

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO “BOSQUEBLANCO”.
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, USOS Y SERVICIOS.**

I- Que el inmueble en su totalidad está conformado por dos sectores: SECTOR UNO: destinado a calles, Pul de sacs y ochavas, pasajes peatonales, franjas peatonales, espacios verdes, clubhouse y su área de esparcimiento común y espacios afectados a servidumbres de desagües, electroductos, gasoductos, riego y todo tipo de comunicaciones y servicios. Esta Fracción se constituyó como Callejón Comunero de Indivisión Forzosa.- SECTOR DOS: formado por las Fracciones o Lotes que cada una de las Manzanas contenga; cada uno de los Lotes tendrá su correspondiente Nomenclatura Catastral y Padrón Territorial y serán adjudicados en propiedad exclusiva, juntamente con un porcentaje del dominio indiviso sobre el SECTOR UNO. II- Que habiéndose urbanizado el terreno y dividido en fracciones que conforman los SECTORES UNO Y DOS, y en su conjunto el BARRIO CERRADO “BOSQUEBLANCO”; considera necesario y oportuno elevar a Escritura Pública los Reglamentos que en este documento se redactan; y como premisa para las futuras transferencias de los Lotes que conformarán las... Manzanas del SECTOR DOS. Asimismo se deja establecido por la presente que las Manzanas serán individualizadas, de Norte a Sur, con las letras...; y que los Lotes serán enumerados, girando en el sentido de las agujas del reloj partiendo desde el esquinero Noroeste, del 1 al 12, en las cinco primeras Manzanas; y en las Manzanas “F” y “G”, serán enumerados de Norte a Sur, del 1 al 8. III-

CAPÍTULO UNO

ARTÍCULO PRIMERO: TÍTULO DE DOMINIO: El dominio de cada fracción o lote estará integrado por: 1) El terreno o fracción adjudicada de propiedad exclusiva; y 2) El porcentaje de condominio de indivisión forzosa sobre el Callejón Comunero integrado por los espacios afectados a accesos, servicios y área de esparcimiento comunes. Los dos ítems antes enunciados forman una unidad indivisible e inescindible, lo que quedará debidamente establecido en las escrituras de transferencia y/o adjudicación respectivas. **CONDominio DE INDIVISIÓN FORZOSA:** Las calles y accesos a las respectivas fracciones, el área de esparcimiento y construcciones de uso común y espacios verdes comunes, quedaran afectados a un condominio de indivisión forzosa entre los titulares de las fracciones de propiedad exclusiva, correspondiéndole al titular de cada fracción o lote una porción indivisa de dicho Callejón Comunero de Indivisión Forzosa, en el porcentaje que establecerá el plano de fraccionamiento correspondiente.- Conforme a las condiciones en que se ha proyectado el Barrio, éste tendrá el carácter de Cerrado o Privado, por lo que la comuna no tendrá acceso para transitar por las calles internas, ya que las mismas no afectan la trama vial de la zona. Los servicios serán prestados en su totalidad por cuenta y cargo de los propietarios de las fracciones, a su vez copropietarios de las calles, quienes serán responsables del cuidado y mantenimiento de las mismas. La comuna no asume la prestación de ningún servicio dentro del predio. Las calles internas quedan en condominio de indivisión forzosa.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO A LOS ADJUDICATARIOS: Son condiciones tanto para

el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio a los adjudicatarios, y sucesivas transferencias de dominio: 1.- Que el adjudicatario haya cancelado los gastos de urbanización, y/o los planes de facilidades para su pago, y se encuentre al día en el pago de las expensas.- 2.- Deberá prestar expresa conformidad por escrito, y obligarse al cumplimiento, de la totalidad de las normas contenidas en el Reglamento, y en especial asumir la obligación de contribuir en el costo de todas las obras que el Consorcio resuelva ejecutar en beneficio del Conjunto. 3.- Deberá asumir la responsabilidad exclusiva por todas las consecuencias que se derivaren de la ejecución del Proyecto de vivienda y/o demás obras accesorias a realizarse en su terreno, autorizando al Consorcio a cargarle a su costo todas aquellas erogaciones que este se viere obligado a efectuar como consecuencia de acciones y/u omisiones que ocurrieren en el desarrollo de las obras.

ARTÍCULO TERCERO: POSESIÓN: La posesión será entregada al propietario cuando se notifique de forma fehaciente que debe tomar posesión, mediante acta de entrega de posesión o si fuese posible en el momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio, lo que suceda primero, y en ella se transcribirá, como parte necesaria integrante del título de dominio, el Reglamento de Copropiedad, Administración y Constructivo. Cuando el propietario entre en posesión o transcurrida la fecha para hacerlo, serán a su exclusivo costo las erogaciones -proporcionales a su fracción- surjan por gastos generales, pagos de servicios, impuestos, seguros y mantenimientos de los servicios centrales. No podrá el adquirente oponerse a recibir la posesión, cuando no habiéndose concluido el Loteo en su totalidad, el acceso a su fracción como los servicios de la mismas, estén garantizados y liberado de todo riesgo hacia el propietario.

ARTÍCULO CUARTO: ESCRITURACIÓN: Las escrituras traslativas de dominio serán otorgadas por ante el Registro Notarial 32 de San Martín, cargo del Notario Víctor Tomás RIVERA. La totalidad de los gastos que demande la escrituración de las fracciones son a cargo exclusivo del adjudicatario, y deberán ser cancelados en el acto de escrituración.

CAPÍTULO SEGUNDO

ARTÍCULO QUINTO: CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO "BOSQUEBLANCO". En razón de lo anteriormente expresado, que por este acto se CONSTITUYE el "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO "BOSQUEBLANCO", que en adelante se denominará "El Consorcio", el cual estará integrado por los propietarios de las fracciones de propiedad exclusiva y de la fracción afectada a condominio de indivisión forzosa del Complejo.

El Consorcio se regirá por las disposiciones del presente Reglamento, que será de cumplimiento obligatorio para todos sus integrantes.- **INTEGRACIÓN DEL CONSORCIO:** Integrarán el Consorcio la totalidad de los propietarios de las fracciones o lotes del Barrio Cerrado "BOSQUEBLANCO". En las escrituras traslativas de dominio, ya sea la primera transferencia, o las sucesivas, por cualquier causa o título, deberá constar en forma necesaria y obligatoria: 1º) Que el dominio está integrado por el terreno de propiedad exclusiva y la porción indivisa sobre el callejón comunero de indivisos forzosa; 2º) La constancia del Notario Autorizante de haber notificado al Consorcio, la transferencia de la fracción, y tener a la vista

la certificación de Libre deuda de expensas expedida por el Consorcio; 3º) Se establece con carácter obligatorio el presente Reglamento, siendo la aceptación del mismo, condición para la adquisición u ocupación de uno o más de las fracciones del Complejo, debiendo ser de transcripción obligatoria en las escrituras traslativas de dominio. La omisión de esta obligación hará responsables al vendedor, comprador y escribano autorizante de todos los daños y perjuicios que de ello deriven.-

ARTÍCULO SEXTO: OBJETIVOS DEL CONSORCIO: Serán objetivos del Consorcio:
I- Asegurar y mantener las características estrictamente residenciales del fraccionamiento, a través del cumplimiento del Reglamento. II- Cuidar, conservar y mantener todos los espacios y bienes comunes. III- Efectuar a través de la Administración, y con el aporte de los consorcistas, obras de interés común. Prestación de servicios en beneficio del conjunto, tales como seguridad, limpieza, embellecimiento, parquización y mantenimiento de espacios comunes, calles, cunetas y espacios verdes. IV.- Ejecución y Aplicación del Reglamento de Construcciones, Usos y Servicios mediante el control y supervisión de las construcciones que se realicen en el fraccionamiento.- Los propietarios de lotes que integrarán el Consorcio, por cualquier causa o título, sus sucesores universales o singulares, quedan obligados al cumplimiento del Reglamento, el que formará parte integrante e inescindible de los respectivos títulos de dominio.

CAPÍTULO TERCERO

ARTÍCULO SÉPTIMO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO CERRADO “BOSQUEBLANCO”: CAPITULO 1: DISPOSICIONES COMUNES. Artículo 1:Ámbito de Aplicación: Establécese con carácter obligatorio el presente Reglamento, para todos los ocupantes por una causa jurídica y sucesores, el que regulará la administración del Complejo y la convivencia de los ocupantes, que componen el Complejo, siendo este estatuto condición de adquisición y ocupación del mismo, debiendo ser de transcripción obligatoria en las escrituras traslativas de dominio. Artículo 2:Terminología: A todos los efectos de la aplicación del presente Reglamento se establece la siguiente terminología:
COMPLEJO y/o BARRIO CERRADO: Se denomina así tanto el terreno donde están ubicadas las fracciones, como a la suma de los espacios comunes, servicios, construcciones y normas que conforman una manera especial de vida contemplada en el sistema de Barrio Cerrado y que el Complejo “BOSQUEBLANCO” propone, con el fin de garantizar el espíritu de convivencia en todo su ámbito.
OCUPANTES: Revestirán este carácter las siguientes personas: a) Dueños, con título de dominio; b) Tenedores de inmueble por contrato de locación, comodato, uso o habitación y usufructo; c) Ocupantes por cualquier otra causa contractual o jurídica que reconozca su derecho con un título, contrato, concesión, o reconocimiento judicial por sentencia, y esté reconocida por el Consejo de Administración.
TRANSEÚNTES: Revisten este carácter todas las personas que, sin ser ocupantes, se encuentren en forma transitoria en el interior de los límites del Complejo.
EXPENSAS O CARGAS COMUNES: Monto que liquide el Consejo de Administración y/o Administrador en forma mensual, para atender los gastos de riego y mantenimiento de espacios verdes comunes, forestación, iluminación, vigilancia, barrido,

limpieza de partes comunes y recolección de residuos domiciliarios; la parte proporcional de impuestos de espacios comunes, servicios, gastos administrativos y multas.

CAPÍTULO II: REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN. Artículo 3: La Asamblea de Propietarios, el Consejo de Propietarios y el Administrador son los órganos de representación del Consorcio. Se conformará asimismo una Comisión de Edificación.

I) La ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, en adelante la ASAMBLEA: Es toda reunión de los propietarios que tomen decisiones válidas sobre los asuntos inherentes al conjunto.- II) El CONSEJO DE PROPIETARIOS, en adelante el Consejo, será designado anualmente en oportunidad de la Asamblea General Ordinaria, entre los propietarios presentes, y estará integrado por cinco consorcistas, pudiendo ser reelectos sin limitación; el cargo será ad-honorem. El Consejo estará integrado por un presidente y cuatro vocales titulares.- Sus integrantes resolverán por simple mayoría, y la representación del Consejo estará a cargo del Presidente, o del miembro que lo reemplace en caso de ausencia. Los miembros del Consejo en forma individual, no pueden peticionar, invocar, ni actuar como Consejo, manteniendo sólo sus derechos y obligaciones como consorcistas. El Consejo llevará un Libro de Actas, donde se asentarán las resoluciones. Son FUNCIONES del Consejo:

- 1) Ser intermediario entre la Administración y los Propietarios.
- 2) Ejercer la auditoría de las cuentas y la documentación respaldatoria de la gestión Administrativa del Consorcio, examinar balances, y rendiciones de cuenta;
- 3) Velar por el cumplimiento del Reglamento, leyes laborales, provisionales, el pago de los aportes provisionales, seguros de riesgos de trabajo del personal del Consorcio;
- 4) Recepción y canalización de las inquietudes y requerimientos de los consorcistas;
- 5) Controlar la ejecución de las obras del Consorcio;
- 6) Estudio de las modificaciones del Reglamento;
- 7) Solicitar la convocatoria a Asambleas Generales Extraordinarias cuando lo juzgue conveniente, y Ordinarias, cuando el Administrador haya dejado transcurrir el plazo previsto en el artículo cuatro, inciso a);
- 8) Recibir la rendición de cuentas del Administrador;
- 9) Resolver sobre aplicación de multas y demás sanciones a los consorcistas por violación al presente Reglamento;
- 10) Resolver sobre la iniciación de acciones judiciales a los consorcistas por cobros de expensas y/o violación a este Reglamento.

Son FUNCIONES del Presidente del Consejo:

- 1) Presidir las Asambleas, Ordinarias y Extraordinarias, con facultades de desempate, previo cómputo de su voto como propietario;
- 2) Designar Secretarios ad-hoc para que actúen en las Asambleas;
- 3) Designar escribano para que protocolice las actas;
- 4) Validar con su firma las actas de las Asambleas;
- 5) Otorgar los poderes que disponga la Asamblea.

III) ADMINISTRADOR: es la persona física y/o jurídica, consorcista o no, encargada de la Administración del Complejo, el control y cumplimiento de las normativas establecidas en este Reglamento, cobranzas de las expensas y/o multas. El primer Administrador será designado por la Fiduciaria hasta tanto se hayan transferido la totalidad de las fracciones del Complejo (remuneración).

Artículo 4: Asambleas: El Consorcio celebrará reuniones con carácter de:

- a) ASAMBLEAS ORDINARIAS: Se realizarán una vez por año, dentro de los noventa días de finalizado el ejercicio económico;
- b) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se podrán realizar en cualquier momento.

Artículo 5: Lugar de Reunión: Las Asambleas se realizarán en la sede del Consorcio, o en el domicilio que se indique en la citación.

Artículo 6: Convocatorias: La Asamblea Ordinaria será convocada por el Administrador, y en el caso que éste no lo hiciera en el plazo establecido en el artículo cuarto, inciso a) podrá hacerlo el Consejo. Las Asambleas Extraordinarias las convocará el Administrador, el Consejo de Propietarios, y/o un número de propietarios cuyos votos representen por lo menos “mayoría absoluta”. Las convocatorias se notificarán por nota, remitida al domicilio real y/o legal que cada consorcista haya denunciado al Consorcio y se publicarán en el área de esparcimiento. La comunicación de Asamblea especificará lugar, fecha, hora y naturaleza de la misma, en la mencionada comunicación se establecerá la segunda convocatoria, para el caso de fracasar la primera, la que deberá citarse para una hora después de la fijada para la primera. La segunda convocatoria producirá efecto sin otro requerimiento. Para la convocatoria de cada Asamblea, sólo valdrán esas dos citaciones, fracasadas las cuales, procederán las reglas que al efecto más adelante se establecen. Artículo 7: Orden del día: es el detalle sucinto de los asuntos a tratar en la Asamblea. En la Asamblea constituida en primera citación se podrá, en el transcurso de sus sesiones, incluir en el temario otras proposiciones no prefijadas en la convocatoria, siempre que la moción sea aprobada por “mayoría absoluta”. En Asamblea constituida en segunda citación, no se podrá considerar, bajo pena de nulidad, otras cuestiones que las expresamente incluidas en el temario de la convocatoria. Artículo 8: Votos: A todos los efectos de este Estatuto, el voto será numérico, entendiéndose por voto numérico, el de los propietarios presentes en la sesión, computándose sólo un voto por fracción, con la consiguiente unificación de representación en caso de condominio sobre una misma fracción. Artículo 9: Mayorías: Entiéndase por: a) Simple Mayoría: La suma de los votos numéricos que represente la voluntad predominante de los consorcistas presentes en sesión; b) Mayoría Absoluta: La suma de los votos numéricos de los asambleístas que arrojan más del cincuenta por ciento del total de votos numéricos de la totalidad de los componentes del Consorcio; c) Mayoría de Dos Tercios: La suma de los votos numéricos de los asambleístas que arroja por lo menos el sesenta y seis, coma sesenta y siete por ciento del total de votos numéricos de la totalidad de los componentes del Consorcio; d) Unanimidad: La suma que arroja el cien por ciento de los votos numéricos de los componentes del Consorcio, o el consentimiento de todos los consorcistas expresado por escrito fuera de la Asamblea. Todos los asuntos incluidos en el temario que se trate en asamblea constituida en primera citación quedarán resueltos si obtienen “simple mayoría”, salvo las cuestiones que por este estatuto tienen impuesta una mayoría superior, igualmente los que se traten en asamblea constituida en segunda citación. Artículo 10: Mayorías Especiales: Se requieren “mayorías especiales”, tanto en Asamblea constituida en primera como en segunda citación la resolución de los siguientes asuntos: a) Por “mayoría absoluta”: 1. Resoluciones sobre creación de Fondos de Reserva. 2. Autorización de todo gasto extraordinario que no sea indispensable o urgente; b) Por “mayoría de dos tercios”: 1. La modificación del presente Reglamento de Copropiedad y Administración en aquello que no requiera la “unanimidad” para resolver. c) Por “unanimidad”: 1. Eliminación del Consorcio 2. Eliminación del Fondo de Reserva. 3. En todos aquellos casos que específicamente lo indique este Reglamento. Artículo 11: Quórum: En primera

citación habrá “quórum” para constituir la Asamblea, cuando en “sesión previa” se acredite una asistencia de votantes que por lo menos representen “mayoría absoluta” en segunda citación lo habrá con cualquier número de asistentes, que haya acreditado su derecho en “sesión previa”. Artículo 12: Representación: los propietarios sólo podrán ser representados en las asambleas por otros propietarios, a quienes deberán otorgar, por lo menos, una Carta Poder simple. El Administrador no podrá ejercer esta clase de representaciones. Artículo 13: Presencia de Extraños: La Asamblea se realizará sin la presencia de personas extrañas al Consorcio salvo se trate de quienes deban actuar en la Secretaría y/o asesorar a la Presidencia y/o Escribanos Públicos designados al efecto para labrar el acta. Artículo 14: Sesiones: A los efectos de estos estatutos, se denominará “sesiones” las distintas etapas de una misma asamblea.- La reunión que tiene por objeto determinar el “quórum” se denominará “Sesión Previa”.- La que se celebre seguidamente dando por constituida la Asamblea, se denominará “Sesión de Apertura”. Las subsiguientes, si las hubiera, y que se produjeran luego de un lapso, sea de minutos, de horas o días, en virtud de esta moción aprobada para pasar a cuarto intermedio, se denominarán “Sesiones Intermedias”, hasta la que ponga término a la asamblea, llamada “Sesión de Clausura”. Salvo la Convocatoria”, para la realización de las distintas sesiones no se requerirá comunicación escrita alguna, bastando el hecho de la aprobación de la correspondiente moción.- Artículo 15: “Sesión Previa”: Llegada la oportunidad señalada en la convocatoria para la celebración de la asamblea, luego de una tolerancia que por lo menos sea de quince minutos de la hora fijada para la reunión, el Presidente del Consejo de Propietarios, o en su ausencia, un Propietario presente proclamado sin oposición, abrirá una “Sesión Previa” para verificar la personería e identidad de los comparecientes y si con ellos se alcanza quórum. Al efecto el que deba actuar como Presidente de la sesión cerrará la planilla de asistencia, anulando los espacios en blanco y firmando al pie de ella, con expresión de fecha y hora de cierre. Acto seguido, analizará los mandatos de los que hubieran concurrido en representación y verificará el quórum. Cumplidos todos estos procedimientos, y previa la moción del caso, se dará por constituida o fracasada la Asamblea, según corresponda, si el fracaso se produce en primera citación, la Asamblea quedará automáticamente diferida para segunda convocatoria preestablecida en la citación. Todas las mociones y resoluciones a que se refieren los párrafos de este artículo, quedarán aprobadas por “simple mayoría”. En caso de que por cualquier motivo no pudiera constituirse la “Sesión Previa”, el Administrador, y/o los propietarios presentes, tendrán la obligación de dejar en el Libro de Actas, bajo su firma constancia de ello. Artículo 16: “Sesión de apertura y subsiguientes”: Determinado el quórum en “Sesión Previa”, este se tendrá por definitivamente acreditado para todas las sesiones sucesivas, sin que lo afecten las deserciones que se produzcan en el transcurso de la asamblea. Sin perjuicio de ello, podrá admitirse en cada una de las sesiones sucesivas, antes de entrar en materia, la integración de la sesión con nuevos concurrentes propietarios en persona o representados, siempre que se formule, y apruebe la moción del caso; todas las líneas suplementarias de asistencia, deberán ser cerradas por el Presidente de la respectiva sesión, del modo indicado para el cierre de la planilla de la “Sesión Previa”. En la “Sesión Apertura”,

como primera medida, deberá el Presidente designar un Secretario “ad-hoc” de entre los participantes y dos consorcistas presentes elegidos por simple mayoría, para suscribir el Acta de Asamblea. El Secretario así nombrado actuará en todas las sesiones sucesivas de la asamblea, sin perjuicio de que puedan ser sustituidos por disposición de quien presida. El Secretario impondrá a su cargo los apuntes de los debates, las anotaciones de las mociones y resoluciones, la lista de oradores, los escrutinios, y la confección de las actas, bajo la supervisión del Presidente de la sesión. En condiciones la sesión para entrar en materia, su Presidente pondrá los asuntos a consideración en el orden determinado en el temario y dirigirá el debate. Artículo 17: Resoluciones: Las resoluciones de las Asambleas tomadas de acuerdo con la Ley y este estatuto son obligatorias para todos los consorcistas, y aunque hubieran sido disidentes, o estado ausentes, y sus efectos, se extienden “ipsoiure” a sus sucesores. Los acuerdos quedan definitivamente firmes una vez que consten en actas debidamente suscriptas sin necesidad de ninguna otra aprobación posterior, y no podrán ser atacadas sino por vía judicial, dentro de término establecido por el artículo 251 de la Ley 19550, sin perjuicio de poder reverlas, resolviendo la reconsideración, según el artículo siguiente. Artículo 18: Actas: Las actas de las Asambleas serán labradas en el Libro rubricado y firmadas por el Presidente y el Secretario que hayan actuado en la “Sesión de Clausura” y por dos miembros asistentes a la misma elegidos en ella por “simple mayoría”. Las Actas contendrán: a) Fecha de la “Sesión Previa”; b) Número de los asistentes determinados del quórum; c) Temario u orden del día, con inclusión de las proposiciones válidamente agregadas en Asamblea; d) Número de sesiones realizadas, su fechas y resumen de sus alternativas principales; e) Resoluciones aceptadas y las respectivas mayorías obtenidas; f) Constancias que los consorcistas hayan pedido dejar en actas; g) Cualquier otra circunstancia que el Presidente firmante considere necesarios consignar. Artículo 19: Comunicaciones: Las resoluciones de las asambleas se tendrán por notificadas válidamente a todos los miembros del Consorcio, hayan estado presentes o ausentes, o hubiesen sido disidentes o representados en la asamblea, a partir del quinto día hábil de la fecha de la respectiva Sesión de Clausura. Artículo 20: Notificación Especial a los Acreedores Hipotecarios: Es condición esencial para la validez de los acuerdos que se resuelvan por “unanimidad”, que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes sobre los sectores de propiedad exclusiva (a estos últimos sólo cuando se refieran especialmente al bien a favor de ellos gravados) sean fehacientemente notificados de las respectivas resoluciones, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado, estableciéndoles un plazo de diez días hábiles desde la notificación, bajo la condición de tenerlos por conformes si no respondieran. Artículo 21: Fracaso de la Asamblea o de las Proposiciones: Si después de la segunda convocatoria no se hubiera logrado la constitución de la Asamblea, se la tendrá por fracasada. Del mismo modo, se tendrá por fracasada la proposición, si constituida la Asamblea, los asuntos incluidos en el temario, no obtuvieran para su resolución por lo menos simple mayoría, y esa mayoría no se logra alcanzar para decidir a favor o en contra de la cuestión planteada. En ambos casos, si fuese necesario tomar medidas urgentes, el Administrador y/o el Presidente del Consejo

podrán solicitar al Juez Civil en turno que convoque a la reunión que se llevará a cabo en su presencia, en cuyo caso se resolverá con los presentes, cualquiera sea su número. Artículo 22: Bases para la Designación, Remoción y Remuneración del Administrador: La Administración del Consorcio estará a cargo del Complejo "BOSQUEBLANCO", durante toda la vigencia del Consorcio, la que se instrumentará a través de la o las personas que éste último designe. El Administrador, por su parte, podrá en cualquier momento renunciar a su mandato de modo que no sea intempestivo, rindiendo cuenta de su gestión, y emplazando al Consorcio en la persona del Presidente del Consejo, para que las reciba. En tal caso, el Presidente deberá al efecto convocar reglamentariamente a Asamblea lo antes posible. El reemplazo de la persona del Administrador, no requiere la modificación de este estatuto, bastando la resolución de la Asamblea, con la mayoría establecida, acreditada en Poder extendido por escritura pública. El Administrador percibirá en concepto de honorarios la remuneración que establezca la Asamblea por "simple mayoría". Artículo 23: Funciones del Administrador: La Asamblea de Propietarios, dado el supuesto establecido en el artículo tres, designará por mayoría a una persona que se desempeñará como Administrador, la que podrá ser o no propietario de algún terreno y/o inmueble del Conjunto; tal designación podrá recaer también en persona jurídica. La persona designada no tendrá relación de dependencia laboral con el Consorcio y su nombramiento se podrá realizar bajo la figura de "Contrato de Locación de Servicios", debiendo al Administrador facturar al Consorcio las sumas percibidas como honorarios. Durará un ejercicio en sus funciones y podrá ser reelegido. Sin embargo, es de su esencia que podrá ser removido en cualquier momento sin necesidad de expresar causa, con sólo ser notificado con treinta días de anticipación. Son sus atribuciones y deberes: a) Llevar los libros de actas, inventario, de caja, de propietarios y cualquier otro que el Consorcio juzgue conveniente. Será el responsable de la rubricación, guarda y custodia de dichos libros y de los comprobantes, actuaciones y toda la documentación general del Consorcio. b) Liquidar las expensas comunes y/o extraordinarias y cobrar a los consorcistas las sumas que éstos deben abonar por tal concepto. c) Presentar al Consejo y/o Asamblea el presupuesto mensual de gastos y recursos y anualmente a la Asamblea, el balance (éste podrá realizarlo el Administrador y/o la persona que él o la asamblea designe), inventario, rendiciones de cuentas y toda otra documentación que ésta deba considerar; d) Certificar las deudas por expensas; e) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea y del Consejo, cumpliendo y haciendo cumplir el presente Reglamento. Podrá ordenar las reparaciones indispensables y urgentes. f) Percibir las expensas a cargo de los propietarios; aportes extraordinarios y/o suplementos para fondos de reserva. g) Controlar y vigilar que el personal cumpla los horarios reglamentarios y las funciones asignadas. h) Actuar como mandatario del Consorcio y/o Asamblea y representarlo ante terceros. i) Actuará como amigable componedor para resolver con criterio conciliatorio, en lo posible, toda divergencia entre los propietarios. j) Citar a Asamblea Ordinaria en el plazo que corresponda y Extraordinaria cuando así lo juzgare conveniente; k) Asistir a las Asambleas; l) Efectuar pagos ordinarios y extraordinarios que hagan a la administración del Consorcio. m) Llevar al día la nómina y domicilios de los propietarios; n) Expedir copias de las Actas; n)

Representar activamente al Consorcio ante los particulares, las autoridades administrativas y judiciales en cualquier clase, competencia o fuero, pudiendo promover, contestar, transar las demandas en cuanto se refieran a las cosas e intereses comunes; promover acciones judiciales contra los consorcistas por pago de expensas, y cualquier otra contribución que los propietarios adeudaran al Consorcio y/o por incumplimiento o violación del Reglamento, previa Resolución del Consejo en cada caso.

Artículo 24: Libros: Sin perjuicio de los libros auxiliares que el Administrador quiera llevar para el mejor ordenamiento de su gestión, tendrá a su cargo los siguientes: a) Libro de Administración, en el que se asentará por escrito todo el movimiento de ingresos y egresos del Consorcio, pudiendo llevarse por sistema computarizado; b) Libro de Inventario, en el que se registren todos los bienes del Consorcio; c) Libro de Cuentas Individuales, en el que se refleje la cuenta individual de cada miembro del Consorcio; d) Registro de Propietarios, donde se individualicen la fracción, nombre y domicilio de cada propietario; e) Libro de Actas de Asambleas; f) Libro de Asistencia de Asambleas.- Los Libros de Administración, Inventario, Actas y Asistencia de Asambleas se llevarán foliados y rubricados por escribano.- Todos estos Libros y antecedentes deberán conservarse hasta tanto se resuelva lo contrario por la Asamblea.-

Artículo 25: Expensas Comunes: Alcance del Concepto: Entiéndase por “Expensas Comunes” las erogaciones a cargo de la comunidad de propietarios, que respondan a los siguientes conceptos: a) Remuneración del Administrador y honorarios sueldos de los asesores letrados, auditores o técnicos que contrate el Consorcio; b) salarios del personal destinado al servicio de la comunidad, las cargas sociales y seguros anexos a los mismos; c) gastos ordinarios de administración y para mantener los servicios centrales y generales; d) gastos de conservación, reparación y reposición de las partes, cosas y servicios comunes, aceras, calzadas, forestación, etcétera; e) suplementos para mantener el fondo de reserva; f) primas de seguros que se cobrasen por razón del inmueble y/o bienes muebles, y personal afectado al Consorcio; g) costos de las obras e innovaciones, mejoras, medianerías y otros gastos extraordinarios autorizados por la Asamblea en interés del conjunto; h) importe de las “obras nuevas”, autorizadas por los propietarios; i) gastos que procedan en virtud del ejercicio de la Presidencia del Consejo de Propietarios y de las demás Comisiones de Propietarios; j) honorarios y gastos de escrituración e inscripción de los instrumentos que requieran estos requisitos en razón de las resoluciones del Consorcio y de las disposiciones de este Reglamento; k) costos y costas y demás consecuencias pecuniarias que deba afrontar el Consorcio por trámites o acciones judiciales o extrajudiciales sin perjuicio de la repetición pertinente; l) gastos que demande todo otro compromiso o acto consecuencia de la resolución válida de los copropietarios sobre asuntos de interés común no comprendidos entre las atribuciones conferidas al Administrador y los que éste realice por dicho concepto en cumplimiento de su mandato; m) reembolso por provisión de servicios comunes, agua potable, vigilancia, parquización, entre ellos. Todos los consorcistas están obligados al pago de las expensas, la no ocupación del inmueble no libera al consorcista de esta obligación. La deuda líquida mensual resultante de la prestación de los servicios, como la devengada por obras o trabajos realizados en beneficio del

conjunto, o de cada fracción en particular, se instrumentará en una boleta que se entregará el consorcista, en el domicilio constituido, todos los meses, venciendo su pago los días cinco (5) de cada mes, o el día hábil inmediato posterior.

Constituye título ejecutivo suficiente la sola constancia de la boleta de deuda suscripta por el Administrador del Consorcio, certificada por Auditor. En caso de incumplimiento, el propietario podrá ser demandado por apoderado del Complejo, mediante procedimiento ejecutivo previsto en los artículos 228, 230, y siguientes del Código Procesal Civil de la Provincia de Mendoza, para ejecuciones típicas. El Propietario, sus derechohabientes, sus sucesores a título singular y/o cualquier sujeto pasivo de la obligación no podrán cuestionar el importe de la deuda en el proceso ejecutivo, quedando su derecho reservado para ser ejercido en forma excluyente en el juicio ordinario de repetición.- Artículo 26: Pago de Expensas:El monto de las expensas lo determinará el Administrador y el Consejo sobre la base de todos los gastos que erogue la prestación de los servicios enunciados en el artículo precedentemente, y realizando el siguiente procedimiento: a- El 50% de la expensa estará conformado por el resultado de dividir la mitad del gasto citado por el total de lotes del complejo; y b- Y el 50% restante de la expensa, estará conformado por el resultado de dividir la mitad del gasto ya indicado por el total de metros cuadrados a la venta y tal resultado, multiplicado por la cantidad de metros de cada propietario. La suma de ambos ítems determinará la expensa total a abonar por parte del propietario. En cuanto a este punto el Complejo Terrazas del Bosque contará además con un reglamento propio que no podrá oponerse al presente reglamento. Artículo 27: Forma de Pago: Todos los gastos que se produzcan para atender las expensas comunes del Conjunto Urbano, y las obras de mantenimiento, conservación y mejoramiento del mismo, serán afrontados por el Consorcio, por intermedio de su Administrador, quien recaudará los importes correspondientes en forma mensual y por adelantado, entre el día primero y el diez de cada mes. Las expensas se pagarán en el domicilio del consorcio, y se calcularán según el porcentaje establecido más adelante, sin perjuicio de los ajustes que correspondan por exención para contribuir a determinadas expensas. El importe de las expensas se determinará sobre la base del presupuesto proyectado por el Administrador. La falta de pago dentro del plazo establecido, hará incurrir al consorcista en mora de pleno derecho, por el solo transcurso del plazo, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno. Las sumas impagas devengarán el interés legal que corresponda hasta la fecha de efectivo pago. Las sumas que se recauden en concepto de interés ingresarán al Consorcio, con destino a gastos generales, debiendo ser asentadas en una cuenta especial. Toda vez que se transfiera alguno de los inmuebles integrantes del Consorcio, el Escribano interviniente deberá solicitar al Consorcio y/o Administrador el certificado de Libre de Deuda de expensas. La omisión de esta obligación hará solidariamente responsable al enajenante y al adquirente del pago de todas las sumas adeudadas al Consorcio. La falta de pago de las expensas da derecho al Administrador a disponer la suspensión de los servicios en ellas incluidos, hasta tanto sea regularizada la deuda, sin perjuicio del pago de las multas, y a la iniciación de las actuaciones legales que prevé este Reglamento. Artículo 28: Ejecución. Juicio Ejecutivo: Si el consorcista incurriera en el incumplimiento de las expensas correspondientes a

dos períodos mensuales, vencido el décimo día para el pago del segundo período, será compelido por vía ejecutiva al pago del total de la deuda, y sus intereses. Desde el momento que se promueva la demanda judicial, las sumas adeudadas devengarán el interés moratorio correspondiente, y hasta tanto el Consorcio perciba la totalidad de la suma adeudada por todo concepto. En caso de ejecución los intereses moratorios se capitalizarán en forma mensual. Constituirá título ejecutivo que traiga aparejada ejecución, la siguiente documentación: a) Copia simple autenticada del presente Reglamento de Copropiedad y Administración; b) el testimonio de la escritura del mandato del Administrador; c) el certificado de deuda de Expensas Comunes extendido por el Administrador, certificado por el Contador, en el que conste el nombre y domicilio del deudor, y la cantidad líquida exigible; d) la resolución del Consejo, firmada por el Presidente, que autorice al Administrador a promover la acción judicial. Artículo 29: Fondo de Reserva: Disposiciones Generales: El consorcio por intermedio del Administrador queda obligado a mantener un fondo de reserva, que se denominará FONDO DE RESERVA GENERAL.- Este fondo tiene por objeto afrontar los gastos extraordinarios y/o imprevistos que deba realizar el Consorcio, el cual deberá permanecer depositado en una institución bancaria y no podrá destinarse a otros fines que no sean los expresamente determinados en los dos artículos que se determinarán a continuación. El Consorcio no devolverá por ningún concepto, salvo el caso de liquidación del Consorcio y la consecuente disolución del condominio legal, las reservas estatutarias que se establecen para estos fondos, que son patrimonio permanente y definitivo del Consorcio y no de sus miembros individuales, cualesquiera sean las sucesiones que se produzcan.

CAPÍTULO CUARTO

ARTÍCULO OCTAVO: USO DE LAS COSAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMUNES

REGLAMENTO INTERNO: Artículo 1: Sujetos Obligados: Se encuentran obligados al cumplimiento del presente Reglamento, y como condición de titularidad o residencia en el "Complejo "BOSQUEBLANCO": los propietarios de cada fracción, todo ocupante, sus sucesores universales o singulares, cualquiera sea su título. Los lugares, cosas y servicios comunes, que no sean destinados a uso exclusivo, o integren el título de dominio privativo de cada una de las fracciones, se usarán y gozarán por todos los propietarios de acuerdo con su destino, conforme lo dispone el presente Reglamento, sin perjudicar, ni restringir el legítimo derecho de todos y cada uno de los consorcistas. Artículo 2:Derechos de los Ocupantes: a) Exigir el cumplimiento de las obligaciones del presente Reglamento; b) Circular libremente por los espacios comunes y calles internas del Complejo; c) Realizar sugerencias al Consejo de Administración y participar junto con él en todas las inquietudes que impliquen el desarrollo de una vida armónica y comunitaria, respetando la privacidad y el derecho a la intimidad; d) Participar de las Asambleas. Artículo 3:Obligaciones de los Ocupantes: a) Abonar las expensas que liquide el Consejo de Administración y/o el Administrador; b) Imponer el contenido del presente Reglamento a todo transeúnte autorizado por él, bajo apercibimiento de responder solidariamente con él por los daños, perjuicios y multas que genere su conducta; c) No autorizar el ingreso de personas sin la previa registración y

control del servicio de vigilancia; d) Acreditar la titularidad o el carácter de la ocupación de las personas que ocupen el inmueble así como las que ingresen al Complejo; e) Ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños e inconvenientes a los demás propietarios, siendo responsable por los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación; f) Mantener limpio y en perfecto estado su terreno y/o inmueble y los espacios comunes del Complejo, bajo apercibimiento de las sanciones que se establezcan mediante resoluciones de la Asamblea; g) Mantener libres de basura y en perfecto estado de limpieza las parcelas, incluidos los frentes, veredas y cunetas. Deberá limpiarse la maleza, desperdicios, escombros o cualquier otro tipo de suciedad, evitando la contaminación ambiental o elementos que perturben el aspecto estético del Barrio Privado.

Artículo 4: Prohibiciones: Deberán observarse las siguientes prohibiciones: a) Guardar y/o depositar dentro de las unidades o lugares comunes cualquier clase de materiales inflamables u otros que puedan significar peligro por las emanaciones que produzcan; b) Ocupar las veredas, cunetas, calles o espacios comunes con materiales o equipos, o utilizarlos para fines distintos a los que están destinados. La basura deberá ser embolsada y colocada en recipientes que deberán ser construidos por cada propietario de conformidad a lo establecido en el Reglamento Constructivo; c) Colocar carteles, chapas o cualquier tipo de publicidad, con excepción de los autorizados para las obras en construcción o inmobiliarias o los que la Administración permita expresamente; d) Instalar antenas y cables, aparatos de aire acondicionado, calefacción, tanques y/o bombas de agua, generadores, transformadores u otros, que afecten la visión del conjunto o pudieran causar molestias a los vecinos por humo, calor, olores, luminosidad, ruidos o vibraciones, que excedan la normal tolerancia; e) La cría de animales de cualquier tipo, incluidas aves de corral; f) La tenencia de mascotas o perros guardianes será permitida siempre que los mismos permanezcan dentro de los límites de la propiedad de sus dueños, y fuera de ellos bajo su estricta custodia, y con la obligación de mantener o procurar la limpieza de los espacios comunes, no debiendo constituir una amenaza, ni perturbar a los vecinos; g) Producir ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta reñida con las normas de convivencia, o contraria a la moral y a las buenas costumbres, o en general efectuar un uso contrario al destino del terreno y del fraccionamiento en su conjunto; h) Realizar trabajos de construcción los días sábados a partir de las 14 horas, y los domingos y feriados durante todo el día; i) Estacionar cualquier tipo de vehículo de manera incorrecta, tanto en las calles como en las propiedades ajenas, obstaculizando el tránsito de vehículos y/o personas y/o causando cualquier tipo de molestias a los copropietarios; j) Asimismo, está prohibido el estacionamiento de casas rodantes en calles o espacios comunes, excepto a los efectos de su carga y descarga y por el tiempo que esta operación demande; k) Circular dentro de los límites del Complejo con cualquier tipo de vehículo, motorizado o no, a una velocidad superior a 20 Km. por hora o paso / hombre, de manera tal de garantizar la seguridad de las personas, y en especial de los niños y menores.

Artículo 5: Son sectores y/o cosas comunes los siguientes: a) Las puertas y/o portones de acceso y de salida del Complejo; b) Las

calles y veredas de circulación interna del Complejo y acceso exterior del mismo; c) Los espacios verdes y área de esparcimiento; d) Las cañerías de conducción de agua, gas, electricidad, los desagües pluviales; e) La casilla destinada a seguridad privada y vigilancia; f) Todos aquellos bienes, cosas, espacios o lugares sobre los cuales ningún propietario tenga derechos exclusivos de acuerdo a su respectivo título de dominio.

CAPÍTULO QUINTO

ARTÍCULO NOVENO: REGLAMENTO CONSTRUCTIVO: Artículo 1: Proyecto de Construcción: Todo ocupante, según corresponda, deberá presentar a la Comisión de Edificación del Complejo, para su aprobación, el proyecto de la construcción que emplazará en la fracción adquirida, el que deberá estar conforme a las disposiciones municipales y al presente Reglamento. Cualquier modificación que afecte a dicho proyecto deberá ser presentado de la misma manera a la Comisión de Edificación para su aprobación definitiva. La resolución de la Comisión de Edificación sobre el proyecto presentado será inapelable. La Primera Comisión será designada por la Fiduciaria con profesionales idóneos en la materia; transferidos los lotes que conforman el Barrio Cerrado será designada por el Consejo de Administración. Artículo 2: Destino de los Lotes: Las fracciones del Complejo sólo podrán ser destinadas para la construcción de viviendas unifamiliares, deberán asegurar su carácter residencial en cuanto a diseño, tipo y calidad de materiales y mano de obra a utilizar. Toda construcción, principal, secundaria o accesoría deberá recibir tratamiento de fachada en todo su perímetro y altura, usando materiales acordes a esa función no se permitirán la implantación de construcciones precarias, fabricación ligera, diseños seriados o repetitivos, ni viviendas tipo económicas, industrializadas o prefabricadas. En cada fracción se podrá construir solamente una unidad de vivienda con sus obras e instalaciones complementarias, en caso de existir en un futuro remoto un nuevo sistema constructivo, el mismo será evaluado por la comisión de edificación para su aprobación. Artículo 3: Unificación de varias fracciones: cuando varias fracciones pertenezcan a un mismo propietario, podrá optar por construir una vivienda en cada fracción o unificar convirtiendo dos o más fracciones en un solo predio. En este último supuesto, el cálculo de la expensa, será en base al diseño original del barrio, como si nunca se hubiese unificado tales fracciones. Artículo 4: Tramitaciones ante la Comisión de Edificación: Todo propietario deberá presentar el proyecto definitivo ante la Comisión, avalado y suscripto por un ARQUITECTO. Dicho proyecto deberá contener: a) Plano del terreno afectado a la obra y su ubicación en la urbanización total; b) Planos de proyecto escala 1: 50 (planimetría y planta de techos en escala 1: 100), plantas, todos los frentes, planos de techos, ubicación de la obra en el terreno, medidas de los retiros, cálculos de superficies, niveles, indicación de los materiales, cálculo y memoria de cálculo y especificaciones técnicas; c) Aprobado el Proyecto, el Comitente y su Profesional podrán iniciar los trámites de presentación ante el Municipio. Artículo 5: Uso del Suelo y Normas Constructivas: Superficie mínima: la superficie mínima a construir será de 90 m². Se a los efectos de calcular la superficie cubierta, no se computará como tales las galerías y/o cocheras abiertas, aun cuando se trate de superficies techadas. En tal supuesto

se considerarán superficies semicubiertas, computándose como superficie cubierta el 50% de la misma. Fachadas y Laterales: deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. Tendederos: cada proyecto deberá contar de patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales, no siendo obligatorio el uso de materiales para el cierre. Factores de Ocupación de Lotes: Se establecen los siguientes índices de construcción con relación a la superficie del predio o lote: a) F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): máximo 40%. En la determinación del F.O.S. queda considerada la proyección de toda superficie cubierta, cerrada o no, donde se incluyen galerías y aleros, que se realicen en el predio; fuera del mismo se encuentra la superficie destinada a piscina, este índice está referido a la planta baja de superficie total a construir, quedando prohibido construir más de tres plantas. f.o.t. (Factor de Ocupación del Terreno): máximo 55%. El F.O.T. determina la máxima y mínima superficie cubierta posible a construir sobre el nivel del terreno, no comprende sótanos o subsuelos, en caso de lotes unificados el f.o.s y f.o.t serán tomados como si se tratara de una única fracción para su cálculo. Retiros: Se establece los siguientes retiros mínimos: 2,50 metros en el Frente de la Calle que no podrán ser ocupados por construcciones ni cierres de ningún tipo, y 2 metros en los límites laterales, pudiendo en uno de los laterales, ser ocupados con superficie semicubierta, no pudiéndose destinar a unidades de ocupación permanente, el retiro posterior será de 6 metros, solamente en el caso de planta alta. En los Lotes esquina (que tienen frente a dos calles), los 2,50 metros de retiro se exigen en relación a uno de los frentes, que en el Caso del Proyecto se establecen respetando los mismos sobre el lado más corto (incluyendo la ochava) y dos metros de retiro en los tres lados restantes. Alturas Máximas: será de Ocho (8) metros a contar de la cota más alta de la vereda, sobre la línea de retiro la altura máxima será de Siete (7) metros (la cual podrá incrementarse hasta llegar a la máxima en ángulo de 45), se autoriza solamente superar estos Ocho (8) metros a Nueve (9) metros con antenas, chimeneas y conductos de ventilación que deberán tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del Conjunto edilicio. El punto que supere los 6 metros deberá estar retirado 2 metros como mínimo del vecino. La medida mínima de altura de nivel de piso terminado de planta baja será de +0,25 en relación al cordón del frente de dicha propiedad. Cisternas: se permite el uso de tanques sobreelevados ubicados dentro de un volumen cerrado que mantenga el mismo tratamiento del conjunto edilicio. Se podrá prever la construcción de una cisterna para almacenamiento de agua para riego. Quincho, Parrillas y accesorios: está permitida la construcción de quinchos u otras edificaciones en forma separada de la edificación principal y siempre como complemento de la misma debiendo guardar armonía con la línea arquitectónica de esta última. Piscinas: La construcción de piscinas deberá realizarse con un retiro mínimo de 2,50 metros de la línea de colindancia con otros lotes. Está prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal. La piscina deberá constar conequipo de filtrado y purificación de agua que posibilite mediante bombeo la recirculación de la misma para evitar el máximo consumo, siempre respetando las normas vigentes. Vistas: Las distintas vistas deberán ajustarse a las disposiciones municipales vigentes y deberán tener el mismo tratamiento arquitectónico que tiene el conjunto edilicio. Aleros: La prolongación o

proyección de aleros de techos podrán superar en un 20 % el ancho del retiro frontal. Basureros: A este efecto la Administración dispondrá el tipo y modelo del mismo lo que será comunicado en su oportunidad, como asimismo los comercios en el cual adquirirlos. Parquizaciones: La parquización de las parcelas privadas, deberá cumplir con las siguientes reglas: a) dar prioridad a la forestación ornamental. b) contemplar un uso equilibrado de especies caducas y perennes, está prohibido el uso de especies con inconvenientes fitosanitarios o de fructificación profusa. c) Los cierres con cercos vivos laterales serán de una altura máxima de 2,50 metros hasta la línea de edificación y de 1,00 metros de línea de edificación hasta la línea de Cierre. No se permite cerrar el límite frontal con ningún elemento. En todos los casos las superficies de retiro obligatorio se destinarán a jardín, cuyo mantenimiento y conservación es a cargo exclusivo y obligatorio del propietario. Queda estrictamente prohibido la erradicación de los árboles existentes sin la expresa autorización de la administración. Así mismo los propietarios no podrán plantar en sus respectivos lotes, especies que por su dimensión o raíces pudieran afectar en el futuro a las propiedades colindantes. El mantenimiento del cierre perimetral de cada lote es a exclusivo cargo y acción del propietario, siendo obligación de éste mantenerlo en perfecto estado de condiciones. La administración podrá intimar al propietario al mantenimiento o reparación del mismo en caso de no cumplimiento de la obligación, pudiendo sancionar al propietario con multa. Cocheras: es obligatorio un lugar de estacionamiento para 2 vehículos como mínimo dentro de cada parcela. Queda prohibido el uso de jardines, calles, veredas para estacionar vehículos en desuso. Como también depositar materiales de construcción en calles o veredas, por ello la descarga de materiales de construcción en calles o veredas deberá ser coordinada de modo tal que el ingreso de la misma a la obra no se prolongue por más de 48 horas. Esta prohibición alcanza también a los escombros. En caso de violación de este apartado, queda facultada la administración para proceder al retiro de dichos materiales, siendo los gastos que ello ocasione a cargo del propietario, quedando la administración liberada de la responsabilidad por la pérdida o destrucción de los mismos que motiven dicha acción. Radiadores Solares: Esta permitido la colocación de los mismos en los techos de las viviendas siempre que posea el mismo tratamiento edilicio que el resto de la construcción. Tratamientos de los Terrenos (relieves): Se procurara mantener la topografía existente y la continuidad del paisaje. Los rellenos, lomas o terraplenes no deberán sobrepasar los ochenta (0,80 metros) de la altura tomada como base en la cota superior de la calle frente al lote. Esos terraplenes deberán llegar al nivel natural del terreno en los límites del lote, con una pendiente máxima del 20 %. A las depresiones que se formaren se les deberá asegurar desagüe pluvial. Todo trabajo de movimiento de tierra deberá estar consignado claramente en el anteproyecto para ser considerado para su aprobación. Ochavas: en los terrenos en esquina se respetaran las visuales de ochava.

ARTÍCULO DIEZ: INSTRUCTIVO PARA INICIO DE OBRA: A - Requisitos para aprobación de Proyecto: a) Presentación Croquis ubicación: Puente de acceso definitivo; Obrador y Baños; Cuidar en lo posible no interferir ya sea visualmente o funcionalmente en el entorno; b) Previo a la compra de la tela media sombra, traer muestra

de la misma; c) Escritura o comprobantes del inicio de los tramites de escrituración; d) Este reglamento deberá ser refrendado por el Director Técnico y el Propietario de la vivienda a construirse, en el momento de la entrega de la documentación del Proyecto, ya aprobado por parte del Director de Obras, quien en ese acto responderá a los interrogantes que pueda plantearse en torno al desarrollo de la obra. Para la presentación de los proyectos de construcción, a los fines de su aprobación previa, cada propietario presentará a la administración el proyecto respectivo con una anticipación de 30 días, a la fecha prevista de inicio de obra. De no mediar observaciones y/o necesidad de corrección de pautas del proyecto presentado, la comisión de construcción otorgará aprobación por escrito.

B - Sobre ordenamiento de Obras y Cercos de cierre: Las responsabilidades sobre el orden y la limpieza de cada obra serán exclusivamente del propietario y constructor solidariamente, y deberán observarse las siguientes recomendaciones: a) La existencia de suciedad imputable a la construcción, que altere el entorno a la misma, deberá ser corregida dentro de las 24hs. de haber sido indicado por la Comisión de Edificación del Loteo; b) El orden interno de la Obra deberá ser objeto de preocupación del Contratista y en ningún caso el desorden propio de algún tipo de trabajo deberá prolongarse más allá de la jornada de trabajo. Al fin de la misma, deberá destinarse personal para restablecer el ordenamiento de la obra propiamente dicha y su entorno si este hubiera sido transitoriamente alterado; c) Todo acopio de material deberá hacerse dentro de los límites del propio terreno.

C - Sobre el inicio de la Obra: a) Deberá contar con planos aprobados por la Municipalidad de Junín; b) Realizar cerco de obra el que deberá ajustarse a las siguientes normas: Altura 2,00 m; Separación entre Postes (estos deben estar firmemente colocados) no será mayor a los 3,00 m, diámetro de los mismos 120 Mm.; La tela utilizada para el cierre será del tipo media sombra (densidad 80 % como mínimo) de color verde, lisa, y deberá estar fijada a los postes por medio de varillas o tapajuntas clavadas; El cierre debe hacerse en todo el perímetro de la obra y en el lugar de acceso de los materiales deberá preverse un sector removible para su ingreso, una vez realizada esta operación deberá cerrarse nuevamente; Será obligatorio un contenedor en forma permanente dentro de la obra para colocar allí todo tipo de desperdicios (restos de comida, papeles, bolsas vacías de cemento, etc.); Deberá asimismo colocarse a modo de tapa un paño o media sombra para evitar que la acción del viento pueda volar los elementos más livianos; Construcción de un obrador y baño o baño químico; Poste de luz de obra, la que deberá permanecer encendida las horas nocturnas; Ejecución del puente según proyecto; Seguro contra terceros obligatorio para vehículos del personal, proveedores y visitantes ocasionales; Listado completo de todo el personal a intervenir en la obra (nombre completo, documento nacional de identidad, domicilio actual, fecha de nacimiento); Seguro de accidentes personales de toda aquella persona que participe de la Construcción de la Obra y Certificado de buena conducta de los mismos, el comprobante de pago y la actualización del Personal deberá hacerse en forma mensual, ante la comisión de Edificación del Loteo.

D - Permiso de Inicio de Construcción: No se otorgará el permiso de Inicio de Construcción de Obra hasta no cumplimentar estos requisitos. En el caso de que se realicen obras sin el permiso de inicio de construcción se otorgará un plazo de

10 días corridos a partir de la notificación, para dar cumplimiento al presente Reglamento, de lo contrario la Comisión de Edificación suspenderá la continuación de los trabajos, se autorizara a partir de ese momento el ingreso del personal, sólo para establecer las condiciones exigidas.

CAPÍTULO SEXTO

ARTÍCULO DÉCIMO: SANCIONES: Artículo 1: Toda contravención será sancionada, teniendo en consideración en cada caso las circunstancias, la naturaleza, la gravedad de la infracción y los antecedentes del infractor conforme a las siguientes pautas: Inciso I.- Apercibimiento en caso de primera infracción; Inciso II.- El equivalente en moneda de curso legal, entre 40 (cuarenta) y 60 (sesenta) litros de nafta súper al precio de venta al público, en caso de segunda infracción por la misma causa; Inciso III.- El equivalente en moneda de curso legal, entre 80 (ochenta) y 100 (cien) litros de nafta súper al precio de venta al público, en caso de tercera infracción por la misma causa; Inciso IV.- El equivalente en moneda de curso legal, entre 100 (cien) y 200 (doscientos) litros de nafta súper al precio de venta al público, en caso de cuarta infracción por la misma causa; Inciso V.- Para el supuesto de reincidencia, luego de cometida la cuarta infracción, se duplicará el importe de la última sanción aplicada. Todo ello sin perjuicio de exigir el cese de los actos violatorios de las normas vigentes. El importe de las multas deberá ser abonado por el infractor conforme al valor de la nafta súper al momento efectuar el pago, pactándose la vía ejecutiva para reclamar su cobro compulsivo. Artículo 2: Será órgano competente para aplicar las multas indicadas el Consejo de Administración del Consorcio. El producido de las multas se aplicará al fondo de reserva del Consorcio. Las sanciones que se apliquen se harán conocer en la liquidación de expensas mensuales. Toda denuncia por infracción deberá ser efectuada por escrito y presentada ante el Administrador del Consorcio. Inmediatamente el Administrador procederá a comprobar, en caso de resultar ello posible, si la denuncia tiene fundamento, agregando el informe que se produzca al acta que se deberá confeccionar. De la denuncia se correrá traslado por cinco días hábiles al interesado, para que ejerza su derecho de defensa, formule descargo y ofrezca pruebas. La prueba será producida dentro de los diez días hábiles siguientes, a cargo del interesado. Finalizadas las actuaciones, el expediente será elevado al Consejo de Administración, que dictaminará la correspondiente resolución en la primera reunión subsiguiente. Toda resolución será notificada al interesado personalmente, mediante carta documento u otro medio de notificación fehaciente. El administrador deberá confeccionar el respectivo legajo y conservarlo en el archivo. Artículo 3: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas sobre las normas para el uso del suelo y edificación precedentemente detalladas acarreará un multa equivalente al 20% del valor de venta de la unidad, en concepto de cláusula penal, independientemente de la responsabilidad que le correspondiere al infractor por los daños y perjuicios que su omisión originare, y de la obligación de someterse a las normas mencionadas restituyendo las cosas a su estado original o modificándolas para cumplimentar las normas reglamentarias.

CAPÍTULO SÉPTIMO: Cláusula Única: Ser propietario o titular del dominio exclu-

sivo de cualquiera de los inmuebles y/o terrenos, importará ser integrante del Consorcio como propietario del terreno y/o inmueble y sobre las cosas comunes del Complejo; también importa el conocimiento y la aceptación del Reglamento de Copropiedad, de Uso de Bienes exclusivos y comunes y Constructivo y la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial emergente de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Mendoza, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, y los domicilios especiales denunciados serán considerados al solo efecto de recibir las notificaciones.

CAPITULO IV

PODER ESPECIAL: La parte adquirente otorga por la presente PODER ESPECIAL a favor del Administrador del Consorcio, para que en su nombre y representación la represente, con amplias facultades, en todo tipo de trámites, gestiones administrativas y judiciales relacionadas con el funcionamiento del mismo, con facultades para constituir y/o modificar servidumbres de cualquier tipo y naturaleza sobre la Fracción designada como Callejón Comunero de Indivisión Forzosa, efectuar contratación de obras y locaciones de servicios de cualquier naturaleza en beneficio de los integrantes del consorcio y efectúen mensuras y deslindes.

***EL PRESENTE REGLAMENTO PODRA MODIFICARSE SIN PREVIA COMUNICACIÓN, NO IMPLICANDO NINGUN TIPO DE OFERTA DE CONTRATACION**