

“REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN BARRIO CERRADO “EL BOSQUE

DE EL CEIBAL”.- CAPÍTULO I.- OBRAS. ARTÍCULO 1: ÁMBITO Y

AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Las normas que integran el presente reglamento rigen para toda obra o edificación, nueva y/o ampliación, modificación o reforma de la existente, a realizarse dentro de la "unidad particular" ubicada en el barrio cerrado “El Bosque de El Ceibal”. Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de unidades funcionales de El Bosque de El Ceibal, sin perjuicio de la observancia de las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes sobre el particular. El administrador será quien dará cumplimiento técnico y operativo a las disposiciones del presente.- ARTÍCULO 2: REQUISITOS PARA INICIAR OBRAS PARTICULARES. Para realizar obras particulares, sean éstas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el propietario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional interviniente, incluyendo los siguientes requisitos y documentación: a) Fotocopia de la escritura traslativa de dominio o del boleto de compraventa de la “unidad funcional”. b) Certificado de conexión de agua. c) Amojonamiento realizado por un profesional competente. d) Una planilla con los datos de todo el personal que ejecutara las tareas de construcción en el inmueble respectivo, en la misma deberán constar los siguientes ítems: nombre y apellido, documento nacional de identidad, domicilio y teléfono.- e) Comprobantes de Libre Deuda de pagos de impuesto inmobiliario, tasas municipales, agua potable y gastos comunes si hubieren. e) Anteproyecto de obra (escala 1:100) por triplicado para su aprobación por el administrador, previa aprobación del Colegio Profesional respectivo y de la Comisión Municipal de San Antonio, conteniendo: identificación del propietario, nombre y matrícula del profesional interviniente, identificación de la “unidad funcional”, factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total: FOS y FOT,

orientación, retiros desde línea de frente, tratamiento de los árboles y forestación existente, tendedero y parrillas, pilar para conexión de redes domiciliarias, canasto para guarda de residuos domiciliarios, garaje y/o guarda coche; altura sobre el nivel de la calle; cota de desagües; pileta de natación, instalación del tratamiento del agua.- ARTÍCULO 3: APROBACIÓN DE PROYECTOS. El administrador se reserva el derecho de aprobación del anteproyecto de futura obra. Aprobado el anteproyecto, el propietario podrá diligenciar ante los organismos competentes la aprobación del proyecto definitivo. No podrá iniciarse en “El Bosque de El Ceibal” ninguna obra sin que se presente al administrador los planos aprobados y las constancias del pago de tasas y/o derechos municipales y profesionales que correspondan. ARTÍCULO 4: PERMISO DE INICIACIÓN DE OBRA. Una vez aprobado el proyecto de acuerdo a lo establecido en los artículos dos y tres, para iniciar la obra se deberá solicitar un "Permiso de Inicio de Obra" al administrador. Con el permiso otorgado, el propietario podrá dar inicio a la obra y deberá exhibirlo en el pilar de entrada de energía eléctrica junto al cartel de obra cumplimentando los siguientes requisitos; medidas 1,00 metro de alto por 1,50 metro de ancho, con el nombre, título y matrícula del profesional actuante, nombre del propietario, y número de expediente municipal, el cual deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra.- ARTÍCULO 5: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO APROBADO. Toda modificación al proyecto aprobado deberá ser informada al administrador para su consideración y aprobación, de lo contrario no podrá realizarse modificación alguna sobre el originariamente aprobado. ARTÍCULO 6: PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA. A partir de la obtención del "Permiso de Inicio de Obra", según lo indicado en artículo 4, se establece un plazo máximo de veinticuatro (24) meses para su finalización, el que podrá ser ampliado,

previa solicitud del propietario al administrador, por causa debidamente justificada. Transcurrido el plazo, sin que haya concluido la obra, el propietario deberá abonar una multa mensual en efectivo equivalente a cinco (5) bolsas de cemento a favor del consorcio de propietarios del barrio cerrado "El Bosque de El Ceibal".- CAPÍTULO II.- RESTRICCIONES. ARTÍCULO 7: CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS. Dentro del barrio cerrado El Bosque de El ceibal queda prohibida la subdivisión de unidades funcionales, sólo se permite la construcción de una única vivienda unifamiliar en cada "unidad funcional", excepcionalmente el Administrador o Consejo de Propietarios si lo hubiere, podrá autorizar el sometimiento de la unidad funcional a un régimen de partición, siempre que este último cumpla con los siguientes requisitos: a) que se encuentre jurídica y técnicamente aprobado por el órgano competente, b) que no altere el plano general del barrio cerrado, ni el reglamento de propiedad horizontal especial El Bosque de El Ceibal, c) que su reglamento interno sea concordante y adecuado con el presente, con el reglamento de propiedad horizontal especial El Bosque de El ceibal, sus normas complementarias y con los reglamentos creados con fines específicos.- d) que los gastos para la implementación del mismo sean a costo exclusivo del titular de la unidad funcional.- ARTÍCULO 8: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de comercio, hoteles, pensiones, departamentos, locales en los que se ejerzan actividades profesionales y/o comerciales, o boxes, como así también de gallineros, criaderos de animales, tales como conejeras, palomares y/u otros animales de granja, y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de vivienda unifamiliar.- ARTÍCULO 9: SUPERFICIES EDIFICABLES. Las edificaciones destinadas a vivienda, incluyendo columnas de galerías, quinchos, bordes interiores de piletas de natación, lavaderos, tendedores, gabinetes para filtros y comandos de pileta de

natación, bombas de agua, parrillas y construcciones auxiliares, deben obligatoriamente dejar, dentro de cada “unidad funcional”, los siguientes "retiros", que se encuentran gráficamente descritos en el “ANEXO N° 1”, suscripto en mi presencia por el compareciente el cual pasa a formar parte integrante de la presente escritura, doy fe,

a) Frente; franja libre total mínima de tres metros, medida desde la línea municipal. Se entenderá como frente del lote, en todos los casos, aquel lado lindante con la calle de circulación. b) Laterales; en caso de ubicar la vivienda sobre alguno de los laterales y divisorio de parcela, deberá realizar la terminación de la pared colindante, con revoque fino pintado o algún tipo de revestimiento plástico. c) Lote en esquina; se dejará una franja total mínima de tres metros de ancho sobre la calle donde se ubica el ingreso principal de la vivienda, estableciéndose además un retiro de un metro de ancho sobre la calle lateral. d) Superficie mínima; la edificación de la vivienda tendrá una superficie mínima de cincuenta metros cuadrados. Se establece un factor de ocupación del suelo máximo de 0,80 metros. Se establece un factor de ocupación total máximo de 1,6 metros. e) Construcciones auxiliares: no se permite la realización de ningún tipo de construcción o partes auxiliares en los retiros libres de los lotes por ejemplo: garaje. f) Momento de edificación: la construcción de asadores, garaje, parrillas, quinchos, vestuarios y piletas de natación, podrá realizarse con anterioridad o posterioridad a la edificación de la vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 10: VOLÚMENES MÁXIMOS EDIFICABLES. Los volúmenes máximos de edificación quedan especificados en el “ANEXO N° 2”, suscripto en mi presencia por el compareciente el cual pasa a formar parte integrante de la presente escritura, doy fe.- Por sobre los volúmenes edificados máximos no se permitirán que sobresalgan antenas de radio y televisión, chimeneas y conductos de ventilación, según lo establecido en el siguiente artículo once, los cuales deberán ser tratados arquitectónicamente con el resto de la obra. No se permite que

queden visibles a la vista tanques de fibrocemento o premoldeados, como así tampoco las cañerías de entradas y salidas a cualquier tipo de tanque de agua. ARTÍCULO 11: ALTURA DE EDIFICACIÓN. En cada “unidad funcional” no podrá edificarse por encima de la altura máxima de edificación que se limita a siete metros como máximo, según se indica en el “ANEXO N° 2”. Solo se permite que por encima de la altura máxima de siete metros sobresalgan chimeneas, conductos de ventilación, antenas de radio y televisión, las que no deberán superar una altura de 1,20 metros contados desde la altura máxima de la edificación. Las alturas máximas de edificación se tomarán desde el punto más alto del terreno natural, salvo que esté por debajo del nivel de la calle, en cuyo caso se tomará desde este último.- ARTÍCULO 12: MATERIALES PERMITIDOS Y HORARIOS DE DESCARGA. El administrador autorizará la utilización de los materiales que a su juicio reúnan las condiciones de seguridad y arquitectónicas indispensables. No se permite efectuar construcciones precarias, viviendas pre-fabricadas, pre-industrializadas, pre-moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, sectores de cría de animales, etcétera. De autorizarse el uso de cubiertas de chapa galvanizada, en el caso de que éstas estuvieran a la vista deberán ser repintadas, caso contrario, deberán taparse con el muro de carga de la cubierta. Salvo expresa autorización y por escrito emitida por el administrador.- La descarga de los materiales para la construcción de la respectiva vivienda, únicamente podrá ser realizada de lunes a viernes, en el horario de ocho de la mañana a seis de la tarde y sábados de ocho de la mañana a trece horas, no pudiendo efectuarse descarga de materiales los días domingos.- ARTÍCULO 13: TECHOS Y FACHADAS. Los techos y fachadas deberán observar una armoniosa relación de volúmenes, llenos, vacíos y colores. ARTÍCULO 14: COCHERA. El propietario debe prever la disponibilidad de un área dentro de su lote para el estacionamiento de automóviles. La forma o diseño de

las entradas vehiculares de las cocheras estarán sujetas a la previa autorización del administrador quien tendrá en cuenta, en todos los casos, la ubicación del arbolado existente, el cual no podrá ser erradicado bajo ningún concepto salvo autorización expresa y escrita. ARTÍCULO 15: QUINCHOS. Queda permitida la construcción de un quincho dentro del lote, de acuerdo a las restricciones previstas en el presente reglamento, el que deberá contar con la aprobación del administrador. ARTÍCULO 16: EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS. Se podrá instalar equipos de filtrado, aire acondicionado, columnas de enfriamiento y cualquier otro elemento electromecánico. En todos los casos deberán ser silenciosos, de modo tal que su funcionamiento no perturbe a los ocupantes de las casas vecinas. ARTÍCULO 17: TANQUE DE RESERVA DE AGUA. El propietario deberá colocar un tanque de reserva de agua potable con una capacidad no menor de mil litros. ARTÍCULO 18: TRATAMIENTO DE AGUAS CLOACALES. Las instalaciones para el tratamiento de líquidos cloacales o aguas servidas se ejecutarán en un todo de acuerdo a las reglas del arte y las normas municipales vigentes, no pudiendo existir ningún tipo de drenaje hacia ríos, arroyos, cunetas, etcétera. ARTÍCULO 19: RIEGO DE PARQUES Y JARDINES. Para el riego de parques y jardines se deberá tener especial cuidado de no producir deslizamientos que puedan provocar anegamientos o charcos de aguas en los predios vecinos o en cualquier otro lugar que no sean aquellos específicamente previstos para la circulación o desagote de las aguas. ARTÍCULO 20: CERCOS. Los terrenos deberán ser limitados. Los límites deberán construirse únicamente con sujeción a las siguientes restricciones:

- a) Frente: se podrá construir una pared de no más de 1,00 metro de altura más cerco verde o transparente, esta deberá tener una terminación de primera calidad, revoque fino y pintado, ladrillo visto, revestimiento plástico o revestimiento de piedra o laja.
- b) Laterales: los cercos se podrán realizar únicamente bajo la forma de cercos verdes

apoyados sobre cualquier tipo de hilos y/o mallas de alambre tradicional, y dichos alambres o mallas no podrán exceder de 2,0 metros de altura. c) En ningún caso las plantaciones podrán sobrepasar la "línea de frente" o laterales de la parcela. d) Está absolutamente prohibido construir medianeras con materiales de albañilería.

ARTÍCULO 21: FORESTACIÓN. Si con la construcción o reforma proyectadas pudiere afectarse árboles existentes en el terreno, el propietario deberá tratar de conservarlos. De no resultar ello posible, tendrá que solicitar autorización al administrador, para buscar la solución que menos daño ecológico produzca. Durante la construcción, el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito de tierra ni de plantas. Tampoco puede utilizar los parques o terrenos de los vecinos, salvo que tuviere autorización por escrito del propietario colindante. Análogamente, todos los restos vegetales: ramas, troncos, raíces, etcétera; provenientes de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propietario, no podrán ser depositados en los terrenos vecinos ni en la calle.- Además dichos restos no serán retirados por el recolector de la comisión municipal de San Antonio, si no se realiza previamente el embolsado dispuesto, haciéndose los propietarios pasibles de las sanciones correspondientes.- **ARTÍCULO 22: PILETAS DE NATACIÓN.** Los planos de construcción de pileta de natación y su ubicación deberán ser presentados, para su aprobación por el administrador. Deberán prever que el desagote de la pileta de natación se realice en un pozo absorbente destinado a tal fin; como alternativa, podrá utilizarse como método de desagote el uso del agua de la pileta de natación como provisión del riego por aspersión sobre la propia "unidad funcional". Asimismo en el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe. Es obligatorio que la pileta de natación cuente con un sistema de bombas y filtros para el adecuado mantenimiento y limpieza del agua con el objetivo darle un uso más

adecuado, racional y provechoso. ARTÍCULO 23: CARTELES DE OBRAS Y OTROS. Sólo podrán colocarse carteles de obra mientras dure la construcción de lamisma, con un tamaño máximo de 1,00 metro de alto por 1,50 metro de ancho. El administrador podrá autorizar a las empresas que patrocinen eventos deportivos, la colocación de carteles de publicidad, por períodos a acordar, dentro de los espacios destinados a actividades recreativas, sociales y/o deportivas. Los carteles de alquiler o venta podrán ser colocados dentro de cada “unidad funcional”, previa autorización del administrador. Su tamaño no podrá ser superior a 0,80 metros de alto por 1,20 metros de ancho, debiendo ser retirados inmediatamente después de producida la venta o el alquiler. ARTÍCULO 24. TERRENOS SIN CONSTRUCCIÓN. Hasta que comience la construcción de la obra en la “unidad funcional”, el propietario deberá mantener el terreno libre de basura y en perfecto estado de limpieza, y no podrá hacer en el mismo acopio de materiales. El propietario de la vivienda unifamiliar tiene la obligación de que el césped de su “unidad particular” se encuentre debidamente cortado.- En caso de incumplimiento deberá pagar una multa en efectivo equivalente a cuatro bolsas de cemento mensuales.- CAPÍTULO III NORMAS OPERATIVAS. ARTÍCULO 25: REQUERIMIENTOS PREVIOS. Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra deberán cumplirse los siguientes requerimientos previos: a) Construir una casilla para obrador y un gabinete sanitario para uso del personal de obra. A tal fin, el profesional responsable deberá presentar un croquis de ubicación y características constructivas de los mismos. Esta casilla y gabinete sanitario deberán ser desmontados inmediatamente después de finalizada la obra y deben respetarse las superficies libres indicadas en el artículo nueve. b) El administrador queda facultado para desmontar esas instalaciones cuando no se hayan cumplimentado los requisitos correspondientes, siendo a cargo del propietario los costos que dicha tarea ocasione. ARTÍCULO 26: ACCESO DE

VEHÍCULOS. Todo acceso al “Bosque de El Ceibal” deberá realizarse ingresando únicamente por las entradas habilitadas a tal fin. Queda terminantemente prohibido forzar o romper cerraduras o candados de los accesos habilitados. ARTÍCULO 27: UTILIZACIÓN Y DEPÓSITO DE MATERIALES. Para el manejo y operatoria de los materiales y equipos de construcción deberán observarse los siguientes cuidados: a) No depositar o utilizar materiales o equipos en la vía pública, terrenos linderos, espacios comunes, cunetas, zanjas, o en cualquier otro lugar diferente a la “unidad funcional” en la que se está por ejecutar la obra, previamente autorizada. b) Durante el período que dure la construcción, se deben mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias, libres y despejadas de obstrucciones. c) Mantener muy especialmente la limpieza de calles y predios linderos. d) En caso de suspensión de los trabajos, se deberá dejar el terreno libre de materiales y de equipos de trabajo, efectuando el cierre del obrador y el acceso al interior de la obra, evitando así posibles accidentes de las personas que circunstancialmente lleguen a transitar por el predio. De ocurrir algún accidente por negligencia en el cumplimiento de estas disposiciones, el propietario asume la obligación de responder por los daños ocasionados. e) No realizar, sin la autorización correspondiente, la incineración de ningún tipo de material. En caso de incumplimiento, el administrador intimará la inmediata remoción de los materiales y/o equipos de trabajo ubicados en lugares no permitidos. Si en el plazo otorgado no se cumpliera con el hecho objeto de la intimación, el administrador queda facultada a proceder a esa remoción, con cargo al propietario infractor de los gastos que esta tarea origine, y sin perjuicio de cualquier otra sanción que pueda corresponder de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento. ARTÍCULO 28: PERSONAL DE OBRA. El personal que ingrese en este carácter, deberá observar las siguientes reglas: a) Someter su comportamiento y conducta a las normas de seguridad y control vigentes en cada

momento. b) Transitar únicamente por las calles o senderos habilitados, respetando las normas de circulación válidas para vehículos y peatones. CAPÍTULO IV: RESPONSABLES - CUMPLIMIENTO – SANCIONES. ARTÍCULO 29: RESPONSABLES. El propietario será el único responsable del cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento y será solidariamente responsable de lo que actúen y/o realicen directores de obra, constructores y contratistas, especialmente cuando se trate de daños a terceros o a bienes del barrio, ello sin perjuicio de aplicación de la legislación vigente sobre la materia. Asimismo, la responsabilidad que pudiera alcanzar a cualquiera de sus empleados y/o contratista, no exime al propietario de las responsabilidades que como tal, le corresponden por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que están previstas en el presente. ARTÍCULO 30: PODER DE CONTROL Y VERIFICACION. El propietario autoriza al administrador a ingresar en cualquier momento a la obra para verificar el cumplimiento del presente reglamento y detectar en forma temprana los posibles desvíos. El administrador cuenta con la facultad de sancionar cualquier inobservancia de este reglamento, y de ser así, se notificará al propietario la falta cometida intimándolo a su corrección, e imponiendo la sanción correspondiente de acuerdo a la gravedad de la misma. ARTÍCULO 31: SANCIONES. El administrador podrá aplicar las siguientes sanciones de acuerdo a la gravedad de la falta: a) Una multa diaria, cuyo importe será fijado por el administrador cesando una vez cumplido lo requerido. b) Paralización de la obra que se ejecute en contravención del presente reglamento, con impedimento de acceso de materiales, contratista y personal. c) Prohibición de acceso al personal que infrinja lo dispuesto en el presente reglamento. Las sanciones aquí previstas podrán ser impuestas en forma acumulativa y sin perjuicio de cualquier otra que pudiera aplicar el administrador. ARTÍCULO 32: CUMPLIMIENTO. El administrador, queda facultada para vigilar el

estricto cumplimiento del presente reglamento. A tal fin y previa intimación al propietario, podrán: a) Demoler y/o retirar y/o desmontar y/o remover todos aquellos elementos que se encuentren en contravención a lo dispuesto. b) Sellar cañerías de drenaje. c) Retirar carteles. d) Proceder a la limpieza de lotes baldíos y/o materiales y equipos. e) Realizar a ese fin cualquier otra tarea de las previstas en este reglamento.

En todos estos casos los costos y cargos que se originen serán abonados por el propietario de la unidad particular. ARTICULO 33: OBLIGACIONES Y

RESPONSABILIDADES DE LOS TITULARES DE UNIDADES FUNCIONALES:

El hecho de ser titular del dominio de una de las unidades funcionales del presente barrio cerrado e integrante del consorcio como copropietario del terreno y las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este reglamento.- En caso de venta de la unidad funcional, su propietario queda obligado a comunicar a la administración, con la debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y el escribano designado para suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigirle al adquirente que en la respectiva escritura, exprese su conformidad con el presente reglamento.-

REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” ARTÍCULO PRIMERO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS.- Queda

constituido el consorcio que se denomina CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO CERRADO EL BOSQUE DE EL CEIBAL, con domicilio especial y legal en Avenida José de la Iglesia 1390, el mismo estará integrado por los propietarios de las unidades que se determinan en el artículo segundo de este reglamento.- ARTÍCULO

SEGUNDO: PARTES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Para la determinación de los sectores independientes de propiedad exclusiva, el inmueble se divide en MIL

DOSCIENTAS NOVENTA Y SIETE UNIDADES FUNCIONALES, según plano de mensura de división para afectar al régimen de propiedad horizontal especial, aprobado por la Dirección Provincial de Inmuebles el día tres de febrero del corriente año, bajo el número 17.052, confeccionado por el ingeniero agrimensor Néstor Regino Flores.-

ARTÍCULO TERCERO: BIENES COMUNES.- Revisten el carácter de bienes comunes: a) El acceso principal. b) El acceso secundario. c) El alambre perimetral. d)

Las calles internas que sirven de acceso a las distintas unidades, sus pavimentos, banquetas, alcantarillas, desagües, rotondas, etc. e) Los faroles y columnas de alumbrado, etc. f) La red de distribución de agua, sus caños, válvulas, etc. g) La red de desagües cloacales, sus caños, pozos de bombeo, bombas, etc. h) La red telefónica, internet o cable, sus conductos, casillas, etc. i) casillas de seguridad en el caso que se construyeran al efecto. j) Las superficies destinadas a esparcimiento y toda otra superficie no afectada a propiedad exclusiva o que, en cumplimiento de disposiciones legales, no deba ser cedida por el consorcio. k) Los árboles, plantas y vegetación protectora o decorativa que se encuentre en los sectores comunes del inmueble. m)

Todos los bienes muebles y accesorios para el uso del consorcio que se incluyan en el respectivo inventario que el administrador realice.- En general, todos aquellos bienes o cosas, obras, construcciones y edificaciones ubicadas o instaladas o que se instalen en sectores comunes del inmueble, siempre que no sean de dominio o concesión de entidades prestatarias públicas o privadas de servicios, a través de servidumbres y/o de convenios suscriptos al efecto.- ARTÍCULO CUARTO: USO DE LAS COSAS Y

SERVICIOS COMUNES. El uso de las cosas, bienes y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo 2.078 del Código Civil y Comercial de la Nación, y de las determinadas por este reglamento.- ARTÍCULO

QUINTO: El inmueble en su conjunto deberá ser usado exclusivamente por los

copropietarios o por los terceros a quienes ellos hubieran cedido el uso de sus unidades funcionales, sus familiares, invitados y personal dependiente, bajo la responsabilidad de aquellos, de acuerdo con las disposiciones del presente reglamento.- A esos efectos, podrán establecerse normas de seguridad y control mediante un reglamento creado al efecto, con el fin de regular el ingreso dentro del ámbito común y la salida de este, como asimismo velocidades máximas de circulación y prohibición de acceso a vehículos de excesivo peso, o restricciones y medidas inherentes al buen uso y conservación de los bienes comunes e instalaciones, o que hagan a la estética del inmueble en su conjunto, y a la regulación del uso de las áreas comunes por los invitados.- ARTÍCULO SEXTO: USO DE LAS COSAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- La totalidad de las unidades funcionales, serán destinadas exclusivamente para **vivienda unifamiliar**.- ARTÍCULO SÉPTIMO: Le queda prohibido a todo propietario realizar ruidos molestos o perturbar de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, realizar actividades que perjudiquen el bien común, produzcan molestias o malos olores, tener una conducta reñida con las normas de convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres, y, en general, efectuar un uso contrario al destino de su unidad funcional y del inmueble en su conjunto.- Esta responsabilidad se extiende al titular de la unidad funcional, su núcleo familiar y a quienes convivan con él, habitual o circunstancialmente, como asimismo a los terceros a quien éste les hubiese cedido el uso de aquella.- ARTÍCULO OCTAVO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. Con la finalidad de concretar una urbanización ordenada y facilitar el archivo de antecedentes que permitan distintas gestiones administrativas ante la Municipalidad del departamento de San Antonio y demás organismos competentes, se dicta un reglamento de construcción de barrio cerrado El Bosque de El Ceibal, que es otorgado en el día de la fecha en forma

simultánea con este instrumento.- **ARTÍCULO NOVENO: SERVICIOS COMUNES.**

El administrador organizará y hará ejecutar la prestación de los servicios comunes que corresponda y que resulte necesaria para el adecuado funcionamiento del conjunto. Se consideran servicios comunes: la iluminación de las calles, la conservación y mantenimiento de cables y desagües, el mantenimiento de árboles, el servicio de vigilancia si lo hubiere, el mantenimiento de redes y, en general, las tareas de mantenimiento de todas las cosas comunes.- El administrador podrá disponer que se realice el mantenimiento del césped de las unidades funcionales en caso de que, por ausencia o cualquier otra razón, a su juicio, el propietario no tuviere el jardín de su unidad en las debidas condiciones. En tal caso, el mantenimiento se hará con cargo al propietario respectivo.-

ARTÍCULO DECIMO: DE LOS SERVICIOS.- El administrador designara las entidades prestatarias de servicios de agua potable, luz, gas, recolección de residuos, ect. suscribiendo los instrumentos públicos o privados correspondientes para su implementación, de conformidad al art 2.067 inciso m) del Código Civil y Comercial de la Nación.- Estos proveedores servicios estarán autorizados en todo momento y horario a ingresar al barrio cerrado sin que se le exija autorización alguna o aviso previo, con el fin de garantizar el correcto suministro de los mismos, pudiendo realizar todas las obras que sean necesarias o pertinentes con maquinaria liviana o pesada, reparaciones de cualquier tipo, replanteos, ampliaciones, lecturas, colocación de transformadores y medidores, siendo esta enumeración solo enunciativa y no taxativa en miras de garantizar la efectiva prestación de los mismos, solventando los consorcistas todo tipo de gasto relacionado.-

ARTÍCULO DECIMOPRIMERO: Quienes adhieren al presente reglamento otorgan PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos del artículo 380, incisos b) y c) del Código Civil y Comercial, por el plazo de SEIS AÑOS, contados desde la fecha de esta

escritura, a quien ejerza el cargo de administrador con el objeto de constituir derecho real de servidumbre de paso, de acueducto y/o derecho de uso a fin garantizar los servicios anteriormente mencionados, siempre que no se altere en absoluto la propiedad exclusiva de las unidades funcionales que forman parte del presente barrio cerrado, circunscribiéndose únicamente a las superficies comunes del mismo.- Otorgándole facultades para: suscribir planos, realizar gestiones administrativas, presentar solicitudes correspondientes y todo tipo de documentación ante organismos públicos o privados, incluyendo quejas y reclamos, suscribir escrituras, convenios e instrumentos privados siempre que se encuentren relacionados a su objeto, y en general realizar todos los actos que fuesen necesarios a tal fin, teniendo en cuenta que las facultades expresadas son meramente enunciativas y no taxativas.- La aceptación de este reglamento ya sea en forma expresa, o tácita al adquirir a cualquier título una unidad funcional implica el otorgamiento de este poder. Esta cláusula deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades. **ARTÍCULO DECIMOSEGUNDO: USO DE LAS RESTANTES COSAS DE PROPIEDAD COMÚN.** a) Las restantes cosas, bienes y servicios de propiedad común serán utilizados por los copropietarios, familiares y demás personas con derecho a hacerlo, conforme al destino de cada una de ellas, de conformidad con el sentido y las limitaciones establecidos en el Título IV del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación. b) No podrán dejarse materiales ni residuos en las calles ni en los espacios libres de propiedad común y deberán dejarse expeditas las zanjas, desagües y alcantarillas. El copropietario que infrinja estas disposiciones será intimado a retirar los elementos depositados, bajo apercibimiento de hacerlo el consorcio a costa de aquel; el consorcio podrá, en su caso, aplicar multas y sanciones resarcitorias.- **ARTÍCULO DECIMOTERCERO: CARGAS Y CONTRIBUCIONES PARA ATENDER LOS**

GASTOS.- Todos los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de los bienes y prestación de los servicios de carácter común, con abstracción del uso que realicen de ellos, así como también a atender: a) Honorarios del administrador y gastos de administración, incluidos franqueo, gastos bancarios, de cobranzas, de correo etc. b) Los impuestos, tasas y contribuciones creados o a crearse que de cualquier manera graviten sobre el inmueble en su carácter de cosa común. c) Limpieza, controles, vigilancia si la hubiere, manutención, comunicaciones de todo tipo, suministros, conservación, arreglo y reemplazo de pavimentos, accesos y caminos, iluminación, señalización, redes de suministro de servicios, provisión, cuidado y corte periódico de árboles y césped y, en general, toda erogación originada por la reparación y conservación de las partes comunes.- d) Sueldos y cargas sociales del personal de portería, vigilancia, limpieza y mantenimiento si los hubiere. e) Artículos de limpieza y mantenimiento. f) Combustibles y energía empleados en las cosas y bienes comunes. g) Primas de seguros que se contraten en razón del inmueble común y de su personal. h) Expensas originadas en obras nuevas, innovaciones, reparaciones o mejoras de los bienes de propiedad común tendientes a mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como los que hubiere que efectuar por intimación del poder público. i) Gastos originados por daños ocasionados a sectores o bienes comunes cuando no pueda individualizarse el causante.- j) Gastos originados en toda obra o construcción que exigiese Vialidad Nacional y/o cualquier otro organismo municipal, provincial o nacional. Y, en general, cualquier otro gasto que demanden los bienes y partes comunes, teniendo en cuenta que la enumeración anterior no es taxativa sino meramente enunciativa. ARTÍCULO DECIMOCUARTO: FONDO DE RESERVA. Para la atención de los gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos

especiales o imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de contribución ajena a la ordinaria. Dicho fondo se integrará en la forma que establezca la asamblea, debiendo ser abonado dentro de los diez días de ser requerido y notificado por el administrador.- La asamblea ordinaria resolverá anualmente sobre el particular, debiendo expedirse sobre el monto de dicho fondo. El fondo de reserva será invertido a nombre del consorcio por el administrador, siguiendo las instrucciones que al efecto se le impartirá. El administrador podrá hacer uso de dicho fondo para compensar las deudas del consorcio, debiendo rendir cuentas de su empleo a la asamblea de copropietarios. ARTÍCULO DECIMOQUINTO: GASTOS PROPIOS. Además de la contribución proporcional al pago de los gastos establecidos precedentemente, los copropietarios deberán abonar en forma individual los gastos que efectúe el consorcio, por cuenta y cargo de los titulares de las unidades funcionales, por la realización de trabajos que estos deberían haber efectuado o hecho efectuar en forma directa, tales como el corte del césped y el mantenimiento de las unidades funcionales y de las partes comunes. Asimismo, cada propietario deberá atender los gastos de conservación y reparación de su unidad funcional, así como también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que pudiera afectarla. Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común o propiedad exclusiva deberán ser resarcidos por el copropietario causante del perjuicio, sea que el daño resulte de los hechos o de negligencia del copropietario o de sus familiares, huéspedes, personal a su servicio o sus visitantes particulares.- ARTÍCULO DECIMOSEXTO: CARGAS COMUNES. Todos los gastos y expensas comunes ordinarias o extraordinarias, así como también los gastos por obras de infraestructura y obras nuevas, serán prorrateados entre las unidades funcionales por aplicación del respectivo porcentual de dominio. ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO: CÁLCULO - PUNTORIOS. A efectos de la

determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas por cargas comunes, se procederá en la siguiente forma: mensualmente, dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario, el administrador confeccionará un resumen de los gastos incurridos en el mes inmediatamente anterior y la distribución del saldo de este entre las distintas unidades funcionales.- Esta información se encontrará a disposición en el domicilio fijado por la administración para su toma de conocimiento por parte de los propietarios, quienes deberán abonar los saldos deudores que resultaren antes del día 10 de cada mes calendario, en el domicilio mencionado anteriormente o donde este lo indique.- El copropietario que no abonase las expensas comunes en el plazo establecido incurrirá en mora, de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna. En caso de mora y a partir de esta, el copropietario moroso deberá abonar intereses punitivos, calculados a la tasa que fije la asamblea por simple mayoría de votos. Si el propietario dejare de abonar dos períodos consecutivos, podrá ser ejecutado judicialmente, por la vía del juicio ejecutivo.- A tal efecto, será considerada título ejecutivo hábil la constancia de la deuda, firmada por el administrador y certificada por contador público nacional, con constancia de la cantidad líquida exigible. Se podrá pedir el embargo de la unidad funcional del propietario y su remate por el martillero que se designe al efecto con la base de la valuación fiscal.- Las prórrogas o plazos que el administrador conceda, así como las sumas que reciba en cualquier forma y condiciones, no importa novación en ningún caso.- **ARTÍCULO DECIMOCTAVO: ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.**- Los órganos de representación y administración del consorcio son: El administrador y La asamblea.- **ARTÍCULO DECIMONOVENO: ADMINISTRADOR.** El cargo de administrador podrá ser ejercido por persona física o jurídica, propietaria o no, mandato que podrá ser desempeñado por tiempo indefinido

pero que deberá ser ratificado cada dos años en la asamblea ordinaria, con el voto de la mayoría de los propietarios presentes. El administrador es designado y removido por la asamblea. Tanto en el supuesto de renuncia como en el de remoción, el administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega de los libros de actas de administración y registro de propietarios, así como de los planos, comprobantes de tasas e impuestos pagados y demás documentación que hagan al barrio cerrado. El administrador procederá como mandatario del consorcio, según lo establece el artículo 2.065 del Código Civil y Comercial de la Nación.- Son funciones del administrador además de las legales expresamente establecidas en el art. 2067 Código Civil y Comercial:

- a) Representar al consorcio directamente o por apoderado ante las autoridades públicas, administrativas, fiscales, policiales, municipales, del tribunal de faltas o judiciales, nacionales o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del consorcio de copropietarios.
- b) Velar por la marcha regular del consorcio.
- c) Cumplir y hacer cumplir este reglamento y el reglamento de la construcción, así como también las resoluciones de la asamblea y los reglamentos internos que eventualmente se puedan dictar.
- d) Proceder al pago de todos los gastos, cargas sociales, impuestos, seguros o erogaciones que constituyan cargas comunes del consorcio y/o cualquier otro pago resuelto por la asamblea.
- e) Proceder al cobro de las contribuciones ordinarias y/o extraordinarias de los copropietarios, conforme a lo establecido en el presente reglamento, y al cobro de cualquier otra suma que se le adeude al consorcio.
- f) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicios del barrio, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva.
- g) Llevar un libro de administración y otro de actas, ambos rubricados, y todos los libros y documentación que las normas vigentes determinen.
- h) Llevar un libro de registro de copropietarios, en el que consten sus datos personales, domicilio constituido

y fecha de compra de la unidad. i) Poner en el domicilio de la administración a disposición de los integrantes del consorcio, con al menos diez días corridos de anticipación al señalado para la asamblea ordinaria, el balance, el inventario y la rendición de cuentas del ejercicio vencido. j) Citar a asambleas, y redactar el orden del día de las mismas. k) Contratar los seguros, por el monto y la forma que resuelva la asamblea.- l) Expedir testimonios de las actas y certificados de deudas por expensas comunes. m) Custodiar los títulos de propiedad del complejo y demás documentación del bien. n) Llevar las cuentas corrientes de los copropietarios relativas a las expensas comunes. o) Proporcionarle las órdenes e instrucciones pertinentes al personal que eventualmente fuere necesario para el servicio del consorcio y controlar su desempeño. p) Contratar y/o suscribir convenios o acuerdos con empresas prestadoras de servicios. q) Representar al consorcio en cualquier gestión, asunto, expediente o trámite iniciar, promover y terminar expedientes; otorgar y firmar documentos privados y públicos relacionados con los mismos.- r) Inspeccionar el barrio en cualquier momento y vigilar las funciones del personal o de las empresas prestatarias de servicios y, en general, el aspecto y funcionamiento del barrio cerrado. s) Verificar las infracciones al presente reglamento o al de construcción.- t) Imponer sanciones de multa a los copropietarios por incumplimiento a las normas anteriormente referenciadas, ya sea por el copropietario en forma personal o por las personas que convivan con él o sus visitantes, la imposición de estas multas son obligatorias e irrecurribles, salvo por vía judicial. El importe de la multa será en beneficio del consorcio y deberá ser abonada al administrador, dentro de los diez días corridos de notificada la sanción.- En caso de no ser pagada en término, se adicionará a la primera liquidación de expensas de la unidad del sancionado.- Quienes adhieren a este reglamento, otorgan PODER ESPECIAL de conformidad al plazo referido por el artículo 2.066 del Código Civil y Comercial, a

favor de quien ejerza el cargo de administrador, con el objeto de contratar o despedir personal que preste servicios a este consorcio, pudiendo él, pactar los salarios respectivos.- A tal fin le otorgan facultades para: suscribir contratos, convenios o instrumentos privados, realizar gestiones administrativas y laborales, presentar o requerir documentación ante organismos públicos o privados, y en general realizar todos los actos que fuesen necesarios, aclarándose que las facultades expresadas son meramente enunciativas y no taxativas siempre que se encuentren relacionadas a su objeto.- El presente mandato se otorga con la obligación de rendir cuentas a la asamblea respectiva, la cual podrá oportunamente ratificar o no este mandato.- Esta cláusula deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales.- ARTÍCULO VIGÉSIMO: ASAMBLEAS: Los copropietarios, para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, con facultades legales expresamente establecidas en el art. 2.058 Código Civil y Comercial.- La primera asamblea ordinaria se llevará a cabo dentro de los 90 días de cumplirse los dos años desde el otorgamiento del presente reglamento o del momento en que se encuentre ocupado el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.- Las sucesivas, anualmente, en el curso del mes que fije la asamblea. Las asambleas se llevarán a cabo de acuerdo con las siguientes disposiciones: a) Citación y lugar: La citación, con indicación del carácter y asuntos a tratar, se remitirá por intermedio del administrador a los integrantes del consorcio, mediante carta simple al domicilio legal por ellos constituido o en su defecto, al de la unidad objeto de la propiedad, además de la publicación durante tres días hábiles en el boletín oficial provincial y en dos de los tres periódicos de mayor venta de la provincia, con una anticipación no menor de diez días corridos para las asambleas ordinarias y de cinco días corridos para las asambleas extraordinarias, quedando también notificados los

consorcistas al firmar la planilla de asistencia a la misma.- Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el administrador, y dentro de la hora que la citación indique, con una tolerancia no mayor de media hora. b) Clases de asamblea: 1) Asambleas ordinarias: Tendrán lugar en las oportunidades señaladas, a fin de considerar el balance, el inventario, la rendición de cuentas o el informe que presente el administrador, relativos al ejercicio vencido; también será considerado el plan de gastos para el ejercicio venidero. Si fracasare la primera convocatoria por falta de quórum, la asamblea se celebrará una hora después, en segunda convocatoria. La segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y porcentajes que representen, de acuerdo con el artículo segundo.- De no concurrir ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el administrador hará constar tal circunstancia en el libro de actas, con transcripción del orden del día. 2) Asambleas extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el administrador lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios, que represente, por lo menos, el veinte por ciento de los votos de los integrantes del consorcio, lo solicite por escrito al administrador, indicando los asuntos a tratar. De no obtenerse quórum suficiente, los interesados podrán, por sí o por intermedio del administrador, requerirle al magistrado que tome intervención en el asunto la citación que prescribe el artículo 2.063 del Código Civil y Comercial de la Nación. c) Presidencia: Las asambleas serán presididas por el administrador o su representante y, en el acto de constitución, deberá procederse a la designación de dos copropietarios para que firmen el acta junto con el presidente. En ausencia del administrador, los presentes podrán elegir un presidente ad hoc, mediante constitución previa de la sesión, presidida para esa emergencia por el propietario que los presentes designen. El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la asamblea. Durante las deliberaciones, el presidente tendrá voz pero

no voto, excepto en los casos de empate en la votación, en los que, con su voto, desempatará. En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el administrador, en su carácter de tal, intervenir en las votaciones de la asamblea en las que se tratan cuestiones directamente relacionadas con su gestión de administrador. d) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones serán sancionadas por los propietarios constituidos en reunión. e) Quórum: El quórum necesario para poder sesionar queda fijado en un número de integrantes del consorcio, presentes ellos, o sus mandatarios, que representen, por lo menos, el cincuenta por ciento. Se exceptúa el supuesto contemplado en el inciso b) del presente artículo, relativo a la segunda convocatoria. f) Cómputo de votos: Cualquiera sea el asunto sometido a la consideración de los integrantes del consorcio, así como para la mayoría exigida por este reglamento, los votos de cada propietario se computarán en proporción al porcentual de dominio que corresponda a la unidad funcional de su propiedad, cada propietario tendrá tantos votos como cuanto represente el porcentual de dominio asignado a su unidad, en los casos que un consorcista posea más de una unidad funcional, los votos correspondientes a cada unidad funcional conforme su porcentaje de dominio se sumaran. En caso de locación, comodato u otro contrato o acto jurídico que otorgue la tenencia de la unidad, será el propietario el que ejerza la representación ante la Asamblea.- g) Mayorías necesarias: 1) Unanimidad: Se requiere el voto de todos los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: alterar los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva; disponer la realización de las mejoras u obras nuevas a las que se refiere el artículo 2.052 del Código Civil y Comercial e hipotecar el inmueble sobre el cual se asienta el barrio cerrado. 2) Mayoría de dos tercios: Se requieren los dos tercios de votos de los integrantes del consorcio para suprimir el funcionamiento de determinados servicios y reformar el presente reglamento.- 3)

Simple mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría para resolver sobre cualquier asunto incluido en el orden del día. h) Representaciones: Los copropietarios podrán hacerse representar en las asambleas por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por un escribano público. Un mismo mandatario no podrá representar a más de tres consorcistas. Si una unidad funcional perteneciera a más de un propietario, deberán unificar la representación. Las resoluciones aprobatorias de tópicos no enumerados expresamente en el orden del día o definidos como "asuntos varios" o "asuntos generales" tendrán valor sólo como "recomendaciones".- Las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales, formándose con la doble exigencia del número de unidades y de los porcentuales de cada unidad respecto del conjunto.- La asamblea podrá designar de considerarlo necesario, con el voto de la simple mayoría de los consorcistas, un Consejo integrado por Propietarios cuyas facultades y deberes estarán determinados por el artículo 2.064 del Código Civil y Comercial.- ARTÍCULO VIGÉSIMOPRIMERO: En los casos en que en la asamblea no se logre la participación de un número de propietarios que permitan adoptar las decisiones por las mayorías establecidas en el artículo anterior y conforme el artículo 2.060 del Código Civil y Comercial, la mayoría de los presentes podrá adoptar decisiones que deberán comunicarse por medios fehacientes a los propietarios ausentes. Cumplida esta comunicación, las decisiones se tendrán por aprobadas a los quince días de notificados si no existieran oposiciones con mayoría suficiente.- ARTÍCULO VIGESIMOSEGUNDO: REQUISITO PARA ASISTIR A LA ASAMBLEA. Para participar en la asamblea, el copropietario deberá estar al día en el pago de sus obligaciones con el consorcio.- ARTÍCULO VIGESIMOTERCERO: ACTAS. De la constitución, deliberaciones y resoluciones de la asamblea se labrará un acta, que será

asentada en el libro de actas del consorcio y firmada por el presidente y por dos copropietarios, elegidos por la asamblea al efecto. Deberá llevarse un registro de asistencia en el mismo libro de actas de consorcio, que será suscrito por los copropietarios presentes, con indicación de sus documentos de identidad, domicilio y nombre del representante en caso de comparecer por intermedio de apoderados.-

ARTÍCULO VIGESIMOCUARTO: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS - JURISDICCIÓN. El hecho de ser titular del dominio exclusivo de una de las unidades funcionales del presente conjunto e integrante del consorcio como copropietario del terreno y las cosas comunes del inmueble general importa el conocimiento y aceptación de este reglamento, así como también la obligación de someterse, para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy de esta República, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no importarán prórroga de jurisdicción.- En caso de que un copropietario no constituya domicilio a esos efectos, se lo tendrá por constituido, a todos los efectos, en la unidad funcional de su propiedad en el barrio cerrado “El Bosque de El Ceibal”.-

ARTÍCULO VIGESIMOQUINTO: OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y PROHIBICIONES DE LOS TITULARES DE UNIDADES FUNCIONALES.- Son obligaciones, responsabilidades y prohibiciones para los titulares de unidades funcionales, sin perjuicio de aquellas determinadas en la legislación civil, penal, fiscal y municipal, las siguientes: a) Cumplir y hacer cumplir a sus familiares, parientes, visitas y personal de cualquier índole que se encontrara a su cargo o estuviera contratado, como asimismo a los terceros a quienes hubiesen cedido el uso de sus unidades, el presente reglamento, cualquier modificación que de él se dicte, el reglamento de la construcción y demás reglamentos específicos del barrio cerrado. b)

Comunicar a la administración sus datos personales, así como el domicilio que constituye, a los efectos de las notificaciones y citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de su unidad funcional en caso de silencio. c) Ejecutar de inmediato en la unidad funcional de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños e inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación. d) Permitir, toda vez que sea necesario, el acceso del administrador o terceros enviados por él a las unidades funcionales para efectuar reparaciones o verificaciones. e) Abonar en tiempo y forma todos los pagos que tenga a su cargo en la administración del consorcio. f) Comunicar a la administración el nombre y apellido de la persona a quien se haya cedido o locado el uso de las unidades funcionales. g) Todas las obligaciones que en virtud de las leyes y sus decretos reglamentarios y el presente reglamento correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y comunes, y las formas de convivencia que regirán igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada una de las unidades, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. h) El propietario de cada unidad funcional es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común por la acción o negligencia de sus parientes, familiares, usuarios u ocupantes por cualquier título de su unidad. i) Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios celebren con terceros respecto de su unidad funcional, no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene en el consorcio, conforme a lo establecido en el presente reglamento. j) En caso de venta de la unidad funcional, su propietario queda obligado a comunicar a la administración, con la debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y el escribano designado para suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo

exigirle al adquirente que en la respectiva escritura, exprese su conformidad con el presente reglamento y sus normas complementarias, ratifique los poderes conferidos en el presente instrumento, manifieste su conformidad con el reglamento de la construcción u otros creados con fines específicos, y finalmente se ceda la cuota parte en los fondos de reserva del consorcio si los hubiere, siendo condición indispensable para la transferencia de dominio de la unidad funcional que para el otorgamiento de la respectiva escritura el escribano interviniente tenga a la vista el certificado de deuda por expensas expedido por el administrador.- k) Sin perjuicio de las especificaciones del reglamento, básicamente les está prohibido a los copropietarios: 1) Obstruir los sectores de uso común, modificarlos o utilizarlos para fines que no sean los de su destino. 2) Colocar en las unidades pasacalles. 3) La cría de cerdos, la instalación de colmenas de abejas u otros animales peligrosos, u otras actividades que pudieran producir olores desagradables. 4) La circulación de perros o animales domésticos, sobre los que deberán tomarse estrictas medidas para que se mantengan permanentemente dentro de sus respectivas unidades funcionales o bajo vigilancia de su dueño. 5) Desarrollar una conducta contraria a las normas de convivencia o a la moral y buenas costumbres. 6) Instalar casas rodantes o camiones. 7) Violar las leyes de tránsito.-

ARTÍCULO VIGESIMOSEXTO. SEGURO: El administrador deberá mantener aseguradas las partes comunes permanentemente contra riesgo de incendio. También es obligación del administrador contratar y mantener vigente un seguro de responsabilidad civil, que cubra los riesgos que puedan generar los bienes comunes del consorcio.-

ARTÍCULO TRANSITORIO: Por el presente instrumento, se designa administrador del barrio cerrado a "AGOSTINI DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA" – C.U.I.T. Número 30-71184780-0, con domicilio en calle José de la Iglesia 1.390 de esta ciudad, cuyo mandato tendrá una

duración conforme lo preceptuado por el artículo 2.066 del Código Civil y Comercial.-

El/Los que suscribe/en la presente presta/rán su total conformidad a ambos reglamentos
anteriormente mencionados en todas y cada una de sus cláusulas.-----