Reglamento de Convivencia

Con primera modificación del 19/11/2026

Capítulo I: Declaración de Principios y Disposiciones Generales

1.1 El presente reglamento tiene por objeto establecer las normas básicas de convivencia, uso y administración entre los habitantes, copropietarios, adquirentes, inquilinos, personal dependiente y visitantes del predio. Su finalidad primordial es fortalecer los lazos de la comunidad, garantizar el respeto mutuo, canalizar de manera racional y jurídica los conflictos, salvaguardar la moral, las buenas costumbres y asegurar la protección integral de las personas y de los bienes comunes y particulares.

1.2 Todo propietario u ocupante es directa y solidariamente responsable de las personas que invita o introduce al predio, respondiendo patrimonialmente por sus comportamientos, faltas y transgresiones al presente régimen, así como también de cualquier accidente y/o lesión que les ocurriera en su estadía dentro del complejo. Las normas aquí establecidas y las que en el futuro se establezcan serán de aplicación inmediata y obligatoria desde su aprobación.

1.3 Todo hecho que atente contra alguno de los principios aquí enumerados, será sancionado de acuerdo con las disposiciones del presente reglamento, por más que dicha acción no se encuentre necesariamente especificada dentro de las disposiciones particulares que se enumeran a continuación.

1.4 El presente Reglamento y sus modificaciones se reputará conocido y aceptado y será por tanto de observancia irrestricta y obligatoria desde que cada Propietario hubiera recibido la posesión de su unidad o hubiera estado en condiciones legales de recibir dicha posesión, se hubiera discernido y/o recibido o no tal posesión.

Capítulo II: Autoridad de Aplicación y Órgano Revisor

2.1 La Fiduciaria es la encargada de dictar el presente reglamento y sus modificaciones que serán obligatorias desde su dictado, hasta tanto se dicte el Reglamento de Copropiedad del Emprendimiento cuyo contenido inicial también ésta determinará. Su ejecución y cumplimiento será delegado a la Administración la que a su turno podrá también delegar facultades específicas en funcionarios o personal determinados. Ante situaciones conflictivas o interpretativas, la Administración resolverá con arreglo a derecho y bajo el asesoramiento de su equipo jurídico externo.

2.2 A fin de resguardar el derecho de defensa de los vecinos y evitar decisiones arbitrarias, los residentes podrán recurrir las multas o sanciones impuestas por la Administración ante la Fiduciaria y luego ante el Tribunal de Convivencia y Disciplina (o

[1] VIGENTE DESDE EL DÍA 19/11/2026.-

Subcomisión de Convivencia) una vez que el mismo esté constituido, el cual actuará como órgano revisor definitivo para evaluar la procedencia y graduación de las penas.

2.3 Todas las comunicaciones formales entre la Administración y los copropietarios se canalizarán preferentemente por vía electrónica a las casillas de correo declaradas por cada una de las partes.

Capítulo III: Control de Acceso, Guardia y Seguridad

3.1 El personal de la Guardia de Seguridad es el responsable directo del control de acceso y egreso de personas, vehículos y bienes, respondiendo operativamente a las directivas de la Administración. Es obligación ineludible de todo residente y visitante acatar rigurosamente sus indicaciones -incluyendo permitir la revisión del vehículo y sus integrantes- e identificarse cuando sea requerido.

3.2 Identificación General: Toda persona que pretenda ingresar al predio deberá exhibir su Documento Nacional de Identidad (DNI). Los conductores de vehículos motorizados deberán presentar de manera obligatoria su licencia de conducir habilitante y vigente, así como la constancia de seguro obligatorio contra terceros al día. La Guardia registrará el nombre completo, documento, dominio del vehículo y el motivo del ingreso.

3.3 Derecho de Admisión y Consulta: La Guardia consultará telefónicamente el ingreso con el vecino correspondiente. Ante la imposibilidad de contactar al residente, o de no mediar una autorización previa fehaciente, el personal de seguridad posee facultades suficientes para denegar el acceso. La Administración se reserva estrictamente el derecho de admisión y permanencia.

3.4 Personal de Servicio y Proveedores: Los trabajadores particulares, contratistas y proveedores deberán contar con la debida autorización del propietario contratante, suscribiendo autorizaciones especificas tanto para el ingreso como para la salida de los mismos, pudiendo determinar restricciones de días y horarios. A fin de limitar reclamos solidarios de índole laboral, el propietario está obligado a acreditar el alta laboral de sus dependientes y el último comprobante de pago de aportes, contribuciones y la correspondiente Aseguradora de Riesgos del Trabajo (ART). No se permitirá el ingreso de trabajadores no registrados. Rige en lo pertinente el Reglamento del Construcción.

3.5 Vías de Ingreso y Egreso: El acceso y egreso habitual se realizará exclusivamente por la entrada principal, debiendo cargar todos los datos vinculantes de los habitantes, propietarios, inquilinos, y visitas al sistema OPEN KEY. Los accesos secundarios quedarán reservados para situaciones de emergencia, evacuación, o para vehículos que, por su peso, dimensiones o volumen de carga, tengan autorización expresa y justificada de la Administración.

3.6 Tránsito de Carga Pesada y Camiones: Queda prohibido el ingreso de camiones con acoplado, semirremolques o vehículos de más de dos ejes. Asimismo, queda prohibido el tránsito de cargas pesadas durante los días de lluvia y hasta transcurridas 48 horas de la última caída de agua, salvo autorización excepcional. Los horarios autorizados para el ingreso de camiones y mudanzas son de lunes a viernes de 08:00 a 16:45 horas y los

sábados de 08:00 a 12:30 horas (quedando exceptuados de esta restricción horaria aquellos transportes vinculados a prácticas deportivas promocionadas especialmente por la institución). Los vehículos de mudanza no deberán obstruir la circulación de la mano contraria. Será de aplicación en su caso lo previsto específicamente en el Reglamento de Construcción, siendo este reglamento de aplicación especial y por tanto de prelación respecto del presente reglamento en todo cuanto hubiera contradicción.

3.7 Se permitirá el acceso a los propietarios y su grupo familiar en tanto se hubiera recibido la posesión del lote mediante la suscripción del acta pertinente, y se hubieran pagado los conceptos vinculados a tal recepción (Fondo de Equipamiento; Fondo de Reserva). La Administración mantendrá actualizada la lista de propietarios autorizados a ingresar al emprendimiento.

Capítulo IV: Alquileres, Cesiones y Ocupaciones Temporarias

4.1 Todo propietario que decida alquilar, ceder o confiar el uso y goce de su unidad funcional a terceros, bajo cualquier modalidad, deberá notificarlo de manera fehaciente al Administrador con una antelación mínima de 48 horas al primer ingreso de los nuevos residentes. Deberá adjuntar copia del contrato respectivo junto con los certificados de antecedentes penales de todos los ocupantes mayores de edad.

4.2 El inquilino o cesionario temporario gozará de los mismos servicios ordinarios y derechos de uso que el propietario, siempre que este último le ceda formalmente sus derechos por dicho período y la unidad funcional se encuentre al día con el pago de las expensas comunes. En caso de mora en las obligaciones de pago, la Administración queda facultada para reducir o suspender la prestación de los servicios comunes y el uso de las instalaciones recreativas.

4.3 Los alquileres temporarios no podrán ser inferiores a un mes.

Capítulo V: Circulación Vehicular Interna y Estacionamiento

5.1 Las calles, veredas y espacios circulatorios internos son de uso comunitario. Queda terminantemente prohibida cualquier obstrucción, restricción o colocación de obstáculos en las calzadas o banquinas. La Administración procederá a su remoción con cargo directo y ejecución en las expensas del infractor.

5.2 Velocidad Máxima: Ningún vehículo motorizado podrá superar la velocidad máxima de treinta (30) kilómetros por hora dentro de los límites del predio, debiendo ajustar su circulación a las leyes nacionales, provinciales y municipales vigentes. Los vehículos que presenten condiciones antirreglamentarias o escapes modificados que emitan ruidos molestos o gases tóxicos no podrán circular.

5.3 Menores de Edad al Volante: Se prohíbe de forma general la conducción de vehículos motorizados por parte de menores. Excepcionalmente, y mediando autorización expresa, por escrito y firmada por sus padres o tutores legales ante la Administración, se podrá habilitar a menores de 16 o 17 años para el uso de ciclomotores o cuatriciclos,

siempre que cuenten con licencia oficial expedida por autoridad competente, circulen sin pasajeros y cumplan con las normas de seguridad. Los firmantes de la autorización asumirán la total responsabilidad civil y penal por los daños ocasionados o sufridos por el menor.

5.4 Régimen de Estacionamiento: El estacionamiento frente a los lotes particulares se efectuará exclusivamente sobre la banquina propia, por fuera de las zanjas de escurrimiento pluvial y de manera tal que no se obstruya, ni parcial ni totalmente, el tránsito general o los accesos a los predios vecinos. El uso de lotes baldíos ajenos para estacionamiento está terminantemente prohibido. Los vehículos que excedan la capacidad física de la vivienda deberán estacionarse únicamente en las zonas asignadas y autorizadas por la Administración. Los proveedores, servicios a domicilio y transporte escolar podrán estacionar en la calzada pública únicamente por lapsos cortos no mayores a diez (10) minutos.

5.5 Restricciones de Aeronavegación y Dispositivos: Queda estrictamente prohibido el sobrevuelo, aterrizaje o despegue de helicópteros, parapentes, paracaídas o cualquier otra aeronave sin la previa y expresa autorización escrita de la Administración. Asimismo, se prohíbe el uso de drones, aviones a radiocontrol o dispositivos voladores dirigidos que vulneren la privacidad de los hogares o causen molestias a los residentes. El uso de cámaras de seguridad debe tener por rango de alcance la superficie del propio lote y en modo alguno puede alcanzar lotes vecinos vulnerando su privacidad. Se encuentra prohibía la difusión por cualquier medio de personas y/o viviendas de terceros sin su expresa autorización.

Capítulo VI: Ruidos Molestos, Horarios de Descanso y Convivencia

6.1 El mantenimiento de la tranquilidad, la paz social, el decoro y el silencio es un objetivo fundamental de la comunidad. Los habitantes deben abstenerse de emitir ruidos excesivos provocados por gritos, sistemas de audio, televisores, instrumentos musicales, herramientas o motores de cualquier naturaleza.

6.2 Reuniones Sociales y Celebraciones: Los eventos sociales privados se desarrollarán estrictamente dentro de los límites del lote de su organizador. El volumen de la música no podrá exceder bajo ninguna circunstancia los 50 decibeles. Se establece un período de protección y resguardo absoluto del descanso de los vecinos entre las 00:00 y las 07:00 horas (pudiendo extremarse las precauciones de silencio desde las 22:00 horas). Para celebraciones de más de 40 personas, los vecinos deberán gestionar prioritariamente el alquiler de las instalaciones comunitarias (Club House o SUM).

6.3 Generadores de Energía Eléctrica Privados: Los equipos electrógenos de emergencia particulares deberán instalarse bajo la aprobación de la Administración, buscando amortiguar al máximo los ruidos y la propagación de gases de combustión. Su uso quedará estrictamente limitado a la duración del corte de suministro de la red pública y no podrán encenderse entre las 00:00 horas y las 07:00 horas, a menos que medie una situación de emergencia médica comprobada e informada. En cuanto a sus características

y lugar de emplazamiento deberá estarse a cuanto emerge del Reglamento de Construcción, siendo éste aquel cuya aplicación primará como regla especial.

6.4 Horarios de Servicios y Trabajos Particulares: Las tareas de reparaciones menores, jardinería, limpieza de piscinas o lavado de vehículos ejecutadas por personal contratado externo solo podrán realizarse de lunes a viernes en el horario de 08:00 a 17:00 horas, y los sábados de 08:00 a 13:00 horas. Quedan expresamente prohibidos estos trabajos los días domingos y feriados. Cuando dichas labores sean ejecutadas de forma directa y personal por los propios residentes, podrán desarrollarse durante los fines de semana respetando los límites horarios y el descanso general.

6.5 Para las tareas de construcción y reformas edilicias deberá estarse a cuanto emerge del Reglamento de Construcción, siendo éste aquel cuya aplicación primará como regla especial.

6.6 Toda queja de vecinos por excesos que de cualquier manera transgredan las pautas indicadas precedentemente, causando molestias, se presentará por escrito a la Administración con identificación del 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 al capítulo respectivo del presente reglamento.

6.7 En caso de transgresiones ostensibles y graves, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente a la guardia, siendo facultad de ésta solicitar de inmediato el cese de la fuente de conflicto, sin perjuicio de las sanciones que correspondan y pueda aplicar posteriormente la Administración. La misma se considerará una falta grave.

Capítulo VII: Régimen de Tenencia de Animales Domésticos

7.1 Se permite la permanencia de animales domésticos en el predio, limitando la cantidad a un máximo de dos (2) mascotas por unidad funcional, debiendo el propietario registrar por escrito ante la Administración sus nombres, razas y características sanitarias. Aquellos propietarios que tuviesen más de dos mascotas al momento de entrar en vigor este reglamento podrán conservarlas previa declaración formal.

7.2 Prohibiciones Especiales: Queda terminantemente prohibida la tenencia de animales salvajes, depredadores, no domesticables, o de ejemplares entrenados para el ataque o que por su natural ferocidad y potencial riesgo sanitario representen una amenaza latente. Asimismo, está prohibida la cría comercial o residencial de aves, abejas o ganado de corral.

7.3 Circulación en Áreas Comunes: Las mascotas no podrán deambular sueltas bajo ninguna circunstancia fuera de los límites de su lote. Al ser paseadas por los espacios comunes, deberán ir provistas obligatoriamente de collar, correa, placa identificatoria y bozal en caso de ser necesario. El propietario o paseador está obligado a recoger de inmediato los excrementos sólidos que el animal deposite en los espacios públicos.

7.4 Retención de Animales en Infracción: El personal de seguridad y la Administración quedan facultados para retener y alojar en caniles o jaulas comunitarias a todo animal que deambule sin identificación, o cuyo propietario se muestre reacio a custodiarlo tras ser

advertido, siendo por cuenta y riesgo del infractor cualquier lesión o contingencia que pudiese sufrir el animal o el personal interviniente.

7.5 Protección de la Fauna Autóctona: Se prohíbe de forma absoluta la caza de animales y aves, así como el hostigamiento a la fauna del predio por cualquier medio. Únicamente la Administración se encuentra facultada para proceder a la captura, cría, control sanitario y repoblación de especies silvestres a fin de preservar el ecosistema local.

Capítulo VIII: Uso de Áreas Comunes, Espacios Recreativos e Instalaciones Deportivas

8.1 Todos los copropietarios tienen el deber de cuidar, mantener la higiene y utilizar los espacios comunes (plazas, parques, lagos, veredas, instalaciones deportivas) de acuerdo con su destino específico. Se prohíbe arrojar basura, tierra, escombros o residuos fuera de los contenedores habilitados; la recolección domiciliaria se ajustará a los horarios fijos de la Administración.

8.2 Morosidad en Expensas y Multas: No podrán hacer uso de las instalaciones recreativas, deportivas, SUM, piletas ni áreas sociales aquellos propietarios que registren deudas por expensas comunes o multas firmes, una vez que la Administración hubiera intimado formalmente su pago, y hasta el efectivo cobro de las sumas adeudadas. Esta restricción se extiende a sus inquilinos, familiares e invitados.

8.3 Instalaciones Deportivas: Las canchas y áreas de esparcimiento se utilizarán con decoro, vestimenta adecuada y buenas costumbres. Los horarios de uso se limitarán por parte de la Administración en las canchas próximas a las viviendas para evitar molestias. La Administración podrá inhabilitar temporalmente el uso de las instalaciones por razones climáticas, resiembra, fertilización o mantenimiento técnico. Los propietarios podrán pedir a la Administración el uso de las instalaciones deportivas para realizar encuentros entre ellos y/o con sus invitados. La rotación en el uso de las instalaciones deportivas será una pauta que ineludiblemente la Administradora deberá mantener a fin de asegurar un uso equitativo por parte de todos los propietarios e inquilinos. Los propietarios podrán organizar torneos en forma concertada con la Administración. De organizarse cualquier tipo de torneo, la Administración fijará las fechas, y horarios en que el mismo se realizará, como así también fijará las pautas y reglas de uso específicas, con miras a lograr la mejor organización, y concertando en cada caso con los participantes. La Administración estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del emprendimiento, con cargo al propietario. Siendo las REGLAS DE USO las siguientes: (i) La reserva estará sujeta a confirmación por el sistema de OPEN KEY una vez comprobada la no superposición de reservas, teniendo prioridad aquel propietario que haya hecho menos uso de las instalaciones. No se podrán reservar turnos sucesivos de 1,5 hs. por turno. (ii) Podrán usar las canchas o permanecer en ellas si ningún otro propietario demuestra tener una reserva previa. (iii) En caso de cualquier práctica deportiva y/o alquiler del salón los propietarios deberán suscribir un deslinde de responsabilidad hacia el complejo en caso de lesiones y accidentes.

8.4 Piscinas Comunitarias: El uso de la pileta del complejo se sujetará rigurosamente a los horarios establecidos y a la presencia obligatoria del guardavidas habilitado; queda estrictamente prohibido el ingreso fuera de dichos términos. El ingreso de invitados estará limitado a un máximo de dos (2) personas por unidad funcional, salvo autorización especial de la Administración. Estará prohibido el ingreso y permanencia de menores sin la presencia de un adulto, exceptuándose a los mayores de 14 años.

8.5 Plazas de Juegos Infantiles: Las zonas de juegos destinadas a niños no podrán ser utilizadas por adolescentes o adultos. Los daños materiales ocasionados por el mal uso de estos elementos serán facturados directamente al propietario responsable.

8.6 Control de Recursos Públicos y Servicios: Queda terminantemente prohibido el uso de agua corriente de red para el riego de jardines, lavado de calzadas o llenado de piletas particulares, a fin de evitar el desabastecimiento de la comunidad. Los badenes, desagües y accesos vehiculares particulares deberán mantenerse limpios de tierra, bolsas, podas o volquetes para no obstruir el libre escurrimiento pluvial. Está prohibido el ocultamiento de las cámaras de inspección cloacal domiciliarias. Las instalaciones eléctricas exteriores que pongan en riesgo la seguridad general están prohibidas, y el personal del predio tendrá libre acceso a la lectura y control de los medidores de servicios. Se aplicará en lo pertinente lo previsto por el Reglamento de Construcción que en tanto norma especial primará sobre el presente reglamento.

8.7 Uso de Químicos y Manejo de la Flora: Se prohíbe estrictamente a los particulares la colocación de cebos, venenos o la realización de fumigaciones con agroquímicos en espacios comunes por el peligro que representa para terceros. Los propietarios están obligados a podar las ramas de sus árboles que invadan la visual pública, luminarias, carteles o medidores de servicios; ante su incumplimiento por un plazo de 10 días tras la notificación, la Administración procederá a la poda con cargo al propietario. La remoción o plantación de especies arbóreas en áreas comunes corresponde exclusivamente a la Administración. Se aplicará en lo pertinente lo previsto por el Reglamento de Construcción que en tanto norma especial primará sobre el presente reglamento.

8.8 Lagunas: No está permitida la pesca ni la práctica de deportes a vela. Sí lo está de kayakismo, remo, y stand up paddle. Toda práctica deportiva implica por su propia naturaleza un riesgo potencial, resultando cada usuario único y exclusivo responsable por los accidentes que pudiere sufrir él mismo y/o sus familiares y/o sus invitados, deslindado al Emprendimiento, y la Administración de todo tipo de responsabilidad cualquiera sea su naturaleza. No está permitido el uso de embarcaciones a motor. Las construcciones fijas o flotantes, tales como muelles o rampas, solo podrán construirse en un todo de acuerdo con cuanto emerge del Reglamento de Construcción. No está permitido bañarse y nadar en las lagunas, arrojar residuos y verter cualquier tipo de líquidos, incluida la descarga de piletas.

8.9 Salón de Usos Múltiples: El SUM consta de parilla, cocina, bar, salón grande comedor/living con chimenea, sanitarios independientes, y solárium. Los propietarios podrán hacer uso del mismo en los horarios habilitados para tal fin y en forma privativa para eventos especiales y privados, previa autorización especial concedida por la Administración con una anticipación no menor a siete (7) días corridos al día 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. En ese caso, la Administración estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones. El cargo se debitara por expensas y el mismo asciende al 50% del valor de la expensa común. La Administracion estará autorizado a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del Emprendimiento, con cargo al usuario. En caso de querer usar la piscina de natación será obligatoria la presencia de un guardavidas, con cargo al usuario. El uso del salón tendrá un costo adicional destinado al pago de la limpieza del mismo. ~~deberá entregarse en las mismas condiciones de limpieza en las cuales se recibió. Caso contrario la limpieza del mismo se le adicionara al precio pactado.~~ Sus reglas de uso son las siguientes: (i) Existirá un único turno de uso por día de seis horas como máximo, el que no podrá iniciarse antes de las 10.00 ni finalizar más allá de las 02.00 hs del día siguiente. El propietario deberá indicar el horario de inicio de modo de coordinar las tareas de limpieza. (ii) La reserva estará sujeta a confirmación por el sistema de OPEN KEY una vez comprobada la no superposición de reservas, teniendo prioridad aquel propietario que haya hecho menos uso de las instalaciones. (iii) Para el caso de los días 24, 25 y 31 de Diciembre y 1° de Enero, las reservas tendrán un régimen especial teniendo en cuenta que la persona que hizo una reserva no podrá repetirla para el resto de los turnos y días, contemplando además el historial del año anterior, todo esto para el caso de superposición de reservas.

Capítulo IX: Uso de las Unidades Funcionales Destinadas a Vivienda

9.1 Las unidades funcionales se destinarán de manera exclusiva a la edificación de viviendas unifamiliares, quedando estrictamente prohibido el desarrollo de cualquier actividad comercial, industrial o profesional con atención al público. Se exceptúan únicamente las parcelas de propiedad del emprendimiento destinadas a fines sociales, administrativos o deportivos.

9.2 En los lotes particulares no se podrán llevar a cabo actividades de índole política o religiosa que trasciendan los límites de la propiedad, ni utilizar las edificaciones como depósitos de materiales inflamables, combustibles, explosivos o elementos peligrosos que comprometan la seguridad vecinal. Queda prohibida la instalación de publicidad comercial, pasacalles, banderas de propaganda o letreros en los lotes, con excepción de los carteles de obra obligatorios regulados por el Reglamento de Construcción. El uso de pirotecnia bajo cualquier modalidad está completamente prohibido, tanto en el lote particular como en espacios de uso común o recreativo.

9.3 Piscinas Privadas y Seguridad: Es obligación legal de todo propietario que posea una piscina en su lote cercar perimetralmente la misma o la propiedad con cerramientos de seguridad que impidan de forma efectiva el ingreso involuntario de niños. Asimismo, se debe mantener el agua en perfectas condiciones de higiene, cloración y filtrado durante todo el año para evitar el estancamiento y la propagación de insectos o vectores de enfermedades. Se aplicará en lo pertinente lo previsto por el Reglamento de Construcción que en tanto norma especial primará sobre el presente reglamento.

9.4 Forestación: Es principio de fundamental importancia en el Emprendimiento la conservación, el cuidado, y el incremento de las especies arbóreas, por lo que toda conducta que atente contra este principio será sancionada. En cuanto al retiro, plantación y poda de especies tanto dentro de la unidad como las externas deberá estarse en lo

pertinente a cuanto se señala en el Reglamento de Construcción. Las podas se realizarán únicamente en los meses de mayo, junio, julio y agosto. El retiro de troncos y/o ramas se realizará haciendo uso de vehículos apropiados, y dejando el lugar en perfecto orden y condiciones de limpieza, dentro de los horarios permitidos a tal fin. La Administración solo retirara sin cargo hasta 3 bolsas de 0,60m de alto, 0,60m de ancho, por 0,60m de largo de restos de poda y corte de césped por semana estando ubicadas las mismas al lado de cada pilar de electricidad sin obstruir la zanja de escurrimiento de aguas. Si los volúmenes de poda exceden lo citado precedentemente el propietario del inmueble debe procurar el retiro de los mismos por medio de un volquete. Es obligación de todo propietario el mantenimiento de sus jardines y parques con esmero y dedicación; cortar el pasto periódicamente, retirar ramas muertas o invasivas, podar arbustos que afecten las líneas límites de sus predios y/o las visuales sobre las vías de circulación, debiendo realizar toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del Emprendimiento. Las tareas de mantenimiento y corte de pasto de los jardines privados y espacios comunes del barrio se realizaran de lunes a viernes de 8.00 a 18.00 durante la temporada de verano (Octubre-Marzo) y de 8.00 a 17.00 durante la temporada de invierno (Abril-Septiembre) y los días sábados de 8.00 a 13.00 durante todo el año. La Administración queda facultada para efectuar, a costa del propietario y con cargo en las expensas, cortes de pasto y desmalezamiento en las unidades no construidas cuando a su criterio el estado del lote muestre pastos altos y/o malezas y/o muestre signos de dejadez y falta de ocupación que desmerezcan el entorno y el Emprendimiento. Está prohibido dejar vehículos de cualquier tipo en el lote, mientras en el mismo no se emplace construcción alguna destinada a vivienda y con espacio específico para su guarda.

9.5 Residuos: Los propietarios deberán en todo momento mantener sus lotes, veredas, y cunetas, con el pasto corto y prolijo, libre de malezas, arregladas y regadas sus plantas, sean lotes construidos o baldíos. Los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la Administración, e implantarse en la misma línea –y contiguos- al pilar de luz, ubicado en el frente de las viviendas. Se aplicará en lo pertinente lo previsto en el Reglamento de Construcción. Los residuos domiciliarios deberán embalarse en bolsas apropiadas y cerradas, y depositarse en los cestos de residuos. La Administración dispondrá la forma del retiro y destino final de dichos residuos. En el caso de residuos que no sean domiciliarios (baldes de pintura, restos de trabajos de obra, embalajes voluminosos, etc.) los mismos deberán depositarse en la zona de almacenamiento de residuos que a tal efecto la Administración fijara, en bultos de 0.60m de alto por 0.60 m de ancho por 0.60 m de largo y que su peso no sea mayor a 15 kilos. Se prohíbe arrojar sobre los espacios comunes todo tipo de residuos o desperdicios. El retiro de escombros, tierra, podas o cualquier tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los propietarios a su cargo, caso contrario, la Administración está autorizada a realizarlo con cargo al propietario. El retiro de todo desperdicio de origen 'vegetal', como ser yuyos, pasto, hojas, entre otros,

podrá ser desechado por el propietario mismo en el lugar de composte que específicamente indique la Administración. La Administración se encuentra expresamente facultada para multar al propietario que deposite residuos fuera de los lugares indicados, o que haya autorizado el ingreso del infractor.

Capítulo X: Régimen de Faltas, Sanciones y Penalidades

10.1 Generalidades: Las infracciones a cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y a las normas que determine la Administración, podrán ser sancionadas por ésta mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso, suspensiones y demás sanciones que en el futuro se determinen. Su aplicación será decidida ponderando el principio de gradualidad de la sanción, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción cometida, el daño provocado, los antecedentes del sindicado responsable, y su eventual reincidencia. Queda expresamente establecido que la multa será liquidada al propietario que hubiere cometido la infracción, o que haya autorizado el ingreso del infractor. El propietario tiene derecho a ejercer su defensa y la Administración puede requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud del hecho, siendo obligación de todo propietario proporcionar la que tuviere.

10.2 Sanciones: (i) Apercibimiento: Consistirá en un llamado de atención y será la sanción más leve que pueda aplicarse, la cual generará un precedente en la conducta del propietario. (ii) Multa: La pena en este caso será pecuniaria según se establece más adelante. 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. La Administración se reserva el derecho de percibir parcialmente las expensas en forma separada de las multas y/o incluirlas en la misma facturación y en su caso aplicar el punitorio sobre el total de lo facturado. 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 en un futuro. (iii) 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. En los casos en que en un primer examen pueda apreciarse como de suma gravedad, procederá la suspensión provisional sin perjuicio de la sanción definitiva que corresponda. La sanción de suspensión se aplicará en casos de mayor gravedad o reincidencia. El suspendido no podrá concurrir ni hacer uso de las instalaciones del sector social y/o deportivo durante el tiempo que dure la suspensión. (iv) Prohibición de acceso y expulsión: La Administración podrá prohibir el acceso al Emprendimiento o expulsar de los sectores comunes del mismo a toda persona no propietaria, que cometa infracciones cuya gravedad, a criterio de esta, 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 a personas ajenas al Emprendimiento. (v) Reiteración: La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas será tenida en cuenta para la aplicación de sanciones más graves.

10.3 Alcance de la responsabilidad: Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de las unidades funcionales celebren con terceros, no variará la responsabilidad que el titular de la unidad tiene ante la Administración, ni enervará los derechos de ésta para exigir el estricto e inmediato cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones que se establezcan. Esta cláusula deberá ser obligatoriamente inserta en todos los contratos o convenios que celebren los

propietarios con terceros, sobre su unidad; y en particular el conocimiento que los terceros deberán declarar respecto de los alcances y contenido del presente Reglamento.

10.4 Procedimiento: Constatado el hecho o conducta que contraventa las normas de convivencia, la Administración notificará inmediatamente la aplicación de la multa, por medio de correo electrónico, a la dirección que se encuentre debidamente denunciada previamente por el propietario, al momento de aprobar el presente reglamento, o en su caso, cuya utilización por el propietario sea habitual para la Administración. A partir de su notificación por correo electrónico el infractor contará con un plazo de 5 días hábiles para realizar su descargo, a contar desde las 00:00 hs del día siguiente a su notificación y hasta las 24:00 hs del día quinto. Vencido el plazo sin presentación de descargo, la multa se hará operativa, integrándose en la siguiente liquidación de expensas. En el caso de efectuar el descargo, la Administración decidirá mantener o no la aplicación de la sanción. Si decide mantenerla, deberá elevar el descargo a la Fiduciaria o al Tribunal de Convivencia una vez que el mismo se encuentre constituido dentro de los cinco días de su decisión, para que este la confirme o la desestime. La decisión de la Fiduciaria o del Tribunal será comunicada por correo electrónico al infractor dentro de los diez días de elevado el descargo , por correo electrónico, y en el caso de confirmarse la multa o morigerarse la misma, esta se hará operativa, integrándose en la siguiente liquidación de expensas. El Tribunal tendrá que ser integrado por tres miembros propietarios, designados por la Fiduciaria en su caso o por Asamblea una vez que exista y se encuentre otorgado del Reglamento de Copropiedad del Emprendimiento. Deberá contar con un suplente designado, para el caso de que sea uno de sus miembros los imputados de la infracción. Solo podrán ser reelegidos hasta dos períodos consecutivos.

10:5 Las infracciones a las disposiciones de este reglamento serán tipificadas y graduadas con prudencia por la Administración y la Fiduciaria o el Tribunal de Convivencia, rigiéndose bajo el siguiente esquema general:

Clasificación de la Falta	Graduación de la Sanción / Reincidencia	Ejemplos de Infracciones Asociadas
Faltas Leves	- 1ª Contravención: Apercibimiento formal por escrito. - 1ª Reiteración: Multa equivalente al 5% de las expensas. - 2ª Reiteración: Multa equivalente al 20% de las expensas.	Mascotas deambulando sueltas; no recoger excrementos; mal uso de juegos infantiles; ruidos leves fuera de hora; obstrucción menor de badenes; falta de poda de ramas que afecten luminarias; uso incorrecto pero no destructivo de áreas comunes; negarse al control de medidores.

Clasificación de la Falta	Graduación de la Sanción / Reincidencia	Ejemplos de Infracciones Asociadas
	- 3ª Reiteración: Multa equivalente al 50% de las expensas. - 4ª Reiteración en adelante: Pasa a considerarse Falta Grave.	
Faltas Graves	- 1ª Contravención: Multa equivalente al 70% del valor de las expensas comunes del lote. - Conducción o accesos con desacato severo a la autoridad: Posibilidad de prohibir el ingreso de vehículos motorizados infractores (si corresponden a proveedores o visitas).	Transgresiones musicales u ruidos ostensibles (más de 50 dB o de 00:00 a 07:00 hs); exceso de velocidad (+30 km/h); desobediencia, insultos o maltrato al personal de Guardia o Administración; no cercar piletas privadas o abandonar su higiene; arrojar escombros o basura en áreas comunes; comercio público en viviendas; actividades políticas/religiosas con trascendencia pública; uso de pirotecnia de estruendo (salvo fiestas de fin de año); depósitos peligrosos de combustibles; uso de armas; colocar venenos en áreas comunes.

Capítulo XII: Expensas y Jurisdicción

12.1 En el entendimiento de que su determinación y pago hacen al mantenimiento y seguridad de la coas común, todos los Propietarios quedan obligados al pago de las expensar ordinarias y extraordinarias, multas, y fondos adicionales que se requieran justificadamente, desde que hubieran recibido la posesión o desde que estuvieran en

condiciones de recibir la misma, hayan o no tomado posesión o se los haya o no convocado a recibir la misma.

12.2 Las expensas se harán efectivas previo envío de la pertinente liquidación por parte de la Administración, del 1 al 10 de cada mes, mediante depósito o transferencia en la cuenta que ésta indicará.

12.3 La mora se producirá de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo, y sin que se requiera intimación alguna. Acaecida la mora, se devengarán sobre el monto debido, un interés compensatorio equivalente a la tasa activa que aplique el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a 30 días, con más la mitad de dicha tasa en concepto de intereses compensatorios. Los intereses se capitalizarán trimestralmente. La tasa de interés será determinada por la Fiduciaria con la anuencia de la Administración y podrá ser modificada cuando razones de orden económico o financiero justifiquen prudencialmente su modificación de modo de preservar los intereses de los copropietarios. Cualquier pago a cuenta se imputará primero a honorarios y gastos causídicos, luego a intereses punitorios, luego a compensatorios, y finalmente capital. La Administración podrá conceder plazos de pago que no podrán exceder de tres meses, previo acuerdo con la Fiduciaria. En ningún caso tales acuerdos podrán contemplar quitas de capital o intereses punitorios y/o compensatorios.

12.4 El no pago de tres expensas consecutivas dará derecho a la Administración a extender el certificado de deuda correspondiente y promover, previa intimación al propietario incumplidor cursada al correo electrónico constituido por éste y donde recibe las expensas que no fuera subsanada dentro de los diez días hábiles a la recepción de dicho correo, la acción judicial correspondiente. A este fin las partes asignan a la certificación de expensas extendida por el Administrador carácter de título ejecutivo hábil para proceder por la vía procesal sumaria que el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación establezca.

12.5 Ante cualquier controversia legal o incumplimiento que derive en la vía judicial respecto de cualquier cuestión vinculada al presente Reglamento, se pacta la jurisdicción de los Juzgados Nacionales de Primera Instancia en lo Civil con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.