

# REGLAMENTO DE USO - FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACION

## PROGRAMA:

En Montevideo, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

en su carácter de Promotor y Administrador de \_\_\_\_\_

con el consentimiento del Banco Hipotecario del Uruguay, establece el siguiente Reglamento:

**I) DE LOS BIENES COMUNES** - Se consideran bienes comunes los que por su carácter especial, naturaleza y destino son necesarios para la existencia, conservación y seguridad del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los ocupantes el uso y goce de su unidad.

**II) DE LOS BIENES INDIVIDUALES** - Cada ocupante precario tiene el uso y goce exclusivo de la unidad adjudicada y participa en los bienes afectados al uso común. El destino de las diversas unidades será únicamente el de vivienda propia del núcleo familiar del ocupante, salvo las que expresamente tengan otro destino.

**III) LIMITACIONES AL DERECHO DE LOS OCUPANTES AL USO Y GOCE DE LOS APARTAMENTOS** - De los apartamentos sólo se usará en forma ordenada, no pudiendo en consecuencia los ocupantes, cuya obligación es velar por el orden y reputación del edificio, emplear las citadas unidades de modo que ese empleo contraríe la moral y las buenas costumbres y/o produzca daño al buen concepto de aquel. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio o atente contra la estética del mismo. Queda expresamente prohibido a los ocupantes: a) Hacer servir las unidades de vivienda a otros objetos que aquellos a que estén destinadas naturalmente. b) Usarlas para almacenar materiales que puedan dañar el edificio y en general, establecer en ellas, taller, fábrica, comercio o industria. c) Mudar la forma externa de la fachada de cada apartamento. d) Decorar o pintar las paredes externas o aberturas del edificio con colores o tonalidades diferentes a los empleados en el conjunto del edificio. e) Exhibir carteles de anuncios, inscripciones o cualquier letrero de publicidad en el exterior del edificio o en las partes de comunicación de los apartamentos con el exterior y con las escaleras. Se exceptúan las chapas de profesionales. f) Extender ropa, colgaduras y otros objetos similares en ventanas o cualquier lugar visible desde el exterior, en razón de que el espacio destinado a tal efecto es la terraza que accede a cada unidad. Sin perjuicio de lo expuesto, los ocupantes en todos los casos solicitando previamente autorización a la Administración, quien podrá acordarla o no, podrán ponerse de acuerdo para utilizar parte del jardín (bien común) con dicha finalidad. g) Celebrar reuniones públicas o de otra naturaleza que puedan perturbar la tranquilidad de las personas que viven en el edificio. Utilizar altoparlantes o tocar instrumentos de música durante las horas que se destinan al descanso (de 23 a 7 horas) de manera que constituyan un obstáculo al mismo durante las horas indicadas. Los moradores del edificio deberán guardar un discreto silencio con objeto de hacer posible la consecución del fin prealudido. h) Alquilar o ceder los apartamentos en cualquier forma o condición. i) Arrojar basuras y otros desperdicios en cualquier lugar del edificio, ya sea interior o exterior. Los mismos serán depositados en recipientes particulares de cada unidad, los que serán expuestos en las respectivas aceras, una hora antes de la hora fijada por la Intendencia Municipal, para ser recogidos por el recolector municipal de residuos. j) Tener animales de clase alguna.

**IV) OBLIGACIONES DE LOS OCUPANTES** - a) La limpieza del edificio estará a cargo de todos los ocupantes quienes determinarán de qué manera se llevará a cabo la misma, de forma tal que el inmueble se mantenga en todo momento en condiciones decorosas de aseo. En caso de que no fuera posible el acuerdo entre los ocupantes para el aseo de los lugares comunes, la Administración contratará los servicios de personas para realizar dichas tareas. b) La conservación y mantenimiento de sendas, veredas, calles, jardines, edificios e instalaciones colectivas. c) No serán permitidos los juegos infantiles en los corredores y escaleras. d) En caso de enfermedad contagiosa, los ocupantes deberán poner el hecho en conocimiento de la Administración. e) Toda reclamación de los ocupantes deberá ser formalizada por escrito a la Administración a sus efectos. f) Con el fin de fiscalizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Reglamento, los ocupantes del edificio cualquiera sea su condición, quedan obligados a facilitar a la Administración y/o al Banco Hipotecario del Uruguay la entrada a los apartamentos.

**V) DE LAS EXPENSAS** - Cada ocupante deberá contribuir, en proporción al área de las viviendas ocupadas, a los gastos comunes de acuerdo con la liquidación que formule la Administración, la que deberá contar con el visto bueno del Banco Hipotecario del Uruguay. Asimismo deberá integrar al ocupar la vivienda un fondo inicial para gastos comunes con el importe que determine la Administración, con el visto bueno del Banco Hipotecario del Uruguay. El ocupante que aumente los gastos comunes para su beneficio personal o particular, soportará por sí solo el pago del exceso correspondiente. El no cumplimiento regular del pago de las expensas dará lugar a la sanción prevista en el compromiso de compraventa.

**VI) NUEVAS OBRAS Y/O MODIFICACIONES DE LOS APARTAMENTOS** - Toda nueva obra y/o modificación que afecte al inmueble o a un apartamento determinado, no podrá efectuarse sin la conformidad por escrito de la Administración con el visto bueno del Banco Hipotecario del Uruguay.

**VII) DE LA ADMINISTRACION** - La Administración se formalizará y actuará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 416/972. La Administración, además de los cometidos que legal o reglamentariamente le correspondan, tendrá especialmente las siguientes tareas: a) Percibir las cuotas de contribución (gastos comunes y demás cargos) que los promitentes compradores u ocupantes a cualquier título, deban abonar. b) Fijar los gastos comunes para cada ejercicio y por cada unidad. c) Estar al día con los impuestos y gastos comunes del Conjunto Habitacional. d) Resolver las reclamaciones y dudas de los propietarios, promitentes compradores o usuarios. e) Resolver otros asuntos que se hallen en el Orden del Día. f) Velar porque el mantenimiento de los lugares comunes de los programas habitacionales sea atendido por los propios ocupantes.

La parte promitente compradora acepta que: a) El Conjunto Habitacional será administrado por quien el Banco Hipotecario del Uruguay designará, durante un año contado a partir de la habitabilidad del Conjunto, a juicio del Banco. b) Vencido dicho plazo, deberá obligatoriamente formarse una Comisión Administradora (artículo 18, Decreto 416/972) entre los propios promitentes adquirentes. Finalizado el plazo indicado en el numeral anterior, tendrán la facultad de mantener o sustituir al Administrador. c) La Administración referida será con cargo a los promitentes compradores y ocupantes.

**VIII) DE LA VIGENCIA** - Este Reglamento se considerará vigente y válido hasta el otorgamiento del respectivo Reglamento de Copropiedad.

**IX) REMISION** - En lo que no está previsto en este Reglamento, regirán las Leyes 10.751, 13.728, sus concordantes y reglamentaciones, los decretos 416/972 y 765/972, las ordenanzas municipales pertinentes y las normas sobre higiene y salud pública.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares del mismo tenor.