

ACTUALIZACION REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO DEL COUNTRY LOS MOLINOS :

Haciendo uso este Consejo de administración, del punto 1) del artículo 10 del Reglamento Interno vigente “Son funciones del consejo de Administración”, a saber:

1 – En el Artículo, referido a los **retiros reglamentarios** se proponen dos actualizaciones, agregando los siguientes párrafos a dicho artículo, a saber:

Teniendo en cuenta los numerosos pedidos de Consortistas, sobre todo aquellos que cuentan con solo 2 lotes de 10m por 30m, y la imposibilidad real verificada de falta de espacio físico para 2da y 3ra cochera. Teniendo también, que en la actualidad dejar a la intemperie sin ningún tipo de protección, sus vehículos familiares con los riesgos y costos derivados que esto conlleva. Teniendo en cuenta además que se trata de dar una solución muy esperada para los Sres. Consortistas, que se trata de utilizar una pequeña área del retiro de frente de 5 m., único retiro que no linda con ningún vecino, se propone actualizar el artículo de la siguiente manera:

1.1 a) **Se permitirán solo en los retiros de frente, la construcción de pérgolas, galerías abiertas o similares con la función principal y única de cochera, con una dimensión máxima de: 3 m por 5 m y con altura igual a la del cielorraso de la planta baja. No se permitirá bajo ningún tipo de concepto, cerramiento alguno de dicha cochera, por lo que la misma será totalmente abierta, proporcionando sí techo seguro al vehículo. La misma estará ligada a la construcción de frente de la vivienda, no pudiendo construirse sola, independiente de la casa. El tratamiento de piso, techo y diseño en general, tratará de respetar lo máximo posible a la vivienda. En particular podrá ser losa alivianada o similar, y metálica con chapa trapezoidal color, nunca chapa zinc acanalada, que se encuentra prohibida su uso con vista. De igual forma, si es metálica, deberá contar con zócalo frontal de terminación. Este último no es exigible para casos de pérgolas con caños para enredaderas naturales. Las estructuras soportes serán las mínimas necesarias, queda determinante prohibido la construcción de muros de ninguna índole, ni siquiera “zócalos de piso”.**

1.1 b) **Se permitirán además, la construcción, siempre al frente, de aleros voladizos con longitud máxima volando 1,50 m. de la línea de retiro de los 5 m. y a lo ancho de toda la construcción.**

1.1 c) **Se permitirá además solo para el caso de construcción de piletas de natación, un retiro de fondo de 2 m, reiterando que solo se permitirá esta reducción de retiro para este caso. Para cualquier otra situación siguen vigentes los 3 m. de retiro de fondo de terrenos.**

1.1 d) Para el caso de viviendas que se construyan fuera de la línea de riesgo hídrico de ALTURA 6,70 M. EN PUENTE DEL SALADO CRUCE RUTA 70 (COTA INTERNA DEL COUNTRY 16,10 M), se exigirá una cota de umbral para las viviendas que se construyan en ese sector mayor a 16,40 m. El Punto Fijo, se ha amojonado con solidez, en el sector extremo S.O. de nuestro country.

El punto fijo que se utilizará de referencia para estos umbrales durante la construcción, serán provisto por la Sub Comisión de obras y Arquitectura.

Todo aquel, que no cumpliera con dicha cota de umbral mínima, luego no tendrá derecho a reclamar a este country, su Consejo de Administración o cualquier otra persona física o legal que representara al country Los Molinos, servicios de asistencia de emergencia por anegamiento pluvial y fluvial. Si el consejo de Administración aprobara dicha asistencia de servicios de emergencia por anegamiento, los costos derivados de dicha asistencia, serán cargados e incluidos en las expensas de dicho Consorcionista, al momento y forma que el Consejo de Administración lo determine.

En el mismo artículo de “Retiros” y de modo de “regularizar una situación de hecho ya formalizada oportunamente en Actas de Consejo de Administración y verificada en los hechos, en el límite sur del country, más precisamente **“la liberación de todo tipo de construcción en un ancho de 3 m. linderos al tapial perimetral sur y/o tejido perimetral sur, para uso exclusivo de actividades de seguridad en general, patrullaje, iluminación, etc.”**. Se pretende “blanquear” esta situación, incorporando el siguiente párrafo, tanto para la actual urbanización sur, como para la futura norte, a saber:

1.2 Tanto en la urbanización sur existente, como en la norte futura, se procederá obligatoriamente a la liberación de todo tipo de construcción en un ancho de 3 m. linderos al tapial perimetral sur y/o tejido perimetral sur y norte, y tejido perimetral este de la urbanización norte, para uso exclusivo de actividades de seguridad en general, patrullaje, instalación de puestos de control, cámaras de monitoreo, iluminación direccional y cualquier otro tipo de uso relacionado a la seguridad de los Sres. Consorcionistas.

1.3 “Cercos de cerramiento de los terrenos”, punto d) del artículo 23 “Del destino de las construcciones”. Se actualizara también este artículo, pudiéndose utilizar a partir de este momento y solo para la etapa de crecimientos de las especies plantadas como cortina o cerco vivo, la colocación de “cintas de cerco color verde”. Inclusive para casos autorizados por el Consejo de Administración, podrá excepcionalmente en algún tramo del cerco, **permitirse alturas superiores a 1,25 m, sobre todo cuando se verifiquen razones de seguridad y/o de privacidad necesaria.** Si fuera necesario, se permitirá un zócalo de mampostería o material similar, que no supere los 30 cm. de altura **y estará obligatoriamente pintado y mantenido en color verde oscuro.**

1.4 “De las funciones del consejo”, Artículo 10, punto 15, “Cuotas de ingreso”. Teniendo en cuenta que es inminente la urbanización norte del country Los Molinos, donde se ha verificado la venta de lotes, y se avanza con obras de urbanización, y teniendo en cuenta que los futuros propietarios de esos lotes, pueden convertirse en el futuro en “ nuevos Consorcionistas del Country Los Molinos” y que llegado ese momento, los mismos “gozarán, utilizarán y se beneficiarán ellos y su círculo familiar íntimo” de todas las obras y servicios de infraestructura, que ha sido construida a costo y cargo de la totalidad de los Sres. Consorcionistas de Los Molinos 1 o “urbanización existente al Sur de la cancha de golf”, cancha que también podrán utilizar como nuevos Consorcionistas, y teniendo en cuenta además que los mismos no han aportado recursos financieros y/o materiales para la “ construcción de todas estas mejoras edilicias, sociales y deportivas”, **se determina, aplica e incluye en el sistema de expensas, una cuota de ingreso para todos los nuevos Consorcionistas de la urbanización norte, por cada lote de 20 m por 30 m de superficie y/o fracción proporcional, consistente en un valor dinerario igual a “10” veces el valor de la expensa de un lote de 20m por 30 m, , sin o con casa, según correspondiera durante la “emisión mensual de expensas de doble valor” y durante esos 10 meses consecutivos, sin excepciones.** Lo recaudado formará parte del “fondo de obras y mejoras” cuyo destino, será determinado por el Consejo de Administración vigente, convenientemente asesorado por la Sub Comisión de Arquitectura y Obras.

En relación a la prohibición de encender fogatas en el country, punto l) del artículo 26, y teniendo en cuenta que dicha prohibición, **“puede exceptuarse”**, cuando se trata de: hacer cumplir y propagar actividades importantes del country como lo son: “las actividades sociales del artículo 1ro, puntos a), b) y c) y del artículo 26, el punto c).

2.3 “De las funciones sociales y culturales del Consejo”, Artículo 1ro, autorícese al Consejo de Administración y bajo su estricta tutela y salvaguarda a las personas, un **“fogón de encuentro social y cultural”, para lugar de encuentro social para menores y mayores con el objeto único de fomentar los lazos sociales, culturales y educativos entre los Sres. Consorcionistas y sus familiares.**