

ANEXO III

Pautas Provisorias

SINTESIS DE LAS PRINCIPALES DISPOSICIONES QUE CONTENDRA EL FUTURO REGLAMENTO DE COPROPIEDAD y EL FUTURO REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y CONVIVENCIA DEL "EMPRENDIMIENTO KM. 314"

PRIMERO: El emprendimiento constará de aproximadamente 380 unidades funcionales, desarrolladas en tres o más consorcios, pero que en su conjunto constituirán el "EMPRENDIMIENTO KM. 314".-Las ubicadas en los actuales sectores que según plano que se

adjunta se designan con las letras B, D, E, F, G, I, K, M, N, Ñ, O, P y Q, serán destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares, no permitiéndose ningún destino comercial, industrial, profesional, o de otra naturaleza que no sea el expresado.- El sector identificado con los números romanos I y II, podrá ser destinado a viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, y los actuales sectores designados con las letras A, C, H, J, y L, podrán ser destinados a viviendas unifamiliares y/o multifamiliares y/u hotelería, y/o cabañas y/o construcciones anexas.-

SEGUNDO: El emprendimiento contará con las siguientes instalaciones o bienes comunes: a) Pileta de natación; b) Cancha de beach voley; c) Cancha de football; d) Dos Canchas de tennis;

e) Club house; f) Restaurante y/o Salón de Usos Múltiples; g) Vestuarios; h) Juegos infantiles; i) Las calles internas y espacios circulatorios no públicos que sirven de acceso a las distintas unidades, banquetas, , desagües, rotondas, etc.; j) Acceso principal, local de vigilancia, vestuario y oficina; k) El alambre perimetral.; l) Las farolas y columnas de alumbrado, las edificaciones que contienen los transformadores, tableros, etc.; m). La red externa de desagües cloacales, sus caños, pozos de bombeo, bombas, etc. hasta el límite norte del emprendimiento n) Los árboles, plantas y vegetación Protectora o decorativa que se encuentre en los sectores comunes del inmueble; ñ) En general todos aquellos bienes o cosas, obras, construcciones, y edificaciones ubicadas o instaladas o que se instalen en sectores comunes del emprendimiento; **TERCERO:** El emprendimiento contará con los siguientes servicios: a) Seguridad y/o Vigilancia; b) Cerco perimetral; c) Red eléctrica; d) Canalización para telefonía y televisión por cable; e) Red de Alumbrado Público.-

Con respecto a las redes de gas y cloacas, las mismas se tenderán hasta el límite norte del emprendimiento, sobre la línea municipal, fuera del mismo, a exclusivo cargo del Desarrollador hasta este punto, estando el costo de su tendido interno a cargo de los titulares de las unidades funcionales.-

CUARTO: El uso de las cosas, bienes y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo 3º de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, y las determinadas en el Reglamento de Copropiedad.- El Consejo de Administración quedará facultado para fijar el monto de derechos para el uso de la piscina común, de las canchas de tennis y football.- El Inmueble en su conjunto deberá ser usado, exclusivamente por los copropietarios o por los terceros a quienes ellos hubieren cedido el uso de sus unidades funcionales, sus familiares, invitados y personal dependiente, bajo la responsabilidad de aquellos, de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento.- A esos efectos se podrán establecer controles para el ingreso dentro del ámbito común y para la salida del mismo, como asimismo velocidades máximas de circulación y prohibición de acceso a camiones y/o carruajes, de excesivo peso, o restricciones y medidas inherentes al buen uso y conservación, de los bienes públicos y/o comunes e instalaciones, o que hagan a la estética del inmueble en su conjunto y la regulación del uso de las áreas comunes por los invitados.- No se podrán dejar materiales ni residuos en las calles ni en los espacios libres de propiedad común y se deberán dejar expeditas las zanjas y desagües y alcantarillas.- El copropietario que infringiera estas disposiciones, será intimado a retirar los elementos depositados bajo apercibimiento de hacerlo el Consorcio a costa de aquel, pudiendo en su caso, aplicar multas y sanciones resarcitorias.-

Salvo razones justificadas y temporales, los automóviles no se estacionarán en las calles o áreas de circulación común descubierta del Consorcio.- No se permitirán reuniones políticas, sindicales, religiosas y de otros fines.- El Administrador organizará y hará ejecutar, la prestación de los servicios comunes que corresponda y que resulte necesario para el adecuado funcionamiento del conjunto.- El Administrador podrá hacer realizar el mantenimiento del césped o jardines de las unidades funcionales en caso que por ausencia o cualquier otra razón el propietario no tuviere, a su juicio, la parquización de su unidad en las debidas condiciones.- Para tal caso, el mantenimiento se hará con cargo al respectivo propietario.-

QUINTO: Quedará prohibido a cada propietario realizar ruidos molestos o perturbar de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, realizar actividades que perjudiquen al bien común, Produzcan molestias o malos olores, tener una conducta reñida con las normas de convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres, en general efectuar un uso contrario al destino de su Unidad funcional y del inmueble en su conjunto.- Esta responsabilidad se extenderá 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 le hubiese cedido el uso de la misma.-

SEXTO: Cada propietario podrá modificar la ubicación, distribución, características y superficie de las construcciones correspondientes a su unidad funcional, sin necesidad de requerir conformidad por parte del resto de los

copropietarios; quedará irrevocablemente autorizado por el Reglamento para realizar las modificaciones siempre y cuando, y como condición esencial para ello, cumpla con los siguientes requisitos previos: a) Las modificaciones deberán estar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, especialmente con el Código de Ordenamiento Urbano del Partido

De la Costa y con las normas de edificación establecidas en el Reglamento Interno de Edificación y/o Construcción del "Emprendimiento KM 314".- b) Deberán cumplimentar en tiempo y forma la totalidad de las normas, trámites y obligaciones que establecerá el Reglamento de Edificación y/o Construcción del emprendimiento, y obtener la conformidad y autorización de inicio de obra del Administrador.- c) Tomarán a su cargo todos los gastos y honorarios relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires, con la modificación del plano de mensura de subdivisión en Propiedad Horizontal, planillas y trámites complementarios como así también los referidos a la escritura de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración por tal causa.- En virtud de lo expuesto los copropietarios de las unidades funcionales conferirán PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en un todo de acuerdo con lo establecido en los Artículos 1977 y 1982 y concordantes del Código Civil, por el PLAZO DE CIEN AÑOS contado desde la fecha de la suscripción de la escritura de Reglamento de Copropiedad, a favor del administrador del Consorcio de Propietarios, para que actuando en nombre y representación de todos y cada uno de los copropietarios del inmueble, preste conformidad con las modificaciones a la ubicación, distribución, características y superficies de las construcciones correspondientes a las unidades

Funcionales de propiedad exclusiva, que integran el inmueble, que requieran realizar y realicen los respectivos propietarios de cada una de ellas.- A tal fin, cada uno de éstos deberán acreditar la Aprobación del Administrador del Consorcio con las mismas, en cumplimiento con lo dispuesto en el presente artículo.- En virtud de lo expuesto lo facultarán para: 1) Suscribir el o los planos de Modificación al de mensura de subdivisión en propiedad horizontal, planillas y demás instrumentos públicos y/o privados que fueren necesarios.- 2) Presentar solicitudes ante las reparticiones Correspondientes y representar a los mandantes ante las mismas.- 3) Realizar pagos.- 4) Suscribir la correspondiente escritura de modificación de Reglamento de copropiedad y Administración, Estableciendo la modificación de los coeficientes fiscales.- 5) Realizar las ratificaciones de unidades sin afectar las partes comunes, prescindiendo de la autorización de parte del Consorcio y efectuar, en fin, cuantos más trámites, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del mandato, que permanecerá vigente durante la existencia de este Consorcio.- En las escrituras traslativas de dominio que se realicen, la parte adquirente deberá otorgar un Poder Especial Irrevocable, a favor del Administrador del Consorcio, con las facultades indicadas en el Presente artículo.- Sin perjuicio de ello, el mero otorgamiento de la escritura por la que se adquiera a cualquier título el dominio sobre una unidad funcional y como consecuencia de ello se acepte en forma expresa o tácita el Reglamento, implicará su consentimiento para el otorgamiento del poder antes referido.- El poder a que se hace referencia en esta cláusula mantendrá su irrevocabilidad por el plazo de CIEN AÑOS a partir de la fecha de la escritura de Reglamento de Copropiedad.- **Esta mención deberá ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.-**

SEPTIMO: Todos los copropietarios estarán 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 los mismos; como así también atender: a) honorarios del administrador y gastos de administración, incluido franqueo, gastos bancarios, de cobranzas, 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, manutención, comunicaciones de todo tipo, suministros, conservación, arreglo y reemplazo de pavimentos, accesos y caminos, iluminación, señalización, redes de suministro de electricidad, gas, cloacas y teléfono, recolección de residuos, 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 y/o vigilancia y/o servicios y/o limpieza y/o mantenimiento; e) artículos de limpieza y mantenimiento; f) combustibles y/o 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) honorarios y gastos de todo tipo que demande la ratificación y/o modificación de los planos de Propiedad Horizontal; i) 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 hubiese que efectuar por intimación del poder público; j) los gastos originados por daños ocasionados a sectores y/o bienes comunes o de propiedad exclusiva en donde no se pueda individualizar al causante del mismo; k) en general cualesquiera otros gastos que demanden los bienes y partes comunes teniendo en cuenta que la enumeración anterior no es taxativa sino meramente enunciativa.-

Además del pago de los gastos establecidos precedentemente, los copropietarios deberán abonar en forma individual los gastos que abone el consorcio por cuenta y cargo de los titulares de las unidades funcionales, por la realización de trabajos que éstos debieran haber efectuado o hecho efectuar en forma directa, tales como el corte del césped y mantenimiento de las unidades funcionales y de las partes comunes, en las condiciones fijadas en el Reglamento.- Asimismo cada propietario deberá atender los gastos de conservación y reparación de su unidad funcional, como así 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, ya sea que el daño resulte de los hechos y/o negligencia del copropietario o sus familiares, huéspedes, personal a su servicio o de sus visitantes particulares.-

OCTAVO: 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.- Sobre el particular resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria, 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 le impartirá el Consejo de Administración.- El Administrador podrá hacer uso del mismo para compensar las deudas del consorcio, debiendo rendir cuentas de su empleo al Consejo de Administración y a la Asamblea de Copropietarios.-

NOVENO: Si bien dentro del emprendimiento, existirán varios Consorcios de Copropietarios, en su conjunto constituirán un único emprendimiento.- Las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares en cualquier sector que se encuentren, abonarán una única e igual expensa con independencia del tamaño del terreno.- Se abonarán tantas unidades de expensas como unidades funcionales se posean.- Las unidades funcionales que se destinen a cualquier otro uso permitido, diferente a vivienda unifamiliar, abonarán en concepto de expensa el monto que en definitiva fije el Administrador.-

DECIMO: Las expensas deberán abonarse antes del día 10 de cada mes calendario, en el domicilio del administrador o donde éste 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 la misma, el copropietario moroso, deberá abonar los 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 considerado título ejecutivo hábil, la constancia de la deuda firmada por el Administrador y el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración 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 designe el Consejo de Administración con la base de la valuación fiscal.- Las prórrogas o plazos que el Administrador y/o consorcio concedan así como las sumas que perciban en cualquier forma y condiciones no importan novación en ningún caso.-

DECIMO PRIMERO: Los órganos de representación y administración del Consorcio, serán: a) El Administrador; b) El Consejo de Administración; c) La Comisión de Urbanismo y Paisajismo; y d) La Asamblea.-

DECIMO SEGUNDO: 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 anualmente en la Asamblea Ordinaria con el voto de la mayoría de los propietarios presentes.- El Administrador es designado y removido por la Asamblea.- En el supuesto de renuncia como 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 complejo.- El Administrador procederá como mandatario del consorcio según lo establece la Ley 13.512 y sus decretos reglamentarios.- Es función del Administrador: a) Representar al consorcio directamente o por apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, 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 mismo.- c) Cumplir y hacer cumplir este Reglamento, como así también las resoluciones de la Asamblea y del Consejo de Administración.- 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 o el Consejo de Administración.- e) Proceder al cobro de las contribuciones ordinarias y/o extraordinarias de los copropietarios conforme a lo establecido en el presente Reglamento, 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 servicio 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 personas, domicilio constituido y fecha de compra de la unidad.- i) Remitir a los integrantes del consorcio con al menos diez días corridos de anticipación al señalado para la Asamblea Ordinaria, el balance, inventario y mención de cuentas del ejercicio vencido.- j) Efectuar las citaciones a las asambleas con no menos de diez días de antelación a las mismas.- k) Resolver siéndole posible toda divergencia entre los propietarios de las distintas unidades y atender las quejas de los mismos por cualquier causa, las que se harán constar en el libro correspondiente.- l) Contratar los seguros por el monto y la forma que resuelva la Asamblea.- ll) Expedir testimonio de las actas y certificados de deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo 6° del Decreto 18734/49.- 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) Designar o despedir a los empleados de portería, servicio, limpieza, mantenimiento, vigilancia y demás personal del complejo, como así también contratar con empresas prestadoras de servicios.- p) 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 general del barrio.- q) Verificar las infracciones al presente

Reglamento y efectuar las denuncias correspondientes ante quien corresponda, ya sea la Asamblea, el Consejo de Administración, o el juez competente.- r) Mantener actualizado el plano de subdivisión en Propiedad Horizontal del inmueble sobre las bases de las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se realicen, ya sea en las partes de propiedad común, como en las unidades funcionales, a cuyo efecto con el Reglamento se le conferirá poder especial suficiente sin perjuicio del que los copropietarios están obligados para que el administrador pueda cumplir su cometido y para que asuma su representación ante las autoridades administrativas correspondientes.- s) Reunir al Consejo de Administración toda vez que lo considere justificado.-

DECIMO TERCERO: El Consejo de Administración estará constituido por 5 miembros, copropietarios o cónyuges de los mismos, que serán designados por la Asamblea, con el voto de la mayoría de los presentes.- Entre los titulares se designará un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario.- Durarán en sus funciones UN AÑO.- La Asamblea simultáneamente con la designación de los titulares del Consejo, elegirá 2 miembros suplentes con mandato por un año para reemplazar las vacantes que pudieren producirse por renuncia, por muerte o incapacidad legal o reglamentaria de cualquiera de sus titulares.- Deberá obligatoriamente realizar como mínimo una reunión bimestral.- Sesionará con un quórum de 3 de sus miembros (titulares o suplentes).- Las resoluciones se adoptarán por mayoría).- Las Actas de las reuniones serán registradas en el libro de Actas del consorcio.- El Consejo de Administración asesorará y ejercerá el control administrativo, técnico y contable sobre la gestión del Administrador.- Informará a la Asamblea.- El Consejo de Administración carecerá de facultades ejecutivas, ya que ellas son privativas del Administrador.- Constituirá un nexo entre los propietarios y el Administrador.- Tanto el Consejo como sus miembros aisladamente no podrán impartir órdenes al personal de Portería, Servicio, Vigilancia, etc., designado para realizar tareas en el emprendimiento, ya que ello será facultad exclusiva e indelegable del Administrador.- En caso de ausencia o impedimento del Administrador, adoptará las medidas de carácter urgente que fuesen necesarias.- Estará facultado para convocar a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria en los casos en que el Administrador no cumpliera con la obligación que le impone este Reglamento.- El Consejo de Administración tendrá por misión velar por el estricto cumplimiento de las normas del Reglamento y de los Reglamentos Internos que pudiera dictar eventualmente la Asamblea, para asegurar la convivencia dentro del "Emprendimiento Km. 314", respetando el espíritu fundacional del mismo.- Como consecuencia de ello queda facultado para imponer sanciones de multa a los copropietarios como consecuencia del incumplimiento de tales normas, ya sea por el copropietario en forma personal o por las personas que convivan con él o sus visitantes.- En estos casos podrá actuar de oficio o bien por denuncia del Administrador o de cualquier otro copropietario.- Los topes mínimos y máximos de las multas serán fijados por la Asamblea por simple mayoría.- Las decisiones del Consejo de Administración en cuanto a la imposición de multas son obligatorias e irrecurribles.- El importe de la multa será en beneficio del consorcio y deberá ser abonado al administrador dentro de los diez días 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.-

DECIMO CUARTO: La Comisión de Urbanismo la integrará por los primeros 5 años el estudio de Arquitectos Aslan y Ezcurra que percibirá por este servicio honorarios profesionales, a partir del sexto año estará integrada por 2 miembros titulares que deberán ser copropietarios o sus cónyuges.- Su mandato durará 2 años.- Serán funciones de dicha comisión: a) Velar por el cumplimiento de las normas dispuestas en el Reglamento de Construcción anexo al presente.- b) Informar al Administrador las violaciones que se produjesen proponiendo las medidas a adoptar en cada caso.- c) Otorgar conformidad a los proyectos de construcciones que se sometan a su aprobación, en los plazos estipulados.- d) Proponer a la Asamblea las reformas que consideren pertinentes al Reglamento de Edificación.- e) Asesorar al Administrador y al Consejo de Administración respecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos urbanísticos, edilicios, y técnicos.- Los miembros de la Comisión de Urbanismo, realizarán su trabajo ad honores.- La Comisión podrá delegar en un profesional la función de control de planos y de obra.-

DECIMO QUINTO: ASAMBLEAS: Las Asambleas tendrán carácter de Ordinarias y Extraordinarias.- Las ASAMBLEAS ORDINARIAS: Tendrán lugar dentro de los sesenta días siguientes al cierre del ejercicio financiero.- Las ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Tendrán lugar a pedido del Administrador, del Consejo de Administración o de un número de propietarios que represente por los menos un cuarto del número de unidades.- Esta petición deberá ser resuelta por el Administrador dentro de los treinta días de su presentación.- CITACIONES – QUORUM: El Administrador estará obligado a convocar las Asambleas ya sean ordinarias extraordinarias, con una anticipación mínima de quince días, indicando: lugar, día, hora, Orden del Día y carácter de la misma.-

Estas se realizarán en el lugar que fije el Administrador y a la hora que indique la citación.- Toda Asamblea será convocada simultáneamente en primera y segunda convocatoria, y no pudiendo celebrarse en primera convocatoria por falta de quórum se celebrará en segunda con el número de copropietarios presentes, después de transcurrida media hora.- El quórum en primera convocatoria será del cincuenta por ciento del número total de unidades.- Las citaciones a los copropietarios serán efectuadas por el Administrador, por el medio habitual por el cual se comunica a los copropietarios la liquidación de expensas comunes con lo cual quedará cumplida de pleno derecho la notificación de la convocatoria.- PRESIDENCIA: Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y en caso de ausencia o impedimento de éste por un copropietario elegido por simple mayoría.- RESTRICCIÓN ESPECIAL: Cada propietario deberá estar al día en el pago de sus obligaciones con el Consorcio para votar en las Asambleas.- VOTO: Para las Asambleas ordinarias o extraordinarias, a cada unidad corresponderá un voto.- En caso de que una unidad funcional pertenezca en condominio a dos o más personas, deberán éstas unificar su representación a los fines del ejercicio del voto correspondiente a la misma.- En el caso de que, con posterioridad a la inscripción del Reglamento, algún copropietario unificara dos o más unidades, al propietario de la unidad resultante de la unificación corresponderán tantos votos como unidades hubiesen sido

unificadas.- Si, en cambio, una unidad fuera subdividida conforme se preverá en el Reglamento, los propietarios de las unidades resultantes gozarán del derecho de un voto para ambas unidades, a cuyo efecto deberán unificar representación tal como se establece para el supuesto de condominio sobre una unidad.- AUSENTES: Las resoluciones de las asambleas obligarán a presentes y ausentes, siempre que las mismas no contradigan al Reglamento.- Corresponderá a las ASAMBLEAS ORDINARIAS tratar los siguientes puntos: a) Elección del administrador.- b) Elección de miembros del Consejo de Administración y Comisión de Urbanismo y Paisajismo.- c) Presupuesto para expensas comunes y/o fijación de la cuota a abonar y la forma de pago por dicho concepto.- d) Aprobar la cuota para constituir el fondo de reserva y establecer el destino de dicho fondo.- e) Determinación del monto, riesgo a cubrir y compañía en que deban ser tomados los distintos seguros.- f) Aprobación del Balance, Inventario y rendición de cuentas del Administrador.- g) Aprobación de las refacciones extraordinarias urgentes ordenadas por el Administrador de acuerdo a lo previsto por el presente Reglamento.- h) Aprobación de la creación de fondos con destinos específicos según lo dispuesto en el artículo 14 del presente Reglamento.- Corresponderá a las ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS tratar sobre los siguientes puntos: a) Remoción y/o renuncia del Administrador o de los miembros titulares y suplentes del Consejo de Administración y Comisión de Urbanismo.- b) Ejecución de trabajos o modificaciones en el sector de bienes comunes.- c) Modificaciones al presente Reglamento.- d) Realización de obra nueva que afecte al inmueble como bien común.- e) Cualquier otro asunto relativo al consorcio.- ACTAS: De la constitución, deliberaciones y resoluciones de la Asamblea se labrará un Acta que será asentada en el Libro de Actas de 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 suscripto por los copropietarios presentes con indicación de sus documentos de identidad, domicilio y nombre del representante, en caso de comparecer por intermedio de apoderados.- REGLAS PARA LA DELIBERACION: El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea.- Este tendrá voz y voto doble en caso de empate.- En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el Administrador intervenir en las votaciones de las Asambleas, salvo que fuese copropietario y no se tratasen temas atinentes a su gestión.- Las demás reglas para las deliberaciones las sancionarán los copropietarios constituidos en Asamblea.-

MAYORIAS NECESARIAS: UNANIMIDAD DEL TOTAL DE VOTOS DE LOS COPROPIETARIOS: Se requiere el voto unánime de los copropietarios en los casos que la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal así lo requiere.- MAYORIA DE LOS DOS TERCIOS PRESENTES: Se requiere dos tercios de los votos de los copropietarios presentes para resolver sobre los siguientes puntos:

a) Reformar el Reglamento de Copropiedad y Administración con las salvedades que en el mismo se expresan; b) Elegir, ratificar y remover al Consejo de Administración; c) Nombrar y/o remover al Administrador y a la Comisión de Urbanismo y Paisajismo; d) Suprimir el funcionamiento de determinados servicios; e) Reformar el Reglamento Interno y/o de Construcción.- MAYORIA SIMPLE: Todo otro asunto que no requiera por Ley o por el presente Reglamento mayorías especiales, será resuelto por simple mayoría de consorcistas presentes.- REPRESENTACIONES – AUSENTES: 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 o por un banco.- Un mismo mandatario no podrá representar a copropietarios de más de veinte unidades.- El administrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- Las resoluciones aprobadas de tópicos no enumeradas expresamente en el Orden del Día y definidos en él como “asuntos varios” o “asuntos generales”, tendrán sólo valor como recomendaciones.-

DECIMO SEXTO: Serán obligaciones, responsabilidades y prohibiciones para los titulares de unidades funcionales, sin perjuicio de aquellas determinadas en la legislación civil, penal, fiscal, municipal, las siguientes: 1) Cumplir y hacer cumplir a sus familiares, parientes, visitas y personal de cualquier índole que se encuentren a su cargo o esté contratado, como asimismo a los terceros a quienes hubiesen cedido el uso de sus unidades, el reglamento y cualquier modificación que se dicte del mismo.- 2) Comunicar a la Administración sus datos personales así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de su unidad funcional en caso de silencio.- 3) 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.- 4) Permitir toda vez que sea necesario el acceso del administrador y/o terceros enviados por él a las unidades funcionales para efectuar reparaciones o verificaciones.- 5) Abonar en tiempo y forma todos los pagos que tenga a su cargo en la Administración del Consorcio.- 6) Comunicar a la Administración el nombre y apellido de la persona a quien se haya cedido y/o locado el uso de las unidades funcionales.- 7) Todas las obligaciones que en virtud de las leyes y sus Decretos Reglamentarios y el Reglamento correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y comunes y las formas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada una de las unidades, a quien cada propietario deberá hacer conocer el contenido del Reglamento.- 8) 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 o usuarios u ocupantes por cualquier título de su unidad.- 9) Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios celebren con terceros respecto a su unidad funcional, no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene en el Consorcio conforme a lo establecido en el Reglamento.- 10) 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 escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigir al adquirente que en la respectiva escritura exprese su conformidad con el Reglamento y normas reglamentarias y cederle su 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 otorgante de la respectiva escritura el escribano interviniente tenga a la vista el certificado expedido por el Administrador y al que se refiere el Artículo Sexto del Decreto número 18734/49.- 11) Sin perjuicio de las especificaciones del Reglamento, básicamente les está prohibido a los copropietarios: a) Obstruir los sectores de uso común, modificarlos, o utilizarlos para fines que no sean los de su destino; b) Colocar en las unidades carteles o toda clase de publicidad y avisos; c) La realización de actividades que pudieran producir olores desagradables; d) La circulación de perros o animales domésticos, sobre los que se deberán tomar estrictas medidas para que permanezcan permanentemente dentro de sus respectivas unidades funcionales o bajo vigilancia de su dueño; e) Producir ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta reñida con las normas de convivencia o contraria a la mora y buenas costumbres, y en general, efectuar un uso contrario al destino de la unidad y del inmueble en su conjunto; f) Instalar casas rodantes o camiones; g) Observar las leyes de tránsito en cuanto a la circulación y estacionamiento de vehículos, debiendo sujetarse al Reglamento.-

DECIMO SEPTIMO: El inmueble se asegurará contra riesgo de incendio, mediante una póliza permanentemente vigente.-

DECIMO OCTAVO: Existirán servidumbres reales, perpetuas y gratuitas de uso, paso y circulación que se instrumentarán por escritura pública.- Asimismo, se establecerá una servidumbre permanente, perpetua y gratuita para el paso de cañerías, cables, conductos, desagües y otros elementos destinados a la instalación de servicios.- En caso que fuere necesario hacer uso de esta servidumbre, la misma utilizará las partes de los lotes ubicados dentro de áreas protegidas por los retiros obligatorios.-

DECIMO NOVENO: El desarrollador se reservará el derecho de incorporar al emprendimiento, una o varias fracciones linderas.- En consecuencia, los adquirentes de las unidades funcionales que integren el "Emprendimiento Km. 314", conferirán Poder Especial a favor del Administrador, por el término de VEINTE AÑOS, para vincular las fracciones.- A tal efecto, cada uno de los copropietarios otorgará PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor del Administrador, en los términos de los arts. 1977 y 1982 del Código Civil para que pueda efectuar los planos que sean necesarios, otorgar las escrituras pertinentes mediante las cuales se incorpore la o las fracciones al emprendimiento, y efectuar todos los trámites que resulten necesarios para posibilitar la integración de la referida fracción al emprendimiento.- Dicha fracción se integrará total o parcialmente al emprendimiento y será parte integrante del mismo.- Las parcelas que se incorporen tendrán el mismo administrador común y serán consideradas en todos sus aspectos integrantes del emprendimiento; pudiendo en consecuencia utilizar, los servicios de vigilancia, mantenimiento, utilización de redes, iluminación de espacios comunes, recolección de residuos, etcétera.- Las nuevas unidades funcionales contribuirán a los gastos comunes del emprendimiento, de igual manera a la establecida en el presente.- Los propietarios de las unidades funcionales que se integren al emprendimiento quedarán autorizados a utilizar los espacios comunes del barrio, todo de acuerdo con la normativa establecida en el Reglamento de Copropiedad.- También quedará el apoderado facultado en forma irrevocable para subdividir la fracción a incorporar en diversas unidades funcionales, con la única condición que todo gasto que ello ocasione sea solventado exclusivamente por el desarrollador.- A dichos efectos el apoderado quedará facultado para efectuar todos los trámites que sean necesarios para obtener tal subdivisión, quedando facultado para firmar planos municipales y de modificación de la mensura en Propiedad Horizontal, otorgar la modificación del presente Reglamento a efectos de incorporar las unidades resultantes y practicar cuantos más actos sean necesarios para cumplir la finalidad perseguida. La mera aceptación del Reglamento implicará el otorgamiento del poder previsto, a cuya irrevocabilidad se le fija, a los efectos previstos en el Artículo 1977 del Código Civil el plazo de veinte años contados desde la fecha del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.- Esta cláusula deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio de las Unidades Funcionales.- Asimismo, los copropietarios de las unidades de dominio que integrarán el Emprendimiento Km. 314, otorgará PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el TERMINO DE VEINTE AÑOS, desde la firma del Reglamento, para que en su nombre y representación y con el objeto de integrar una nueva fracción al emprendimiento, para constituir una servidumbre de tránsito, circulación y uso, gratuita y perpetua, por la cual la fracción objeto del Reglamento revista el carácter de PREDIO SIRVIENTE y la fracción a incorporarse al Emprendimiento revista el carácter de PREDIO DOMINANTE. La servidumbre a constituirse se registrará por lo establecido en los artículos 2970, 3068, 3069, 3076 y concordantes del Código Civil y tendrá por objeto: 1) lograr una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica (cualquiera sea la naturaleza o modalidad de integración) tendientes a considerarlas como un único Barrio; 2) obtener la utilización en común de los servicios, redes, instalaciones deportivas y de esparcimiento y calles de acceso y circulación, por parte de los copropietarios de las unidades que compongan las parcelas del emprendimiento.- La mera aceptación del Reglamento implicará asumir la obligación irrevocable de constituir la servidumbre antes referida y/o de otorgar el poder irrevocable precedentemente referido, a cuya irrevocabilidad se le fija, a los efectos previstos en el Artículo 1977 del Código Civil el plazo de veinte años contados desde la fecha de la presente escritura. La presente cláusula deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales.-

VIGESIMO: Los propietarios de las unidades funcionales ubicadas en los sectores de viviendas multifamiliares, hoteles, cabañas, construcciones anexas, quedarán autorizados para subdividir las mismas en diversas unidades funcionales.- Será condición para el ejercicio de esta facultad que con motivo de la subdivisión no se alteren los porcentuales de dominio de las restantes unidades y que cualquier gasto que ello ocasione sea solventado

exclusivamente por el propietario de la unidad a subdividir.- A tal efecto, cada uno de los copropietarios otorgará PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los Artículos 1977 y 1982 del Código Civil a quien acredite ser propietario de la unidad funcional a subdividir, para que pueda efectuar todos los trámites que sean necesarios para obtener tal subdivisión, quedando facultado para firmar planos municipales y de modificación de la mensura en Propiedad Horizontal, otorgar la modificación del Reglamento a efectos de incorporar las unidades resultantes y, en fin, practicar cuantos actos sean necesarios para cumplir la finalidad perseguida.- La mera aceptación del Reglamento implicará el otorgamiento del poder que esta cláusula prevé.- Esta cláusula deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades.- Asimismo, estos propietarios quedarán facultados para modificar el destino de dichas unidades, por el de Centro Comercial o instalación de locales de negocio, en la medida que obtenga las conformidad administrativas correspondientes, las que deberán incluir necesariamente la modificación del plano de mensura.- El respectivo copropietario quedará facultado para: efectuar las gestiones administrativas que sean necesarias para aprobar el cambio de destino, modificar el plano de subdivisión del inmueble por el régimen de propiedad horizontal y otorgar modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.- A tal fin, cada uno de los copropietarios otorgará PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1977 y 1982 del Código Civil a favor de quien acredite ser propietario de la unidad funcional objeto del cambio de destino, para que pueda efectuar todos los trámites que sean necesarios para obtener el cambio de destino quedando facultado para firmar planos municipales y de modificación de la mensura en Propiedad Horizontal, otorgar la modificación del Reglamento y, en fin, cuantas gestiones sean necesarias para cumplir con la finalidad perseguida.- La mera aceptación del reglamento por parte de los adquirentes de unidades implicará el otorgamiento del poder, a cuya irrevocabilidad se le fijará, a los efectos previstos en el artículo 1977 del Código Civil el plazo de VEINTE AÑOS contados desde la fecha de la suscripción del Reglamento.- Este artículo deberá transcribir en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades.-

VIGESIMO PRIMERO: Se designará administrador del emprendimiento por los primeros cinco años, al desarrollador.-