

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO POLO COUNTRY

El presente Reglamento se enmarca dentro de lo establecido en el Estatuto del Condominio y tiene por objeto normar los principios y disposiciones generales que rigen a la Asociación de Copropietarios.

CAPITULO I

DEL REGLAMENTO: OBJETIVO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADHERENCIA

Art. 1.- Aspectos Generales: La Asociación de Copropietarios del Condominio Polo Country, se constituye en una asociación sin fines de lucro, que agrupa a los propietarios de casas y/o lotes del condominio y tiene por objeto aglutinar a los copropietarios con el propósito de administrar el condominio "Polo Country" en el ámbito económico y social, promoviendo la convivencia y la solidaridad entre sus miembros. Todos los nuevos residentes sea por adquisición de inmueble o renta, anticrético o cualquier otra forma jurídica o de hecho a través de la cual hayan ingresado al condominio en calidad de residentes se someterá al presente reglamento y lo que establecido en el Estatuto y su adherencia a los mismos será automática y obligatoria.

CAPITULO II

DE LOS DERECHOS PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 2.- Derechos: Todo titular de derecho propietario sobre área exclusiva, y por ende, proporcionalmente, de las áreas comunes, dentro del condominio Polo Country, tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Reglamento Interno.

Así, podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto del condominio en su conjunto y del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en el condominio, con la sola limitación de ejercer su derecho dentro de las normas que se fijan al efecto.

Artículo 3.- Obligaciones: Todo titular de derecho propietario sobre área exclusiva, dentro del condominio Polo Country, tiene que cumplir con las siguientes normas de carácter general:

- a) Dar uso adecuado y cuidar las instalaciones del condominio observando las normas específicas existentes para cada uno de ellos.
- b) Se obliga al pago de las expensas o gastos comunes en los plazos fijados por el Condominio.
- c) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades exclusivas a otras personas a cualquier título que fuere, primero dar parte al Administrador y luego hacer conocer a las mismas el presente Reglamento Interno, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento de sus disposiciones.
- d) El propietario que cede su inmueble en forma temporal bajo cualquier forma jurídica (alquiler, anticrético, comodato, etc.) cede su derecho de uso de áreas comunes hasta finalizar su contrato y no podrá hacer uso de las instalaciones del condominio (exceptuando la cancha de Polo); sin embargo seguirá siendo el único responsable frente a la Asociación de Copropietarios.
- e) Comunicar inmediatamente a la Administración todo caso de enfermedad infecto contagiosa que padezca algún morador del condominio, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación.
- f) Conservar su unidad exclusiva en perfecto estado de orden y aseo.
- g) Hasta que se apruebe e inicie la construcción de acuerdo a procedimiento específico; el lote deberá permanecer vacío y libre de basura, no pudiendo ser utilizado para depósito de materiales u otros.

Art. 4: Prohibiciones: Todos los copropietarios, inquilinos, ocupantes, visitantes y personal de servicio, están obligados a observar las siguientes prohibiciones:

- a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades exclusivas y/o en lugares comunes del condominio, toda clase de materiales tóxicos, inflamables, asfixiantes, sustancias ilegales y otros que atenten a la seguridad de los habitantes del condominio.
- b) Depositar materiales de construcción en general, mercaderías, muebles y objetos en cualquier lugar común del condominio y unidades ajenas, que pueden comprometer la estética y buen gusto de la misma o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás copropietarios u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.
- c) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el condominio. Así como equipos de música o instrumentos ruidosos en horarios de descanso.
- d) Las reuniones de personas con motivos religiosos, políticos y cualquier otro que ocasionen molestias a los vecinos, sin importar el día o la hora. Las fiestas estarán sujetas a reglamento específico que será elaborado a tal fin.
- e) Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, latas, botellas y otros recipientes, etc., en las áreas comunes, piscina, salones u otras áreas.

- f) Utilizar los servicios de los porteros, encargados y en general de todo el personal dependiente de la Asociación, para trabajos y/o servicios de carácter particular.
- g) Dar órdenes o instrucciones directamente al personal dependiente de la Asociación, las que se cursaran únicamente por intermedio del Administrador, salvo en casos especiales.
- h) Colgar ropa en las ventanas, balcones o terrazas y sacudir alfombras o felpudos, ropa o útiles de aseo.
- i) Colocar lonas, materiales plásticos o de otra naturaleza en las barandas o hacer instalaciones que alteren la estética del condominio.
- j) Instalación caños, alambres, conductores o artefactos de circulación, como asimismo, la instalación de letreros en las ventanas y paredes exteriores que afecten la estética de la vivienda y la visión desde el exterior.
- k) Queda prohibida la tenencia de antenas para usos comerciales. Las antenas de uso doméstico que por su altura o área cubierta afecten la estética (Ej.: antenas parabólicas de gran diámetro o radio aficionado) deberán ser colocadas en un lugar específico del área común. El Directorio conforme a atribuciones reglamentará sobre límites de tamaño y otros aspectos de estos dispositivos. Se aclara expresamente que la falta de espacio a futuro por un eventual crecimiento de instalaciones de estos equipos en el área designada no faculta al copropietario a colocar el dispositivo (de cualquier característica, tamaño o altura) en su propiedad.
- l) Las infracciones a las restricciones, prohibiciones y obligaciones señaladas se sancionaran en la forma prevista en el Art. 191 del Código Civil y Estatutos

CAPITULO III DE LOS DAÑOS O PERDIDA EN EL AREA COMUN

Art. 5: De los Daños a la Propiedad Común: Todos y cualquier daño o pérdida ocasionados en la propiedad común del condominio deberán ser inmediatamente indemnizados por quien lo haya causado o por el copropietario responsable, en las condiciones que establezca el Directorio de la Asociación; igual responsabilidad asume el copropietario que efectué alguna mejora o reparación y a raíz de la cual se produzca cualquier accidente con el consiguiente daño o pérdida.

En el caso de no proceder a la reparación en los plazos fijados por el Directorio e inmediatamente en caso de emergencia, la Asociación procederá con la reparación. El monto de la reparación será cobrado al causante con preferencia al pago de expensas; es decir, cualquier pago que realice el copropietario a la administración del condominio por concepto de expensas, serán aplicadas al pago de la reparación y en el supuesto caso que hubiera remanente, éste se aplicará al pago de las expensas; siempre y cuando este remanente alcance al importe equivalente a un (1) mes de expensas.

CAPITULO IV DE LA MORA

Artículo 6.- Mora: En caso de incurrir en mora, la deuda será considerada líquida, exigible, de plazo vencido y podrá ser cobrada judicialmente por el condominio por la vía ejecutiva, debiendo para ello presentar ante la autoridad competente, el Estado de Cuenta firmado por el Presidente y el Tesorero.

Artículo 7.- Transferencia Inmueble en Mora: La deuda por expensas es intrínseca al inmueble y por tanto inseparable. En caso de que se transfiera de un inmueble con expensas en mora, el comprador será el nuevo titular de las obligaciones en mora y como deudor solidario al ex copropietario por las cuotas ordinarias y extraordinarias y al margen de ser pasible de otras sanciones como punitivos, multas, intereses penales acumulados, y también ser demandado por vía ejecutiva.-

Artículo 8.- Sanciones: Para los casos de incumplimiento de pago de las expensas, la administración, previa autorización del Directorio queda facultada para suspender los servicios que son brindados por la Asociación o a través de ella a los copropietarios hasta que el copropietario moroso regularice sus obligaciones.

Artículo 9.- Tareas de Tesorería: El Directorio en función del presupuesto aprobado y necesidad de efectivo reglamentará en forma específica las fechas límites de pago, plazos de vencimiento, la modalidad de cobro, así como otros aspectos específicos de tesorería. También definirá otras políticas encaminadas a las cobranzas que por mora incurran los copropietarios en base a las necesidades del condominio, forma de pago de las expensas u otros.

Artículo 10.- Multas y Punitivos: Las multas y punitivos serán para compensar los costos de las gestiones de cobranza y en beneficio de la Asociación para mejoras y reparaciones o gastos operativos.

CAPITULO V DE LA PORTERÍA

Artículo 11.- Portería y Seguridad: Es facultad del Directorio establecer (adicionar, reducir) las obligaciones y funciones a ser desarrolladas por el personal de portería. Estas funciones se encuentran plasmadas en el Manual de Funciones de Portería, el mismo que forma parte integrante e indivisible del presente documento. Sin perjuicio de lo establecido en el documento mencionado el servicio de seguridad tiene las siguientes obligaciones:

- Velar por la seguridad del condominio y sus residentes
- Llevar el libro de novedades y registrar los ingresos y egresos de los no residentes del condominio.
- Atender a las visitas y anunciarlas previo a autorizar su ingreso
- Notificar inmediatamente a quien corresponda (la Administración, su empresa, PTJ, Bomberos, Policía u otros), cualquier novedad o incidente que suceda en el Condominio.
- Prohibir el ingreso de vendedores ambulantes, visitantes u otros.
- Vigilar el perímetro o muros del condominio.

CAPITULO VI DE LAS ÁREAS SOCIALES Y DE DEPORTES

Artículo 12.- Disposiciones Generales: El uso de los bienes comunes del condominio ó espacios de recreación quedaran circunscriptos y limitados a los copropietarios y sus huéspedes ocasionales; en conformidad al destino ordinario que ellas tengan y sin perjuicio del uso legitimo de los demás copropietarios, respetando las obligaciones y restricciones del presente Reglamento. En el caso de ceder el uso y ocupación de su casa y/o lote aunque sea temporalmente (alquilarla) este uso será de exclusividad del alquilante ó del que posea momentáneamente la unidad, cediendo dicho derecho el propietario al ceder la unidad de su casa y no pudiendo usufructuar de los bienes comunes durante el tiempo que esta cesión temporal dure.

El Directorio queda facultado a reglamentar, modificar las normas de uso de las áreas comunes de modo que estas áreas sean utilizadas de acuerdo a su fin y aprovechadas por los copropietarios.

Los gastos de mantenimiento uso y conservación de las áreas sociales del condominio forman parte de los gastos comunes y serán pagados en forma proporcional por los propietarios de cada unidad de propiedad exclusiva según su porcentaje de dicho derecho propietario.

Áreas Sociales

Artículo 13.- Clubhouse: Cuenta con el salón social, un mueble de bar, mesas y sillas de madera, una cocina amoblada, churrasquera, baños interiores, iluminación, cuadros y otros elementos de decoración que también forman parte de las instalaciones.

La función del salón es la de servir de lugar de encuentro y esparcimiento para los propietarios y sus invitados. No podrán ceder el derecho de uso a instituciones o personas ajenas.

- a) Los copropietarios podrán solicitar a la administración el uso del salón (cuando sea a plena capacidad) para celebraciones hasta quince (15) días de anticipación como máximo.
- b) Un día antes del evento, el copropietario solicitante que vaya a hacer uso del salón de Fiesta firmará un acta de entrega del salón; el acta forma parte integrante e indivisible del presente Reglamento y tiene por propósito es asegurarse que el copropietario verifique el estado de las instalaciones, reciba y las devuelva en las mismas condiciones, por lo que la omisión de la firma no es posible y Administración no permitirá el ingreso de personas, muebles, equipos y otros necesarios para el acontecimiento hasta que no se cumpla la formalidad del requisito.
- c) En caso de que el presupuesto de mantenimiento del condominio no considere un ítem para gastos de limpieza de salones en días feriados o fines de semana, se cobrará un canon de limpieza que será determinado por el Directorio en función de lo que se defina con la empresa o empleados responsables de la limpieza.
- d) En caso de no estar reservadas las instalaciones, el copropietario solicitante puede utilizar el mismo día que les pida, previo inspección de las instalaciones y firma del Acta.
- e) Los límites se establecen específicamente para fiestas en términos de días y horarios serán establecido por el Directorio en su momento y de acuerdo a las circunstancias.
- f) El copropietario o residente es responsable por los eventuales daños que pudiesen ocasionar los invitados en cualquier área del condominio hasta que termine el acontecimiento.
- g) Queda a criterio del Directorio si la cosa dañada o siniestrada debe repararse o reponerse por otra nueva (del mismo tipo e igual calidad) y fijar precio para ello.
- h) Es tarea del copropietario o inquilino asumir la administración y la supervisión de la reparación o reposición de la cosa siniestrada (con todos los gastos y trabajos necesarios: cotizaciones, contrataciones, transporte, traslado, limpieza y otros).
- i) Al tiempo de entregar el trabajo, este será sometido a la consideración del Directorio del Condominio ó un funcionario de la Administración, que realizara la inspección necesaria para dar su visto bueno.

Este procedimiento se soporta en el principio de respeto mutuo entre vecinos; evitemos tener que reglamentar e imponer sanciones para disuadir las faltas al mismo.

Artículo 14.- Piscina: No existen límites de horarios para el uso de la piscina. Las consideraciones más importantes son:

- a) Invitados.- El copropietario que desee que sus invitados puedan hacer uso de las instalaciones deberá instruir a Portería para que permita el ingreso al área. Los invitados para permanecer en las instalaciones deberán estar acompañados por su anfitrión. El número de invitados queda a criterio del residente; pues es él mismo, es el más indicado para definir cuando la cantidad y frecuencia de visita de sus invitados no vulnera el derecho de copropiedad de sus vecinos.
- b) Todo menor de 8 años que utilice la piscina debe hacerlo acompañado de una persona mayor responsable de su cuidado, para evitar accidentes.
- c) Ducharse antes de ingresar a la piscina; más aún si se usa bronceador o cualquier otro producto que puede ensuciar el agua de la piscina.
- d) No ingresar a la piscina con ninguna clase de alimentos y bebidas
- e) No ingresar a la piscina con recipientes de vidrio como ser vasos, copas o fuentes. Por su seguridad esta prohibido el uso de envases y recipientes de vidrio alrededor de la piscina.
- f) El ingreso a la piscina será necesariamente con la ropa adecuada (malla para damas, short para varones)
- g) Las personas enfermedades cutáneas u otras infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

Infraestructura de Deportes

Artículo 15.- Aspectos Generales: Las instalaciones son para uso de los residentes y sus invitados. Las normas generales a aplicarse sin perjuicio de lo que específicamente se aplique a cada disciplina son:

- a) En todo caso y como norma general para todas las facilidades deportivas el uso será siempre dando la preferencia a los residentes sobre los invitados.
- b) El uso de luminarias (en caso de instalarse) será considerado a nivel presupuestario y la forma de su recupero será definida por el Directorio.
- c) La Asociación de Copropietarios ni la Administración serán responsables por los accidentes que pudiesen sufrir cualquiera de los usuarios de las instalaciones durante las prácticas deportivas, en especial las actividades ecuestres.
- d) La participación de menores en toda el área de deportes es exclusiva responsabilidad de los padres de familia.

Artículo 16.- Uso Canchas de Tenis: El uso es libre y de tiempo ilimitado mientras no hayan otros residentes esperando, siendo el único requisito anotar la hora de ingreso en la pizarra.

- e) En caso de haber varios interesados, el tiempo de uso máximo por partido será de 1hr y 15 minutos (tiempo aproximado para jugar 2 sets). El residente que espera deberá anotar su nombre en la pizarra y así sucesivamente para todos los jugadores que quieran participar. En caso de ser más de uno los residentes en espera ambos jugadores deberán salir de la cancha.
- f) A partir de las 19:00 se da preferencia a los mayores de edad para el uso de las canchas; salvo que las mismas no estén ocupadas.
- g) En caso de una demanda mayor por las canchas de tenis, el Directorio de acuerdo a facultades podrá implementar otras normas y determinar horarios y canchas de desafíos a un set, o de partidos de dobles ó reserva de horarios u otras alternativas en la lógica de dar mayor rotación de jugadores y satisfacer las necesidades.

Artículo 17.- Cancha Polifuncional: Para las disciplinas de Básquetball, Volleyball y Fútbol. Se utilizará el campo dando prioridad a lo que la mayoría de los presentes en la quieran jugar y cumpliendo con el principio de lograr la máxima participación (en términos de cantidad de personas involucradas) de los presentes. En caso de haber varios equipos presentes, podrán dividir la cancha y jugar diferentes disciplinas (básquet y fútbol de salón por ejemplo) en caso de quedar aún interesados sin poder participar, los jugadores de fútbol de salón deberán ceder su derecho a los jugadores de volleyball o básquet y trasladarse a la cancha de football. El Directorio complementará o reglamentará otros mecanismos y normas en caso de una mayor demanda de las instalaciones.

Artículo 18.- Cancha de Polo: La cancha de Polo será utilizada conforme a reglamento específico que será confeccionado por una comisión de copropietarios seguidores del deporte. Para ello, una vez conformado el Directorio, este tendrá la responsabilidad de promover la comisión y cumplir con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 19.- Cancha de Football: Será utilizada sin restricciones; exceptuando los días de lluvia o que por razones de mantenimiento pueda producirse algún daño en la grama, situación que será informada por el personal responsable.

Artículo 20.- Picadero: El picadero podrá ser utilizado por todos los jinetes interesados, el requisito para utilizarlo es anotar la hora de ingreso y nombre. Las restricciones al uso son las siguientes:

- El límite máximo es de 10 jinetes y sus caballos en el recinto.

- El límite de tiempo máximo de práctica es de 45 minutos por jinete en caso de que hayan interesados esperando.
- Los interesados anotarán su nombre al llegar y la hora de entrada inmediatamente salga el que corresponda.

CAPITULO VII

USO DE LAS ÁREAS SOCIALES EN LOS FINES DE SEMANA LARGOS, DÍAS FERIADOS O PAROS

Artículo 21.- Áreas Sociales en Días no Laborables y Fines de Semana Largos:

Las áreas sociales (churrasquera, salones sociales, canchas deportivas, piscina y picadero, etc.) son de uso exclusivo de los copropietarios/residentes del condominio los fines de semanas largos (un día o mas además del sábado y domingo), como así los días feriados, los días no laborables por paros cívicos u otros. Habrá tolerancia en la aplicación de esta restricción en la medida que el condominio se encuentre con poca afluencia de copropietarios y no exista la cantidad de viviendas suficiente como para dar uso cómodo a los que tienen el derecho preferente.

CAPITULO VIII

OTROS

Artículo 22.- Carteles: No se podrán colocar carteles de ningún tipo en el condominio, ya sea pegados a las puertas o cercos o dentro del área exclusiva bajo ningún propósito; exceptuando el aviso de alquiler o venta cuyo tratamiento se indica a continuación.

Los carteles de alquileres o venta serán colocados dentro de cada propiedad previa autorización del CONDOMINIO. Su tamaño no podrá ser superior a 0.80 x 1,20 mts. con fondo verde y letras blancas, debiendo retirarse una vez realizada la venta o el alquiler. No se permite carteles con la leyenda de vendido o alquilado.

El CONDOMINIO podrá autorizar la colocación de carteles de publicidad a las empresas que patrocinan eventos deportivos.

Artículo 23.- Parqueo Vehículos de Visitas: El área de parqueo de vehículos de visitantes se encuentra junto al Clubhouse. Las visitas a los residentes podrán parquear sus vehículos a lo largo del perímetro del inmueble del anfitrión; en caso de exceder el límite establecido, deberán utilizar las áreas de parqueo de visitas del Condominio. Habrá tolerancia en la aplicación de esta restricción en la medida que el condominio se encuentre con poca afluencia de copropietarios y no exista la cantidad de viviendas suficiente como para dar uso cómodo a los que tienen el derecho preferente.

CAPITULO IX APROBACIÓN

Artículo 24.- Inicio y Vigencia: El presente Reglamento por decisión de los socios regirá oficialmente a partir de la fecha de su aprobación en Asamblea Extraordinaria del 25 de julio de 2005.