

## **CAPITULO PRIMERO**

### **Denominación, Constitución y Domicilio**

**Artículo 1.- Denominación y Constitución:** Con la denominación de Asociación de Copropietarios de "Condominio Privado Polo Country", se constituye la ASOCIACIÓN del condominio, sin fines del lucro y al amparo de las disposiciones legales contenidas en los Art. 58° y siguientes, 158 y siguientes, y los aplicables del 185° y siguientes del Código Civil, considerando que se trata de un condominio de copropiedad vertical, Art. 5° inc. r) de la Ley de descentralización Administrativa y Art. 75° de Decreto Supremo N° 24206

**Artículo 2.- Domicilio:** En la localidad de Valle Sánchez, Km. 13 Carretera al Norte, entrando 1 km. al oeste del Departamento de Warnes y consta de 101,607.92 m2 de superficie para viviendas y 102,149.48 m2 de áreas comunes haciendo un total de 203,757.40 m2. El Condominio está construido de acuerdo con el plano de especificaciones técnicas aprobadas por la Honorable Alcaldía Municipal de Warnes, documento que sin necesidad de insertarse, hace parte integrante de este instrumento.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **De los Objetivos y Composición, Patrimonio, Uso y Aportes.-**

**Artículo 3.- De los Objetivos y Composición:** LA ASOCIACIÓN esta integrada por los copropietarios de viviendas o terrenos y tiene por propósito administrar el patrimonio en copropiedad del Condominio en el ámbito económico y social; más específicamente:

- Conservar, mantener y mejorar las áreas comunes, equipos, instalaciones e infraestructura en copropiedad de todos los propietarios de inmuebles del condominio.
- Promover la convivencia social y solidaridad entre sus miembros.
- Velar por el cumplimiento de las normas establecidas en los Estatutos y los Reglamentos.
- Representar y defender los derechos de la Asociación y ante terceros.

**Artículo 4.- Patrimonio en Copropiedad:** Se entiende por patrimonio en copropiedad a todas las instalaciones fuera de los límites del terreno que no correspondan a la propiedad exclusiva, es decir, las áreas comunes, equipos, instalaciones e infraestructura existentes en el Condominio. Con carácter enunciativo y no limitativo mencionamos:

- 1) Edificio de Portería con todas sus instalaciones y equipos.
- 2) Micromercado con todas sus instalaciones y equipos.
- 3) Clubhouse con todas sus instalaciones y equipos.
- 4) Cocina con todas sus instalaciones y equipos.
- 5) Parrillero con todas sus instalaciones y equipos.

- 6) Piscina
- 7) Sanitarios Area Piscina
- 8) Bar Area Piscina
- 9) Cancha de Polo
- 10) Parque Infantil
- 11) Picadero
- 12) Salas de Depósito
- 13) Tanques y Bombas de Agua
- 14) Pozo de Agua,
- 15) Muros Exteriores, Calzadas, Accesos Peatonales y de Vehículos, Letreros, Instalaciones Hidrosanitarias, Canales y Ductos, Instalaciones Eléctricas, etc.

En general los parques, jardines, plazas, bosques y toda área verde destinada a esparcimiento colectivo, que se encuentra dentro del condominio, respetando los mínimos establecidos por la Municipalidad de Warnes.

También, las calles, avenidas, aceras, cordones, caminos vecinales y demás vías de tránsito internas.

**Artículo 5.- Uso de partes:** Cada copropietario usará el patrimonio común o del condominio conforme al destino que se le asigne en el proyecto realizado por el Urbanizador y sin perjudicar ni anteponerse al derecho idéntico de los otros copropietarios.

**Artículo 6.- De los aportes:** Los gastos para la conservación, pago de los servicios de interés común, fondo de reserva, reparaciones o mejoras o cualquier otro aporte extraordinario o acordado conforme a procedimiento, serán cubiertos por los copropietarios de acuerdo al criterio de distribución de aportes que se menciona en la siguiente cláusula. Ningún copropietario podrá substraerse a contribuir a los gastos por lo que no podrá renunciar a sus obligaciones y en consecuencia a sus derechos sobre las partes comunes. Los aportes a la Asociación son irrenunciables.

**Artículo 7.- Criterio de Distribución de Aportes y Participación Patrimonial en las Áreas Comunes o Cuota parte:** El monto del aporte que realice cada copropietario para cumplir con cualquiera de los fines mencionados en la cláusula anterior se determinará bajo el criterio de tarifa plana; es decir el monto presupuestado y aprobado del proyecto a realizar, servicio o bien a adquirir, o la sumatoria de todos esos conceptos aprobados mediante procedimiento, dividido por la cantidad de unidades de terreno.

En caso de que un inmueble se divida en dos o más parcelas de terreno, luego de cumplir con los requisitos específicos a este propósito establecidos en cláusulas subsiguientes, cada uno de los inmuebles pagará el mismo monto de expensas o

aporte mensual de mantenimiento que pagaba el inmueble original antes de su fraccionamiento; es decir la cuota no se divide. Cualquier solicitud que hagan los copropietarios en relación a este punto deberá esperar el final de la gestión momento en el que la Asamblea considerará el presupuesto y la variación en la cantidad de copropietarios para tomar cualquier determinación que lógicamente afectará al aporte que realizan todos los copropietarios y no solo a las parcelas involucradas.

En caso de que se trate de cuotas extraordinarias o aportes puntuales a proyectos o compras o adquisiciones, específicas, se dividirá el costo del proyecto o compra de bien o servicios o la sumatoria de todos los conceptos aprobados mediante procedimiento, entre la nueva cantidad de copropietarios resultante luego de la división de la parcela original.

En el caso de unificación de parcelas de terreno, estas seguirán pagando en forma individual sus aportes tal como establecido antes de su unificación y no podrán omitir el pago de las parcelas originales.

Los criterios relativos a división y unificación de parcelas de lotes son validos mientras el criterio de distribución de aportes mensuales sea el de tarifa plana.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **Duración, Extinción y Liquidación**

**Artículo 8.- Duración y Extinción.-** La Asociación tendrá duración indefinida y su extinción será posible solo en caso de demanda realizada por Ministerio Publico como consecuencia de actividades contrarias a la ley y el orden público.

**Artículo 9.- Liquidación.-** La liquidación será realizada en base a procedimiento que se definirá en Asamblea Extraordinaria. Para tal propósito deberán recurrir a la asesoría del colegio de arquitectos, ingenieros para realizar la valuación y determinar el valor final de la liquidación. Una vez honrados los pasivos, la Asamblea definirá si el remanente en la proporción correspondiente a las áreas comunes será distribuido entre los copropietarios ó podrá ser donado a entidades sin fines o que persigan beneficios sociales, de caridad o conservación medioambiental.

### **CAPITULO CUARTO**

#### **Propiedad Exclusiva de Copropietarios**

**Artículo 10.- Propiedad Exclusiva.-** Esta constituida por los lotes de terreno o construcciones que posee cada propietario y su uso esta restringido a viviendas únicamente.

## **CAPITULO QUINTO** **Órganos de Representación, La Asamblea**

**Artículo 11.- Asambleas.-** Las Asambleas de Copropietarios, legalmente convocadas y reunidas, son el máximo organismo que representa la voluntad de los copropietarios y podrán ser ordinarias y extraordinarias.-

**Artículo 12.- Atribuciones de las Asambleas Ordinarias:** Las asambleas ordinarias, reunirán con carácter obligatorio en la segunda quincena de Febrero de cada año para considerar los asuntos siguientes:

- a) Aprobar la Memoria del Directorio.
- b) Aprobar el Balances y/o Informe Económico de Ingresos y Egresos de cada gestión comprendida entre el 1º Enero y al 31 de Diciembre.
- c) El nombramiento y remoción de los Directores cuando corresponda.
- d) Aprobar en grande el presupuesto de operaciones e inversiones de la siguiente gestión a través de la determinación de la cuota ó expensa mensual correspondiente a cada copropietario (para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes del condominio, incluyendo el pago de los servicios de interés común, inversiones, cuotas extraordinarias y otros).
- e) Ratificar la aplicación de reglamentos elaborados, aprobados y puestos en funcionamiento por el Directorio en el curso de la gestión.

**Artículo 13.- Atribuciones de las Asambleas Extraordinarias:** Las Asambleas Extraordinarias consideraran todos los asuntos que no sean de la competencia de las Asambleas Ordinarias y tendrán las siguientes atribuciones:

- a) La modificación de los Estatuto de la ASOCIACIÓN.
- b) Aumentar o reducir las atribuciones del Directorio
- c) Resolver todos los asuntos que no se hubieran previsto.

**Artículo 14.- Convocatoria a Asambleas:** La convocatoria a asamblea será efectuada mediante aviso publicado en un periódico local e indicar el carácter de la misma, lugar, hora, orden del día de la reunión y los requisitos que deberán cumplirse para participar en ella. Dichos avisos deberán publicarse cuando menos cinco días corridos antes del verificativo de la asamblea y esta se realizará a no más de treinta días de su publicación en un periódico local

**Artículo 15.- Derecho de Convocatoria:** Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, serán convocadas por el Directorio y / o por los copropietarios que representen por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de la cuota parte

del Condominio, a solicitud escrita, en cualquier momento. En las Asambleas solo se tratan los asuntos indicados en la convocatoria.

**Artículo 16.- Requisitos para tener derecho a voto:** Para concurrir a las asambleas con derecho a voto, los copropietarios deberán tener sus obligaciones pagadas al día; es decir, los copropietarios en mora no tendrán derecho a voto.

**Artículo 17.- Quórum Legal:** El quórum legal para las Asambleas, quedara constituido con la presencia de los copropietarios que representen tres cuartas partes del valor del condominio. De no existir quórum en esta primera convocatoria, la Asamblea se instalara validamente después de transcurrida una media hora de la fijada, cualquiera sea el número de copropietarios presentes con derecho a voto y en forma expresa se hará constar esta circunstancia en los avisos de la Convocatoria.

**Artículo 18.- De los votos:** Cada propietario tendrá derecho a participar de las decisiones de la Asamblea y su voto representara su cuota parte o fracción ideal resultante de dividir la cantidad de metros cuadrados de su terreno o área exclusiva en relación a la sumatoria de m<sup>2</sup> de áreas exclusivas de todos los copropietarios, para lo cual la Administración llevará el cuadro de porcentajes actualizado.

**Artículo 19.- Votos para Resolución:** Todas las decisiones de las Asambleas deben ser adoptadas con el voto que represente el 50% + 1 del patrimonio presente (sumatoria de la cuota parte de los socios presentes que están votando) y son de carácter definitivo y obligan a los que disienten y a los ausentes.

**Artículo 20.- Actas:** Las decisiones de las Asambleas se asentaran en el Libro de Actas o se llevarán como instrumentos públicos a través de Notario y registrara las expresiones vertidas en las deliberaciones, las votaciones, nomina de los copropietarios o sus representantes, el porcentaje que corresponde como votos, sus resultados con indicación completa de las resoluciones y serán firmadas a mas tardar dentro de los diez días siguientes a la celebración de la reunión por quien las presidio , el secretario y dos representantes de los copropietarios elegidos con tal objeto en la misma Asamblea.

**Artículo 21.- Representación de los copropietarios:** Los copropietarios pueden ser representados en las Asambleas por otro copropietario (a) o persona extraña a la Asociación, debiendo para el efecto otorgarse la correspondiente carta poder de representación en caso de tratarse de otro copropietario ó de un documento notarial en caso de tratarse de terceros.

## **CAPITULO SEXTO**

### **Organos de Representación, El Directorio**

**Artículo 22.- El Directorio y su Duración:** La representación de la ASOCIACIÓN estará a cargo de un Directorio compuesto de cinco titulares copropietarios, designados por la Asamblea Ordinaria y serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y un Vocal. Duraran en sus funciones un año, pudiendo ser reelegidos. Su designación es revocable por la Asamblea de copropietarios.

**Artículo 23.- Miembros del Directorio:** Los requisitos para formar parte del Directorio son:

- 1) Ser copropietario o copropietaria del condominio
- 2) Ser hábil por derecho y estar en capacidad de ejercer sus funciones
- 3) No encontrarse en mora con las obligaciones a la Asociación
- 4) No tener sentencias ejecutoriadas por corrupción, cargos de la Contraloría General de la Nación, o procesos de orden penal.

**Artículo 24.- Deberes de los Directores:** Los Directores están obligados a permanecer en el desempeño sus funciones hasta que los de la nueva obligación asuman sus cargos, a no ser que por incapacidad, impedimento, renuncia o prohibición legal, tengan que cesar en sus funciones. El ejercicio del cargo de Director es personal e indelegable. Los Directores no podrán votar por correspondencia y cada uno de ellos tiene un voto en las reuniones del Directorio.

**Artículo 25.- Reuniones del Directorio, quórum y votos:** El Directorio se reunirá bimestralmente y en forma extraordinaria cuando lo considere necesario, mediante citación escrita por correo electrónico, fax u otros medios escritos. - El quórum para que tenga validez las reuniones del Directorio, será de tres miembros como mínimo.- Las resoluciones se adoptaran por votación que represente la mayoría simple y el Presidente solo votará en caso de empate.- Los acuerdos se registraran en el libro de actas que estará a cargo del Secretario, firmado por el Presidente y por los Directores que hubieran asistido a la reunión.

**Artículo 26.- Atribuciones del Directorio:** El Directorio tiene las siguientes atribuciones:

- a) Representar a la ASOCIACIÓN por intermedio de su Presidente en todos los actos de dirección, disposición y administración, que no le sean expresamente prohibidos por ley o reservado por los Estatutos a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.
- b) Ejercer la representación legal, judicial y administrativa de la ASOCIACIÓN, ante las autoridades por intermedio de su Presidente
- c) Hacer cumplir los Estatutos y Reglamentos del Condominio.
- d) Designar al personal (administración y planta encargada de los diferentes mantenimientos) o empresas proveedoras de servicios y administración, fijando sus atribuciones y remuneraciones u honorarios según corresponda y podrá sancionar las faltas graves de acuerdo a la ley.

- e) Delegar funciones ejecutivas en la persona o empresa que sea administradora del Condominio, con Facultades y atribuciones expresamente señaladas en el correspondiente Poder notarial, que será otorgado por el Presidente y el Secretario del Directorio.
- f) Designar Comisiones sobre Proyectos Específicos a las que podrán invitar a copropietarios u organizar a los voluntarios proponentes.
- g) Hacer entrega de la Memoria Anual a los asociados.
- h) Dictar reglamentos específicos para el buen uso de las instalaciones del condominio así como para mejorar convivencia, seguridad, orden, defender los intereses de los asociados siempre y cuando estén referidos a la mayoría, preservar el patrimonio del condominio, etc..
- i) Establecer las obligaciones y funciones que deberá cumplir el Administrador del Condominio incluyendo sus derechos, que serán incorporados en el contrato de prestación de servicios o contrato laboral a suscribirse.
- j) Reglamentar y definir la forma de cobro de las expensas así como las políticas encaminadas a las cobranzas que por mora incurran los copropietarios, recurriendo para ello a las acciones que consideren convenientes.

**Artículo 27. - Obligaciones del Directorio:** El Directorio tiene las siguientes obligaciones y atribuciones:

- a) Convocar y asistir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que se realicen conforme al presente Estatuto.
- b) Presentar a las Asambleas Ordinarias, la rendición de cuentas por intermedio del Administrador del Condominio hasta el 31 de Diciembre de cada año. La información deberá estar auditada por profesional/empresa independiente.
- c) Efectuar todo acto de dirección, administración y disposición, relacionado directamente con los derechos de la Asociación y asociados. También resolver todo asunto que no esta previsto por el presente Estatuto, con cargo de aprobación en la Asamblea inmediata posterior.
- d) Imponer sanciones a través de la Administración a los copropietarios que por si o terceras personas bajo su dependencia o responsabilidad, causen daños y perjuicios a las instalaciones del Condominio y / o en los bienes de uso común.

**Artículo 28. – Del Presidente:** El presidente del Directorio inviste la representación de la ASOCIACIÓN y sus atribuciones o deberes son:

- a) Presidir las Asambleas Ordinarias Extraordinaria y las reuniones de Directorio.
- b) Representar a la ASOCIACIÓN ante toda clase de autoridades, Nacionales, Departamentales, municipales y otras afines.

- c) En caso de empate dirimir con su voto en Asambleas o Directorio (como segundo voto).
- d) Firmar con el Secretario los contratos y documentos que comprometen los intereses de la ASOCIACIÓN.
- e) Otorgar juntamente con el Secretario poderes especiales a favor del Administrador, gestores y/o otros apoderados ante los tribunales ordinarios y Extraordinarios de justicia y otras instituciones para temas que considere necesario el Directorio.
- f) Cumplir las resoluciones del Directorio y de las Asamblea Ordinarias y Extraordinarias, así como hacer cumplir los Estatutos y Reglamentos.
- g) Administrar las cuentas bancarias y firmar cheques u otros instrumentos de pago, en forma conjunta con el tesorero.

**Artículo 29.- Del Vicepresidente: Es deber del Vicepresidente:**

- a) Sustituir al Presidente con iguales derechos y obligaciones, en los casos de ausencia temporal, impedimento, renuncia o muerte.
- b) Presidir comisiones

**Artículo 30. - Del Secretario:** Son atribuciones y deberes del Secretario, las siguientes.

- a) Colaborar al Directorio para el mejor desenvolvimiento de la ASOCIACIÓN.
- b) Redactar las actas de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y reuniones de Directorio, asentándolas en el "Libro de Actas" o coordinar con el notario presente (en caso de asambleas) la elaboración de las mismas.
- c) Publicar las convocatorias para el verificativo de las Asambleas.
- d) Citar por escrito a los miembros del directorio para sus reuniones.
- e) Presentar informes a las Asambleas y computar los actos electorales de la ASOCIACIÓN.
- f) Reemplazar al Vicepresidente en caso de ausencia temporal, impedimento, renuncia o muerte.
- g) Asistir obligatoriamente a las Asambleas y a las reuniones del Directorio.
- h) Otorgar juntamente con el Presidente los poderes especiales y suscribir los documentos que comprometan los intereses de la ASOCIACIÓN.

**Artículo 31. - Del Tesorero:** Son atribuciones y deberes del Tesorero las siguientes:

- a) Velar por la transparencia en el manejo de los fondos de la Asociación, supervisando el trabajo realizado por el responsable de la administración.
- b) Supervisar la presentación de los informes económicos mensuales al Directorio y el informe anual a la Asamblea.
- c) Refrendar los certificados de pagos de cuotas mensuales solicitados por los copropietarios.

- d) Firmar conjuntamente con el presidente los instrumentos de pago/cobro (cheques u otros).
- e) Preparar conjuntamente con la Administración la elaboración del presupuesto.

**Artículo 32. - Del Vocal:** Son atribuciones y deberes del Vocal las siguientes:

- a) Colaborar al Directorio y cumplir todas las misiones que este les asigne.
- b) Presidir comisiones para temas específicos.
- c) Reemplazar al Secretario, en caso de ausencia temporal, impedimento, renuncia o muerte, por designación del Directorio.-

### **CAPITULO SEPTIMO**

#### **Organos de Representación, El Administrador**

**Artículo 33. - Contratación:** El administrador será contratado por el Directorio quien será el responsable de evaluar la mejor propuesta y conveniencia del Condominio.

El administrador podrá ser una persona física o una persona jurídica (empresa) y dependiendo de la elección sus responsabilidades estarán contenidas en el contrato de trabajo o servicios según corresponda.

**Artículo 34. - Responsabilidades y Funciones:** Sin perjuicio de los que estipule el documento que formaliza la relación contractual con el Administrador, las funciones y obligaciones del mismo serán:

- 1) Atender a los copropietarios por cualquier tema relacionado al uso y aprovechamiento de bienes y áreas comunes.
- 2) Hacer cumplir lo establecido en el Estatuto y Reglamento del Condominio
- 3) Elaborar la información económica mensual para el condominio.
- 4) Elaborar la información económica de la gestión y presupuesto de la próxima.
- 5) Supervisar la labor de los empleados de la Asociación o proveedores
- 6) Realizar los mantenimientos y reparaciones aprobados en las instancias respectivas

**Artículo 35. - Renuncia o Remoción:** Para que proceda la renuncia o remoción del Administrador será requisito la realización de una auditoría que deberá verificar el estado de las cuentas de la Asociación y la calidad (transparencia) de la información elaborada por el Administrador.

### **CAPITULO OCTAVO**

#### **Derechos y obligaciones de los Copropietarios y Residentes**

**Artículo 36.- Derechos:**

- a) El derecho ó participación patrimonial de cada propietario sobre los bienes comunes es igual a su cuota parte que se define en base a la proporción o

porcentaje que resulta de dividir la cantidad de metros cuadrados de terreno del inmueble de su propiedad en relación a la cantidad total o sumatoria de metros cuadrados de áreas exclusivas de todos los copropietarios.

- b) La misma proporción establecida precedentemente, será considerada en todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes.
- c) Este criterio de distribución será aplicado al caso específico de liquidación, luego de la extinción y liquidación de la Asociación (artículos 8vo y 9no) y en caso de existir un remanente producto de la transferencia o sesión del remanente de las áreas comunes a terceros, una vez que se hayan cumplido a conformidad los procedimientos establecidos en este documento para llevar a cabo dicha transferencia o sesión.

### **Artículo 37.- Obligaciones:**

- a) Las obligaciones por expensas y gastos comunes concernientes a la administración, mantenimiento, reparaciones, servicios, primas de seguro, cuotas extraordinarias y otros que se aprueben en las instancias correspondientes, se ejecutarán bajo el criterio de tarifa plana tal como se indica en el artículo 6.
- b) Es obligación de los ex copropietarios informar a los nuevos copropietarios o compradores de su inmueble sobre la existencia de los Estatutos y Reglamentos y hacerles entrega de una copia. Cualquier perjuicio ocasionado al nuevo copropietario por ignorar este procedimiento así como los costos que ello impliquen no serán de responsabilidad de la Asociación ni de la Administración.
- c) Los traslados de dominio que se operen por compra ventas de casas o terrenos, deberán hacerse conocer a la Administración del Condominio por escrito. Cualquier perjuicio ocasionado al nuevo copropietario por ignorar este procedimiento así como los costos que ello impliquen no serán de responsabilidad de la Asociación ni de la Administración.
- d) Es obligación de los ex copropietarios informar a los nuevos copropietarios o compradores de su inmueble sobre el estado de cuenta o certificado de libre deuda de su inmueble en relación a sus obligaciones con el condominio. Cualquier omisión por olvido o dolosa será tratada conforme a los artículos 45, 46 y 47 del presente documento.
- e) El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o que el inmueble correspondiente permanezca desocupado, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes.

**Artículo 38.- Uso y Destino de Areas Exclusivas:** Cada ocupante usará su vivienda y dependencias en forma ordenada y pacífica y no podrá usarlo para otro

objeto que no sea el de su destino natural, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o que comprometen a la seguridad, solidez o salubridad del mismo. El ocupante no podrá emplear su vivienda o terreno en fines contrarios a la moral o buenas costumbres, ni cederlo bajo ningún título a personas de mala reputación.

El inmueble no podrá ser utilizado para actividades comerciales, industriales, artesanales, oficinas cualquier otro fin que no sea exclusivamente el de viviendas.

**Artículo 39.- Infracción de arrendatarios:** Cualquier infracción por parte de arrendatarios y/o ocupantes, será de responsabilidad directa de los copropietarios que cedieron sus derechos de uso de su inmueble.

## **CAPITULO NOVENO**

### **Mantenimiento, Reparaciones y Daños o Perjuicios a Copropietarios**

**Artículo 40.- Mantenimiento y reparación de bienes exclusivos:** Será de cargo de cada propietario el mantenimiento de los bienes de uso exclusivo, En consecuencia, corresponderá al copropietario mantener y reparar su vivienda e instalaciones, las puertas, ventanas, pisos y cielos, muros y tabiques, interiores, exteriores, y las instalaciones de agua, electricidad, gas, medidores respectivos y en general todas las cosas destinadas a su uso exclusivo.

**Artículo 41.- Daños a Propiedad de Otros Copropietarios.-** Si alguno de los habitantes causara perjuicio en otra propiedad, sea esta de uso común o exclusivo, por dejar agua corriendo, materiales de construcción o cualquier otra causa imputable a él, será obligado a efectuar por su cuenta la reparaciones y pago de los perjuicios causados o en su defecto a permitir el acceso a su propiedad para proceder a la reparación del daño producido, con el cargo a su cuenta personal en protección de los otros copropietarios.

**Artículo 42.- Daños a Propiedad Común.-** Cualquier daño ocasionado a la propiedad común (instalaciones, equipos, infraestructura y/o bienes del condominio) por cualquier causa imputable a un copropietario o residente, será responsabilidad del copropietario del condominio, y estará obligado a efectuar por su cuenta la reparaciones y pago de los perjuicios causados o en su defecto a permitir el acceso a su propiedad para proceder a la reparación del daño producido, con el cargo a su cuenta personal en protección de la propiedad común.

## **CAPITULO DECIMO**

### **De la Servidumbre**

**Artículo 43.- Clase de servidumbre:** Los copropietarios se obligan a prestarse mutuamente las siguientes servidumbres. a) Servidumbre de reparación.- Dar

acceso para reparaciones b) Servidumbre de tránsito.- En caso de desastres naturales, incendios u otros casos imprevisibles, los copropietarios recíprocamente estarán obligados a prestar la servidumbre de tránsito que sea requerida.

## **CAPITULO DECIMO PRIMERO** **Reglamentos**

**Artículo 44.- Reglamentos:** El Condominio consta de la infraestructura como ser piscina, Clubhouse, cancha de Polo y otros mencionados en detalle en anteriores artículos. El directorio elaborara los reglamentos especiales de cumplimiento obligatorio, normando los derechos y obligaciones de los copropietarios, familiares y allegados incluyendo las sanciones por el mal uso y abuso de estos ambientes, Reglamentos que serán sometidos a su homologación en la primera Asamblea Extraordinaria a realizarse.

## **CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO** **De la Mora y las Sanciones**

**Artículo 45.- Mora:** En caso de incurrir en mora de acuerdo a los criterios definidos por el Directorio en materia de 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 46.- 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 47.- 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 a los copropietarios hasta que el copropietario moroso regularice sus obligaciones. Otras infracciones a las disposiciones contenidas en el presente Estatuto y Reglamentos, dará lugar a sanciones que serán establecidas en la forma reglamentaria.

## **CAPITULO DECIMO TERCERO** **Construcciones**

**Artículo 48.- Disposiciones Constructivas:** La características de las viviendas a construirse deberán acogerse a los reglamentos específicos elaborados a tal fin. Previo a la construcción los copropietarios deberán cumplir con ciertos requisitos que también estarán contenidos en reglamentos específicos.

De la misma manera las construcciones en proceso deberán someterse a los procedimientos y normas específicos que tendrán por objeto preservar el orden, la limpieza, higiene y la paz para los moradores del Condominio, así como la preservación de las áreas comunes, bienes e instalaciones.

El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con la suspensión de la obra hasta que se corrijan las infracciones. El Directorio podrá tomar las medidas necesarias para asegurarse el cumplimiento de los reglamentos este garantizado, así como establecer sanciones cuando corresponda.

**Artículo 49.- Pozos de Agua:** Dadas las características del condominio, este precisa por cada vivienda la construcción un pozo ciego ó cámara séptica ó galería filtrante y considerando los 89 lotes existentes, la construcción de igual número o similar de pozos pone en riesgo la contaminación de los acuíferos por lo que para seguridad de todos y por razones ambientales, queda terminantemente prohibida la construcción de pozos de agua en el condominio. El Directorio queda facultado para determinar la multa por infracción de esta norma así como el reglamento y procedimiento de la sanción para ver la forma mas expedita de su ejecución y resarcimiento, incluyendo el cierre del pozo.

**Artículo 50.- Cámaras Sépticas:** Las cámaras sépticas de las viviendas deberán ser construidas de acuerdo a normas específicas a elaborarse y sometidos a la inspección y aprobación del perito que la Asociación designe a tal fin.

**Artículo 51.- Fraccionamiento y Ampliación de Lotes:** Los copropietarios dan su total conformidad al plano de subdivisión y se comprometen a no modificarlo bajo ningún concepto, salvo autorización expresa del Directorio bajo condiciones que serán reglamentadas específicamente.

## **CAPITULO DECIMO CUARTO** **Disposiciones Finales**

**Artículo 52.- Modificación de los Estatutos:** Los estatutos podrán ser modificados previa aprobación en Asamblea Extraordinaria convocada exclusivamente para el efecto.

**Artículo 53.- Inicio y Vigencia:** El presente Estatuto por decisión de los socios regirá oficialmente a partir de la fecha de su aprobación en Asamblea Extraordinaria del 25 de julio de 2005.