

REGLAMENTO DE BUENA CONVIVENCIA “COMARCA SERRANA TIERRALTA”

20 de Junio de 2018, Malagueño

Aspectos Preliminares

Las presentes disposiciones tienen por objeto garantizar una relación armónica entre vecinos y aquellas condiciones básicas que garanticen calidad de vida, refiriéndonos a las aquellas molestias que habitualmente se pueden presentar en toda urbanización, como también aquellas referidas a los aspectos visuales del espacio urbano.

Objetivos principales

- Conservar el orden y la armonía en la convivencia vecinal.
- Proteger la vida de los habitantes del barrio, con especial cuidado a niños, teniendo en cuenta que representan más del 40% de los habitantes del barrio.
- Evitar acciones judiciales de responsabilidad, en caso de daños producidos por la violación de las normas que se expresan en el presente documento.

Aspectos Generales

Normas y Reglamentos

Las normas son de cumplimiento obligatorio para todos los que habitan o transitan la urbanización Comarca Serrana Tierralta, vecinos, su grupo familiar y/o sus allegados o invitados.

Los reglamentos que elaboren las diversas comisiones que se conformen en la Urbanización (Seguridad, Arquitectura, Agua, y cualquiera que se forme), tendrán por finalidad puntualizar, detallar y reglamentar aquellas situaciones que abarque su área específica, considerándose sus normas complementarias al presente Reglamento de Convivencia.

Cabe aclarar que todas las normas aquí detalladas, atienden situaciones comunes a todo el grupo de vecinos del barrio, y no a situaciones particulares entre vecinos. Ni la administración, ni las comisiones que se formen, ni los integrantes de cada comisión, serán responsables de resolver dichas situaciones. No obstante, la intendencia del barrio podrá intervenir sólo a los fines de encausar alguna solución. Pero en caso de no arribar a ninguna solución, las quejas deberán ser dirimidas ante la autoridad policial o judicial que sea competente.

Sin perjuicio de las obligaciones que se hubieran fijado a la firma del boleto de compraventa y sus posteriores cesiones, se detallan a continuación las siguientes normativas referidas a:

1. Arquitectura

Respetar cada una de las normas de edificación detalladas en el reglamento constructivo del Barrio.

2. Transito

El tránsito en los espacios circulatorios del barrio debe sujetarse inexorablemente a las disposiciones municipales sobre la materia y los reglamentos vigentes.

a. Prioridades En el ejido del barrio el tránsito peatonal y en vehículos no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo. En el caso de tratarse de niños, el vehículo motorizado deberá detenerse a los efectos de darles paso, ya que poseen la prioridad absoluta.

b. Velocidad de circulación Respetar las señales de velocidad máxima del barrio. Se fija en 30 Km/h la velocidad máxima de circulación de vehículos motorizados de cualquier tipo y/o potencia, en todas las calles del barrio.

c. Estacionamiento Prohibido estacionar vehículos de un modo tal que obstaculice la circulación de los mismos.

3. Acontecimientos privados

Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones establecidas en la presente, siendo responsabilidad de los propietarios reducir en la mayor medida las molestias a los vecinos. Se deberá dar aviso a vecinos colindantes, a la Intendencia y al Personal de Guardia con la mayor antelación posible. Se deberá contratar seguridad extra, cuando la cantidad de invitados supere las 50 personas.

4. Ruidos Molestos

– Música La emisión de ruidos o de música de cualquier tipo debe hacerse de modo tal que respete los estándares fijados en la materia por las Ordenanzas vigentes en la ciudad de la Malagueño y en la Provincia de Córdoba.

5. Espacios de juego

Queda prohibido desarrollar juegos y/o actividades deportivas riesgosas o extremas en las calles del barrio que puedan poner en riesgo la salud de las personas.

6. Uso del Agua Realizar un uso racional y solidario del agua.

De manera especial se establece como norma vecinal que cuando se establezca situación de BANDERA ROJA (Crítica) se prohíben riegos de jardines, llenado de piletas y lavado de autos, esto será debidamente registrado y reportado por la seguridad e intendencia del barrio.

Constatación de Infracciones y Sanciones

1. Acta de infracción

La constatación de la infracción a las normas precedentes sólo podrá ser realizada por el personal del servicio de seguridad del Barrio, o quienes sean autorizados a tal efecto.

2. Procedimiento

La Administración/Intendencia notificará al infractor por medio de nota dirigida al domicilio del mismo y vía web. Con la notificación, se le hará saber que dispone de un plazo de 5 (cinco) días hábiles para formular su descargo. La Comisión (que se formara en la próxima reunión de vecinos) es la encargada de aplicar la sanción (si correspondiere) todo previo dictamen de la Comisión respectiva.

El no cumplimiento de las normas descriptas en los reglamentos, será sancionado de acuerdo a la siguiente forma:

Desde llamados de atención hasta multas pecuniarias.

Las multas se graduarán del siguiente modo:

En el caso de violaciones al reglamento de Arquitectura, conforme al valor de la obra ejecutada en infracción; con un tope equivalente a 30 expensas mensuales del Barrio Comarca Serrana. La aplicación de la multa, no exime al infractor de readecuar la construcción a los lineamientos constructivos del Barrio.

En el resto de los casos, las multas, se graduaran de acuerdo al valor que irá de ½ a 10 expensas del Barrio Comarca Serrana

Conformes al siguiente cuadro de valores de referencia y a la reincidencia de las infracciones:

MINIMOS ESTABLECIDOS.
Transito - Alta velocidad 1/2 expensa
Ruidos molestos 1/2 expensa Acontecimientos privados
Uso indebido de espacios Verdes o comunes. 1/2 expensa
Obstaculización de circulación
Vertimiento de líquidos 1/2 expensa
Operarios fuera de hora 1/2 expensa
Perros sueltos 1/2 expensa
Menores de edad conduciendo 1 expensa
Uso indebido del agua con 1 expensa bandera roja

Todo ello, sin perjuicio de poner el hecho en conocimiento de la Justicia competente en casos de daños graves a la vida de las personas.

DISPOSICIONES PARTICULARES

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. En el caso de propietarios que tengan una mora superior a 90 días, la barrera de propietarios deberá accionarse de forma manual por parte del personal de la guardia.

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. Las visitas de los propietarios que se encuentren en mora con la administración mayor a 90 días deberán firmar la autorización de ingreso de puño y letra en la guardia para autorizar el ingreso de las vistas ya que el sistema tiene previsto un bloqueo para la carga automática de visitas.

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 30 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 antirreglamentarias.

2.6.- Está prohibido el sobrevuelo y/o aterrizaje de helicópteros o similares.

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.

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 ruido que alteren los mismos. Se consideran ruidos molestos todos aquellos susceptibles de ocasionar molestias o daños a los propietarios, teniendo especialmente en consideración que la tranquilidad y el descanso y la vida familiar son objetivos primordiales del este barrio.

Está prohibido producir bullicio o ruidos molestos que perturben la tranquilidad de los vecinos, cualquiera sea el horario, producto de juegos, fiestas o cualquier actividad en reunión en cualquier época del año- El caso de equipos de audio o instrumentos musicales, deberán utilizarse en un volumen que no perturbe el resto de los propietarios.

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, estableciéndose para la realización de reuniones o eventos que puedan producir ruidos que ocasionen molestias a los restantes copropietarios, el responsable de lote tomara las medidas necesarias para minimizarlos hasta que dejen de ser molestos para el resto de los vecinos. Para preservar dicho orden se establece que la organización de reuniones con música que perturben el descanso de los demás vecinos en:

- Días laborables o previos a laborables hasta las 23:00
- Viernes, sábados y vísperas de feriados hasta las 02:00 de la madrugada siguiente.

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 guardia será la primera receptora de esa denuncia y tiene prohibido divulgar la misma, como así también quien la origina y su origen a los restantes propietarios. 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.- La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de los lotes particulares en la medida que se garantice su resguardo dentro del mismo, resguardando a los restantes propietarios de ruidos y olores que puedan resultar molestos para terceros. Está prohibida la cría habitual de animales en la medida que exceda el destino doméstico y personal, sea o no con carácter o interés comercial.

Los propietarios podrán tener hasta 4 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. No se permite la tenencia de animales de graja o corral.

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 identificadora. 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.- La fotografía e identificación del animal deambulando fuera de su lote será aceptada como prueba suficiente y válida para sancionar al propietario del mismo.

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

5.1.- 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.

5.2.- 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.

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

5.4.- 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.

5.5.- 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.

6.- Mantenimiento - Residuos

6.1.- 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.

6.2.- Los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la administración, e implantarse según los planos que se les suministren al momento de la definición de los mismos.

6.3.- Los residuos domiciliarios deberán embalsarse en bolsas apropiadas y cerradas, y depositarse en los cestos de residuos.

7. Sanciones

7.1.- 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.

7.2.- **Apercibimiento.** Consistirá en un llamado de atención será la sanción más leve y generará un precedente en la conducta del propietario.

7.3.- **Multa.** La pena en este caso será pecuniaria, y consistirá en unidades equivalentes a unidades de expensas o gastos comunes a la fecha de aplicación. 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

7.4.- 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 propietaria 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.

7.5.- Reiteración. La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas será tenida en cuenta para la aplicación de sanciones más graves.

8.- Gastos comunes.

8.1.- 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, las zonas comerciales, los bares o restaurantes y toda área recreativa en la medida que no tenga un uso exclusivo para los propietarios.-

8.2.- 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.

8.3.-- 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.

8.4.- 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.

9- 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.

10- Otras disposiciones

10.1.- 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.

10.2.- 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.

10.3.- 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.

11. 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 titulo singular o universal

Tengamos presente que el mismo, tiene la finalidad de proteger la vida de los vecinos y la armonía en la convivencia en nuestro barrio.