

UN LUGAR PARA VIVIR BIEN

Reglamento interno

Capítulo I – Principios y Disposiciones Generales

Artículo 1 – Espíritu del barrio

La urbanización Pueblo Escondido ha sido concebida como un espacio residencial de baja densidad, orientado a preservar la tranquilidad, el contacto con la naturaleza y la buena convivencia entre vecinos.

El objetivo del presente reglamento es proteger el carácter del barrio, promoviendo un entorno armónico, ordenado y respetuoso del paisaje.

Los propietarios y residentes procurarán mantener un estilo de vida acorde con estos principios, favoreciendo:

- la integración con el entorno natural
- una estética abierta y ordenada
- el respeto y la convivencia entre vecinos
- el uso responsable de los recursos comunes
- el desarrollo armónico de las construcciones y espacios verdes

Artículo 2 – Objeto

El presente Reglamento establece normas básicas de convivencia, uso, mantenimiento y administración de las áreas comunes de la urbanización Pueblo Escondido, integrada por ocho (8) unidades independientes en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 3 – Ámbito de aplicación

Las disposiciones de este Reglamento son de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios, sus familiares, arrendatarios, visitantes y cualquier persona que habite o utilice las unidades o espacios comunes.

Capítulo II – Bienes Comunes

Artículo 4 – Bienes comunes

Se consideran bienes comunes el camino interno, los espacios de circulación, la vegetación existente, el sistema de agua común, las instalaciones de bombeo y cualquier otra infraestructura destinada al uso general de los copropietarios.

Artículo 5 – Uso de los bienes comunes

Los bienes comunes deberán ser utilizados con respeto, sin causar daños ni molestias a los demás.

Está prohibido:

Depositar materiales, escombros o residuos fuera de los lugares habilitados.

Estacionar vehículos de forma que obstaculicen la circulación.

Realizar modificaciones en los espacios comunes sin autorización de la Asamblea de copropietarios.

La velocidad máxima dentro de la urbanización será de 20 km/h.

Capítulo III – Convivencia y Normas de Conducta

Artículo 6 – Respeto y convivencia

Se promoverá la buena relación entre vecinos, basada en el respeto, la cortesía y la cooperación.

Artículo 7 – Ruidos y actividades

No se permitirá realizar actividades ruidosas o molestas, especialmente entre las 22:00 y las 8:00 horas.

Los festejos o reuniones deberán realizarse de forma que no perturben la tranquilidad general.

Artículo 8 – Eventos o festejos ocasionales

De forma excepcional, los propietarios podrán realizar festejos o eventos de mayor magnitud en sus unidades, tales como casamientos, cumpleaños de quince u otros eventos similares.

Estos eventos deberán ser ocasionales y no habituales.

El propietario organizador deberá comunicar previamente a los demás copropietarios indicando:

fecha

horario

cantidad aproximada de invitados

Cuando el evento implique gran concurrencia de personas, deberá contratarse seguridad privada o personal de apoyo para ordenar el ingreso y egreso de invitados.

Los vehículos de los asistentes deberán estacionarse preferentemente en las calles públicas circundantes, evitando bloquear la circulación dentro del camino interno.

El propietario organizador será responsable por cualquier daño o inconveniente que el evento pudiera generar.

Artículo 9 – Mascotas

Se permitirá la tenencia de mascotas siempre que no representen peligro ni molestias para los demás vecinos.

Capítulo IV – Mantenimiento y Limpieza

Artículo 10 – Mantenimiento de terrenos

Cada propietario deberá mantener su terreno limpio y en condiciones adecuadas.

Los terrenos sin construir deberán mantenerse con el pasto controlado y libres de residuos o elementos que puedan generar riesgos sanitarios o de incendio.

PUEBLO ESCONDIDO · REGLAMENTO INTERNO V1.1 · COMERCIALIZA INMOBILIARIA ECHART · PAYSANDÚ

Artículo 11 – Áreas comunes y gastos comunes

El mantenimiento del camino interno, instalaciones comunes y vegetación común se realizará de manera cooperativa entre los copropietarios.

Los gastos comunes se distribuirán en partes iguales entre las unidades, salvo decisión diferente de la Asamblea.

Capítulo V – Sistema de Agua

Artículo 12 – Sistema de abastecimiento

La urbanización contará con un sistema de agua proveniente de pozo semisurgente común, cuyo funcionamiento incluye bomba eléctrica, tanque de 5000 lts de agua y equipamiento compartido.

Los costos de energía eléctrica y mantenimiento serán considerados gastos comunes.

Artículo 13 – Consumo razonable

El agua deberá utilizarse de forma responsable.

Cuando el consumo de una unidad supere el volumen considerado normal, la Asamblea podrá establecer cargos adicionales por consumo excedente.

Los consumos extraordinarios, como llenado de piscinas, podrán considerarse consumo excedente.

Capítulo VI – Normas para la Construcción

Artículo 14 – Permisos y tipos de construcción

Toda construcción deberá contar con los permisos municipales correspondientes.

Las mismas deberán ser de carácter permanente y ejecutadas con materiales y sistemas constructivos tradicionales o equivalentes, que garanticen solidez adecuada, terminación estética y armonía con el entorno de barrio.

No se permitirán construcciones de carácter precario, con contenedores marítimos, estructuras metálicas o similares que no cuenten con una terminación adecuada, o aquellas que presenten chapas, bloques u otros materiales expuestos sin su correspondiente revestimiento o terminación final.

El plazo para la finalización de la obra, desde la fecha de inicio, será de 18 meses.

Artículo 15 – Orientación de accesos

En los terrenos que tengan frente a calles públicas exteriores, el acceso vehicular deberá realizarse exclusivamente desde el camino interno de la urbanización.

Podrá disponerse (opcional) de un acceso peatonal hacia la calle pública, el cual deberá contar con una puerta.

Las construcciones deberán orientar su frente principal hacia el interior del barrio.

No se permitirá la apertura de portones vehiculares hacia las calles públicas exteriores.

Artículo 16 – Cantidad de viviendas por unidad

En cada unidad o predio de la urbanización, solo podrá construirse una (1) vivienda destinada a casa habitación.

Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias o accesorias, tales como:

- Barbacoa
- Garaje o cochera
- Depósito para almacenamiento
- Pergolas, galerías u otras instalaciones similares.

Estas construcciones deberán estar vinculadas funcionalmente a la vivienda principal.

Artículo 17 – Cercos

CERCO PERIMETRAL: La urbanización, contará con cerco perimetral de malla electro soldada de 2m de altura.

Cada propietario podrá complementar la misma con vegetación dentro de los límites de su unidad.

Se podrá resolver en asamblea por mayoría simple, en caso que se resuelva poner una cortina de cañas, junco o material similar.

Los gastos de colocación, serán divididos en partes iguales entre los propietarios.

CERCO INTERNO: Los propietarios podrán optar por no cercar sus terrenos.

En caso de hacerlo, el cerco deberá ser de malla electrosoldada de hasta 1,20 metros de altura, pudiendo complementarse con vegetación.

No se permitirán muros ni tapiales de material.

Artículo 18 – Piscinas

Las piscinas deberán contar con:

cerco perimetral del terreno, o

cerco de protección alrededor de la piscina.

Artículo 19 – Árboles

Podrán plantarse árboles de hasta 5 metros de altura adulta sin autorización.

Los árboles de mayor porte deberán acordarse con los vecinos linderos.

Deberán respetarse distancias prudenciales respecto a los límites del terreno para evitar daños en:

cercos

cañerías

instalaciones eléctricas

otras infraestructuras.

Artículo 20 – Prohibición de subdivisión

Las unidades o predios que integran la urbanización Pueblo Escondido no podrán ser subdivididos, fraccionados ni objeto de división material o jurídica, con el fin de generar nuevas parcelas o unidades independientes.

Cada unidad deberá mantenerse como una única propiedad indivisible, conforme al diseño original de la urbanización.

En consecuencia, no se permitirá la venta, cesión o transferencia de partes del predio, ni la constitución de nuevas unidades dentro del mismo.

Artículo 21 – Antenas

No se permitirá la instalación de antenas de gran altura o torres visibles que afecten la estética del barrio.

Las antenas deberán ser de bajo perfil.

Artículo 22 – Tanques de agua

Los propietarios podrán contar con tanques de agua de reserva y bombas presurizadoras propias, siempre que queden disimulados dentro de la construcción o en lugares que no afecten la visual del conjunto.

No se permitirán tanques elevados visibles.

Artículo 23 – Tratamiento de efluentes

No se permitirá la construcción de pozos negros permeables.

Todas las viviendas deberán contar con:

cámaras sépticas con depósito estanco para vaciado mediante barométrica, o

sistemas modernos de tratamiento de efluentes domiciliarios (biodigestores o plantas compactas).

Artículo 24 – Obras y limpieza

Durante las obras deberán mantenerse orden y limpieza.

Artículo 25 – Responsabilidad por daños

El propietario será responsable por daños ocasionados por obras o contratistas.

Capítulo VII – Administración

Artículo 26 – Asamblea

La Asamblea de copropietarios será el órgano máximo de decisión.

Artículo 27 – Decisiones

Las resoluciones se adoptarán por mayoría simple de las unidades presentes.

Artículo 28 – Administración

Podrá designarse un administrador o comisión vecinal.

Capítulo VIII – Sanciones

PUEBLO ESCONDIDO · REGLAMENTO INTERNO V1.1 · COMERCIALIZA INMOBILIARIA ECHART · PAYSANDÚ

Artículo 29 – Infracciones

El incumplimiento del reglamento podrá dar lugar a:

apercibimiento

multas

acciones judiciales conforme a la Ley de Propiedad Horizontal N° 10.751.

Capítulo IX – Disposiciones Finales

Artículo 30 – Modificaciones

El presente reglamento podrá modificarse por acuerdo de la mayoría absoluta de los copropietarios.

POR PUEBLO ESCONDIDO

COMPRADOR