



DUNAS

JOSÉ IGNACIO

REGLAMENTOS URBANIZACIÓN DUNAS

1 Convivencia

2 Copropiedad

3 Construcción

4 Parquización

5 Inicio de obra

6 Presentación de proyecto

7 Manual de procedimiento

8 Alcantarillas

9 Inspecciones por etapas

10 Multas

11 Aprobación de proyecto

12 Control de acceso personal

13 Pilar de luz reglamentario

#2 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

No.....- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.- POR CALTHERIA SOCIEDAD ANÓNIMA.- En, departamento de, el día.....dede dos mil veintiséis, ante mí,, Escribano Público autorizante, comparece: **Sergio SESSA**, argentino y residente legal uruguayo, mayor de edad, titular de la cedula de identidad uruguaya numero 6.223.438-8, a estos efectos con igual domicilio que su representada, quien comparece en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de **CALTHERIA SOCIEDAD ANONIMA**, persona jurídica hábil y vigente, inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 220218270019, con domicilio en el departamento de Montevideo y sede en Rincón 487 piso 9 de la ciudad de Montevideo.- **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO MANIFIESTAN QUE:** Comparece en la presente escritura a efectos de otorgar el Reglamento de Copropiedad correspondiente a la Urbanización de Propiedad Horizontal denominada **“DUNAS DE JOSE IGNACIO”**, la cual se ubica en el inmueble que se describirá, por el cual habrán de regirse todos los derechos y obligaciones de los propietarios actuales y/o futuros de las fracciones y/o lotes que componen dicho fraccionamiento, así como también las relaciones para con terceras personas. Todo aquello que no se encuentre especialmente previsto en el presente, regirán las disposiciones de la Ley 17.292 (Artículos 48 a 55) y Decretos Reglamentarios, leyes concordantes y modificativas y las Ordenanzas Municipales del Departamento de Maldonado en vigencia, y las disposiciones generales o especiales dictadas para este tipo de emprendimientos. **CAPITULO PRIMERO. Artículo Primero: El inmueble.** CALTHERIA SOCIEDAD ANÓNIMA es propietaria del inmueble sito en la localidad catastral “Faro de José Ignacio”, empadronado con el número **VEINTICINCO MIL NOVESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (25.957)** (Antes en mayor área padrón 5823 y aun antes con el número 2239) ubicado en la séptima sección catastral del departamento de Maldonado, zona rural, pasaje “Faro de José Ignacio”, el que según plano proyecto de UPH del Ingeniero Agrimensor Sergio Bonilla Píriz de noviembre de 2025, aprobado

por la Intendencia Departamental de Maldonado elde de (Resolución No....., Expediente No.), e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro con el número el de de, tiene una superficie de setenta y un mil ochenta y siete metros con treinta y cinco decímetros (71087 m. 35 dm) y se deslinda así: Al Suroeste 212 m 03 cm de frente a camino vecinal, al Noroeste 396 metros 07 centímetros lindando con padrón 2.239 y 21.681, al Noreste 188 metros 87 centímetros lindando con padrón 25.567 y al Sureste 378 metros 02 centímetros lindando con padrón 25.192. **Artículo Segundo: Urbanización.**

- En el inmueble relacionado CALTHERIA S.A. desarrolla una Urbanización denominada “DUNAS DE JOSE IGNACIO”, la cual se rige por el régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la mencionada Ley 17.292 cuyas obras de infraestructura fueron aprobadas por la Intendencia de Maldonado por Resolución número, Expediente, acta **Artículo Tercero: Régimen aplicable (Ley 17.292).**

Plano.- Dicha urbanización se desarrolla bajo el régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 17.292 y su Decreto número 323/001 y todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal aplicables a este régimen, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la Ley 17.292. La urbanización fue mensurada y fraccionada por el Ingeniero Agrimensor Sergio Bonilla Píriz de acuerdo a las leyes de la materia, según el plano relacionado anteriormente. **Artículo Cuarto: Bienes Privados.**

De acuerdo con el Plano de Mensura y Fraccionamiento relacionado en el Artículo Primero, los lotes se describen y enumeran de la siguiente manera: **1) Manzana A** compuesta por 13 lotes que se describen a continuación: **a)** Lote 1, empadronado con el número veinticinco mil novecientos cincuenta y siete barra A barra cero cero uno (25.957/A/001) y consta de una superficie de mil veintidós metros con veinticuatro decímetros (1022 m 22 dm); **b)** Lote 2, empadronado con el número veinticinco mil novecientos cincuenta y siete barra A barra cero cero dos (25.957/A/002) y consta de una superficie de mil treinta y uno metros con veintiocho decímetros (1031 m 28 dm.); **c)** Lote 3, empadronado con el número veinticinco mil novecientos cincuenta y siete barra A barra cero cero tres (25.957/A/003) y consta de una superficie de mil veintitrés metros con cuarenta y cinco decímetros (1023 m 45 dm.); **d)** Lote 4, empadronado con el número veinticinco mil novecientos cincuenta y siete barra A barra cero cero cuatro (25.957/A/004).

2) Manzana B compuesta por 15 lotes que se describen a continuación:

3) Manzana C compuesta por 20 lotes que se describen a continuación:

-----.

Artículo quinto. bienes comunes: De acuerdo con el Plano de Mensura y Fraccionamiento relacionado en el Artículo Primero, consta de tres espacios comunes: 1) Espacio Común C consta de una superficie de dos mil doscientos noventa y tres metros con sesenta y dos decímetros (3393 m 62 dm.); 2) Espacio Común P consta de una superficie de mil cuatrocientos cincuenta y siete metros con sesenta y dos decímetros (1457 m 62 dm.); y 3) Espacio Común S consta de una superficie de seiscientos ochenta y dos metros con cincuenta y siete decímetros (682 m 57 dm.);

CAPITULO SEGUNDO: DE LOS DERECHOS y OBLIGACIONES. - Artículo Sexto: Cada propietario será dueño exclusivo de su respectivo lote y copropietario de los bienes comunes que integran la Urbanización. El derecho de propiedad en los bienes comunes pertenecerá a cada propietario de los lotes en proporción al “Valor básico” del lote de la que sea titular, y según se especifica en el artículo siguiente. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables de los derechos de dominio, uso y goce sobre su respectivo lote. En todo acto de disposición o afectación relativos a una cualesquiera de los lotes, están implícitamente comprendidos los derechos de esta, sobre los bienes comunes en la proporción pertinente, no pudiendo por consiguiente ser objeto de arrendamiento, disposición, afectación y uso separadamente del lote al que acceden. **Artículo Séptimo: Valor Básico.-** De conformidad con lo dispuesto por la Ley 17.292, a efectos de determinar el derecho de cada propietario en los bienes comunes, así como la responsabilidad de los mismos en los gastos, expensas y demás obligaciones comunes, las distintas unidades de la Urbanización de Propiedad Horizontal “**DUNAS DE JOSE IGNACIO**”, tendrán los siguientes valores básicos, el cual se determina en base a las superficies de cada unidad que son las siguientes: De acuerdo a ello los “valores básicos” son los siguientes:

-----,

CAPITULO TERCERO: DEL USO, GOCE y DISPOSICIÓN: Artículo Octavo: Uso de los bienes comunes.- Cada propietario podrá usar y gozar de las partes comunes de la urbanización, de acuerdo con su destino ordinario, y naturaleza y sin perjuicio de que ello no impida ni perjudique ese mismo uso y goce por parte de los demás copropietarios. Las innovaciones al mejoramiento o uso mas adecuado de los bienes comunes, podrán y deberán ser resueltas y dispuestas por la Asamblea de Propietarios.

Artículo Noveno: Uso de los Lotes.- Cada propietario usará y gozará de su respectivo Lote, en la forma que determine la ley 17.292 y su Decreto número 323/001 y todas las normas legales vigentes de la

propiedad horizontal aplicables a este régimen y de acuerdo con el presente Reglamento. Artículo Decimo: Destino del Lote. 1) Las unidades serán destinadas a viviendas unifamiliares. Serán utilizadas como residencia casa habitación por sus promitentes compradores o propietarios, su familia y su personal de servicio o por los otros ocupantes legítimos que aquéllos autoricen en forma provisoria o permanente. 2) En caso de que el promitente comprador o propietario autorice la utilización de su lote por terceros, cualquiera sea la forma jurídica utilizada (arrendamiento, usufructo, cesión de uso, comodato, etc.), éstos serán considerados como ocupantes legítimos a partir del momento en que el promitente comprador o propietario los registre ante la Administración, acreditando que ellos han sido impuestos de las normas de este Reglamento y han aceptado todos sus términos. 3) Sin perjuicio de lo previsto en los numerales 1 y 2 precedentes, el promitente comprador o propietario será en todo caso responsable solidario de los actos u omisiones de esas personas en el cumplimiento de las obligaciones que este Reglamento y/o Reglamentos Internos de Convivencia y demás reglamentos establezcan, a quienes ocupen su unidad._

CAPITULO CUARTO: FUNCIONAMIENTO.- Artículo Decimo Primero. Sin perjuicio de lo expresamente estipulado en el reglamento interno de convivencia y otros que se encontraren vigentes a la fecha del presente reglamento, se establece lo siguiente: Seguridad. 1) La urbanización contará con un servicio especial de seguridad, propio o contratado, que será responsable de su cuidado y vigilancia y actuará bajo la supervisión de la Administración. 2) El personal del servicio de seguridad deberá estar expresamente preparado y autorizado, conforme la Reglamento de copropiedad¹²reglamentación aplicable, para el cumplimiento de sus funciones. 3) El servicio de seguridad realizará periódicas rondas por el perímetro de la urbanización y por la red vial interna. 4) El servicio de seguridad, en caso de necesidad, por estrictas razones de seguridad y previa identificación en forma inequívoca y con la autorización de los propietarios y/o podrá ingresar a los jardines y retiros de las residencias. 5) El servicio de seguridad no estará autorizado a ingresar en ninguna residencia particular, ni a las oficinas de la Administración sin el permiso correspondiente de sus ocupantes o personal de servicio a cargo. Sólo podrá hacerlo en caso de residencias vacías, en que constatare la anterior violación del ingreso, a los únicos efectos de restituir la seguridad y comunicándolo de inmediato a las autoridades pertinentes y a la Administración. 6) El servicio de seguridad colaborará en la fiscalización y control de otras disposiciones de este Reglamento que le sean encomendadas por la Administración. **Artículo Decimo Segundo: Animales**

Domésticos. Dentro de los límites de la urbanización sólo se permitirá la tenencia de animales domésticos que cumplan con las normas de higiene y salubridad correspondiente. Los animales domésticos deberán ser mantenidos dentro de los límites del lote respectivo; y se cuidará que realicen sus necesidades biológicas dentro del límite de la unidad que habitan. La Administración podrá pedir el retiro de cualquier animal, aún doméstico, que signifique un riesgo para los residentes en la urbanización, emita ruidos molestos, estorbe continuamente o no cumpla con los requisitos sanitarios y/o veterinarios de aplicación en zonas pobladas. Al sacarlo a zonas comunes, deberán ir con cadena. **Artículo Decimo**

Tercero: Jardines y Parques.- El Administrador podrá extraordinariamente hacer realizar, con cargo al titular, el mantenimiento del césped o jardín de su unidad, en caso que por ausencia o cualquier otra razón el mismo no estuviere a su juicio en las debidas condiciones. **Artículo Decimo Cuarto: Residuos.**

Los residuos deberán ser depositados diariamente, dentro del horario especial fijado a esos efectos por la Administración, en los puntos y en los respectivos recipientes que aquélla indique. La recolección de residuos se realizará en horas determinadas, debiendo ser retirados los recipientes en el menor lapso posible luego de la recolección. Si se produjeran derrames de basura por mal acondicionamiento u otra causa fortuita (lluvias, vientos, etc.), el propietario de la Fracción deberá proceder a su recolección; sin perjuicio de ello, cuando existieran causas que lo motiven (acción de animales, terceros, etc.) deberá dar cuenta circunstanciada a la Administración a fin de tomar las medidas que correspondan, sin perjuicio de ocuparse de proceder a la recolección. **Artículo Decimo Quinto. Uso de bienes comunes.**

Cada propietario podrá usar y gozar de los bienes de uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. Los gastos que demande la limpieza y mantenimiento de los bienes comunes de uso exclusivo de una unidad, son de cargo del respectivo usuario. Queda especialmente prohibido con referencia a los bienes comunes lo siguiente. 1) Efectuar aberturas en el cerco perimetral. 2) Realizar asados o comidas en lugares comunes. 3) Extraer ni podar ninguna especie arbórea o arbustiva sin autorización previa y por escrito de la Comisión de Construcción o de Arquitectura y Urbanismo. 4) Tránsito vehicular o peatonal por lugares que no sean los especialmente destinados a tal fin, así como estacionar vehículos en los espacios comunes. 5) Utilizar plazas o espacios comunes para estacionarse o realizar actividades no permitidas expresamente por este Reglamento para esos lugares. 6) La caza de animales o aves con armas de fuego, ya sea en áreas privadas o comunes,

salvo la necesaria para el control de las especies declaradas “plagas” por los organismos competentes, que disponga el

órgano de administración. **Artículo Decimo Sexto. Construcción.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 52 y 53 de la Ley 17.292 y Capítulo II, artículos 8, 9 y 10 del Decreto 323/001, para toda obra que se realice en las unidades y sus posteriores ampliaciones o reformas, los promitentes compradores o propietarios de estas deberán dar cumplimiento a las normas del Reglamento de Construcción respectivo de “DUNAS DE JOSE IGNACIO”, el que se otorga por separado. En caso de que así no lo hicieren serán sancionados de acuerdo con lo que establezca la Administración. **Artículo Decimo Septimo:**

Todo proyecto de obra a realizarse en la urbanización, previo a que comience la obra y como requisito esencial, deberá ajustarse a la normativa nacional y municipal vigente y a las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Edificación. En todos los aspectos que correspondan, las construcciones deberán cumplir con las exigencias nacionales y/o departamentales en higiene de la vivienda y cumplir con las disposiciones de gestión previa y de control ante los organismos correspondientes y las mismas requieren una autorización ambiental previa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.- Comisión de Arquitectura y Urbanismo: A los efectos de fiscalizar las construcciones a realizarse y el cumplimiento del Reglamento de Construcción, se crea la Comisión de Arquitectura la que estará conformada por dos arquitectos a designar por la Administración. Esto será así, hasta tanto se haya enajenado el 70% de las unidades, momento a partir del cual la designación de los miembros quedará bajo responsabilidad de la Asamblea de Propietarios.

CAPITULO QUINTO: CONSERVACIÓN y GASTOS. Artículo Decimo Octavo: Conservación.-

Corresponde a cada promitente comprador o propietario, realizar en su unidad y a su exclusivo costo las obras y/o reparaciones que fueren necesarias para su conservación, mantenimiento y toda otra cuya omisión pudiera ocasionar perjuicios a los bienes comunes o a uno o más de las restantes unidades, en defecto del cual aquel será directamente responsable de los daños y perjuicios que dicha omisión ocasionare. **Artículo Decimo Noveno: Gastos o Expensas Comunes.** Cada propietario de unidad deberá contribuir proporcionalmente al pago de las expensas o gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reparación de los bienes comunes generales, así como a cuantos más fueran legítimamente acordados, así como los que fueran necesarios para esos mismos fines en los ser-

vicios de carácter colectivo, instalados o que se instalen en la urbanización, de acuerdo al Valor expedido por la Dirección de Catastro Nacional de su respectiva unidad o Fracción. Por consiguiente, la referida contribución se efectuará en general por los siguientes conceptos: A) La prima correspondiente a los seguros generales contratados o que se contraten. B) El consumo de energía eléctrica necesaria para los servicios comunes, como ser alumbrado de áreas comunes, local de vigilancia, equipos de bombeo, y/o de todo otro dispositivo o mecanismo eléctrico de que estuviera dotada la urbanización o se le dotare en lo sucesivo. C) Las cuentas de teléfono, así como el consumo de agua corriente necesario para los servicios comunes, inclusive la utilización del local de vigilancia. D) Los gastos de limpieza y aseo de la urbanización, extracción de basura y útiles, herramientas y materiales necesarios para dichos fines; limpiezas y mantenimiento de lagos y jardines, materiales de riego, así como los puentes y otras estructuras comunes, metálicas o de madera, mantenimiento y cuidado de la reja perimetral, de las instalaciones de iluminación o del mantenimiento de las instalaciones de seguridad perimetral, en áreas comunes o privadas, en todos los casos de las existentes o que se instalen en el futuro. E) Las contribuciones y aportes de Previsión Social, correspondientes al personal de servicio. F) Las contribuciones, impuestos, tasas actuales o futuras que por cualquier concepto graven la urbanización, relativo a espacios comunes. G) El sueldo, jornales o retribuciones que se asignen al administrador o al personal de servicio. H) La contribución al fondo de reserva, de acuerdo a lo que mas adelante se referirá. I) Y en general todos aquellos aportes que fueren necesarios a la administración, uso, conservación, vigilancia y reparación de la urbanización (espacios comunes) considerado como un todo único y de sus bienes comunes. La cuenta de expensas comunes adeudada por un copropietario formulada por el Administrador y aprobada por la Asamblea, constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prescripta en el numeral E del artículo diecinueve de la ley 10.751 (Propiedad Horizontal).

Artículo Decimo Vigésimo. Hipoteca Recíproca. En todo acto de disposición o afectación de una unidad integrante de la urbanización “DUNAS DE JOSE IGNACIO” el o los compradores o titulares del derecho que se constituya, deberán aceptar expresamente la hipoteca recíproca a que se refiere el presente Reglamento. Cada unidad queda gravada con primera hipoteca a favor de los propietarios de las demás unidades, en garantía del pago de las contribuciones a que cada uno de éstos y todos están obligados por concepto de sus respectivas cuotas de gastos o expensas comunes, de acuerdo a lo establecido en los artículos

precedentes. El monto de esta hipoteca recíproca queda fijado en el treinta por ciento (30 %) del valor imponible inicial de cada unidad. Por consiguiente siendo el valor imponible total de las unidades que integran la urbanización de pesos uruguayos _____ (\$ _____), el monto total de la hipoteca recíproca es la suma de pesos uruguayos _____ (\$ _____). **Artículo Vigésimo Primero.** Queda desde ya renunciada la prioridad que acuerda la inscripción de la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo precedente, en la siguiente forma: A) Si el acreedor siguiente fuere el Banco Hipotecario del Uruguay, otra Institución Bancaria o dependencia pública nacional o municipal, la expresada renuncia se considerará operada a su favor por la totalidad del crédito de que la misma sea titular. B) Si el acreedor siguiente fuere titular la renuncia se considerará operada a favor de éste, solo hasta el setenta por ciento del precio que se obtenga en la ejecución de la unidad de que se trate. En este último caso, una vez cubiertos los gastos comunes por el treinta por ciento (30%) restante, los interesados podrán disponer del remanente, si lo hubiera. **Artículo Vigésimo Segundo. Costos, Tributos y Renuncias.**- Cada propietario está además obligado al pago de todos los tributos, costos y demás gastos judiciales o extrajudiciales que la cobranza de lo adeudado por gastos comunes y/o particulares pueda originar, reputándose como expresamente renunciado para el caso de ejecución de la hipoteca recíproca que refieren las disposiciones precedentes, todos los trámites términos y beneficios del juicio ejecutivo, así como a la tasación de la unidad de que se trata, la que podrá ser vendida en remate al mejor postor, por el martillero que designe el administrador, o en su defecto la autoridad competente y en el lugar de su ubicación. **Artículo Vigésimo Tercero. Fondo de Reserva.**- Toda liquidación de gastos comunes podrá ser incrementada en un diez por ciento (10%) sobre el monto de la misma, con destino formación de un “Fondo de Reserva” destinado a la financiación de gastos comunes mayores o extraordinarios que requiera cuantiosas inversiones. Este fondo se recaudará hasta alcanzar la suma que determine la Asamblea de Copropietarios. Para mantener este tope los fondos así recaudados serán depositados en un Banco de Plaza en la forma y condiciones que determine el Consejo de Administración. **Artículo Vigésimo Cuarto. Época, Forma y Lugar de los pagos.**- El administrador formulará semestralmente la liquidación de la contribución por gastos o expensas comunes y/o particulares que puedan corresponder a cada promitente comprador o propietario. Los promitentes compradores o propietarios de las unidades deberán abonar sus respectivas contribuciones para gastos o expensas comu-

nes, de acuerdo a las cifras iniciales que al efecto fije la Asamblea de Propietarios en la Asamblea Anual Ordinaria y serán cancelados por semestres adelantados, en los meses de enero y julio de cada año, del día 1 al 15 de cada mes, en el domicilio del Administrador o en el lugar que la autoridad competente indique. Vencido dicho plazo y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, la deuda generará el máximo de interés legal, no quiere decir capitalización calculado desde el día siguiente al del vencimiento de la obligación impaga. Las multas percibidas por dicho concepto serán vertidas por el Administrador en el Fondo de reserva establecido en el artículo precedente.-----

CAPITULO SEXTO: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Artículo Vigésimo Quinto.

Órganos de Administración. Los órganos de administración y gobierno de la urbanización son: A) La Asamblea de Propietarios. B) El Administrador. C) El Consejo de Administración. **Artículo Vigésimo Sexto.** Asamblea de Propietarios. A) Concepto. La Asamblea de Propietarios es la autoridad suprema de la administración y gobierno de la urbanización. Sus resoluciones tomadas de acuerdo con Reglamento de copropiedad¹⁷ lo que al respecto establece el presente Reglamento, serán obligatorias para todos los promitentes compradores o propietarios, actuales o futuros, presente o ausentes, incapacitados y aún disidentes. B) Integración. La Asamblea estará integrada por los propietarios de las unidades exclusivamente. Por tanto la propiedad de una unidad acordará el derecho a integrar la Asamblea, derecho que deberá concretarse en una sola persona. C) Indivisión y Desmembramiento. Cuando por cualquier circunstancia, la titularidad de una o más unidades radique en más de una persona, éstas deberán ponerse de acuerdo a los efectos de indicar quien será entre ellas la que habrá de representar a todos como integrante de la Asamblea, así como para el ejercicio de los derechos y obligaciones que acuerda o impone el presente Reglamento. En tanto no se efectúe esa designación, que deberá ser comunicada a la Mesa de la Asamblea por escrito y con certificación notarial de firmas, los titulares de la unidad de que se trata, no podrán intervenir en forma alguna en deliberaciones de la Asamblea, sin perjuicio de quedar solidariamente obligados al cumplimiento de las resoluciones de la misma. La misma norma regirá para el caso de que el titular fuera una persona jurídica. D) Funcionamiento. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de los miembros del Consejo o por los copropietarios que representen una mayoría del 20% del valor total de la Urbanización y la citación se hará personalmente, o por el Juzgado competente. Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos los tres cuartos del valor de la Urbanización fijador

por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga de sus veces. No obstante si transcurrida una hora de la primera citación, no se obtuviera el quórum referido, podrá sesionarse y adoptar la resolución por los que concurran por simple mayoría de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor de la Urbanización, salvo en los casos en que la ley o el Reglamento de Copropiedad dispongan otra cosa.- Cada unidad dará derecho a un voto.- En la primera reunión que realice luego del presente otorgamiento procederá a designar un Presidente y un Secretario que integrarán la Mesa que presidirá las reuniones, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos indefinidamente. Las resoluciones se tomarán en todos los casos por simple mayoría de votos, correspondiendo a cada unidad un voto. En caso de empate en la votación, el voto del Presidente, que a ese solo efectos será considerado doble, decidirá la cuestión. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea todos los propietarios, personalmente o representados por mandatario en forma, pero en los casos previstos por el artículo anterior, solo tendrán voz y voto la persona designada al efecto. La representación podrá recaer en otro propietario o en un tercero. En caso de ausencia, inhabilitación temporal o accidental del Presidente o del Secretario o de ambos, la Asamblea efectuará las designaciones "Ad Hoc" que correspondan.

E) Reuniones. La Asamblea sesionará ordinariamente y/o extraordinariamente. Sesionará ordinariamente y en forma obligatoria, por lo menos una vez al año en el mes de enero o febrero. Todo copropietario tendrá derecho a hacer incluir en el Orden del día de las convocatorias a Asambleas y a que ésta lo trate, asuntos de su interés, para lo cual deberá solicitarlo por escrito al Presidente con una anticipación no menor de ocho días. La Asamblea además podrá tratar cualquier asunto no incluido en el orden del día, siempre que así se resuelva por la mitad mas uno de los votos que acuerda la totalidad de la urbanización. La Asamblea sesionará extraordinariamente a iniciativa del administrador, cualquier miembro del Consejo de Administración o a solicitud de por lo menos el veinte por ciento de votos que acuerda el total de la urbanización. La Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Presidente con una anticipación no menor de quince días, mediante carta recomendada o certificada dirigida personalmente al domicilio constituido denunciado al administrador, complementariamente a los copropietarios que tengan dirección de correo electrónico y denunciado al administrador, le será notificado mediante esta vía, de acuerdo al apartado D del presente artículo, en las que se indicarán fecha, hora y

lugar de la reunión, orden del día a tratar y quórum necesario para sesionar, si lo entendiera necesario y conveniente, el que desde luego se ajustará a las presentes normas. F) Mayorías especiales: Además de los cada uno de los casos enumerados en el presente, se requerirán mayorías especiales para: i) Para reunirse y resolver válidamente la Asamblea de Copropietarios; ii) Para la designación del Administrador se requerirá el voto conforme de por lo una tercera parte del total de votos que acuerda la urbanización.; iii) Para autorizar a terceros no propietarios de terrenos dentro de la urbanización a utilizar las instalaciones deportivas, lugares de esparcimiento, piscina, canchas de tennis, solariums, vestuarios, bar, etc.; que forman parte de la Urbanización “DUNAS DE JOSE IGNACIO” se requerirá la aprobación por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada a tales efectos, por una mayoría especial de la mitad mas uno de los presentes en tanto representen el 25% de la urbanización. **Artículo Vigésimo Séptimo:**

Administrador. A) Concepto. El Administrador es el órgano ejecutivo de la administración y gobierno de la urbanización, teniendo además por especial cometido, el velar por el fiel cumplimiento del presente Reglamento y las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración. La designación del Administrador podrá recaer incluso en quien fuera propietario de uno o más unidades. Para la designación del Administrador se requerirá el voto conforme de por lo menos un veinte por ciento del total de votos que acuerda la urbanización. Durará en su cargo hasta tanto renuncie o sea removido de su cargo. B) Cometidos. Son cometidos esenciales del Administrador, sin perjuicio de los demás que le asigne la Asamblea de Propietarios, los siguientes enumerados a simple título enunciativo: a) los determinados por el artículo 19 de la ley 10.751, concordantes y modificativas; b) contratar los seguros y sus renovaciones; c) rendir semestralmente cuentas de su gestión ante la Asamblea, sin perjuicio del derecho de ésta para solicitar dicha rendición de cuentas todas las veces que lo juzgare oportuno y conveniente; d) disponer la realización de las reparaciones urgentes de carácter ordinario, dando cuenta de ello en la primera Asamblea que se realice, en cuanto a las de carácter extraordinario y/u ordinario que no fueren urgentes, deberá previamente obtener la autorización de la Asamblea o Consejo de Administración; e) llevar los libros de contabilidad que dicha Asamblea disponga y los auxiliares que considere convenientes; f) liquidar y recaudar las contribuciones por expensas comunes y/o particulares, las adicionales para el Fondo de Reserva y las multas a cargo de morosos, si está autorizado para ello por la

Asamblea de Copropietarios; g) efectuar los pagos y depósitos correspondientes; h) en caso de transferencia de dominio u otro acto de disposición o afectación, de una o más unidades que integran la urbanización, el Administrador está expresamente facultado, así como directamente obligado, para suministrar al Escribano a cuyo cargo se encuentre la autorización del acto correspondiente, certificación de la situación de la unidad de que se trate con respecto al pago de sus contribuciones por expensas comunes. i) hacer cumplir el presente reglamento, y las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios del Consejo de Administración, y del Comité de Arquitectura, así como imponer y cobrar cualquier sanción dispuesta por uno de los órganos nombrados. C) Recursos. De las resoluciones del Administrador todo propietario tendrá siempre el recurso ante la Asamblea de Copropietarios, la que podrá revocarlas o modificarlas contando para ello con la mitad más uno de los votos que acuerda el total de la urbanización. D) Remoción. En cualquier tiempo y Reglamento de copropiedad sin expresión de causa podrá el Administrador ser removido del cargo por resolución de la Asamblea por una mayoría equivalente a la necesaria para su designación.- **Artículo Vigésimo Octavo:** Consejo de Administración. A) Integración. Estará integrado por tres miembros que deberán ser copropietarios. Serán elegidos por la Asamblea Anual Ordinaria y durarán un año en sus funciones, siendo pasible de reelección indefinidamente. B) Cometidos. Fundamentalmente corresponde a este Consejo dictar los reglamentos internos que disponga establecer, dirigir y controlar la actividad del Administrador, disponer de la realización de obras extraordinarias de conservación y/o mantenimiento de la urbanización, hasta el monto que anualmente fije la Asamblea, al aprobar el respectivo presupuesto. C) Representación del Condominio. El presidente de la Asamblea de Propietarios actuando conjuntamente con el Administrador, ejercerán la representación legal del condominio, sin perjuicio de las facultades que acuerda al Administrador e presente Reglamento y las disposiciones legales vigentes sobre la materia. **Artículo Vigésimo Noveno. Comité de Arquitectura.** Estará constituida por uno o más integrantes, de los cuales uno de ellos deberá ser Arquitecto. No será necesario que sean propietarios. Será designado por la Asamblea de Copropietarios por mayoría simple de votos, que represente la mitad del valor total de la urbanización, y durarán en sus funciones un año, pudiendo ser reelecto todas las veces que la Asamblea crea conveniente.-----

CAPÍTULO SEPTIMO. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo Trigésimo. Aceptación Expresa.

En todo acto de disposición o afectación de una unidad integrante de la urbanización de propiedad horizontal él o los promitentes compradores, compradores o titulares del derecho que se constituya, deberán aceptar expresamente, las siguientes normas previstas en este Reglamento: 1) El reglamento de funcionamiento (Capítulo Cuarto); 2) Procedimiento de autorización de construcción, plazo de obras. (Capítulo quinto); 3) Hipoteca recíproca para garantizar el pago de las expensas comunes. **Artículo Trigésimo primero. Solidaridad.** Cuando por cualquier circunstancia existente o superviniente existiere más de un titular de la propiedad de una o más unidades, éstos serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones que su condición de propietarios de los mismos les impone.

Artículo Trigésimo Segundo. Extensión. En toda escritura constitutiva de derechos y/u obligaciones sobre las unidades que integran la urbanización se efectuará mención expresa de la existencia del presente Reglamento y su alcance. La omisión de dicha mención se reputará de pleno derecho como habiéndose hecho aquella. **Artículo Trigésimo Tercero. Domicilios.** Los propietarios y sus sucesores se someten a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados del lugar de ubicación del inmueble. A todos

los efectos legales y judiciales a que diera lugar el cumplimiento de este Reglamento, cada propietario fija su domicilio en la unidad que le corresponda en el edificio referido o en aquel que comuniquen a la Administración por carta, correo electrónico, telegrama o cualquier otra forma de comunicación.- **Ar-**

tículo Trigésimo Cuarto. Alcance. El presente Reglamento tiene carácter complementario y ampliatorio de la ley 17.292, Decreto 323/001, Ley 10.751, concordantes y modificativas, en consecuencia para todo aquello que no se encuentre expresamente previsto en el mismo, regirán las disposiciones de las normas legales mencionadas. **Artículo Trigésimo Quinto. Interpretación y Modificaciones.** Co-

rresponde privativamente a la Asamblea de Copropietarios explicar en interpretar las disposiciones de este Reglamento, y cualquier otro en forma general y obligatoria. La interpretación tendrá efecto desde la fecha en la disposición haya sido interpretada, pero no podrá aplicarse a los casos ya definitivamente resueltos. La modificación de este Reglamento y cualquier otro requerirá la autorización de la Asamblea de Copropietarios de acuerdo a lo indicado en la ley 10.751.- **Artículo Trigésimo Sexto:** El compareciente autoriza a la Escribana autorizante a realizar por ella todas las declaraciones que sean necesarias

a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del presente Reglamento. **Artículo**

Trigésimo Séptimo: El propietario actual del edificio se reserva el derecho de sobreelevar sobre los bienes comunes que no tienen asignado su uso exclusivo a cualquier unidad, con excepción de los siguientes: Para la realización de las referidas obras se dará cumplimiento a lo previsto por el inciso primero del artículo trece de la Ley No- 10.751. Serán de cargo exclusivo de la compareciente, que realice la obra, todos los gastos que sean consecuencia directa o indirecta de la misma, como ser, permiso de construcción, aportes al Banco de Previsión Social, reformas de planos, modificación de reglamento de copropiedad, etcétera. Para el caso de sobreelevar la compareciente queda autorizada a otorgar la correspondiente modificación del reglamento de copropiedad en representación de todos los copropietarios así como de firmar los planos correspondientes y solicitar los permisos de construcción y habilitación que sean necesarios. Con respecto a la modificación del reglamento de copropiedad, la misma se limitará a aquellos aspectos imprescindibles, a efectos de que se produzca el ingreso a la copropiedad de las nuevas unidades, y en especial a la determinación de la participación de las unidades nuevas y de las preexistentes, en la copropiedad. No pudiendo en ningún caso lesionarse derechos adquiridos. El propietario se reserva el derecho a percibir de los linderos el crédito correspondiente al valor de la medianera. **DECLARACIONES:**.....**HAGO CONSTAR QUE: A)** Conozco al compareciente. **B)** Control societario. **C)** procedencia. **D)** contribución **E)** cédulas catastrales y valores reales. **F)** Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en los Registros de La Propiedad Inmobiliaria de Maldonado. **G)** Esta escritura es leída por mí y el compareciente así la otorga y suscribe expresando hacerlo con su firma habitual. **h)** Esta escritura sigue inmediatamente a la númerode de fecha del folio al folio

Estos reglamentos se presentarán a la Intendencia Municipal de Maldonado, y están basados en las leyes y ordenanzas actuales. La Intendencia puede hacer modificaciones a estas leyes y ordenanzas y en ese caso los reglamentos deberán adaptarse a esas modificaciones. La redacción final será la que publiquemos la semana siguiente a la aprobación de la Intendencia.