



---

## **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL.**

### **REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.**

EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB, constituido como sociedad civil, se regirá por el siguiente reglamento de convivencia, que es de aplicación obligatoria a todos los socios propietarios de lotes de terreno en el country, de acuerdo a las cláusulas siguientes:

CLAUSULA PREVIA I). A todos los efectos de este Reglamento de Convivencia deberá tenerse en cuenta el destino del inmueble en su conjunto, que funcionará como un country, o sea, como un complejo **exclusivamente habitacional, social, deportivo y de esparcimiento** en el cual los socios propietarios de las unidades funcionales o lotes de terreno puedan contar con un recinto exclusivo para vivienda propia, con espacios e instalaciones comunes como ser entrada, calles, veredas, pista deportiva de salud, etc., que contribuyan a un excelente estándar de vida. **Sólo se permitirá una vivienda por cada lote de terreno, destinada exclusivamente para habitar, quedando terminantemente prohibida su explotación comercial, profesional, instalar criaderos de animales, excepto su alquiler a terceras personas con destino, exclusivo, de vivienda.** Cualquier excepción a lo establecido en este Reglamento de Convivencia o en la aplicación del Reglamento de Construcción sólo podrá ser aprobada por el Administrador del Consorcio o por la fiduciaria Mercadeo S. A. representada por los Sres. Luis Eugenio Villagrán y/o Gonzalo Javier Romero.

CLAUSULA PREVIA II). Carácter de socio. Serán únicamente socios los dueños de terrenos del country con escritura inscrita a su nombre. En ningún caso se admitirán excepciones. Cada terreno da derecho a un voto a su titular.

CLAUSULA PREVIA III). Administración. Régimen de mayorías. La administración de la sociedad civil y el consorcio estará a cargo de un administrador designado por los socios desarrolladores hasta cumplirse los diez años desde la fecha de constitución de la sociedad civil. Con posterioridad a esa fecha el administrador será designado por la asamblea de socios de la sociedad civil, quienes decidirán por mayoría simple de votos presentes.

PRIMERA. Gastos comunes. Todos los lotes de terreno que integren el country aportarán al pago de los gastos comunes por mes adelantado en un monto único para todos los lotes independientemente de su tamaño de acuerdo a la escala siguiente: 1) Abono básico \$100,- 2) Dentro de los gastos comunes se considerará la atención de los servicios de alumbrado público interno del country, recolección de basura, limpieza de calles internas, vigilancia permanente, los impuestos, tasas y contribuciones que generen estas actividades, el mantenimiento de césped y jardinería en lugares comunes, la poda de árboles en lugares comunes, el mantenimiento de las instalaciones deportivas, el pago de sueldos, despidos y cargas sociales, el mejoramiento de los servicios comunes originados por obras nuevas que tiendan a un mejoramiento de las partes comunes y libradas al uso de los socios, los fondos de reserva para gastos y todo gasto que sea realizado conforme a resolución válida del Consejo de Administración o



la Asamblea de socios. Además de la contribución a los gastos comunes los socios deberán abonar en forma individual los gastos que haya pagado el consorcio por cuenta y cargo de las unidades funcionales, por la realización de trabajos que estos debieran haber efectuado en forma directa tales como, desinfección, corte de césped, roturas o daños a bienes comunes. Importante: Los desarrolladores y/o el Fideicomiso de administración y garantía Altos de Tafí sólo deberán pagar los gastos de consorcio por lo lotes no vendidos luego de transcurridos tres años desde la fecha de obtención de los padrones de catastro o desde la fecha que determine la administración del consorcio. Aclaración importante: Los desarrolladores no deberán pagar expensas comunes por los espacios destinados a loteo que aún no hayan sido divididos para su venta. En este caso el mantenimiento y limpieza de los mismos quedará a su exclusivo cargo, como ser desmalezamiento, corte de césped, iluminación, impuesto inmobiliario. **La boleta o formulario de liquidación de expensas, firmada por el administrador, tendrá el carácter de título ejecutivo en caso de ocurrir por ante la justicia para su cobro.**

SEGUNDA. Sectores de propiedad de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB sociedad civil y de uso común. Son de uso común los bienes que se enumeran en el plano salvo los bienes construídos en las unidades funcionales (lotes de terreno). En particular, se consideran comunes la portería de acceso y local de vigilancia, el cerco perimetral en toda su extensión, las calles internas y del country y sus respectivas veredas, los espacios no determinados como propios en los planos respectivos, la red de iluminación de media, baja tensión hasta el medidor individual y el alumbrado público, la red de gas, agua y cloacas, redes de cable/tv, telefonía, fibra óptica, etc, espacios para deportes y cualquier otra instalación general de servicios construída o a construirse de naturaleza común, las plantas, árboles y vegetación que se encuentre en los espacios comunes y todos los bienes muebles que se destinen al uso común y, en general, todas aquellas partes, lugares, sectores y cosas del country sobre las cuales ningún propietario pueda invocar su propiedad exclusiva fundado en su título de propiedad.

TERCERA: Uso de las cosas y servicios comunes y uso general del inmueble. El uso de las cosas, bienes y servicios comunes se practicará conforme al destino de cada una de ellas, de acuerdo a lo que determine este reglamento y las demás disposiciones que dicte en el futuro el Consejo de Administración y/o la Asamblea de socios. Las redes de distribución y/o prestación de servicios serán empleadas para el cumplimiento de los objetivos de seguridad, confort, higiene que corresponde a su existencia y sólo podrá intervenir en su manejo el personal que determine el Consejo de Administración. El inmueble, en su conjunto, deberá ser usado exclusivamente por los socios propietarios y/o por los terceros a quienes ellos hubieren cedido el uso de sus unidades funcionales (alquileres, etc.), sus familiares, invitados y personal dependiente bajo la responsabilidad de los socios de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento. Se establecerán controles para el ingreso y egreso de personas y cosas, como asimismo se establece la velocidad máxima de circulación interna para vehículos en general en 35 km/h. No podrán acceder carruajes, caballos y similares, camiones de excesivo peso, camiones semi-remolques y/o con acoplado a fin de preservar el buen uso y conservación de los bienes comunes o que hacen a la estética en su conjunto. No se podrá dejar abandonados materiales y residuos en las calles y/o espacios comunes y se deberán dejar expeditas las zanjas, desagües y alcantarillas. El socio que infringiera estas disposiciones será intimado a retirar los elementos depositados bajo apercibimiento de hacerlo el consorcio por cuenta de aquel, pudiendo además aplicarle



el Consejo de Administración las multas que correspondieren. Salvo razones justificadas y temporales los automóviles no se podrán estacionar en las calles y áreas de circulación común.

**CUARTA:** Uso de las partes de propiedad exclusiva. Prohibiciones. Las unidades funcionales o lotes de terreno deberán estar de acuerdo al carácter estrictamente residencial del country, respetando en todo momento las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, presentes y futuras. Entonces, el uso de las partes de propiedad exclusiva deberá adecuarse a la naturaleza, fisonomía, destino y características del country en su conjunto. Toda construcción deberá estar de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento de Construcción y, por ende, deberá contar con la aprobación del Consejo de Administración. No se podrá construir más que una casa habitación por cada lote de terreno, excepto autorización expresa del Administrador, del Consejo de Administración y/o de los socios fundadores mencionados más arriba. Además de las prohibiciones legales y sin perjuicio de las normas particulares que emita el Consejo de Administración en el futuro queda prohibido a cada propietario la utilización de las unidades para un destino diferente al de casa habitación como pensionados, hotel, alojamiento, industria, consultorio y cualquier actividad contraria a la tranquilidad, salubridad, buena conducta, buen nombre del country, orden y a la seguridad que debe imperar en un conjunto residencial y en ningún caso se podrán depositar explosivos, inflamables o sustancias malolientes o de radiaciones nocivas para la salud, ni destinar las viviendas para reuniones de carácter político o religioso o cualquier otra actividad que requiera concentraciones humanas o usos que atenten contra la buena convivencia. No se podrán efectuar ruidos molestos o perturbar la tranquilidad de los vecinos y darle a cada unidad funcional otro destino que el reglamentado. Esta responsabilidad se extiende al titular de la unidad funcional, a su núcleo familiar y a quienes convivan con él, como asimismo a los terceros a quienes se haya cedido el uso de la misma.

**QUINTA.** Animales domésticos. Se permitirá la tenencia de perros por parte de los socios con la condición de que estén debidamente vacunados, no registren antecedentes de tendencia agresiva y estén exclusivamente reclusos en el terreno de propiedad del socio totalmente alambrado con cerca perimetral de 1,5 m de altura. El máximo admitido será de un perro por cada casa. La circulación de perros por lugares o espacios comunes está terminantemente prohibida. No se podrá tener aves de corral u otros animales, salvo los que apruebe, en todos los casos en forma previa el Consejo de Administración.

**SEXTA.** Disposición de la basura domiciliaria. La basura domiciliaria no podrá depositarse en las calles y/o veredas y deberá atenerse cada socio a lo que disponga en cada caso el Consejo de Administración sobre horarios de recolección, forma de embalaje, etc.

**SEPTIMA.** Ruidos molestos. Deberán evitarse por completo los ruidos molestos que alteren la tranquilidad y armonía que corresponde a los vecinos. Se entiende por ruidos molestos, entre otros: radio, música, audio, ensayos de canto o conjuntos de música, teatro, voces altisonantes, obreros trabajando sin la debida consideración, los escapes de autos y motos, grupos electrógenos, máquinas de cortar el césped, prácticas deportivas, picnics, asados y reuniones. Se deberá guardar especial atención a las normas sobre ruidos molestos en los horarios de descanso y los feriados. Fiestas y reuniones sociales. Las fiestas y reuniones sociales estarán autorizadas en las casas particulares de los



socios propietarios en la medida en que no provoquen alteraciones a la tranquilidad general, no produzcan ruidos molestos y no se realicen con habitualidad y persistencia.

OCTAVA. Contratación y administración de redes de energía eléctrica, agua y gas. El consorcio de propietarios queda habilitado para realizar todas las contrataciones, compras y diligencias relativas a la construcción, tendido, modificación, mantenimiento y ampliación de las redes de energía eléctrica, agua y gas, tanto internas como sus conexiones externas al country e, inclusive, al cambio de prestadores, ya sean de energía mayorista, Edet, Gasnor, o quien correspondiera.

NOVENA. Alambrado perimetral. El alambrado perimetral no podrá ser modificado y/o retirado por los socios, salvo expresa autorización del Consejo de Administración.

DECIMA. Reclamos. Todo reclamo relacionado con este Reglamento de Convivencia deberá ser presentado ante el Consejo de Administración, quién resolverá en su caso o decidirá pasar el tema a Asamblea de Socios. Sus decisiones deberán ser acatadas por los socios propietarios de lotes y sólo serán recurribles ante la justicia ordinaria.