



Reglamento de Convivencia y Seguridad del Barrio Privado Santo Domingo

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 e n t r e los Fiduciantes y las obligaciones respecto del uso de sectores comunes, la protección de las personas y los bienes y 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 será sancionada de acuerdo con las disposiciones del capítulo octavo.

Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación del reglamento es Caputo Hermanos SA, fiduciario del Contrato de Fideicomiso, 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 u n a 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. En tal sentido, los propietarios prestarán su colaboración a fin de que se realice la tarea y responsabilidades asignadas.

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 autoriza dos por el propietario a quien provean cosas y/o servicios, y controlará los bienes que introduzcan y saquen del Barrio. P a r a e l l o p o d r á n s o l i c i t a r l a a p e r t u r a y e x h i b i c i ó n d e l o s v e h í c u l o s.

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 con una antelación de 72 horas la identidad de todas 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. El uso de "drones" o artefactos similares será de modo responsable, y no se permitirá tomar imágenes, filmaciones o sobrevolar el espacio de cualquier propietario, salvo autorización expresa de éste.

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 o 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 o 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, prohibidos por normas locales, provinciales o nacionales, 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 tres meses de expensas -total o parcial- , y/o multas (art. 8.3), como tampoco sus inquilinos, familiares o invitados.

5.2.- En todos los casos, la reserva del espacio común deberá ser solicitada mediante la aplicación para celular del barrio Santo Domingo. "App INCO"

Club House.

5.3.- El Club House será un lugar de reunión y recreación para los propietarios, su grupo familiar y sus invitados, su uso se ajustará a las siguientes normas las que resultan del Reglamento de Uso del sector compuesto por SUM y Mini SUM y en su caso las que establezca en el futuro la Administración, a requerimiento de la Comisión de Disciplina con acuerdo de la mayoría de las Comisiones.

5.4.- Toda reunión social que pretenda realizar un propietario, con más de 16 integrantes y/o el uso exclusivo del SUM ubicado en el Club House, en adelante "Sector SUM", se podrá realizar, en la modalidad de alquiler previa reserva y aprobación mediante la aplicación para celular del barrio Santo Domingo en vigencia, sujetándose a la reglamentación especial dictada para estos casos. Será facultativo para la administración conjuntamente con la Comisión de Acción Social conceder o no el uso en estos términos, debiendo privilegiar el interés general y eventualmente la capacidad de rotación en lo referente a usos exclusivos y el cumplimiento de lo establecido en el siguiente párrafo.

La reserva será aprobada y aceptada, siempre y cuando el propietario solicitante:

a) no se encuentre en mora en el pago de las expensas ordinarias y/o extraordinarias y/o multas, situación que deberá mantenerse de la misma forma hasta el día del evento para el cual solicitó la reserva y



b) se cumpla con las demás obligaciones que surgen del presente reglamento de convivencia y del “Reglamento de Uso del Sector SUM y Sector Mini SUM”.

5.4.1.- La reserva exclusiva del “Sector SUM” no podrá ser solicitada desde los viernes a partir de las 19 hs hasta el siguiente lunes por la mañana hasta las 10 hs. Tampoco podrá ser solicitada desde las 19 hs del día anterior a los feriados, hasta la mañana siguiente a las 10 hs.

No será de aplicación lo estipulado en el párrafo anterior si no existiere concesionario gastronómico prestando servicio en las instalaciones del barrio o bien en el caso que el concesionario prestador del servicio preste su conformidad por escrito para su uso.

Cuando el “Sector SUM” se reserve en el horario en el que la concesión esté brindando servicio, se deberá solicitar el servicio de catering a la empresa concesionaria, la que no podrá cotizar por encima del servicio habitual que brinda, ni cobrar ningún tipo de concepto extra.

Teniendo en cuenta las restricciones precedentes, el “Sector SUM” podrá reservarse cualquier día de la semana, en turnos de 8 horas (“turno completo”) o de 4 horas (medio turno) en los siguientes horarios:

- De viernes a sábados: el primer turno comenzará a las 10 horas debiendo finalizar el último turno a las 03 horas.
- De domingo a jueves: el primer turno comenzará a las 10 horas, debiendo finalizar el último turno a las 23 horas.

Si un mismo día tuviere más de una reserva, deberá solicitarse al segundo propietario reservante un tiempo prudencial, mínimo de dos horas, (entre la finalización del primer evento y comienzo el segundo) destinado a la limpieza y reacondicionamiento del sector. No podrá haber más de dos eventos el mismo día.

5.4.2.- La capacidad máxima del “Sector SUM”, entre invitados y proveedores, será de 60 (sesenta) personas, quienes deberán estar individualizados por el propietario reservante, a fin de ser autorizados para el ingreso al barrio, con antelación no menor a 48 horas previas a la fecha del evento.

5.5.- El Club House también cuenta con un “Mini SUM”, en adelante “Sector Mini SUM” el cual se encuentra ubicado junto al sector de vestuarios. Las reuniones sociales que pretendiere realizar un propietario, requiriendo el uso exclusivo del “Sector Mini SUM”, en la modalidad de alquiler, se podrá realizar previa reserva y aprobación mediante la aplicación para celular del barrio Santo Domingo vigente, sujetándose a la reglamentación especial dictada al efecto. Será facultativo para la administración conjuntamente con la Comisión de Acción Social conceder o no el uso en estos términos, debiendo privilegiar el interés general y eventualmente la capacidad de rotación en lo referente a usos exclusivos y el cumplimiento de lo establecido en el siguiente párrafo

La reserva será aprobada y aceptada, siempre y cuando el propietario solicitante:



- a) no se encuentre en mora en el pago de las expensas ordinarias y/o extraordinarias y/o multas, situación que deberá mantenerse de la misma forma hasta el día del evento para el cual solicitó la reserva y
- b) se cumpla con las demás obligaciones que surgen del presente reglamento y del “Reglamento de Uso del Sector SUM y Sector Mini SUM”, en su caso.

5.5.1.- El “Sector Mini SUM” podrá reservarse cualquier día de la semana en turnos de 4 horas en los siguientes horarios:

- De viernes a sábados: el primer turno comenzará a las 10 horas debiendo finalizar el último turno a las 23 horas.
- De domingo a jueves: el primer turno comenzará a las 10 horas, debiendo finalizar el último turno a las 22 horas.

Si un mismo día tuviere más de una reserva, deberá solicitarse al segundo propietario reservante un tiempo prudencial mínimo de dos horas (entre la finalización del primer evento y el comienzo del segundo) destinado a la limpieza y reacondicionamiento del sector. No podrá haber más de dos eventos el mismo día.

El propietario reservante podrá optar por contratar el servicio ofrecido por la concesión vigente en el SUM o por un proveedor externo, haciéndose exclusivamente responsable por su contratación.

5.5.2.- La capacidad máxima del “Sector Mini SUM”, entre invitados y proveedores, será de 30 (treinta) personas, quienes deberán estar individualizados por el propietario reservante, a fin de ser autorizados para el ingreso al barrio, con antelación no menor a 48 horas previas a la fecha del evento.

En cuanto a los espacios delimitados que abarca el uso del “Sector SUM” y el “Sector Mini SUM”, costos, derechos y obligaciones del propietario reservante y demás cuestiones relacionadas a la reserva y utilización de dichos espacios, los mismos se registrarán por el “Reglamento del USO del Sector SUM y Sector Mini SUM.”

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. En todo momento y lugar deberán guardarse las normas de vestimenta apropiada.
- b) No se podrá llevar al SUM principal alimentos o bebidas de tipo alguno en el horario en el que se esté brindando servicio concesionado.
- c) No estará permitido el ingreso con animales.

Laguna, Muelle y Lotes para 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.



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.

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

Canchas de tenis.

5.10.- La reserva exclusiva de las canchas de Tenis deberá ser solicitada mediante la aplicación para celular del barrio Santo Domingo. "App INCO". Se podrá reservar una cancha durante un tiempo máximo de tres horas por día, por propietario. Asimismo, no podrá realizarse reservas durante los horarios que se establezcan para actividades comunes organizadas por el barrio, la administración o las comisiones, como por ejemplo clases de tenis o eventos especiales.

5.11.- 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.- La reserva exclusiva de las canchas de futbol deberá ser solicitada mediante la aplicación para celular del barrio Santo Domingo. "App INCO". Cada lote dispondrá únicamente de dos reservas anuales y serán de aplicación los costos establecidos en el punto 5.16. Dicho límite de reservas anuales y los costos mencionados, no serán de aplicación cuando la reserva sea solicitada por 5 o más propietarios.

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. No será de aplicación los costos establecidos en el punto 5.16

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.- Se podrá reservar la cancha durante un tiempo máximo de tres horas por día, por propietario. Asimismo, no podrá realizarse reservas durante los horarios que se establezcan para actividades comunes organizadas por el barrio, la administración o las comisiones, como por ejemplo clases de fútbol o eventos especiales.

5. 16.- La reserva exclusiva de la cancha tendrá un costo equivalente al valor que establezca el servicio de seguridad vigente por un guardia más en el día. No será de aplicación el costo mencionado cuando la reserva se solicite para eventos infantiles con menores de 18 años, como cumpleaños o similares



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

6.5.- 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. 6.- 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

8.1. Los Fiduciantes – consorcistas y todo sucesor singular o universal de estos deberá cumplir y hacer cumplir, en cuanto de cada uno de ellos dependa, las obligaciones asumidas con la empresa Telesmart que prestará en el Barrio, tanto al consorcio como a los copropietarios, los servicios de telecomunicaciones (conforme registro habilitante ante la Comisión Nacional de Comunicaciones) que incluyen: (a) servicios de valor agregado,

(b) transmisión de datos, (c) telefonía básica, (d) telefonía local y (e) telefonía de Larga Distancia Nacional e Internacional. A través de la red de telecomunicaciones, Telesmart brindará el servicio gratuito de transporte de las imágenes y videos que se obtengan de las cámaras de video de vigilancia que el Fideicomiso, el consorcio o su administradora decida instalar. Los gastos de instalación de cámaras son a costa del Fideicomiso, consorcio o su administración. La preparación y el uso de la red para dichos fines no implicará costo o gasto alguno para el fideicomiso, consorcio o la administración. Telesmart no será responsable del mantenimiento o funcionamiento de dichas cámaras, ni de los contenidos ni del uso incorrecto que personal del Fideicomiso, consorcio o la administración pueda hacer de esas imágenes y videos. Telesmart limita su responsabilidad exclusivamente al diligente servicio de transporte de dichas imágenes y video a través de la red de telecomunicaciones del barrio.

8.2. Cada fiduciante - consorcista podrá convenir con Telesmart el tipo de servicio y/o producto a requerir sin perjuicio de asumir como costo fijo básico anual el que surja de aplicar lo pactado en el contrato de instalación de Red que originalmente la citada empresa suscribió con el Fideicomiso. Así mismo todos y cada uno de los Consorcistas se obligan a respetar la exclusividad de uso de la red por parte de la citada empresa también durante el plazo pactado en el citado contrato.

8.3. Conteste con lo expuesto en el párrafo anterior cada Fiduciante – Consorcista acepta y se obliga a respetar y cumplir con la servidumbre que oportunamente se constituirá a favor de Telesmart con el fin de que ésta empresa en forma independiente y autónoma proceda a realizar por su cuenta y cargo todos los trabajos de mantenimiento y revisión de la red instalada.

8.5. Adicionalmente para todos los lotes frentistas a la laguna se establece una servidumbre de paso a los efectos de transportar la fibra óptica a cada lote. La fibra óptica estará situada a una distancia aproximada de 1,50 metros del límite de la línea del frente municipal de cada lote, a una profundidad de 0,80 cm. Los propietarios se comprometen a respetar y no afectar el paso de esta fibra para el caso de obras de acceso a sus lotes, debiendo comunicar a la empresa Telesmart en caso de conflicto con alguna obra de acceso a su lote para coordinar una solución. Para el resto de los lotes del barrio la servidumbre de paso estará situada en el límite posterior de cada lote, al fondo del mismo.



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 sanciones 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 doscientas. Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario, salvo que el reglamento de sanciones le dé un destino específico a algún tipo de multa particular. La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado, y devengará los mismos intereses definidos a ese momento para las expensas ordinarias. La administración se reserva el derecho de percibir parcialmente las expensas en forma separada de las multas o incluirlas en la misma facturación.

La conducta de los propietarios que originen la reiteración de multas será considerada un agravante que permitirá al administrador aplica radicionalmente 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 unida des residenciales, para el supuesto de que un propietaria insistiere en la invitación de un no propietario 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 tenida 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. 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.

10.6.- Cuando se liquide en forma separada el pago de un impuesto como el inmobiliario, que en función de su propia naturaleza debe ser prorrateado mediante un parámetro distinto al utilizado para la liquidación de expensas ordinarias, y el mismo no sea pagado en término, el día de su vencimiento tendrá un aumento de capital equivalente al 20% del monto liquidado y los intereses se calcularán sobre el saldo total, incluido este incremento.

10.7.- La imputación de una deuda se realiza en el siguiente orden:

- a. En primer lugar, se imputará a las Expensas Ordinarias;
- b. En segundo lugar, se imputará a las Expensas Extraordinarias;
- c. En tercer lugar, al Canon de obra, desratización, desinfección y cualquier otro importe relacionado al estado de obra
- d. En cuarto lugar, el pago se imputará a impuestos indicados en el punto 10.6
- e. En quinto lugar a multas.
- f. Por último, se imputarán a cualquier otro concepto no mencionado en los puntos anteriores.

En caso de que el total pagado en el mes no cubra el saldo final de la deuda del propietario, al mes siguiente la imputación se realizará bajo el mismo procedimiento y los conceptos serán trasladados, junto con el interés aplicable, a los periodos siguientes.

11.- Seguridad domiciliaria



Siendo la seguridad un factor de máximo interés común, todos los propietarios de viviendas podrán instalar sistemas de alarmas en sus viviendas que 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/opromoción 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 y será el exclusivo responsable de cualquier reclamo penal y/o civil derivado de esa omisión.

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.