

Reglamento de Convivencia y Seguridad del Barrio Privado Cruz del Sur

Declaración de principios

El presente reglamento se dicta en uso de las facultades, atribuciones de deberes y obligaciones impuestos por el Contrato de Fideicomiso al Fiduciario y a los Fiduciantes – Beneficiarios, y tiene por objeto establecer normas de convivencia de los Fiduciantes entre sí en relación al decoro y trato personal así las obligaciones respecto del uso de sectores comunes deberes de parqueización, respeto a las normas y procedimientos tendientes a la protección de las personas y los bienes y en fin, a la regulación de los diferentes aspectos que hacen a la vida en comunidad dentro del Barrio como Emprendimiento Cerrado. Todo propietario se compromete a

respetarlo, cumplirlo, y hacerlo cumplir en aras de una pacífica convivencia, y respeto por los derechos de los demás. Toda acción que atente contra los principios aquí sustentados, aún que no se encuentren comprendidos en las disposiciones particulares que más abajo se enumeran, será sancionada de acuerdo con las disposiciones del capítulo octavo.

Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación del reglamento es la empresa administradora del Barrio, Caputo Hermanos SA, la que podrá delegar facultades específicas en funcionarios determinados. Concluida la etapa fiduciaria, otorgado que fuere el Reglamento de Copropiedad y Administración conforme el Régimen de la

Ley 13.512 y, en consecuencia, constituido el Consorcio de Copropietarios, Caputo Hermanos podrá, pero no estará obligada a actuar como Administrador del Consorcio por un plazo de siete años. A partir del vencimiento de dicho plazo será nueva autoridad de aplicación quien surja así designado por la Asamblea de Copropietarios

Disposiciones particulares

CAPITULO PRIMERO: DEL CONTROL DE ACCESOS

1. Acceso, guardia, identificación, permisos, autorizados.

1.1.- La guardia será responsable del acceso y egreso de toda persona, bienes, y cosas, cumpliendo las disposiciones de este reglamento y las decisiones que al respecto tome la Administradora.

1.2.- La guardia identificará a quienes ingresen solicitando su nombre y número de documento, identificará el vehículo en su caso, y averiguará la razón del ingreso. Si se tratare de proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por el propietario a quien provean cosas y/o servicios, y controlará los bienes que introduzcan y saquen del Barrio. Todo propietario y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al Barrio, sin perjuicio de requerírseles circunstancialmente identificación, por personal que no los conozca.

1.3.- Los proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios o en obras, no tendrán acceso al Barrio fuera de los horarios permitidos en cada caso.

Estos horarios serán establecidos por la Administración y estarán a la vista en la guardia. En el caso particular de los proveedores de materiales de obra se regulará el peso máximo (tara y carga) que podrá ser ingresado por vehículo. 1.4.- Las visitas deberán ser autorizadas por los propietarios informando a la guardia sus identidades. De presentarse visitas no autorizadas previamente, la guardia consultará al propietario para su autorización. No se permitirá el ingreso de personas no autorizadas.

1.5.- El propietario que preste o alquile su casa deberá informar a la Administración la identidad de las personas que la ocuparán, y el término de la ocupación.

1.6.- El barrio se reserva el derecho de admisión y permanencia.

2. Circulación interna

2.1.- La circulación de personas a pie por los espacios comunes y calles es libre para los propietarios, su grupo familiar, y autorizados. Está prohibida toda forma de restricción u obstrucción al uso comunitario de los espacios circulatorios, veredas y banquetas. En caso de violación de esta norma, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable. La conservación de veredas y banquetas es responsabilidad del propietario frentista.

2.2.- La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos dentro del predio no podrá exceder los 20 km por hora, y deberán cumplir con toda reglamentación nacional, provincial, y/o municipal, sobre seguridad, equipamiento, y demás disposiciones del caso. No se permitirá la circulación de vehículos que se encuentren en condiciones antirreglamentarias.

2.3.- Los propietarios tienen la obligación de informar a la Administración todos los datos de identificación de sus vehículos y los de su grupo familiar.

2.4.- En ningún caso los vehículos circularán fuera de los límites demarcados por las calles, ni podrán estacionarse sobre las mismas. El estacionamiento será interno en cada predio, y solo podrá utilizarse a ese fin la banquina propia en casos excepcionales, previo aviso a la Administración, y sin obstruir la circulación.

2.5.- Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios, que produzcan ruidos molestos, o generen emanaciones de gases antirreglamentarios.

2.6.- Está prohibido el sobrevuelo y/o aterrizaje de helicópteros o similares (incluye artefactos voladores a control remoto como aviones, drones o similar)

2.7.- Todo conductor de vehículo motorizado deberá poseer y exhibir a simple requerimiento del personal designado por la Administración su licencia habilitante y vigente, caso contrario se impedirá su circulación, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme se establece en el acápite correspondiente.

El administrador podrá autorizar, previa reglamentación y expresa autorización de los padres y/o responsables legales el uso de ciclomotores u otros medios de locomoción a menores de edad, mayores de 14 años.

3.- Ruidos

3.1.- Es objetivo común mantener la tranquilidad y la paz característicos de la zona de campo en que se encuentra el Barrio, por lo que es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores absteniéndose de producir por cualquier medio ruidos que alteren los mismos.

3.2.- Las reuniones sociales se harán dentro de los límites de la propiedad de quien las organice, teniéndose en cuenta el principio antes sentado, y la música se emitirá a un volumen prudente.

3.3.- Toda queja de vecinos por excesos que de cualquier manera transgredan las pautas indicadas causando molestias, se presentarán por escrito con identificación de denunciante y denunciado y descripción de los hechos de la manera más clara posible. La Administración evaluará en tales casos la aplicación de sanciones conforme el capítulo respectivo.

3.4.- En caso de transgresiones ostensibles y graves, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente, siendo facultad en tales casos de la Administración hacer cesar en forma inmediata la fuente de conflicto por el personal de la guardia, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

3.5.- No se admiten en general actos que perturben la tranquilidad de los vecinos, atenten contra la normal convivencia, la moral y buenas costumbres.

4.- Animales

4.1.- Los propietarios podrán tener hasta dos animales domésticos dentro de los límites de sus lotes, no siendo admitidos de manera alguna, depredadores, animales salvajes, no domesticables, o que por sus características puedan causar daños a las personas o a los bienes.

4.2.- Cuando se tenga en una propiedad perros o animales que puedan desplazarse por tierra, los lotes deberán cercarse en forma reglamentaria para evitar que los mismos circulen sueltos fuera de los límites de la propiedad a la que pertenecen sus dueños.

4.3.- Los propietarios deberán hacer saber al Administrador por escrito los animales que poseen, con todas sus características para poder individualizarlos. La Administración se reserva el derecho de organizar un registro de animales domésticos.

4.4.- Los animales podrán ser paseados fuera de sus propiedades con correa y collar sujetos por su propietario, bozal en caso de ser necesario, y placa identificatoria. De ninguna manera se permitirá a los propietarios soltar a sus animales por el Barrio, lo que se prohíbe expresamente, dando lugar a las sanciones que correspondan.

4.5.- La Administración podrá proceder a solicitar a la Guardia del Barrio la detención y encierro en una jaula común de todo animal que se encuentre fuera de lo establecido en este capítulo.

4.6.- Está prohibido en toda el área del Barrio la caza de animales y aves de cualquier tipo y por cualquier medio, como asimismo tocar o de cualquier manera molestar a los que se encuentren en el barrio por cualquier razón, y en particular a las aves de la laguna.

4.7.- Está prohibida la cría de animales y aves.

5.- Partes comunes e Instalaciones deportivas.

Generalidades.

5.1. No podrán hacer uso de las instalaciones que más abajo se aluden quienes adeuden expensas, y/o multas (art. 8.3), como tampoco sus inquilinos, familiares o invitados.

Club House.

5.2.- El Club House será lugar de reunión y recreación para los propietarios, su grupo familiar, y sus invitados, y su uso se ajustará a las siguientes normas y las que en su caso establezca en el futuro la Administración conforme indique la experiencia.

5.3.- Los propietarios podrán invitar al Club House hasta un máximo de 2(dos) personas mayores y sus hijos.

5.4.- Toda reunión social que pretendiere realizar un propietario invitando un mayor número que el antes estipulado, y/o el uso exclusivo del Club House, se podrá realizar previa autorización especial a la Administración con una anticipación no menor a siete días del evento, y sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. Será facultativo para la administración conceder o no el uso en estos términos, debiendo tomar como norma de privilegio el interés general y eventualmente la capacidad de rotación en lo referente a usos exclusivos. En ese caso, la Administración estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del Barrio, con cargo al propietario.

5.5.- Los horarios de funcionamiento será establecidos por la Administración y colocados a la vista.

5.6.- Prohibiciones.

- a) No se podrá ingresar al Club House ni a su zona de influencia ni circular por las calles públicas con el torso descubierto ni descalzo.
- b) No se podrá llevar al mismo alimentos o bebidas de tipo alguno.
- c) No estará permitido el ingreso con animales.

Laguna, Rio, acceso a la laguna.

5.7.- Esta permitida la pesca deportiva, tanto desde las orillas de sus respectivos lotes como desde embarcaciones/botes a remo. Serán aplicables al uso de la laguna las normas establecidas en los puntos 5.3., 5.5.

5.8.- Esta permitido bañarse y nadar en la laguna, practicar deportes a vela, como windsurf.

Toda práctica deportiva implica por su propia naturaleza un riesgo potencial, resultando cada usuario único y exclusivo responsable por los accidentes que pudiere sufrir el mismo y/o sus familiares y/o sus invitados, deslindado al Consorcio y al Administrador de todo tipo de responsabilidad civil, penal y/o administrativa. Serán aplicables a esta actividad las normas establecidas en los puntos 5.3., 5.5.

5.9.- No está permitido el uso de embarcaciones a motor.

Canchas de tenis.

5.10.- Serán aplicables al uso de las canchas de tenis las disposiciones establecidas en 5.3., 5.5., y 5.6.

5.11.- Los invitados pagarán un derecho de uso que determinará la administración, el que se efectivizará previo a su ingreso a las instalaciones.

La rotación en el uso de las instalaciones deportivas será una pauta que ineludiblemente el Administrador deberá mantener a fin de asegurar un uso equitativo por parte de todos los consorcistas.

Cancha de fútbol.

5.12.- Serán aplicables las disposiciones de los puntos 5.5. - 5.6. y 5.11.

5.13.- Los propietarios podrán organizar torneos en forma concertada con la

Administración, invitando a equipos de otros Barrios, Countries, o Clubes de Campo, u organizando equipos con los mismos.

5.14.- En todos los casos de torneos la Administración fijará las fechas, horarios, y pautas y reglas de uso específicas, con miras a lograr la mejor organización, y concertando en cada caso con los participantes.

5.15.- Los propietarios podrán pedir el uso de la cancha para realizar partidos entre ellos y/o con sus invitados.

5.16.- La Administración estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del Barrio, con cargo al propietario.

6.- Forestación; podas, retiros, tala, etc.

6.1.- Es norma de fundamental importancia en el Barrio la conservación, el cuidado, y el incremento de las especies vegetales, por lo que toda conducta que atente contra estos principios será inaceptable y debidamente sancionada.

6.2.- Ninguna persona podrá talar árboles o retirar plantas, salvo para realizar alguna obra cuya implantación sea indispensable en el lugar donde se encuentren la o las especies del caso. Para proceder en tal sentido, deberá requerirse un permiso previo a la administración, por escrito, explicando las circunstancias que justifiquen el pedido, y no podrá realizarse el corte sin que se otorgue la autorización.

6.3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, siempre que sea posible se procederá al trasplante antes de talar, cortar, o extraer una especie de cualquier tipo.

6.4.- Todo árbol que se tale deberá ser reemplazado por dos especies similares, de una altura mínima igual al cincuenta por ciento del que se retira.

6.5.- Las podas se realizarán únicamente en los meses de junio, julio y agosto.

6.6.- El retiro de troncos y/o ramas se deberá realizar solo en días y horarios hábiles, por vehículos apropiados, y dejando el lugar en perfecto orden y condiciones de limpieza.

6.7.- Es obligación de todo propietario el mantenimiento de sus jardines y parques con esmero y dedicación; el corte de pasto, de ramas muertas o invasivas, poda de arbustos que afecten las líneas límites de sus predios y/o las visuales sobre las vías de circulación debiendo realizar, en fin, toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del Barrio.

7.- Mantenimiento - Residuos

7.1.- Los propietarios deberán en todo momento mantener sus lotes, veredas, y cunetas, con el pasto corto y prolijo, desmalezados, y arregladas y regadas sus plantas, estén los mismos construidos o baldíos. En caso de inacción o infracción de los propietarios, la administración podrá realizar los trabajos a costa de estos, cargándolos en su liquidación de expensas.

7.2.- Los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la administración, e implantarse en el frente de las viviendas del lado izquierdo (mirando desde la calle), alejado cuatro metros de la línea del frente de la vivienda.

7.3.- Los residuos domiciliarios deberán embalarse en bolsas apropiadas y cerradas, y depositarse en los cestos de residuos, a partir de las 21 horas y hasta las 7 de la mañana.

8.- Servicio de Telefonía e Internet

En proceso de estudio y definición. La misma será adicionada al presente reglamento a la brevedad.

9.- Sanciones

9.1.- La infracción a cualquiera de las disposiciones de este reglamento podrá ser sancionada por la Administración mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso, prohibición de acceso y expulsión, y demás que en el futuro se determinen. Las sanciones se aplicarán, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

9.2.- Apercibimiento.

Consistirá en un llamado de atención será la sanción más leve y generará un precedente en la conducta del consorcista.

9.3.- Multa.

La pena en este caso será pecuniaria, y consistirá en unidades equivalentes a litros de gas oil al precio de mercado de la fecha de aplicación. La pena mínima será de cincuenta unidades y la máxima de trescientas. Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario. La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado, y devengará intereses a la tasa activa del Banco de la Nación vigente al momento de la aplicación. Vencido el término la multa pasará a integrar la liquidación de expensas. La administración se reserva el derecho de percibir parcialmente las expensas en forma separada de las multas o incluirlas en la misma facturación y en su caso aplicar el punitorio sobre el total de los facturados. La conducta de los propietarios que originen la reiteración de multas será considerada un agravante que permitirá al administrador aplicar adicionalmente a la sanción pecuniaria penas de suspensión u otras que se reglamenten.

9.4.- Suspensión o Restricción de uso.

La administración podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes y/o deportivas o de algunas de ellas, en el caso de infracciones que afecten las disposiciones aplicables a esos bienes conforme el art. 5 de este reglamento.

9.5.- Prohibición de acceso y expulsión.

La administración podrá restringir el acceso al Barrio o expulsar de los sectores comunes del mismo a toda persona no propietaria, que hubiere cometido infracciones cuya gravedad, afecte los principios instituidos en la declaración que sustenta el presente reglamento. Esta sanción será aplicable en particular a invitados, proveedores, prestadores de servicios y general a personas ajenas al Barrio. Adicionalmente a fin de no invadir ni conculcar el derecho de dominio que ejercen los propietarios sobre las unidades residenciales, para el supuesto de que un propietario insistiere en la invitación de un no socio que hubiere sido declarado persona no grata para la paz y armonía del barrio, la administración se reserva el derecho de facturar a dicho propietario un costo extra y adicional de seguridad en concepto de acompañamiento de cada invitado desde la entrada al barrio y hasta la propiedad privada.

9.6.- Reiteración.

La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas será tomada en cuenta para la aplicación de sanciones más graves.

10.- Gastos comunes.

10.1.- Se consideran gastos comunes las erogaciones realizadas para el servicio y mantenimiento de las partes comunes y del Barrio en general; los gastos de administración y de conservación, limpieza, reparación y reposición de bienes y servicios de las áreas comunes, recreativas e instalaciones deportivas, comprendiendo el mantenimiento de caminos y senderos, accesos generales, muros y cerramientos; reparación y reposición de postes, caños, alambrados, cables, conductos y desagües de todos los servicios comunes, hasta el pilar medidor de cada lote; el mantenimiento de los parques, forestación, reforestación, riego, corte de pasto, poda y desmalezamiento y trabajos de jardinería en general; el pago de todos los servicios, tasas, impuestos y contribuciones públicas –nacionales, provinciales o municipales- y privadas que afecten a las partes comunes o a las personas que trabajan en beneficio de las mismas; el pago de los servicios comunes de vigilancia, recolección de residuos, sueldos, aportes, cargas y seguros sociales de los dependientes y de las personas contratadas para realizar cualquier tipo de tarea en el Barrio en general; las primas de seguro del personal, de incendio y demás que se contraten en beneficio del Barrio en general; el combustible, mantenimiento, reparación y sustitución de las maquinarias y/o vehículos afectados a los trabajos comunes; los gastos realizados con motivo de innovaciones y/u obras tendientes a obtener el mejoramiento de cualquiera de los sectores de utilidad común y/o todo otro gasto relacionado con los indicados, actual o que se genere o devengue en el futuro.- La enumeración antecedente es meramente enunciativa y no limitativa, debiendo entenderse el concepto de gastos, expensas comunes, y de administración, en sentido amplio, abarcando dicho concepto todas las erogaciones que se deban efectuar con motivo de la utilización, conservación, mantenimiento y seguridad de los espacios y sectores comunes y los dedicados a actividades deportivas, sociales y de esparcimiento.- Queda especialmente incluido en el concepto de gasto ordinario la previsión a realizar para compensar el desgaste por el mero uso y transcurso del tiempo de los materiales y equipamiento de los sectores comunes. Se encuentran obligados al pago de los gastos y expensas descriptos todos los adjudicatarios de parcelas residenciales y la no ocupación de dichas parcelas no libera en ningún caso a los mismos de su obligación de pago. -

10.2.- La administración expedirá vía email, mensualmente, un comprobante de expensas en la que constará la cantidad correspondiente a los gastos comunes para cada propietario, ello sin perjuicio de enviar posterior y eventualmente la factura correspondiente. También queda autorizado el Administrador para establecer un Fondo de Reserva para afrontar gastos extraordinarios e imprevisibles. El monto así determinado deberá cancelarse el día 10 de cada mes, o el hábil inmediatamente posterior, con independencia de envío de la liquidación de gastos y su fecha de recepción, en la cuenta corriente asignada para este fin. Vencido ese término la mora será automática y toda suma en mora devengará el interés punitivo que fije la Administración y que no podrá ser inferior a la tasa de interés activa que cobra el Banco de la Nación, vigente a la fecha de producirse la mora.

10.3.- En la facturación de los gastos comunes se incluirán en su caso las multas que eventualmente se apliquen como consecuencia de las disposiciones del artículo octavo.

10.4.- Atendiendo al hecho de que el pago de los conceptos de esta cláusula es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del Barrio Privado, que hace al bien común y las buenas y pacíficas relaciones entre los propietarios y que, en fin, tienen influencia directa en la subsistencia del sistema, cada propietario tiene la ineludible obligación de cumplir puntualmente sus obligaciones de pago de los gastos a su cargo.

10.5.- Será suficiente título ejecutivo para demandar por dicha vía, el cobro de las cuotas adeudadas sus intereses y multas, la certificación de la deuda líquida, vencida y exigible expedida por la Administración del Barrio, con sustento en el expreso consentimiento otorgado en tal sentido por cada propietario. Al respecto se pacta la jurisdicción de los tribunales de la Capital Federal, brindando al presente reglamento y la facturación que en su consecuencia se emita el carácter de título ejecutivo.

11.- Seguridad domiciliaria

En consecución de los fines expuestos y siendo la seguridad un factor de máximo interés común, todos los propietarios de viviendas podrán instalar sistemas de alarmas que en todo caso deberán estar conectados con la guardia, conforme las especificaciones técnicas que a ese fin proporcionará la Administración.

12.- Otras disposiciones

12.1.- Se encuentra prohibido realizar cualquier tipo de publicidad y/o promoción de actividades privadas y/o públicas, y en particular inmobiliarias, dentro del predio. No se podrán fijar y/o exhibir carteles de promoción de tipo alguno.

12.2.- Se encuentra prohibido realizar cualquier tipo de deporte o juegos deportivos fuera de los lugares determinados a tales efectos. En particular se prohíben las reuniones, juegos y consumo de alimentos y bebidas en las calles, veredas, y frentes de las viviendas, como la circulación en los lugares indicados con el torso descubierto y/o sin calzado adecuado.

12.3.- Las piscinas que se construyan deberán contar con cercos de seguridad para protección de niños, conforme lo estipula el Reglamento de Construcción. De no ser así, el propietario será pasible de las sanciones estipuladas en el presente Reglamento.

13.- Respecto de la traslación de la parcela

El propietario de un lote que pretenda transferir el dominio de su parcela deberá comunicarlo en forma fehaciente al Administrador.

14.- Jurisdicción

Por cualquier controversia o incumplimiento de este reglamento se pacta la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal en el fuero que corresponda.

15. DISPOSICION TRANSITORIA

El presente Reglamento rige a partir de su publicación vía mail en la página del Barrio, sin perjuicio de su posterior distribución impresa.

Una vez concluidos los tramites de registración de Planos y en oportunidad de otorgarse el Reglamento General será reproducido e incorporado al mismo y en consecuencia oponible a todo tercer sucesor ya fuere a título singular o universal.