

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA, USOS Y CONSTRUCCIONES

DEL “NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO MENDOZA COUNTRY CLUB”

ARTÍCULO 1: AMBITO DE APLICACIÓN:

- Apruébese el presente Reglamento Interno de Convivencia, Usos y Construcciones –en adelante Reglamento de Usos-, de aplicación a los señores Propietarios de las fracciones de dominio privado y de propiedades de indivisión forzosa del "NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO COUNTRY DEL MENDOZA RUGBY CLUB" y a todas aquellas personas que determina el artículo 2 siguiente.

ARTÍCULO 2: SUJETOS OBLIGADOS Y RESPONSABLES:

- Son Sujetos obligados y responsables, respecto del cumplimiento de este Reglamento, todas aquellas personas jurídicas o físicas que han integrado e integren en el futuro el “NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO MENDOZA COUNTRY CLUB,”, y que son los propietarios de las fracciones de propiedad exclusiva y de las fracciones en condominio que actualmente han constituido el CONSORCIO, de acuerdo al acta de constitución del mismo, y los propietarios de todas aquellas fracciones que en el futuro se creen en el interior de estos predios, las que quedarán obligadas en forma automática y de pleno derecho y sujetas a las normas de este Reglamento y demás normativa vigente.
- La compra de una fracción implica la aceptación lisa y llana, sin condicionamientos ni limitaciones de ningún tipo, de este Reglamento y del carácter de consorcista y de todas sus obligaciones.
- Especialmente, se aclara que son sujetos obligados, y por tanto tienen las mismas obligaciones que los consorcistas, los compradores, titulares de boletos privados de compraventa, aunque aún no se les haya escriturado e inscripto el inmueble en el registro de propiedad raíz, así como los poseedores y/o tenedores de los mismos, por cualquier título, siendo siempre solidariamente responsable el titular registral, a opción del administrador.
- Los Propietarios, y también sus respectivas familias, se encuentran asimismo obligados a respetar y cumplir las siguientes normas:
 - Los Estatutos Sociales del Mendoza Rugby Club y las resoluciones y normas emanadas de la Comisión Directiva, de la Asamblea de Socios, de la Intendencia o de cualquier órgano del club.
 - Los Reglamentos de Administración y de Usos, las disposiciones de la Asamblea, Consejo de Propietarios, Comisiones, Subcomisiones y Tribunal Arbitral y de Honor que pudieran crearse.
 - Las órdenes y disposiciones del personal de seguridad y de controles de acceso y portería.
- En general todas aquellas normas no escritas pero que derivan del orden, respeto y decoro que exigen la buena y pacífica convivencia y la moral y las buenas costumbres, tanto dentro de los límites territoriales de la zona destinada a vivienda, como la del club, asumiendo cada cual las responsabilidades que cupieren.

- También quedarán sujetos a estas normas, todos aquellos que no siendo Propietarios habiten una casa habitación, por cualquier causa, de modo permanente o transitorio (como locatarios, comodatarios, invitados, etcétera), y los socios del Mendoza Rugby Club, y sus invitados, mientras hagan uso de las instalaciones y/o permanezcan en el Country. Los Propietarios, en su caso, responderán por aquellos actos cuya autoría provenga de sus locatarios, comodatarios, invitados, etcétera, sin perjuicio de las responsabilidades individuales que a estos últimos pudieran corresponderles de acuerdo a las leyes comunes.
- Si el familiar Propietario, al que se hiciera responsable por la mala conducta de sus invitados, fuera menor de edad, la responsabilidad se extenderá al Propietario titular de quien dependa.
- Todo nuevo propietario, locatario, comodatario, etcétera, que se incorpore al Country, como condición previa a su admisión deberá expresamente adherirse a este Reglamento y a toda otra reglamentación que estuviere vigente, suscribiéndola en forma expresa o, caso contrario, se entiende que al ingresar lo admite en forma tácita.

ARTÍCULO 3: OBLIGACIONES ESPECIALES:

En particular, los Propietarios y sujetos nombrados en el artículo precedente, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Abonar en tiempo y forma la liquidación mensual de expensas comunes, otros gastos y reintegros de desembolsos que hubiere generado (multas, envíos postales, estadía de animales domésticos en el Canil, comunicaciones telefónicas a su cargo desde Portería, etcétera).
- b) Abstenerse de autorizar el ingreso, o ingresar, a personas extrañas a su entorno familiar, sin la previa registración y control de Portería, tanto en lo que respecta al Country como al Club.
- c) Ejecutar de inmediato en su propiedad, todos aquellos arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños e inconvenientes a los demás Propietarios y/o al Mendoza Rugby Club, siendo responsable por las consecuencias que genere su accionar.
- d) Denunciar formalmente y por escrito, el conocimiento de todo hecho o acto que infrinja las disposiciones de este Reglamento, como cualquier otra Reglamentación, a los fines de coadyuvar con la Administración, los demás Propietarios y el Mendoza Rugby Club en el mantenimiento del orden, decoro y respeto, esenciales para la convivencia y estilo propio de todo Country.
- e) Todas las demás obligaciones que surjan de este reglamento, en especial las referidas a normas constructivas y a seguir durante la construcción, uso del suelo y servicios, destino de las construcciones y/o viviendas, uso de las instalaciones del club, régimen de visitas e invitados, régimen disciplinario y de multas, etcétera.
- f) No se pueden fraccionar los lotes a una superficie menor de 500 metros cuadrados, para las ampliaciones territoriales del Country con la incorporación de nuevas fracciones, se podrá establecer una superficie menor por decisión del Administrador, y sin necesidad de modificación de este Reglamento, ni notificación alguna a la

Asamblea de Consorcistas. En cualquier caso las construcciones existentes deberán quedar con los retiros y condiciones exigidos por este Reglamento. La transgresión a esta norma provocará la nulidad de la o las escrituras de subdivisión; y la responsabilidad solidaria para el vendedor, el comprador y/o adquirente, y para el escribano que confeccionara la escritura. Deberán además pagar en concepto de cláusula penal, en forma solidaria, la suma equivalente al 20 % del valor del lote según escritura, a la fecha de constatarse la infracción.

g) Deberán proveerse de los servicios de agua; recolección de residuos; vigilancia; mantenimiento de calles y espacios comunes; exclusivamente por los servicios que brinde la Administración del CONSORCIO.

h) ALQUILER O CESIÓN DEL USO DE LAS VIVIENDAS. Cuando algún consorcista disponga alquilar, dar en comodato, o ceder el uso de su vivienda, deberá comunicarlo a la Administración, con indicación de los datos personales del locatario y/o usuario, y su grupo familiar, por el término del contrato, y con todos los derechos y obligaciones que establece el estatuto. Rigen para los locatarios, comodatarios, o usuarios todas las obligaciones y prohibiciones que establece el presente Reglamento, lo que deberá constar en forma expresa en los contratos de comodato o locación. Sin perjuicio de ello, el propietario de la fracción será solidariamente responsable por los hechos y actos de los locatarios, comodatarios, y/o usuarios, ante el CONSORCIO, y el CLUB, no siéndole oponible a éstos las cláusulas de los contratos de Locación, Comodato, u otros convenios, que liberen al propietario de tal responsabilidad.

i) Hacer conocer a sus invitados el contenido del presente Reglamento en las partes que sean pertinentes (límite de velocidad, ingreso y egreso por la misma Portería, etcétera).

ARTÍCULO 4: DERECHOS:

Los Propietarios, tendrán los siguientes derechos:

a) Exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del Reglamento de Administración y de Usos, de la otra normativa establecida en el artículo 2 de este Reglamento, y de la escritura traslativa de dominio.

b) La circunstancia de ser propietario de un inmueble en el “NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO MENDOZA COUNTRY CLUB,” determina para el titular y el grupo familiar que efectivamente conviva con él en dicho predio, el derecho al uso de las instalaciones del Mendoza Rugby Club, cumpliendo con la reglamentación que fije esta institución y el Administrador para tener derecho a dicho uso. La categoría de usuario no le otorgará los demás derechos que sólo les corresponden a los socios.

c) Circular, usar y permanecer libremente por los espacios que se definan como comunes, calles internas del Country, por el predio y las instalaciones del Mendoza Rugby Club (siempre que se esté al día con la cuota del derecho de uso y no se encuentre suspendido por faltas), estacionar sus vehículos en las calles y zonas de estacionamiento, todo sujeto a las condiciones, limitaciones y restricciones que emanen

de las reglamentaciones correspondientes (ejemplo: disposiciones del Mendoza Rugby Club respecto del uso de la piscina, Club House, quincho y sus playas de estacionamiento, etcétera).

- d) Efectuar sugerencias a la Administración a través del Consejo de Propietarios.
- e) Participar en todas las inquietudes que impliquen el desarrollo pleno de una vida armónica y comunitaria, respetando la privacidad y derecho a la intimidad.
- f) Intervenir, con voz y voto, en los debates de las Asambleas de Propietarios.
- g) Formular reclamaciones, quejas y sugerencias relacionadas con el Servicio de Seguridad y Vigilancia, y con el Servicio de Mantenimiento, o por cualquier otra causa. Las reclamaciones y quejas deberán deducirse por escrito, dentro de los dos (2) días hábiles posteriores al acaecimiento del hecho o del acto, o desde la toma de conocimiento, lo que primero acontezca, por ante Secretaría del Administrador del prestador de los servicios, bajo apercibimiento de no darle curso.

ARTÍCULO 5: TRANSITO INTERNO:

En todos los sectores pertenecientes a las calles del Country y al Mendoza Rugby Club, el tránsito peatonal y en unidades no motorizadas tiene absoluta prioridad, que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo.

- a) Se presume la responsabilidad del conductor del vehículo motorizado en los accidentes que se produzcan y en los que intervengan peatones y/o vehículo no motorizados.
- b) Se prohíbe conducir vehículos tales como camiones, camionetas, automóviles, motos, ciclomotores, etcétera, sin la correspondiente licencia habilitante y vigente, otorgada por autoridad competente; así como la utilización de las calles internas para la enseñanza del manejo de vehículos. En estos casos, el personal de seguridad queda facultado para hacer detener el vehículo, disponer que sea estacionado y cerrado, quedando en Portería sus llaves, requiriéndose la presencia del titular del vehículo para el retiro de la unidad preventivamente retenida.
- c) Se prohíbe circular a una velocidad superior a 20 kilómetros por hora.
- d) Se prohíbe el estacionamiento incorrecto de vehículos en calles y playas de estacionamiento y otros espacios comunes del Country y del Mendoza Rugby Club.
- e) Respetar toda señalización vehicular y o peatonal.

ARTÍCULO 6: NORMAS DE CONVIVENCIA:

- a) Abstenerse de producir ruidos molestos o que perturben la tranquilidad de los señores Propietarios, socios, locatarios, comodatarios y o residentes, dentro del ámbito territorial de aplicación del presente Reglamento, incluso en los lugares a los cuales se refieran los reglamentos de cada sector. Exceptuándose las actividades que se realicen en el Club House

y Quincho del Mendoza Rugby Club, las cuáles igualmente quedarán sujetas a las limitaciones que se establezcan por la Comisión Directiva del club, en atención a su uso racional y moderado.

b) Perturbar la paz y descanso de los vecinos con el volumen de música, con la excepción del inciso precedente.

c) Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular, deberán realizarse de modo tal que se reduzca en la mayor medida posible las molestias a los vecinos y a los socios que se encuentren practicando cualquier deporte o actividad. En el caso que se ponga música la misma no se podrá utilizar en los espacios abiertos, y en cualquier caso no deberá superar más de los decibeles que reglamente la Municipalidad o los organismos competentes.

d) Se prohíbe la utilización de elementos de pirotecnia.

e) Se prohíbe estacionar en las calles casillas rodantes, motorhomes; trailers; lanchas; acoplados; camiones; containers. Para el supuesto de construcciones deberá solicitarse a la administración la pertinente autorización, otorgándose el permiso con limitación de tiempo, y se establecerán las medidas de seguridad, que deberán cumplirse para evitar accidentes.

ARTÍCULO 7: ANIMALES DOMESTICOS:

Se permite la tenencia de animales domésticos (perros, gatos, pájaros en general, aves que no sean de corral, etcétera) no peligrosos, debiendo los propietarios arbitrar las medidas necesarias para mantenerlos dentro del perímetro de su titularidad. No se podrán construir ni instalar en ningún lote: gallineros, chiqueros, establos, criaderos de animales o similares.

a) Queda prohibido el acceso de animales domésticos a las instalaciones del Mendoza Rugby Club, en especial a las áreas de piletas, restaurantes, bar, terrazas, canchas de rugby, fútbol, tenis, y otros sectores a los cuáles se refieran las distintas reglamentaciones.

b) El Propietario es responsable por los daños a las personas y bienes, que pudieran causar sus animales domésticos y los pertenecientes a sus invitados.

c) En todos los casos es imprescindible la utilización de correa y bozal para la circulación de los perros por las calles y espacios comunes del Country.

d) Todos los animales domésticos deberán estar vacunados.

e) El Administrador llevará un Registro de Identificación Canina, asignándose un número de inscripción por cada animal, debiendo constar:

1) nombre y domicilio del propietario.

2) nombre del animal.

3) raza, color de pelo, alzada, señas particulares y fotografía en colores.

4) última vacunación.

El Propietario tendrá un plazo de treinta (30) días corridos para registrar todo nuevo animal doméstico que incorpore, plazo que se contará a partir del día siguiente al de la aprobación del presente Reglamento o de la incorporación del animal, lo que ocurra primero.

f) Todos los perros deberán llevar un collar en el que conste su nombre, número de inscripción y nombre del propietario.

g) Todo animal que sea encontrado deambulando será capturado, agotando el sistema clásico de aprehensión, y alojado en el Canil del Country destinado a tal efecto, por un término de tres (3) días. Los perros que posean identificación serán devueltos a sus propietarios, previa firma y constancia de ese acto.

h) Los perros que no posean identificación y no sean reclamados dentro de los tres (03) días de su captura serán derivados al Centro Antirrábico Municipal.

i) Cuando resulte imposible la captura del animal doméstico, se apelará a la aplicación de un tranquilizante inocuo, extremo al que se llegará para lograr la aprehensión del perro, en salvaguarda de las personas e intereses de los residentes y de todos los que por cualquier circunstancia se encuentren dentro del perímetro del Country o del Club, mediante la ingesta de Acepronazina y Diazepam, u otro similar.

j) El Administrador queda expresamente autorizado para disponer la utilización de un dispositivo electrónico que impida la salida del animal del perímetro de la propiedad, en forma individual o para todos los Propietarios que tengan animales domésticos.

k) Deberán respetar el Decreto Ley 69/70 del 16/01/1970 (B.O. 28/01/1970), que rige la tenencia de canes en la Provincia de Mendoza.

El Propietario que infrinja las disposiciones relacionadas con animales domésticos, sean las enunciadas precedentemente o las que se dicten en reglamentaciones especiales, deberá abonar el costo de los alimentos administrados durante el cautiverio y, en su caso, el precio del suministro de la ingesta que se hubiera empleado para su captura, como cualquier otro gasto que se haya generado por este hecho.

ARTÍCULO 8: EJECUCION DE OBRAS – NORMAS CONSTRUCTIVAS:

El Propietario es el único responsable frente al Administrador, y deberá:

a) Abstenerse de comenzar la ejecución de las obras antes de que estén aprobados los planos por la Administración del Country y/o por la Comisión de Construcción, y de que esté realizado y aprobado el cierre de obra de la fracción, de conformidad a las normas establecidas en este Reglamento, y de presentar la nómina de personas que entrarán a trabajar, las que deberán ser aprobadas. El no cumplimiento de esta disposición dará derecho a la administración a no autorizar el ingreso al Country de las personas que vayan a realizar la obra, y de mantener esta sanción hasta que se cumpla. El Propietario acepta plenamente esta norma y facultad de la administración, renunciando a ejercer cualquier reclamo.

- b) No se podrá trabajar los días Sábados a la tarde, Domingos, Feriados y Fiestas de Guardar de acuerdo al calendario de la Iglesia Católica. Los horarios serán determinados por la Administración.
- c) Mantener la limpieza de las calles y predios linderos durante la ejecución de la obra.
- d) Abstenerse de descargar materiales ni preparar mezcla, etcétera, fuera de los límites de su terreno.
- e) Cercar y cubrir con malla (media sombra) color verde todo el perímetro de su propiedad, a una altura de 1,80 metros, antes de iniciar su obra; y mantenerla hasta que se efectúe la inspección y se le otorgue la habilitación que da cuenta el inciso j), fecha en que deberá ser retirada de inmediato.
- f) Impedir la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo autorizados.
- g) Abstenerse de mantener perros en su obra, salvo autorización expresa y escrita del administrador.
- h) En el caso que así lo dispusiere, se permitirá un sereno por obra, lo que deberá ser expresamente autorizado por la administración, reservándose ésta el derecho de otorgar o no el permiso, y previa identificación de la persona en cuestión.
- i) Mantener todo el perímetro del lote debidamente cercado para impedir el ingreso de personas ajenas al mismo y evitar posibles accidentes que pudieran generarse a raíz de excavaciones de obra, clavos, hierros, etcétera.
- j) Al concluir su vivienda, y antes de ocuparla, deberá gestionar la inspección y habilitación otorgada por la Comisión de Construcción y/o el Administrador. Hasta que no se dé cumplimiento a lo expuesto, no se permitirá el ingreso de muebles y demás bienes que hagan a la habitabilidad del bien.
- k) Los cierres perimetrales durante la ejecución de la obra serán realizados por el propietario de cada fracción, sujetándose a las normas referidas en el punto e) de este artículo.
- l) La vivienda o construcciones en el terreno serán verificadas por el departamento de Arquitectura, bajo penalidad de no autorizar los planos ni el comienzo de la ejecución de la obra, impidiendo el ingreso del personal de obra. La superficie de ocupación de las construcciones incluidos quinchos, aleros, galerías y pérgolas no podrá exceder el 60% de la superficie del terreno. Las construcciones de cualquier tipo, al ubicarse en el terreno, tendrán un retiro obligatorio sobre el frente de 3 metros, y sobre los laterales y fondo de 1,5 metros. En planta alta el retiro lateral y posterior deberá ser de 3 metros para aventanamientos, terraza, balcón y/o cualquier obra similar con vista hacia predios vecinos, aunque los predios sean de un mismo dueño. Toda propiedad frente a la línea de alta tensión se deberá retirar 3 metros. En los lotes cuyos lados limitan con el exterior del Country podrán construir pegado a este, sin usar la medianera como estructura. En lotes esquina podrá considerarse uno de los 2 frentes como fachada principal de la propiedad (retiro de 3 metros) y el otro cumplir con un retiro de 1,50 metros. Uso de los retiros: los retiros de frente, laterales y fondo se destinarán exclusivamente a jardín, cuyo mantenimiento y conservación es a cargo del propietario del lote. En las áreas comprendidas de los retiros no se podrá construir ningún tipo de edificación que se eleve del nivel del suelo; excepto cámaras, cisternas, lecho, pozo (subterráneas) para instalaciones, veredas o huellas para tránsito peatonal o vehicular.

Los retiros tampoco podrán ser invadidos por ningún tipo de alero o cuerpos emergentes de la propia edificación. Los pozos y cámaras sépticas retiradas de los vecinos y de la vivienda según exigencias municipales.

m) Las pautas constructivas son las siguientes:

1- Todas las construcciones que se levanten en el área del Country deberán asegurar su carácter residencial, guardando relación con ese carácter el diseño, tipo y calidad de materiales. Por tal razón no se permite la implantación de construcciones precarias, diseños seriados o repetitivos, casas prefabricadas o de madera, muros o techos de chapa ondulada común color aluminio.

2- Está prohibida la construcción de instalaciones deportivas (salvo piscinas) dentro de las fracciones

3- La altura máxima de las viviendas y/o construcciones no podrá superar los ocho metros, medidos desde el nivel de la vereda hasta la cumbrera.

4- Los techos de las viviendas serán resueltos con las pendientes que técnicamente corresponda al tipo de cubierta elegida; admitiéndose techos planos u horizontales según el tipo de proyecto a ejecutar. Las cubiertas inclinadas serán de piezas de cerámica (tejas); o chapas metálicas prepintadas; no se admitirá chapas de acero o aluminio naturales (sin pintura de fábrica), ni chapas de fibrocemento o similares. La terminación de los techos inclinado deberá resolverse estéticamente, de manera que no se visualice su constitución interior. Las cubiertas horizontales deberán terminarse con baldosas cerámicas, del tipo para terrazas, o con pinturas especiales con tonos similares a las tejas o color blanco, deberán construirse con un reborde o babeta que impida la vista a lo interno desde las calles. No se admitirá dejar membranas asfálticas o de aluminio a la vista.

5- Las instalaciones de cualquier tipo (por ejemplo antenas de televisión, Internet, condensadoras de aires acondicionados, etc. deberán estar obligatoriamente ocultas (por ejemplo con una pared de 70 cm sobre el perímetro del techo). Dichas instalaciones no deberán visualizarse desde ningún punto cardinal. Los tanques de agua podrán realizarse sobre el nivel del techo, en el interior de la vivienda o enterrados. Únicamente con terminaciones acordes con la arquitectura de la vivienda, con el objeto de ocultar los mismos. Será obligatoria la construcción de cisternas para acopio de agua de riego, según la superficie de patio y cumpliendo con los retiros anteriormente mencionados. Se recomienda enterrar las mismas, aunque podrán realizarse sobre el terreno ocultándose con vegetación o cierres con terminaciones acordes a la arquitectura de la vivienda.

6-No puede quedar ninguna terminación en obra gruesa, o con membranas impermeabilizantes, o hierros de estructura/columnas a la vista. Todo deberá quedar con enlucido y/o pintado, y con la terminación que en cada caso indique la Comisión de construcción.

7-Las zonas de servicio, en especial los tendederos, lavanderías y depósitos, etcétera, deberán estar cerrados, de manera que no exista ninguna posibilidad de vista desde la calle y los vecinos.

8- Está permitida la construcción de un quincho dentro del lote de acuerdo con

las restricciones de este reglamento. Los mismos deberán guardar una misma línea arquitectónica que la construcción de la vivienda y deberán contar con el plano respectivo debidamente aprobado por la Comisión de Arquitectura. El quincho podrá ser construido una vez terminada la vivienda principal, o antes con la autorización expresa de la Comisión de Arquitectura. No se admitirá en ningún caso quincho-vivienda.

9- Las construcciones sólo podrán destinarse a vivienda habitación, de tipo unifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas colectivas y en régimen de propiedad horizontal, y los destinos de comercio de cualquier tipo. Sin excepciones.

10-Las veredas serán verdes, con césped y especies vegetales, salvo los accesos peatonales y vehiculares a las viviendas, y de conformidad a las indicaciones y pautas fijadas por la Comisión de Construcción.

11- No se podrá ocupar ninguno de los retiros, laterales, frontales o posteriores con las ventilaciones reglamentarias de instalaciones cloacales, u otras, las que deberán quedar ocultas dentro del volumen de la propia construcción.

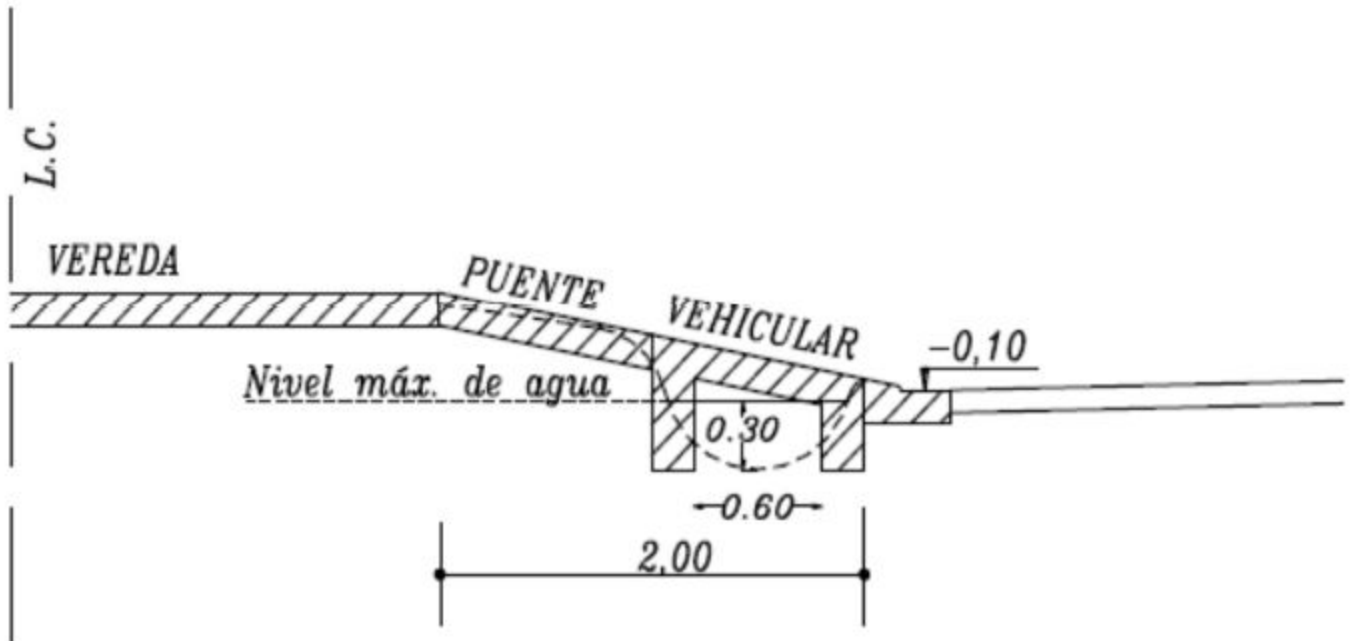
12-Piletas de natación. Los planos de construcción y ubicación de esta deberán presentarse a la Comisión de Arquitectura para su aprobación. La construcción de las mismas deberá cumplir con las siguientes restricciones. Distancia a eje divisorio: a) 2 metros si no está elevada sobre el terreno natural b) 3 metros si se eleva sobre el nivel del terreno natural. Máximo permitido sobre el terreno natural 0.50 metros. Las veredas y/o solares no se consideran parte integrante de la pileta. Desagotes: La evacuación de agua deberá hacerse mediante el desagote a las acequias. Como alternativa podrá realizarse con riego por aspersión sobre el lote. En el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe de este afluente. Deberán contar con un sistema de filtrado en cual no debe producir ruidos molestos a los vecinos. n) Las construcciones no podrán ser paralizadas por un tiempo superior a un año, vencido este plazo sin su reinicio el propietario será pasible de una multa igual al valor mensual de la expensa hasta el momento que comience nuevamente las obras. La multa queda anulada si la obra queda presentable, con cerco verde y sin escombros o materiales a la vista.

o) Están terminantemente prohibido las pendientes de desagüe del terreno sobre los terrenos linderos. Deberá preverse la construcción de sumideros hacia las cunetas.

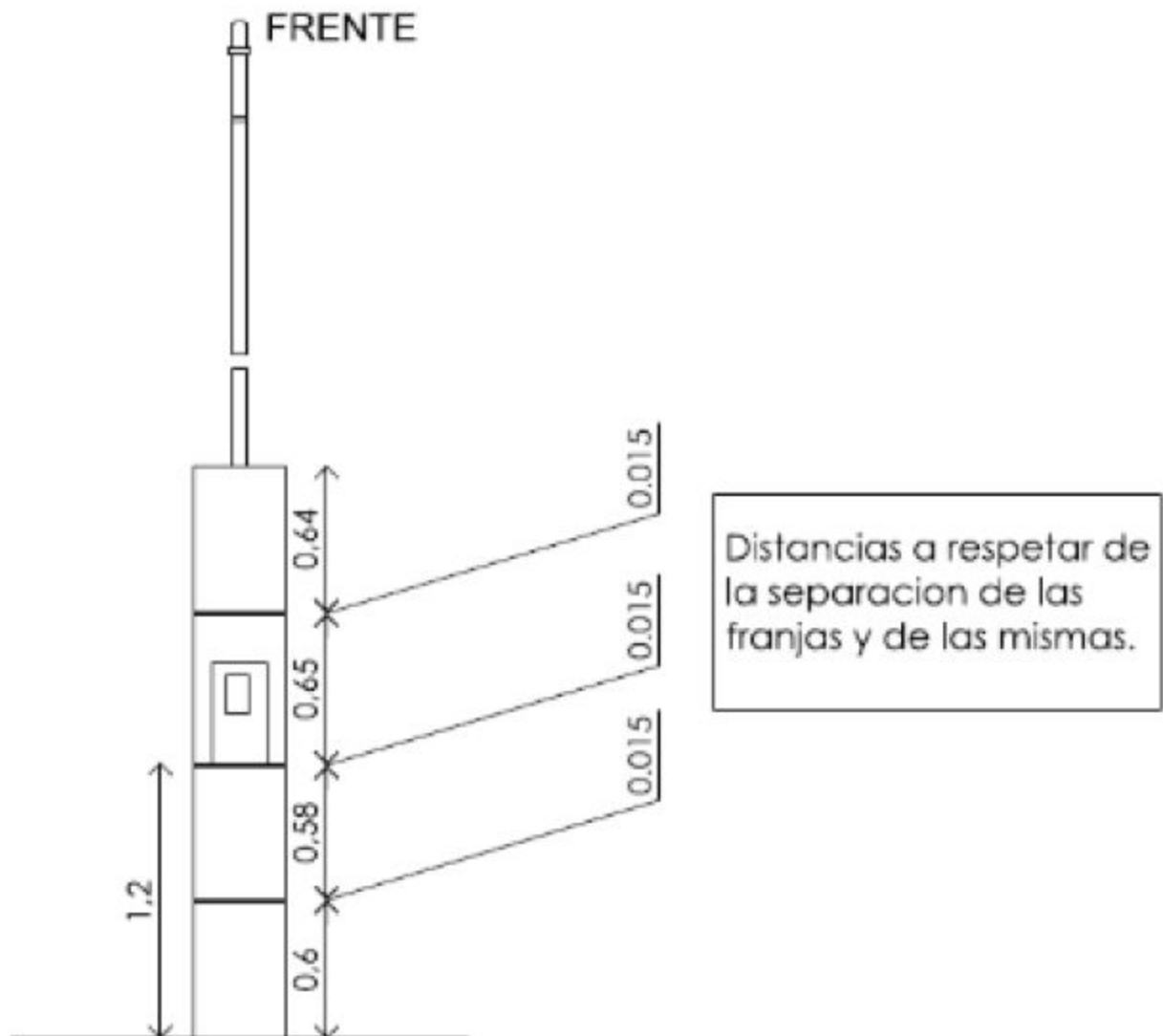
p) Depósito de residuos: es obligatorio su colocación. Por razones de uniformidad, será provisto por la administración en forma onerosa y a cargo del propietario del inmueble, como así también su instalación. Su ubicación deberá cumplir con las normativas municipales. El depósito será del tipo enterrado, y debe mantenerse diariamente limpio tanto externa como internamente por los habitantes de la vivienda; los residuos a colocar en él se deben depositar en su interior por medio de bolsas plásticas adecuadas para su recolección cotidiana.

q) Puente de acceso a la obra: Previo al inicio de construcción de la vivienda se deberá realizar una entrada lo suficientemente ancha para permitir el acceso de camiones con materiales. No está permitido desplazar postes de luz ni arbolado. No deberá obstruir la

cuneta ni el escurrimiento del agua por la misma según muestra el siguiente detalle:



r) Las dotaciones de agua de riego, agua potable, servicios de electricidad y gas serán puestos a disposición del propietario de cada fracción en un punto a determinar frente de su lote, siendo por su cuenta la conexión, compra e instalación de los gabinetes que sean necesarios, y deberá ingresar los servicios a su propiedad, de acuerdo a las exigencias de ECOGAS, AGUAS MENDOCINAS Y EDEMSA. Los Propietarios están obligados a conectarse a las redes de servicio del Country, quedando expresamente prohibida la conexión a servicios del exterior. En el caso de la conexión de agua para riego, ésta se dispondrá en algún punto del frente o fondo de cada fracción. Detalle de modelo pilastra eléctrica:



s) Los cierres definitivos, una vez terminada la obra o antes, serán ejecutados por el propietario de la fracción; los mismos deberán estar sujeto a las siguientes reglas:

1-El cierre perimetral respecto de los límites con las otras fracciones será de alambrado olímpico, tejido romboidal con una altura máxima de 2,00 metros, postes de rollizo a la distancia que se establezca para una solidez adecuada, y base o cordón de cemento en todo el recorrido con el alambre, empotrado en el mismo de manera de evitar que queden espacios por los cuales se puedan introducir o escapar animales. Inmediatamente, este alambrado se cubrirá – obligatoriamente- con un cierre verde de carácter perenne, a elección de la administración, el que no deberá dejarse llegar a una altura superior a los 2,00 metros en su desarrollo futuro, de manera tal que siempre en su desarrollo los cierres deben ser de tela verde o de vegetales, no pudiendo quedar de alambre a la vista. Este cierre podrá realizarse incluso antes del inicio de la ejecución de la obra. El costo de la ejecución y mantenimiento será siempre por cuenta del propietario de la fracción.

2- Con respecto al cierre correspondiente al frente de las fracciones que dan a las veredas y calles del Country las reglas a seguir son las siguientes:

2.1- Se permite el cierre con rejas o cerco olímpico sobre la línea municipal, la altura no debe superar 1,80 metros y solo se permite cerco vegetal hasta los 0,90 metros. Tanto el cierre como puertas y portones, podrán ser ciegos hasta 0,90 metros, nunca cierre ciego u opaco total.

2.2- La administración podrá establecer excepciones fundadas para las construcciones preexistentes y para aquellas que tengan doble frente. En estos casos, el cierre opaco vegetal verde se permitirá hasta 1,80 metros sobre la Línea Municipal, exclusivamente en la zona de patios (por cuestiones de privacidad), en ningún caso en las fachadas. De llegar a un acuerdo entre vecinos linderos se permitirá la construcción de muro de 1,80 metros, sin posibilidad de apoyar ningún tipo de construcción.

ARTÍCULO 9: FORESTACION DE LOS LOTES Y PLAZO DE EJECUCION DE OBRA, PENALIDADES:

- El propietario del lote y/o titular del boleto de compra-venta, y/o cesionario del mismo, se hará pasible de un recargo al doble de las expensas que se abonan mensualmente, en los siguientes casos:
 - a. Cuando mantenga los lotes en carácter baldío por un plazo superior a los tres meses, como máximo, desde la suscripción del boleto de compra venta.
 - Dentro de este plazo deberá sembrar de césped y forestar la superficie del lote y hacer la instalación de las obras de riego correspondientes.
 - Se exceptúa de esta obligación quien vaya a comenzar en el mismo plazo la construcción de la vivienda definitiva.
 - El Administrador puede optar entre aplicar la multa o realizar por sí las obras de forestación y riego, con los gastos con cargo a la expensa del propietario en cuestión, para lo cual está autorizado a ingresar a la fracción donde se deban hacer los trabajos.
 - b. Cuando las obras se las haya paralizado por un período superior a un año.
 - c. Cuando comience la construcción de la obra, sin cerrar el terreno reglamentariamente con alambrado de tejido de 1,80 metros de altura en todo su perímetro, no tenga obrador, sereno, depósito y baño para personal de obra.
 - d-Cuando no se cumplan en general cualquiera de las obligaciones establecidas en el artículo 8.

ARTÍCULO 10: RECOLECCION DE RESIDUOS-EXTINGUIDORES-TRITURADORES DE RESIDUOS-PROVEEDORES:

- a) El depósito de los residuos se efectuará en el recipiente autorizado por el Administrador, que previa indicación de éste deberá emplazarse en la vereda, cuyo costo será a cargo de los propietarios y se liquidará en las expensas. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado e), se utilizarán bolsas diferenciadas (residuos orgánicos–restos de comida–etcétera) de bolsas para desechos inorgánicos (vidrios–metal–etcétera).
- b) La recolección se efectuará por el personal de mantenimiento contratado por el Administrador, en los horarios que se fijen a tales efectos.
- c) Los desechos de jardinería, etcétera, deberán permanecer en el interior de la vivienda hasta el día y hora indicado para su recolección, la que se realizará con la frecuencia que se establezca por la administración.
- d) Cada unidad de vivienda deberá contar con un extinguidor con plazo de duración vigente, de dos kilos y medio como mínimo.
- e) Se reitera la obligación de instalar un triturador de residuos en cada cocina.
- f) El Administrador queda ampliamente facultado para arbitrar todas y cada una de las medidas atinentes a los proveedores, en aras de la tranquilidad de los residentes y, primordialmente, la limitación del ingreso a las áreas privadas y públicas de la menor cantidad

de personas extrañas, en salvaguarda de la seguridad común, como condición prioritaria impuesta en el estilo de todo Country. En esta tesitura, el Administrador seleccionará los antecedentes de un solo proveedor por rubro, entendiendo como tal los abastecimientos diarios esenciales, fijará los horarios, etcétera. Se ha contratado un automotor utilitario para la prestación de los distintos servicios que requiera el Propietario, incluso el transporte de personas, con tarifas aprobadas y controladas por el Administrador.

ARTÍCULO 11: ESPACIOS COMUNES–AREAS VERDES:

- El Administrador tendrá a su cargo la atención y mantenimiento de los espacios comunes y las cosas o elementos que sobre él se encuentren, las áreas verdes y los arbolados de las calles.
- Se establece que son espacios comunes a los efectos de este Reglamento, independientemente de su condición jurídica de acuerdo a las leyes, y de ser un condominio de indivisión forzosa o no, las calles, las veredas, las plazas y fuentes del Country, y en general cualquier zona que se destine al uso común, sin limitaciones.
- Se excluye expresamente el predio propiedad del Mendoza Rugby Club, en el que se encuentran sus instalaciones y la sede social.
- Los Propietarios de las fracciones que integran el Country se comprometen a:
 - No alterar, desarraigar o modificar las siembras de las especies que se planten.
 - No interferir en la poda, riego, cuidado y replante de estas especies.
 - No perjudicar ni provocar daños a las especies plantadas y desarrolladas en los espacios comunes.
- Los ingresos a las viviendas deben proyectarse respetando las especies vegetales existentes. Cualquier duda deberá consultarse con la Administración.

ARTÍCULO 12: PROHIBICIONES:

Queda expresamente prohibido:

- a) La caza de pájaros u otros animales, cualquiera sea el medio empleado.
- b) La práctica de tiro con armas de fuego o armas de aire comprimido, gomeras, etcétera.
- c) Desagotar aguas servidas a la vía pública y/o a los terrenos vecinos.
- d) Desagotar la pileta de natación a la vía pública y/o a los terrenos vecinos.
- e) Ingresar y egresar al ámbito territorial del Club y Country por otra vía que los accesos especialmente autorizados.
- f) Dañar los vehículos estacionados en las calles o playas de estacionamiento del Country y del Club.
- g) Practicar deportes fuera de los lugares autorizados.

- h) Ejecutar construcciones clandestinas o recibir el suministro de energía eléctrica o gas en contravención a las normas y reglamentos vigentes. En tal caso deberá destruir toda construcción clandestina y/o cesar la recepción indebida de estos servicios.
- i) Ingerir, siendo menor de 18 años, bebidas alcohólicas en las áreas comunes de esparcimiento y en las vías de circulación.
- j) Ejercer actividades industriales, comerciales y/o profesionales, con excepción de las que desarrolle la Administración.
- k) La exhibición de carteles de publicidad, incluyendo los carteles de venta y locación.
- l) El tendido y/o exhibición de prendas de vestir, de cualquier tipo, en el exterior de la casa-habitación (salvo en los tendederos que se ajusten a la reglamentación), o que sean visibles desde el exterior, quedando expresamente su ejecución con coberturas según se determina en este reglamento, facultándose al Administrador para exigir su inmediato retiro y la ejecución de un nuevo tendedero de acuerdo a las exigencias comunes a todos los residentes.
- m) La tenencia en los predios particulares de cualquier clase de materiales explosivos, inflamables o tóxicos, con excepción de los volúmenes normales y habituales de consumo.
- n) Transitar por los lugares no autorizados del Country y del Club.
- o) Perturbar la paz y descanso de los vecinos con el volumen de música.
- p) Se prohíbe la utilización de elementos de pirotecnia.
- q) Se prohíbe habitar la vivienda en construcción, la que únicamente podrá ser ocupada una vez terminada y de haberse obtenido el certificado final de obra de la Municipalidad y de la Administradora.
- r) La utilización de los callejones comuneros para cualquier otro destino que no sea el tránsito.
- s) Queda terminantemente prohibido proveerse de agua mediante el uso de camiones cisternas; utilizar el agua del vecino; la construcción de perforaciones y/o utilizar agua que no sea la provista por la Administración. Asimismo deberá respetar los turnos que se le asignen, si hubiera derecho de riego.
- t) Le queda prohibido al PROPIETARIO efectuar conexiones del acueducto general por cuenta propia, debiendo ser las conexiones domiciliarias ejecutadas exclusivamente con la Administradora.
- u) USO DE LAS COSAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMUN: Los lugares, cosas, y servicios comunes, que no estén 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.

Sin perjuicio de ello rigen las siguientes prohibiciones: Les está prohibido a los ocupantes de los inmuebles de propiedad exclusiva, cualquiera sea su título:

- 1) Destinar el inmueble a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, o a fines distintos a los previstos en el Presente Reglamento;
- 2) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos y de los usuarios de las instalaciones de "EL CLUB", y/o realizar actividades que comprometan la seguridad del Conjunto;
- 3) Obstruir los sectores de uso común o utilizarlos para fines que no sean los de sus respectivos destinos, o que afecten el derecho de uso de los demás consorcistas;
- 4) Tender y sacudir ropas, alfombras, tapicerías, etcétera, en lugares visibles desde el exterior de los inmuebles;
- 5) Arrojar basuras y desperdicios en los accesos y espacios comunes;
- 6) Colocar chapas, carteles o leyendas de publicidad en los frentes de las viviendas;
- 7) Usar radios, televisores y otros aparatos de reproducción sonora, así como cualquier instrumento musical o de resonancia, de modo que moleste a los vecinos;
- 8) Mantener en el inmueble equipos u otros aparatos cuyas irradiaciones o emanaciones pudiesen trascender dañosamente a los ocupantes de la urbanización. Abrir accesos o puertas a propiedades linderas con el CONSORCIO.
- 9) Utilizar a empleados o dependientes al servicio del CONSORCIO en menesteres particulares de los consorcistas, y/o impartirles órdenes sin autorización del Administrador;
- 10) Modificar el destino exclusivamente residencial de los inmuebles integrantes del Consorcio;
- 11) Usar, alquilar o ceder los predios de propiedad exclusiva para fines políticos, eventos comerciales o publicitarios, actividades profesionales, y comerciales en general.

La violación de las normas que anteceden en cuanto ella se comprenda en los conceptos de la ley tendientes a garantizar la buena convivencia dentro del Conjunto Urbano, su estética, seguridad y el correcto uso de sus espacios e instalaciones, la salud y tranquilidad de sus habitantes, hará incurrir al culpable en las sanciones que establece el presente Reglamento, sin perjuicio del derecho que tenga el CONSORCIO y/o los damnificados de promover las acciones judiciales que le competen en cada caso.

ARTÍCULO 13: VIGILANCIA- SEGURIDAD-INGRESO DE PROVEEDORES-PERSONAL DE LA CONSTRUCCION-INVITADOS:

- Establécese un Sistema de Seguridad y Vigilancia Integral, compuesto por personal experimentado, con base en las Porterías habilitadas y circulación por las calles y demás sectores del Mendoza Rugby Club y del Country, cuya retribución es parte de las Expensas Comunes.
- Se deja aclarado que la Administración se hace cargo del pago de los servicios de vigilancia y seguridad en la o las Porterías que se habiliten y zonas de influencia. Los deberes y atribuciones de la Empresa a su cargo, son los que da cuenta el Contrato de Servicios de Seguridad y Vigilancia que se encuentre vigente al momento de su aplicación, cuyo texto actualizado está a disposición en Secretaría y Porterías.
- De su contenido se transcribe:
 - a) Identificación fehaciente de todos los vehículos y personas que ingresen y egresen, incluidos Propietarios.
 - b) Con excepción de los Propietarios, incluidos los proveedores de cualquier naturaleza, prestadores de servicios, automóviles de alquiler, profesionales, personal de obra, y cualesquiera otros, deberán ingresar y egresar por la misma Portería.
 - c) Verificación de la aceptabilidad de las personas en cuanto a su autorización de entrada o salida según el caso. El Propietario que tenga invitados deberá preavisar a la Portería el nombre de cada visitante, quien al presentarse invocará el nombre de quien lo invita. Si el invitado no ha sido preavisado, la Portería consultará por teléfono con la vivienda, recabando su autorización. Si no se obtiene autorización expresa, el invitado no podrá ingresar.
 - d) Igual procedimiento se seguirá en los casos de proveedores no habituales de productos y servicios, en el horario que fije el Administrador.
 - e) Implementación de un sistema de identificación y habilitación de los proveedores no habituales de productos y servicios, en el horario que fije el Administrador.
 - f) Registro y habilitación por cada vivienda en construcción de los profesionales (arquitectos, ingenieros, etcétera); constructores, ayuda de gremios, obreros, etcétera, y sus respectivos vehículos.
 - g) Identificación de los automotores de cada Propietario a fin de facilitar la tarea del personal de seguridad.
 - h) El Administrador, sin necesidad de tramitación previa alguna, podrá prohibir el ingreso al Country en vehículo bajo su conducción, por el lapso de tiempo que estime conveniente, a toda persona ajena que se encuentre vinculada por cualquier causa, con la ejecución de alguna vivienda en construcción, que infrinja las normas de tránsito. Igual temperamento se adoptará con proveedores, prestadores de servicios, etcétera.

i) La Vigilancia deberá conocer a los invitados y demás personas (proveedores, jardineros, personal profesional y de obra, prestadores de otros servicios, etcétera), que no siendo Propietarios ingresen al Country o al Mendoza Rugby Club, por cualquier causa.

ARTÍCULO 14: CANCHAS DE RUGBY, FÚTBOL, PISCINA E INSTALACIONES DEL MENDOZA RUGBY CLUB:

- El Mendoza Rugby Club detenta exclusivas potestades que emanan de la titularidad dominial de sus instalaciones respecto de las actividades que se realicen en ellas, quedando todos los Propietarios y personas que se encuentren dentro del Club bajo la autoridad y normas del mismo.
- No podrán hacer uso de las instalaciones del club los propietarios o usuarios de fracciones que no estén al día con la cuota de derecho de uso, o que estén sancionados por la Comisión Directiva del Mendoza Rugby Club, reservándose éste, en todo caso, el derecho de admisión.
- Los Propietarios o personas que viven en el Country, tienen los mismos derechos y obligaciones que los socios del Club, excepto en lo que se refiere al Gobierno y participación en los Órganos institucionales, como Comisión Directiva, Asambleas, etcétera, en los que sólo podrán participar los socios.

ARTÍCULO 15: EXENCION DE RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR:

- El Administrador no será responsable, ni asumirá ningún tipo de responsabilidad respecto de cualquier bien, sin limitación, ya sea mueble, inmueble, semoviente o rodado, o de cualquier otra naturaleza, que sea propiedad de los Propietarios, o de sus invitados, o terceros (proveedores, jardineros, servicio doméstico, automóviles de alquiler, profesionales, obreros, etcétera), que se encuentren dentro de sus instalaciones, espacios verdes, veredas, calles, etcétera, sea por actos de robo, hurto, desaparición o por cualquier otra causa que pueda o pudiese afectar a los bienes citados precedentemente.
- Tampoco será responsable por los daños que puedan producirse por los servicios que se tercericen, salvo los que sean causa directa de un acto propio. Asimismo, el conocimiento del presente Reglamento Interno de Uso implicará relevar al Administrador de todo tipo de responsabilidad a este respecto.

ARTÍCULO 16: DISCIPLINA Y SANCIONES:

A) La graduación de las sanciones, tanto en su calificación como en su duración, será prudente y deberán ponderarse los antecedentes del infractor, la gravedad de la cuestión en examen, las resoluciones tomadas en casos análogos y el mayor deber de obrar con diligencia por parte del infractor, de acuerdo a las siguientes pautas:

- 1) Apercibimiento en caso de primera infracción, que implica un llamado de atención con el fin de evitar su repetición.
- 2) El equivalente en moneda de curso legal de cincuenta a cien litros de nafta de mayor calidad, sin plomo, para el caso de segunda infracción por la misma causa.
- 3) El equivalente en moneda de curso legal de cien a ciento cincuenta litros de nafta de mayor precio, sin plomo, para el caso de tercera infracción por la misma causa.
- 4) El equivalente en moneda de curso legal de ciento cincuenta a doscientos litros de nafta de mayor precio, sin plomo, para el caso de cuarta infracción por la misma causa.
- 5) En caso de reincidencia, luego de cometidas cuatro infracciones por la misma causa, el importe de la sanción será el equivalente en moneda de curso legal a doscientos cincuenta litros de nafta de mayor precio, sin plomo.

Este monto será el límite máximo en el supuesto de reincidencia por la misma causa, a partir de la sexta infracción inclusive (computando el apercibimiento) y en las sucesivas; sin perjuicio de cualquier otra medida extrajudicial o acción judicial que decidiere incoar el Administrador.

B) En el supuesto caso que la conducta de los propietarios, o en el que el uso de cualquiera de los bienes de propiedad de éstos, o que se encontraran dentro de su propiedad, afectasen o pudiesen afectar derechos, o causen daños y perjuicios, ya sea al Club o al Country, o a otros Propietarios/socios, el Administrador intimará a los involucrados al cese de su conducta en forma inmediata. En caso de incumplimiento, aplicará las sanciones y/o efectuará los emplazamientos que estime corresponder y podrá incoar las acciones judiciales pertinentes.

C) Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones del apartado A) de este artículo, en los casos de infracción a las normas constructivas, el Administrador, podrá apelar a emplazamientos extrajudiciales y/o acciones judiciales de ser necesario.

D) El incumplimiento de parte de los Propietarios, a la registración y renovación de la documentación exigida por el Registro de Identificación Canina, una vez aplicadas seis (6) sanciones por la misma infracción, facultará al Administrador a exigir extrajudicial y judicialmente la inmediata exclusión del perro generador de las infracciones de su vivienda y del Country.

E) En caso de infracción a las disposiciones que regulen la tenencia de animales domésticos, las sanciones serán:

a) Apercibimiento en la primera infracción y,

b) Multa equivalente en moneda de curso legal a cincuenta litros de nafta de mayor precio, sin plomo, por cada captura de animal que hubiera sido alojado en el Canil, sin perjuicio del pago de la estadía, reintegro del costo del o de los tranquilizantes aplicados en su caso, y cualquier otro gasto. El Administrador podrá considerar agotadas las medidas tendientes a evitar la fuga del animal; transcurridas seis (6) infracciones por la misma causa, queda facultado para exigir extrajudicialmente la exclusión del animal de su vivienda y del Country.

F) Todas las sanciones aludidas podrán ser aplicadas sin perjuicio de formular las denuncias por infracción al Decreto Ley N° 69/70 sobre tenencia de animales domésticos.

ARTÍCULO 17: COBRO DE MULTAS, GASTOS Y REINTEGROS DE DESEMBOLSO:

- Los importes correspondientes a las multas aplicadas, los gastos que hubieran sido generados por el Propietario (envíos postales, estadía de los canes, comunicaciones telefónicas a cargo del residente de teléfonos del Country, reintegro de gastos por tranquilizantes aplicados a los perros, etcétera) y el reintegro de cualquier otro desembolso efectuado por el Administrador, se incorporará a la Liquidación Mensual de Expensas Comunes, correspondiente al primer o segundo mes inmediato posterior, y se percibirá juntamente con ellas.

ARTÍCULO 18: TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOCALES:

- La Comisión de Edificación y Planificación o la autoridad que tenga a su cargo el control de las Obras Particulares deberá controlar que estas cumplan en lo pertinente con lo prescripto por la Municipalidad de Guaymallén en la Res. 293-DP-14 otorgada en el marco del Expte. 15890-D-2012 caratulado "Desarrolladora de Bermejo SA s/Evaluación de Impacto Ambiental". En especial lo atinente a la disposición de los efluentes cloacales: se deberá realizar un lecho percolador, al cual se le antepone una cámara séptica, además se propone que las aguas grises (lavarropas, lavadero, lavamanos, ducha, etc.) sean tratadas a través de un biodigestor, para posterior reutilización para riego de jardines. Esto se logra mediante la construcción de cámaras séptica y lecho absorbente debidamente dimensionados en relación al tamaño y uso de la vivienda, adicionándosele una segunda cámara desengrasadora que colectara las aguas grises. Debido a la cercanía con el Arroyo La Lagunita, los desagües

deben ser contruidos lo más alejado posible del cauce del Arroyo mencionado a fin de evitar su contaminación.

- Por otro lado, ya que la solución definitiva de largo plazo es la construcción de una Red Secundaria de Cloacas dentro del barrio para ser conectada a la futura Red Primaria que oportunamente habilite AySAM o la Municipalidad de Guaymallén, los desagües deben ser contruidos en el frente de los lotes y con las instalaciones adicionales adecuadas que faciliten la posterior conexión a la Red de Cloacas.
- Todas las construcciones que se inicien con posterioridad a la entrada en funcionamiento de la Red de Cloacas deberán conectarse directamente a la misma”.