derecho por el sólo vencimiento de los términos y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

- 9) Cada unidad queda gravada con primera hipoteca a favor de los propietarios de las demás unidades para garantizar las contribuciones que correspondan a los propietarios de las mismas, por los gastos comunes de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de seguros y demás expensas necesarias a la administración. Dicha hipoteca asegura las expensas hasta un monto igual al diez por ciento del primer valor real actualizado fijado para cada unidad por la Dirección General de Catastro. Para el caso de ejecución de la hipoteca constituida, el copropietario obligado renuncia, desde ya, a los trámites, términos y beneficios del juicio ejecutivo y consiente que la venta de la unidad gravada se realice al mejor postor, en remate público, en el lugar, día y hora y por el martillero que la copropiedad designe. Los propietarios renuncian también a la prioridad que les concede la inscripción de esta primera hipoteca en la siguiente forma: si los siguientes acreedores son Instituciones públicas, nacionales o municipales, Instituciones bancarias, de Previsión Social, lo será por todo el crédito y demás gastos que su cobro origine y si son particulares, hasta el setenta por ciento del precio que se obtenga en la ejecución.

- 10) En toda enajenación de las unidades, los adquirentes aceptarán expresamente la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo anterior.

PRIMERO: De los Derechos de los Copropietarios:

Todos los copropietarios, promitentes compradores y arrendatarios tienen derecho a exigir el cumplimiento del presente reglamento interno, canalizando sus reclamos por medio de la Comisión y en su caso la Administración.

En ningún caso se podrá resolver directamente cualquier problema emergente de dichos incumplimientos, sin recurrir previamente a la Administración y/o Comisión del Edificio.

SEGUNDO: De las Obligaciones de los Copropietarios:

- 1) Todos los copropietarios, promitentes compradores, inquilinos, parientes de estos, ocupantes a cualquier título, proveedores y personal del Country, estarán obligados:
 - a) Conservar la limpieza, orden e higiene de los bienes comunes y sus instalaciones respectivas, responsabilizándose por todo daño ocasionado en ellas directamente o como consecuencia de algún daño proveniente de su unidad exclusiva.
 - b) En el caso de uso de las unidades por parte de parientes o terceros a cualquier título, debe hacersele conocer el contenido de este reglamento, exigiéndoles su cumplimiento y respondiendo personalmente por cualquier daño, falta, incumplimiento, etc. Ante cualquier situación que se generase

se considerará que existe el debido conocimiento de tales normas, no pudiendo invocarse su ignorancia.

- c) Queda expresamente establecido que los titulares o personas mayores según el caso, responden plenamente por los actos de los menores.
- d) Comunicar de inmediato al Administrador, cualquier daño, alteración, anormalidad, etc., que se produzca en cualquier sector del Country.
- e) Permitir el acceso del Administrador o persona debidamente autorizada por este último, a sus unidades cuando la circunstancia lo exigiere a los efectos del cumplimiento de este reglamento, como asimismo a operarios debidamente autorizados por la Administración para efectuar las reparaciones a que hubiere lugar.
- f) No emplear al personal del Country en servicios personales, ni darle órdenes, canalizando las mismas por medio de la Administración y/o Comisión.
- g) No depositar en la unidad propia, sustancias y productos peligrosos, inflamables, etc.
- h) No realizar en los bienes comunes actos que puedan afectar la moral o alterar el orden ni tampoco dentro de las unidades privadas, si esas actividades trascienden al exterior.
- i) Asimismo se obliga a los copropietarios y ocupantes a cualquier título a dar cumplimiento estricto a toda disposición municipal.

- j) Avisarle a la Administración en caso de venta de su unidad poniendo en conocimiento al nuevo adquirente de las obligaciones del presente Reglamento.
- k) Hacerse responsable por cualquier daño o perjuicio que pudiera ocasionar la tenencia de animales.

Estas obligaciones son meramente enunciativas y no taxativas, sin perjuicio de toda otra que pueda emanar de la Asamblea de Copropietario o de la Comisión, o que surjan del propio Reglamento de Copropiedad o de las demás leyes que regulan el sistema de propiedad horizontal.

TERCERO: De las Prohibiciones.

Está prohibido a todos los copropietarios, promitentes compradores, arrendatarios, ocupantes a cualquier título, proveedores, operarios, etc. lo siguiente:

- a) Dar a los bienes comunes destino distinto para el que fueron creados.
- b) Depositar mercaderías, muebles, objetos o materiales, que puedan comprometer la seguridad o la estética del edificio o que pueda significar daño o malestar a los demás copropietarios o pueda perjudicar a otros copropietarios o a terceros en sectores o bienes comunes del edificio.
- c) Colocar en los bienes comunes o exclusivos, con vista al exterior, escudos, insignias, letreros, anuncios, banderas, toldos, chapas, etc.

- d) La colocación de toldos, cortinas exteriores, parasoles o similares serán uniformizados por la Asamblea de Copropietarios, debiéndose respetar las especificaciones que se establezcan.
- e) Pintar o decorar los bienes comunes exteriores de las unidades exclusivas o a la fachada del edificio con tonalidades distintas o materiales diversos, sin autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- f) Utilización de aparatos de televisión, audio, instrumentos musicales y otros similares a alto volumen, así como gritar, arrastrar muebles, golpear (con martillos, taladros, saltar, etc.), teniendo especialmente en cuenta la mencionada prohibición en horarios habituales de descanso.
- g) Está terminantemente prohibido hacer ruidos molestos de cualquier índole en el horario de 00.00 a las 06.00 de la mañana.
- h) Arrojar botellas, colillas de cigarrillos o cualquier otro objeto en los lugares comunes, no destinados específicamente a esta finalidad como por las ventanas exteriores de los apartamentos.
- i) Dejar bolsas de basuras en espacios comunes como escaleras, pasillos, plazas, jardineras, garajes, etc.
- j) Arrojar desperdicios líquidos, plásticos o cualquier otro objeto que por su tamaño o composición puedan afectar las cañerías u obstruir las mismas.

- k) Colocar antenas o equipos de aire acondicionado de cualquier tipo, fuera de los lugares ya habilitados en el Country sin previa autorización de la Administración.
- l) Tender ropa u otros objetos en las ventanas, sobre las barandas o en cualquier lugar visible desde el exterior. Para el caso de las terrazas lavadero se puede tender ropa únicamente hasta el nivel de la baranda.
- m) Entrar, transitar, permanecer o salir de, o por sectores comunes del Country descalzos o mojados.
- n) En caso de reparaciones dentro de las unidades, se evitarán molestias en lo referido a ruido y/o golpes adecuando, en la medida de lo posible, el horario de realización de los trabajos entre las 8 y las 19 horas de lunes a sábados.
- o) Queda terminantemente prohibido circular en vehículos dentro del área del Country a más de 15 Kms. por hora. Asimismo es obligación respetar las señalizaciones y lugares de estacionamiento y sus límites.
- p) Está prohibido bañarse, lanzar o arrojar objetos, en el Lago. El mismo no es apto para baño.
- q) Fumar en las áreas comunes cerradas del edificio.

CUARTO: De las Obligaciones del Personal del Country.

El personal del Country recibirá las órdenes directa y únicamente del Administrador de forma exclusiva, desempeñando el trabajo de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Se deberá dar aviso al Administrador o a la Comisión Directiva en forma inmediata acerca de cualquier acontecimiento de importancia que se presente en el Country.
- b) Se deberá dar aviso al Administrador o a la Comisión Directiva en forma inmediata de cualquier reclamo efectuado por cualquiera de los copropietarios.
- c) Mantener en perfecto estado de conservación y aseo las partes comunes del Country.
- d) Los visitantes deberán ser anunciados previamente al ingreso por el personal del Country, quienes deberán comunicarse con la unidad a tales efectos.
- e) Impedir la entrada al Country de vendedores ambulantes y vigilar la entrada y salida de proveedores, los cuales deberán acceder al Country, debidamente individualizados. Se les impedirá asimismo el estacionamiento en partes comunes.
- f) Entregar sin ningún tipo de demoras, todas las cartas, encomiendas o bultos que se reciban con destino a los copropietarios, debiéndose firmar el recibo de recepción.

- g) Acatar todas las órdenes de la Administración o Comisión Directiva, y notificarse de las mismas por escrito y mediante su firma.
- h) No prestar a los copropietarios servicios particulares.

QUINTO: De las Autoridades Administrativas.

Las autoridades de la copropiedad son: la Asamblea de copropietarios y el Administrador, y se regirán por la ley 10.751 y concordantes y este Reglamento.

Los propietarios podrán hacerse representar por cualquier persona, incluso otro copropietario, con una simple carta-poder o mandato en forma. Por cada unidad no podrá concurrir más de una persona.

Todos los acuerdos y resoluciones de la Asamblea se harán constar en Actas, designándose dos presentes para firmar las mismas.

SEXTO: De la Comisión Directiva

Competencia:

Actuará como órgano de gestión y control de la Administración del Country.

- 1) La Comisión Directiva estará integrada por 3 miembros designados anualmente por la Asamblea de Copropietarios. Asimismo se integrarán Comisiones de trabajo con los copropietarios que lo deseen.

- 2) La Comisión Directiva sesionará según su determinación en el lugar, día y hora que fijen sus integrantes cada vez que lo consideren necesario.
- 3) Las resoluciones se adoptarán por mayoría simple de presentes.
- 4) Los cargos de la Comisión Directiva serán desempeñados exclusivamente por propietarios y promitentes compradores.
- 5) La Comisión Directiva dará cuenta de su gestión anualmente, en ocasión de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, sin perjuicio de que todo copropietario y promitente comprador tiene derecho a solicitar información en cualquier momento.

Cometidos Enumeraciones no taxativas:

- a) Proyectar reformas del Reglamento Interno
- b) Dar traslado al administrador de las inquietudes y problemas de los copropietarios, a los efectos de que este adopte las medidas pertinentes.
- c) Formular observaciones y adoptar opiniones si fuere el caso, al Administrador, sobre cualquier tipo de tema o materia vinculados con el funcionamiento del Country.
- d) Supervisar la gestión del Administrador, ejerciendo control sobre los presupuestos, ejecución de los trabajos, desempeño del personal y demás aspectos de la Administración.
- e) Examinar rendiciones de cuentas y cálculos de gastos.

SEPTIMO: Del Administrador

Competencia:

- a) El Administrador deberá facilitar a la Comisión Directiva la información y documentación que esta le requiera para el cumplimiento de sus funciones.
- b) El Administrador confeccionará rendiciones de cuentas mensuales, presentándolas a la Comisión Directiva para su análisis. Anualmente estas rendiciones serán sometidas a la Asamblea Ordinaria.
- c) El Administrador será el encargado de hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento Interno.
- d) El Administrador llevará un libro de registro de propietarios de unidades y de cocheras debidamente actualizado, en consecuencia se solicita que todo cambio en la titularidad sea comunicado a la Administración.

Cometidos Enumeración no taxativa.

- a) Contratar el personal necesario para realizar la gestión de limpieza, mantenimiento, jardinería, portería y demás así como controlar al personal en su actuación.
- b) Realizar las liquidaciones de sueldos correspondientes y abonar dichos salarios en tiempo y forma, así como las correspondientes cargas sociales.
- c) Presentar mensualmente una liquidación de ingresos y egresos, adecuadamente detallada así como informes sobre las tareas extraordinarias realizadas.

- d) Hacer ejecutar a los propietarios o promitentes compradores morosos, cobrar multas e intereses moratorios.
- e) Representar al Country en juicio, en las causas relativas a la administración y conservación del Country y reclamaciones de la copropiedad.
- f) Realizar la gestión de cobro de los gastos comunes, para la obtención de los fondos necesarios para cubrir las obligaciones y gastos asumidos.
- g) Compete al administrador lo dispuesto por el artículo 19 de la ley 10.751 y además: 1) obligatoriamente contratar o disponer la renovación de las pólizas de seguros; 2) certificar la deuda de los propietarios por expensas comunes, cuando así se lo exijan; 3) efectuar las reparaciones ordinarias urgentes dando cuenta a la Comisión Directiva. Para las reparaciones ordinarias no urgentes y las extraordinarias, requerirá autorización previa de la Comisión Directiva.
- h) A los efectos legales y reglamentarios cada propietario fija como domicilio especial el mismo apartamento o unidad de su propiedad. Toda citación o notificación podrá hacerse por telegrama colacionado dirigido al domicilio legal establecido precedentemente.
- i) En lo que no estuviera previsto por el presente Reglamento, regirá la ley 10.751 y concordantes y la ley 14.560 en lo pertinente, y las reglamentaciones que dictara la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVO: Del Personal de Servicio Contratado

- 1) Las personas de servicio de cualquier actividad, contratadas por los ocupantes a cualquier título de las unidades del Country, están obligadas a cumplir, en un todo, con las normas de este reglamento que les resulten aplicables, de lo cual los ocupantes a cualquier título serán responsables ante el Country.
- 2) Asimismo todos los ocupantes a cualquier título de las unidades del Country en caso de contratar personal de servicio están obligados a cumplir con la legislación vigente sobre seguridad social y seguro sobre accidentes laborales.

NOVENO: Del Uso del Hall de Entrada y Accesos

- a) El uso del hall de entrada al Country, los accesos y la vía vehicular de uso exclusivo, estarán restringidos a su finalidad específica. Está vedado su uso para lugar de juego, realización de reuniones o cualquier otro uso que no sea de recibo, tránsito y acceso a los apartamentos del Country.
- b) Queda prohibido terminantemente dejar estacionados vehículos sin conductor frente a la explanada principal de acceso.

DECIMO: De los Animales Domésticos

- a) Dentro del Country las mascotas deben circular con correa. Estas no pueden estar sueltas bajo ninguna circunstancia.
- b) Los animales que puedan llegar a ser agresivos deben circular con bozal dentro del Country.
- c) Cada vez que utilicen el ascensor, la persona a cargo deberá mantener la higiene del mismo.
- d) Los propietarios o personas que en ese momento estén a cargo de las mascotas, deberán limpiar las necesidades que sus animales hicieran por accidente en lugares comunes del edificio.
- e) La plaza no es un lugar habilitado para paseo/baño de las mascotas.

DECIMO PRIMERO: De los Ascensores – uso y cuidado

El uso de los ascensores será objeto de especial cuidado. Para ello se deberá evitar el maltrato de aberturas, paredes, botoneras, etc. Asimismo se deberá respetar la carga máxima indicada. Dejar accionado el botón de Pare hace que al cabo de minutos quede fuera de servicio

DECIMO SEGUNDO: De los Garajes

- a) Los vehículos utilizarán exclusivamente la cochera asignada a cada unidad.
- b) Está prohibido estacionar fuera de los lugares establecidos.

- c) En los garajes, entrada y salida de los mismos, tanto como en las vías de acceso al Country, se circulará a una velocidad máxima de 10 Km/hora.
- d) Las unidades de garaje tendrán COMO DESTINO EXCLUSIVO el estacionamiento de vehículos incluyendo bicicletas.
- e) Está prohibido terminantemente a todos los ocupantes de garajes depositar en ellos mercaderías, muebles, objetos o materiales que puedan comprometer la seguridad y/o la estética de dichas unidades, o que puedan causar daño o malestar a los demás copropietarios.
- f) El uso de los espacios de garaje es exclusivo de los propietarios, promitentes compradores o inquilinos, quedando prohibido arrendar o subarrendar los mismos a personas que no residan en el Country.

DECIMO TERCERO: De los Jardines y Exteriores

Los jardines, las plantas, elementos decorativos e iluminación en el exterior del Country serán objeto del debido cuidado. Está prohibido cortar flores o desgajar plantas.

DECIMO CUARTO: Del Uso del Gimnasio

Para la utilización del gimnasio se deberá suscribir el contrato correspondiente y abonar la cuota que establecerá la Administración con la aprobación de la Asamblea de

Copropietarios. Los menores no pueden concurrir al mismo sin la compañía de un adulto responsable.

DECIMO QUINTO: Del Uso de la Barbacoa

- a) La reserva se hará en la oficina de Administración que llevará un registro a tales efectos.
- b) Al momento de la reserva se abonará el 50% del costo del servicio. En caso de desistimiento, sólo se devolverá la seña si se avisara con una antelación de una semana.
- c) El uso del salón deberá adecuarse a los siguientes horarios: 10:00 hs. hasta 16:00 indefectiblemente y a partir de las 18:00 hasta 24:00 prorrogable hasta las 2:00am. previo aviso a la Administración.
- d) No se podrá alquilar el salón a terceros ajenos al edificio.
- e) Ni la Administración, ni la Comisión Directiva, ni Dabancor S.A., ni los copropietarios se responsabilizan por accidentes o lesiones que ocurran en la misma.
- f) El alquiler de la Barbacoa no da derecho al uso de piscina ni las demás instalaciones como canchas y gimnasio.
- g) La responsabilidad de costos de roturas recaerá siempre sobre la unidad que alquiló la barbacoa. El cobro de los daños se realizará junto con la cuota de gastos comunes del mes siguiente al uso de la misma.
- h) Se deberá conservar la limpieza e higiene de los jardines aledaños al local.

- i) Está prohibido arrojar botellas, colillas de cigarrillos o cualquier objeto indebido hacia el exterior.
- j) Queda expresamente prohibido entrar y/o tomar plantas del vivero contiguo. Así como también arrojar comida a las mascotas que pudieran estar en los caniles.

DECIMO SEXTO: Del uso de la Piscina

- a) La misma no cuenta con guardavidas ni socorristas, y en ningún caso el personal de limpieza, ni quienes realizan tareas para la copropiedad, ni la Comisión Directiva, ni la Administración, ni los copropietarios, ni Dabancor S.A. serán responsables por el cuidado de las personas que hagan uso de la piscina.
- b) Los niños menores de 12 años deberán estar siempre acompañados por un adulto.
- c) Se requiere el uso de traje de baño o indumentaria apropiada para el baño en la piscina.
- d) Se requiere un baño completo antes de ingresar a la piscina.
- e) No se permite tirar objetos tales como piedras, monedas, envases u otros.
- f) No se permite el ingreso de mascotas al área adyacente y al predio de la piscina.
- g) Referente a los invitados, para el uso de la piscina tendrán derecho a invitar hasta un 50% del número de ocupantes de cada apartamento.

La transgresión a cualquiera de las disposiciones anteriores dará lugar a la aplicación de sanciones por la Administración siempre que lo considere pertinente. Las referidas sanciones le serán notificadas al infractor por escrito, o correo electrónico, y se graduarán de la siguiente manera:

- Primera infracción: Apercibimiento
- Segunda infracción: Aplicación de multa equivalente a 2 UR.
- En caso de reincidencia la multa será graduada paulatinamente, 2 UR, 4 UR, 6 UR y así sucesivamente. Dichas multas podrán ser ejecutadas como un gasto común ordinario del inmueble, e irá liquidada en el estrato de gastos comunes en forma indivisible con los mismos.

DECIMO SEPTIMO: Del Pago de los Gastos Comunes

Los gastos comunes y demás obligaciones que puedan establecerse serán abonados en término por los propietarios o inquilinos según corresponda, siendo esta una condición básica para el funcionamiento del Country. El pago demorado aun con los recargos punitivos no deja de alterar las cargas financieras, dado que los montos impagos deben ser previamente absorbidos por los restantes copropietarios, lo que configura una situación irregular.

El no pago de los gastos comunes inhabilitará la reserva y el uso de los servicios del Country.

DECIMO NOVENO: Vigencia

El presente reglamento entrará en vigencia a partir del 1 de Octubre de 2015. La transgresión a cualquiera de las disposiciones previstas en este Reglamento dará lugar a las acciones judiciales previstas para la violación del Reglamento de Copropiedad de acuerdo a lo establecido por los art. 9 y 10 de la ley 10571.

Las multas se acumularán a los gastos comunes de la unidad de propiedad horizontal que ocupe, en forma indivisible por lo que podrán ser ejecutadas como un cobro de gasto común ordinario del inmueble.

El administrador queda facultado para aplicar multas a los infractores del presente Reglamento con la aprobación de la Comisión Directiva.

DISPOSICIONES GENERALES.

Los aspectos no previstos en este reglamento serán analizados y decididos por la Asamblea de Copropietarios, por la Comisión Directiva o la Administración según corresponda.