

## INTRODUCCIÓN

### ¿Qué implicancias tiene vivir en comunidad?

Hay una serie de puntos que las personas y familias deben considerar cuando se ha tomado, libremente, la decisión de vivir en un condominio.

Una de ellas es que vivir en comunidad trae consigo cumplir con ciertas normas, en especial cuando se trata de los derechos de todos.

El condominio Monte Alto, se rige por normas claras que deben ser conocidas por todos, dado que afecta a todos por igual. En este contexto están las que derivan del Reglamento de Copropiedad (aceptados en su conjunto al momento de efectuar la compra, o alquiler de los inmuebles), y otras normas internas de convivencia, que se establecen por asamblea, disposiciones que son complementarias entre sí y su cumplimiento es obligatorio.

## OBJETO

El presente Reglamento Interno de Convivencia, se establece con el fin de constituirse en una práctica habitual y aconsejable de conductas, a partir de las cuales se establecen las normas y pautas que deben regir el desenvolvimiento cotidiano del Condominio Monte Alto.

Teniendo en cuenta los objetivos del emprendimiento, las normas que se proyectan, tienen un contenido positivo, tendientes a propiciar conductas tolerantes y consideradas entre los vecinos, para lograr la mayor y mejor armonía en la convivencia general, y para no interferir en el ámbito de la vida particular.

En el presente se consideran los ejes primarios y fundamentales de la convivencia, la armónica interacción de la iniciativa individual, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad de la que forman parte. Para ello se establecen los criterios generales acerca del uso y las limitaciones de las instalaciones del Condominio.

El presente reglamento hace referencia a los “vecinos” del Barrio entendiendo que dicho término refleja la idea principal de un grupo de personas que viven en un mismo lugar y se relacionan en virtud de la cercanía de sus hogares, teniendo en común la utilización de espacios sobre los que todos tienen derechos, y en los que han de “convivir”.

## ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente reglamento será aplicable a todos los que habiten o transiten, por el Condominio Cerrado Monte Alto. Cada propietario será responsable del cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, dentro de su propio ámbito privado y familiar, por lo cual será el encargado de hacer cumplir las normas por parte de quienes lo rodean, de quienes dependen de él, de sus invitados, inquilinos, proveedores y/o cualquier otra persona que ingrese al Condominio por cualquier motivo.

## OBLIGACIONES Y NORMAS

### TENENCIA DE MASCOTAS E HIGIENE

**Artículo 1.** La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de las unidades particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores, que puedan resultar molestos, o ser percibidos fuera de ella. La tenencia de animales es bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de los propietarios. Está prohibida la cría habitual de animales, sea o no con carácter o interés comercial.

**Artículo 2.** Sólo está permitida la tenencia de aquellos animales destinados al uso doméstico y que cuya tenencia no se encuentre prohibida o restringida por normas legales aplicables, entendiéndose por tales únicamente a título ejemplificativo, perros, gatos, pájaros en jaula de interior, peces convencionales de pecera familiar, hamsters, estos en la medida que sean absolutamente inofensivos y de habitual convivencia en viviendas familiares. Asimismo, podrán tenerse otro tipo de animales, no domésticos por su naturaleza, siempre que no impliquen riesgo alguno para las personas y/o los bienes propios o de terceros, y su aceptación hubiere sido solicitada y aprobada por escrito por el Consejo de Administración. En los casos que existan quejas por parte de vecinos, contra la tenencia de tales animales, el caso se someterá a análisis y aprobación del Consejo de Administración.

**Artículo 3.** No está permitida la tenencia de un número de animales que represente una cantidad susceptible de alterar el orden o generar molestias a los demás vecinos. En el caso de perros y gatos, esta permitido la cantidad de 2 (dos) unidades por casa. Los animales sólo podrán circular, por las calles y caminos peatonales acompañados de sus dueños y sujetos mediante una correa adecuada y los que así lo ameriten con bozal, quedando esta circunstancia a juicio del dueño del animal, o del Consejo de Administración, en caso de denuncia de vecino o personal del Condominio.

**Artículo 4.** Para aquellos perros que se encuadren entre los definidos como raza peligrosa en el artículo 8, el uso de bozal fuera de la unidad funcional del propietario será obligatorio. Se deberá arbitrar los medios ya sea mediante adiestramiento, programación de los paseos o en última instancia el uso de palita y bolsa para evitar que éstos depositen heces o hagan sus necesidades fuera del predio del dueño. Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, como así también a los jardines frente a la casa de los vecinos.

**Artículo 5.** Los animales deberán contar con todas las vacunas y asistencia sanitaria, que para su especie corresponda, para evitar todo riesgo sanitario, debiendo su propietario exhibirlas cada vez que le sean requeridas por personal de la Administración, o la Guardia.

**Artículo 6.** Los animales deben llevar en lugar visible la identificación, especificando como mínimo, la casa a la que pertenece y el nombre del animal. Asimismo, deberán ser anotados en el Registro de Identificación Animal que será llevado por la Administración, debiendo los propietarios mantenerlo actualizado, al menos una vez al año. En dicho Registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre del propietario, número de teléfono, raza, foto actualizada, color de pelo, tamaño aproximado del Animal, señas particulares que puedan facilitar su identificación, y datos de la última vacunación: lugar, fecha, etc.

**Artículo 7.** En el supuesto que dichos animales procedan a ensuciar con desechos fisiológicos, jardines, veredas, calles del barrio o cualquier espacio o propiedad común o de terceros, su dueño deberá limpiar inmediatamente dichos desechos.

**Artículo 8.** Se prohíbe en el ámbito del Condominio Monte Alto en forma permanente o transitoria el ingreso o la permanencia de toda mascota peligrosa tal lo normado en el presente. En el caso particular de canes, se prohíbe de igual modo las siguientes razas: sean puros por pedigree, puros por cruce o mestizos: akita, rottweiler, pit bull, dobermann, mastín napolitano, tosa japonesa, dogo argentino, dogo de burdeos, bullmastiff, staffordshire, y fila brasileiro.

#### **TENENCIA DE ARMAS Y CONTROL DE PLAGAS**

**Artículo 9.** Queda prohibido en todo el Condominio, la caza de todo tipo de animales. El consejo de Administración dispondrá la forma en que se llevará a cabo, las medidas de control de plagas o de la fauna que resulten necesarias, debiendo velarse en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos.

**Artículo 10.** A juicio del Consejo de Administración y probado la molestia, riesgo o problemática que una especie provoque, se podrán implementar las normas que consideren convenientes para el control de desarrollo de esta.

**Artículo 11.** No se podrán usar, portar y/o exhibir armas de fuego, aire comprimido, hondas, arcos, ballestas, armas blancas, etc., ni a título deportivo, ni con intención de caza, ni con fines intimidatorios, por estar terminantemente prohibido en el Condominio, en todas sus formas, en áreas comunes.

**Artículo 12.** El pleno conocimiento de la existencia de armas de fuego o tipo aire comprimido en alguna vivienda sin las correspondientes autorizaciones, en caso de que fueren aplicables, autoriza al Consejo de Administración a la solicitud de su regularización inmediata o retiro del barrio.

**Artículo 13.** En el caso de que se cuente con servicio de custodia privada, se deberán observar las siguientes regulaciones:

- a) El personal de custodia privada no puede portar armas dentro de los espacios comunes del Barrio.
- b) El personal de custodia deberá permanecer dentro de la unidad del copropietario, no pudiendo permanecer en las calles comunes del Barrio ni en otras zonas comunes.
- c) El personal de custodia privada deberá ser anotado en un registro habilitado y sera entregado al Servicio de Seguridad del Condominio.

## **ESTACIONAMIENTO, USO DE LAS CALLES Y VELOCIDAD MÁXIMA PARA TRÁNSITO VEHICULAR**

**Artículo 14.** Teniendo en consideración que el Barrio no cuenta con veredas para peatones, ni sendas peatonales de cruce, queda establecido, el derecho de paso absoluto para los peatones en cualquier circunstancia, entendiéndose por “derecho de paso” a la circulación, sin obstaculización o interrupción innecesaria del tránsito vehicular y de personas.

**Artículo 15.** El tránsito y el uso de la vía pública serán regidos por las disposiciones del presente Reglamento en función del interés, seguridad y orden de los vecinos, para aprovechar las vías de circulación. Se establece que el uso adecuado de las calles es para la cómoda y segura circulación de vehículos y personas por las mismas, por lo que se recomienda el mayor de los cuidados en su uso, la no realización de actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la circulación de los vehículos y las personas, siendo un principio de la convivencia. -

**Artículo 16.** Entendiéndose que las calles del barrio son los únicos lugares habilitados para el tránsito vehicular, se encuentra terminantemente prohibido, circular con cualquier tipo de vehículo, por lugares no destinados a tales fines, como terrenos propios, comunes y/o de terceros, y paseos peatonales.

**Artículo 17.** La Administración a través del Servicio de Seguridad del Condominio, llevará un registro de todos los vehículos que ingresan y/o circulan por el Condominio y que sean utilizados habitualment. A dichos fines, todos están obligados a proveer información que les fuere requerida de los vehículos a ser utilizados a efectos de incluirlos en dicho registro, e informar inmediatamente cualquier modificación.

**Artículo 18.** La velocidad máxima de circulación será de 10 Km./h.

**Artículo 19.** El uso de motos, motocicletas, cuatriciclos, ciclomotores está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación:

- (a) No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante el exceso de velocidad.
- (b) Evitar maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes.
- (c) No provocar ruidos, humos y molestias.

**Artículo 20.** Sólo podrán conducir vehículos dentro de la urbanización las personas que conforme a la característica de estos y a las normas legales vigentes tengan la edad mínima exigida para hacerlo. Los menores de edad sólo podrán conducir bicicletas, en la medida en que lo permitan las normas vigentes y siempre y cuando hayan sido autorizados para hacerlo por sus padres, tutores o encargados. Los padres, tutores y encargados deberán supervisar que esto se cumpla. Se presume que los menores de edad que conduzcan vehículos lo hacen con conocimiento y autorización de sus padres, tutores o encargados, quienes serán personalmente responsables de ello y liberan a la administración de toda responsabilidad. Los menores de catorce años sólo podrán conducir bicicletas y triciclos a pedal.

**Artículo 21.** Todos los vehículos que no posean patente provista por el Registro único del Automotor deberán poseer patente provisoria otorgada por el registro automotor, requisito excluyente para circular por el Condominio.

**Artículo 22.** Los proveedores de servicios, delivery o similares, no podrán estacionar sus vehículos dentro del Condominio ni en zonas cercanas a la entrada, a fin de evitar molestias a los vehículos que entran y salen.

**Artículo 23.** Queda prohibido:

- (a) Conducir cualquier vehículo por menores no autorizados legalmente para hacerlo; o conducir vehículos no autorizados o habilitados legalmente para transitar por la vía pública; o conducir haciendo uso del teléfono celular o cualquier otro dispositivo de comunicación similar; o conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- (b) Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otro dispositivo destinado a controlar o limitar la velocidad máxima de circulación.
- (c) Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- (d) La circulación por las calles o áreas de circulación común del Barrio de carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- (e) Utilizar calles o áreas de circulación común del Barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- (f) Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para este fin.
- (g) Queda prohibida la circulación por las calles del Barrio a todo tipo de vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos superiores a los razonables.

**Artículo 24.** Las calles del Condominio no son lugares de estacionamiento habitual, salvo el momentáneo y necesario para los servicios u excepciones. Fuera de los estacionamientos y otros sectores habilitados definitiva o temporalmente para ello, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada unidad funcional, conforme a las normas del Reglamento de Urbanización y Edificación.

**Artículo 25.** A fin de tener una mayor visibilidad en las maniobras de salida de las unidades funcionales se exige que los vehículos se estacionen en los *estacionamientos internos marcha atrás (de "culata")*.

**Artículo 26.** No se podrán estacionar en los espacios comunes ni en los de propiedad exclusiva casas rodantes, camiones, embarcaciones u otros objetos que afecten la estética de la urbanización. Y en ningún caso está permitido la detención u ocupación de espacios comunes por parte de vehículos u objetos, estacionar en lotes no construidos y frente a casas ajenas, salvo autorización escrita y en ese caso deberá realizarse marcha atrás ("de culata")

**Artículo 27.** Deberá evitarse toda detención en las vías de circulación salvo razones de urgencia, debiendo en tales casos mantener activadas las balizas y ubicar el vehículo de modo de evitar toda situación de riesgo y no obstruir ni dificultar el libre tránsito. Las detenciones no podrán realizarse en lugares peligrosos o de maniobras, ni en doble fila, ni en ángulo.

**Artículo 28.** Excepcionalmente estará permitido el estacionamiento temporario y circunstancial en las zonas adyacentes a la Unidad Funcional cuando en ésta se celebren reuniones y concurran invitados con sus vehículos, procurando no generar inconvenientes a los demás vecinos y siempre y cuando se asegure a los demás vecinos la libre y correcta circulación por dichas zonas.

#### HORARIOS ESTABLECIDOS PARA PRESTACION DE SERVICIOS

**Artículo 29.** A los efectos de reglamentar los horarios y días de trabajos en obras, refacciones de casas, servicios varios y mudanzas los mismos serán:

SERVICIO	DIAS	HORARIOS	OBSERVACIONES
Refacciones que no impliquen la aplicación del reglamento de construcción	Lunes a viernes	de 8:00 a 18:00 hs	Los casos de extensión de estos horarios deberán ser autorizados por la Administración.
	Sábados	de 08:00 a 14:00 hs	
Mudanzas	Lunes a viernes	de 8:00 a 18:00 hs.	Entendiéndose las 18:00 hs y las 14:00 hs, respectivamente como el horario máximo de salida del camión por la guardia. Cualquier autorización por circunstancias especiales a ser tenidas en cuenta deberá otorgarse por escrito por la Administración.
	Sábados	de 9:00 a 14:00 hs	
Servicios varios	Lunes a viernes	de 8:00 a 18:00 hs	
	Sábados	de 08:00 a 14:00 hs	

**Artículo 30.** Se entienden como servicios varios:

- (a) Mantenimiento de jardines, mantenimiento y pintura de piletas,
- (b) Reparación de cercos y alambrados,
- (c) Tareas internas tal como electricidad, instalación de aires acondicionados, pinturas, pulidos de pisos, trabajos de carpintería o reparaciones varias. Todo ingreso de personas para la realización de estos trabajos será autorizado por teléfono al momento del ingreso de este al barrio.

**Artículo 31.** No se autorizará el ingreso de proveedores sin la presencia de un responsable, en ninguna circunstancia.

**Artículo 32.** Queda exceptuado de los límites horarios detallados precedentemente cualquier trabajo de naturaleza urgente (Escapes de Gas, Fallas eléctricas, falta de agua potable, etc.).

**Artículo 33.** Los propietarios y ocupantes podrán realizar personalmente trabajos en sus casas, en tanto estos no sean ruidosos y perturben a los vecinos.

**Artículo 34.** Todo el personal de proveedores regulares de servicios, reparaciones, construcción, domésticos, jardineros, pileteros, etc., debe estar expresamente autorizado por el morador de la vivienda.

**Artículo 35.** Para el acceso de proveedores no habituales, se seguirá idéntico procedimiento que el indicado para visitas, es decir, preaviso o autorización telefónica.

## **RUIDOS MOLESTOS**

**Artículo 36.** Los propietarios, inquilinos, su núcleo familiar cohabitante, invitados, empleados y otras personas que hagan uso de la Unidad Funcional arbitrarán los medios necesarios para respetar los horarios de descanso nocturno y de las primeras horas de la tarde, limitando cualquier tipo de emisión sonora que pudiese exceder el mismo límite de la propiedad, salvo la excepción prevista en el Artículo siguiente. Cuando un vecino se siente molesto por ruidos, tiene el derecho a solicitar que se baje el volumen y en caso de no tener respuesta favorable, llamar a la municipalidad o al 911 a realizar la denuncia correspondiente. Posteriormente, la administración podrá notificar al trasgresor a fin de que la conducta no se repita.

**Artículo 37.** Se considerará ruido molesto que actualmente establece que será tal el que supere en más de 80 dBA a los niveles de ruido de referencia que corresponda según el caso.

**Artículo 38.** Para la realización de reuniones o eventos que puedan producir ruidos que ocasionen molestias a otros copropietarios, el responsable de la unidad funcional que origine los mismos tomará las medidas necesarias para minimizarlos hasta que dejen de ser molestos a sus vecinos. Para preservar un orden se establecen las siguientes pautas para la organización de “Fiestas” con volúmenes de música que perturben el descanso de los vecinos:

- (a) Días previos a días laborales hasta las 00:00 hs.
- (b) Sábados y vísperas de feriados hasta las 03:00 hs.
- (c) El propietario que organice un evento que según sus características o cantidad de invitados lo ameriten, deberá presentar ante la Guardia el listado de sus invitados con nombre y apellido
- (d) Propiciar para que sus invitados no deambulen por el Barrio.
- (e) No deben ingresar más vehículos de la cantidad de puestos de estacionamiento de cada unidad funcional disponibles.
- (f) Los eventos no deben ser realizados a título oneroso, no está permitido el lucro en la organización de fiestas.
- (g) Este artículo también rige para la organización de fiestas, encuentros o reuniones realizadas en el quincho común del condominio.

**Artículo 39.** En el caso de fiestas de adolescentes, los mayores responsables de la casa, arbitrarán todos los medios para evitar que los invitados deambulen por las calles del Barrio, sobre todo en horario nocturno.

**Artículo 40.** Queda expresamente prohibido el uso o juego con material pirotécnico en cualquier area común del Condominio, por parte de cualquier persona, en cualquier época del año.

**Artículo 41.** Se prohíben las alarmas individuales de características tales que, al activarse, generen señal audible que no se pueda detener, siendo permitidas las que son de carácter silencioso.

## ILUMINACION

**Artículo 42.** Están prohibidas las luminarias tipo reflectores o cualquier fuente lumínica directa o indirecta o refleja que, por su posición, acondicionamiento y /o por su intensidad afecten a los lotes vecinos, sean o no linderos o sean visibles desde lugares comunes y perjudiquen o molesten a otros vecinos o transeúntes.

## ELIMINACION DE BASURAS

**Artículo 43.** Los residuos domiciliarios deberán ser depositados fuera del Condominio, en el contenedor. El traslado del residuo al contenedor ubicado fuera del barrio es responsabilidad de cada condómino.

**Artículo 44.** El retiro de escombros, tierra o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los copropietarios o inquilinos a su costa. En caso de no hacerlo, una vez transcurridos 7 (siete) días corridos, la administración está facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario de la Unidad Funcional, con cargo al mismo. En el caso de los residuos de jardín, como ser los restos de corte de pasto, hojas y todo material que pueda ser embolsado, deberá disponerse en su respectiva bolsa o como lo establezca el Consejo de Administración, y será retirado por la empresa que tiene a cargo la recolección de residuos del barrio o la que se disponga oportunamente para residuos que puedan ser reciclados.

**Artículo 45.** Queda terminantemente prohibido arrojar basura, papeles, latas, etc. en partes comunes, calles o en otras unidades funcionales.

**Artículo 46.** Para el caso de basura de cualquier tipo (maderas, palos, caños, tablas, acopio de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos o telgopor, tierra, escombros, adoquines, producto de refacciones, ampliaciones o emprendimientos de parquización o jardinería) no podrán ser guardados en partes comunes o ajenas a la unidad funcional propia. Estos residuos deben ser alojados en volquetes, los volquetes deberán ser depositados sobre los retiros municipales o veredas, no pudiendo hacerlo expresamente sobre el asfalto. Deberá prestarse suma atención de que su colocación no impida de modo alguno el natural drenaje del agua. El alquiler de los volquetes es a exclusivo cargo del propietario.

**Artículo 47.** El Consejo de Administración o quien éste delegue podrá establecer sistemas de clasificación de los residuos para eventuales reciclajes o cuestiones ecológicas en cuyo caso se deberá respetar el sistema propuesto.

## SERVICIO DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA

**Artículo 48.** El Servicio de seguridad y vigilancia brindará protección a todo el Condominio y a las propiedades particulares de los distintos tipos de ilícitos, tentativas y actos preparatorios, poniendo énfasis en su fase preventiva y eventualmente en el accionar necesario para el control, defensa, captura y averiguación inmediata a la percepción del hecho dando cuenta a la fuerza pública y autoridad competente y colaborando con ella. Rige en lo pertinente el principio de seguridad pasiva, con el que todo vecino debe colaborar, entendiéndose por tal, que los vecinos se han de abstener de realizar actos que vulneren las medidas de seguridad general y controles adoptadas por el Condominio.

**Artículo 49.** Se debiera prestar toda la colaboración posible cuando le sea requerida por el personal de seguridad y vigilancia en ejercicio de sus funciones, no debiendo obstruir, ni entorpecer, ni directa ni indirectamente su accionar.

**Artículo 50.** Cuando en ausencia del condómino, se detecten situaciones de riesgo en una casa, o la existencia de ventanas o puertas abiertas o rotas o ante la evidencia de señas de abandono o peligro, tales como incendio, pérdidas de gas y o agua, cables sueltos, etc., el personal de seguridad, deberá comunicarse con el condómino, al teléfono registrado en la guardia, a fin de informar el caso. De resultar infructuosa la comunicación o, habiéndose efectuado la misma y el riesgo y emergencia existente ameritase una acción inmediata y perentoria, podrá tomar las medidas necesarias para acotar el peligro, incluso el ingreso a la casa, y con la previa notificación y supervisión desde un lugar seguro de al menos un condómino, ello sin perjuicio de avisar a las autoridades policiales o de bomberos, si fuere el caso. De todo ello y de los datos identificatorios de las personas que hubieran ingresado a la casa o supervisado dicho accionar, deberá dejar constancia detallada en el libro de guardia, el cual deberá ser suscripto por todos los participantes del procedimiento

**Artículo 51.** Es función del Servicio de Vigilancia controlar y colaborar con el correcto ordenamiento interno y el cumplimiento de las normas internas vigentes. A tal efecto, sus informes se reputarán como veraces y objetivos, salvo prueba en contrario.

**Artículo 52.** Podrán recoger todo objeto que se encuentre en lugares prohibidos o que generen inconvenientes, depositándolo en la caseta de vigilancia o en depósito del área común.

**Artículo 53.** Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por el condominio se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba fehaciente en contrario.

**Artículo 54.** El personal de seguridad recibirá órdenes e indicaciones exclusivamente de la Administración o de la Junta de propietarios si lo hubiere, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones o modificaciones que se presenten.

- (a) Mantenerse siempre aseado.
- (b) Avisar a la Administración cualquier reclamo o sugerencia constructiva que efectúen los propietarios.
- (c) Podrá llamar la atención a cualquiera que no acate las reglas impuestas en el reglamento interno con la debida educación y seguridad.

- (d) Vigilar de una manera permanente el ingreso y salida de toda persona al Condominio, anotando en un cuaderno siempre y cuando sean ajenos a este.
- (e) Vigilar el buen funcionamiento de todas las maquinas del Condominio, y en caso de presentar algún inconveniente, reportarlo de inmediato a la Administración.
- (f) Entregar toda la correspondencia al dueño al ingreso o la salida del condominio.
- (g) En caso de requerir comunicarse con alguno de los residentes, usar el teléfono corporativo
- (h) Mantener siempre libre la puerta de salida del condominio para evitar que obstruyan el ingreso o salida al garaje, así mismo, prohibir el estacionamiento dentro del Condominio de otros vehículos que no sean los de los residentes a menos que cuenten con la autorización del propietario o inquilino.
- (i) Prohibir terminantemente la entrada de ambulantes, vendedores libres, predicadores, propagandistas, proveedores o toda persona no autorizada por algunos de los inquilinos del condominio
- (j) Prohibir la entrada de parientes y o amigos del personal de turno en las residencias sin previa autorización específica.
- (k) No abrir la puerta de acceso al Condominio a ninguna persona que no esté autorizada por los residentes y debidamente identificada.
- (l) Deberá cumplir con sus horas dispuestas de trabajo, tanto de ingreso como de salida.
- (m) Está prohibido terminantemente realizar trabajos ajenos a la labor para lo que fue contratado dentro del horario establecido.
- (n) Tratar a visitantes de manera cordial.
- (o) Prohibido arrojar cualquier tipo de basura o descargar líquido en las áreas comunes.

#### **MANTENIMIENTO DE PARQUES, VEREDAS Y PILETAS**

**Artículo 55.** La empresa de mantenimiento contratada por el condominio será la responsable de mantener el pasto cortado cuidando los cercos - si los hubiera - la parquización existente, la sanidad de los árboles y vegetación en general y la limpieza general del área común del inmueble, así como también el cuidado fitosanitario, el tutorado, etc. del arbolado de la línea de frente de cada Unidad Funcional. En el caso de detectar alguna anomalía en los mismos los propietarios deben avisar a la Administración.

**Artículo 56.** En caso de que cualquiera de las unidades construya una piscina en su propiedad, el condómino será responsable de mantener en condiciones de limpieza, purificación y filtrado del agua, durante todo el año, estando expresamente prohibido mantener el agua estancada y sin mantenimiento, para evitar de esta manera la proliferación de insectos y malos olores. Las mismas reglas deberán aplicar para la piscina del área común siendo responsabilidad de la empresa de mantenimiento contratada para tal fin, el cumplir con estas condiciones.

**Artículo 57.** Las piletas de natación podrán ser desagotadas en el desagüe pluvial o ser derivada para un circuito de riego. Para el caso del desagote mínimo parcial correspondiente al mantenimiento regular del agua (semanal o quincenal) se podrá hacer de Lunes a Viernes, y Sábados hasta las 13 hs., quedando expresamente prohibido efectuarlo días Sábados a partir de las 13 hs, días Domingos y Feriados no Laborables. Para el caso del vaciado de la pileta del área común por razones de mantenimiento, pinturas, refacciones, etc., el mismo solo podrá ser llevado a cabo de lunes a Viernes de 19:00 a 6:00 hs.

**Artículo 58.** En caso de que la Unidad Funcional cuente con un pozo individual de agua, está prohibida la utilización de agua de la red de agua potable del Barrio para el llenado de piletas de natación, debiendo llenar las piletas con agua extraída de dicho pozo.

## DE LOS INQUILINOS

**Artículo 59.** Todo propietario que arriende su vivienda estará en la obligación de notificar por escrito previo a la ocupación del inmueble, a la Administración y esta se encarga de comunicar al Consejo, la identificación de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica, no se admitirán actividades económicas ilícitas.

**Artículo 60.** Los propietarios que alquilen su vivienda deberán incorporar en los respectivos contratos de alquiler una cláusula en donde se estipule que el inquilino está obligado a observar y cumplir las presentes normas de convivencia, precisándose que su incumplimiento será causal de resolución del contrato de alquiler y la pérdida del depósito de garantía y/o adelanto, así como también:

(a) Hacer conocer el presente reglamento a las personas a las que cedieren y/o alquilar la propiedad y recabar de las mismas su observancia de los reglamentos. Sin perjuicio de ello el propietario seguirá siendo plenamente responsable ante el Condominio.

(b) Hacer conocer a la Administración en caso de alquiler o cesión de la respectiva unidad funcional del nombre y período de alquiler de la unidad. Así como también están obligados a presentar los antecedentes policiales y judiciales antes del ingreso al condominio Consejo de Administración y a la Administración.

**Artículo 61.** Está prohibido el alquiler para el servicio de Airbnb (airbed and breakfast, alojamientos a particulares y turísticos temporales), alojamientos temporales en caso de pandemias o epidemias. Las casas deberán ser utilizadas para viviendas familiares.

#### **DE LOS BIENES COMUNES Y SUS USOS**

**Artículo 62.** Las áreas y bienes de propiedad común que forman el conjunto habitacional son los siguientes:

- (a) El terreno
- (b) La calle interna
- (c) Las veredas y sus equipamientos.
- (d) La muralla perimetral del Conjunto Habitacional en toda su extensión.
- (e) Los accesos al Conjunto Habitacional.
- (f) Áreas recreativas.
- (g) Caseta y baño.
- (h) Las cañerías de conducción de agua, electricidad, teléfono y demás servicios, cualquiera sea su destino, en toda su extensión, hasta la parte de ellas que se encuentren al descubierto en los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual aquellas tendrán el carácter de propias.
- (i) Todas aquellas partes, sectores y o cosas del Conjunto Habitacional sobre los cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición.

**Artículo 63.** Los servicios comunes con los que contara el Conjunto Habitacional son los siguientes:

- (a) El servicio de vigilancia.
- (b) La jardinería y fumigación de las áreas comunes e interior del jardín de cada casa.
- (c) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, y en general de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y o reposición de los bienes y de sus partes integrantes y o accesorios.
- (d) Eliminación de las basuras.
- (e) Gastos de administración.

**Artículo 64.** Los gastos comunes serán prorrateados entre todos los propietarios de las viviendas según el porcentaje de copropiedad que le corresponda. Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes que devengan el uso, mantenimiento y administración de las viviendas en la proporción que resulta de aplicar la norma establecida.

**Artículo 65.** Las partes, lugar y elementos de uso común, podrán ser utilizados por los vecinos, en las formas, condiciones y con las limitaciones que, su propia naturaleza o los reglamentos de copropiedad y de convivencia establezcan. -

**Artículo 66.** Bajo ningún concepto podrá modificarse en su estructura física o funcional cualquier instalación común del barrio (pilares de luz, cunetas, farolas de iluminación, arbolado, etc.) sin previa solicitud por escrito y autorización otorgada por la Administración, la que se otorgará en la medida en que fuera viable técnicamente con costo a cargo del propietario. La modificación deberá estar aprobada por la Comisión que corresponda y refrendada por la Administración.

**Artículo 67.** Quienes vayan a usar instalaciones comunes o quienes sean responsables de éstos deberán verificar previamente el estado de estas y decidir sobre su uso por su cuenta y riesgo.

**Artículo 68.** Se deberá permitir el ingreso a parques y propiedades privadas, del personal encargado por el Consorcio para efectuar fumigaciones, reposición de árboles, podas, cortes o limpiezas o tareas en beneficio del Consorcio, previa identificación que deberá ser exigida por el consorcista. No se deberá permitir el ingreso de ninguna persona que no esté debidamente identificada y a su vez cuente con la habilitación o autorización de la Administración. La Administración informará como mínimo con 24 horas de antelación las fechas de realización de este tipo de eventos.

**Artículo 69.** El Condominio se reserva el derecho de mejorar la protección de los perímetros del barrio, sí así lo deciden con fundamentos razonables la Comisión de Seguridad y el Consejo de Administración.

**Artículo 70.** Los propietarios de lotes no podrán abrir accesos ni aberturas de ninguna índole al exterior del condominio ni utilizar circunstanciales aberturas como tales, debiéndose utilizar exclusivamente los accesos de ingresos y egresos del barrio. Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios o prestaciones ya sean de carácter públicos o privados, ni anexas o unificar parcelas externas con otra u otras que formen parte del Condominio, aunque sea el propietario de todas ellas.

**Artículo 71.** El tendido de ropa debe efectuarse de tal manera que no sea advertido desde el exterior de la Unidad Funcional, como así tampoco por parte de sus vecinos linderos, en tal sentido no se podrá colgar prendas que puedan ser vistas desde cualquier área común del condominio, ni desde las calles adyacentes.

**Artículo 72.** A todos los vecinos y demás ocupantes del Condominio, en cualquier carácter les está prohibido:

- (a) Depositar y/o guardar en lugares propios o comunes, sin considerar el tiempo de permanencia: sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición, sean del origen que sean.
- (b) Cortar, podar, extraer, trasplantar, reemplazar u ocasionar daños intencionalmente o no a toda planta, árbol y/o arbusto de propiedad común (y/o de terceros) sin expresa autorización de la Administración por escrito.
- (c) Conectar a los desagües pluviales del Barrio salidas de cloacas, sumideros que sirvan al sistema de desagües cloacales y/o desgrasadores que pudieran ocasionar malos olores o contaminaciones de cualquier tipo.
- (d) Conectar a la red de agua corriente del Barrio, incluso dentro de la propia unidad funcional, agua proveniente de pozo, evitando la contaminación de la red por contaminación de napas.
- (e) Colocar cables, antenas para radio o televisión, o cualquier otro uso que excedan las dimensiones de aquellas destinadas al servicio de vivienda familiar.
- (f) Realizar cualquier tipo de actividades comerciales dentro del condominio, ya sea en las áreas comunes o dentro de las unidades funcionales.

- (g) También se encuentran prohibidas todas aquellas no comerciales que generen un continuo y permanente ingreso de personas ajenas al barrio, tanto en las Unidades Funcionales como en los lugares comunes, salvo autorización expresa del Consejo de Administración.
- (h) Volcar en las calles cualquier líquido que, a través de los desagües pluviales puedan presentar un riesgo para la salud, incluyendo hidrocarburos, agua con detergente, pinturas, etc.-
- (i) Utilizar las viviendas para servicio airbnb, alojamientos temporales en casos de epidemias o pandemias. Las casas deberán ser utilizadas UNICAMENTE para viviendas familiares.

**Artículo 73.** Todos los habitantes del Condominio se obligan a:

- (a) Comunicar a la Administración lo más rápidamente posible todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca cualquier ocupante del Consorcio que pudiera atribuirse a contaminación de agua o napas, a fin de adoptar las medidas preventivas necesarias.
- (b) Cuidar las instalaciones y demás partes comunes del barrio.
- (c) Designar en caso de ausencia prolongada, incluyendo el periodo vacacional, depositario de las llaves de la Unidad Funcional y poner en conocimiento por escrito a la Administración el nombre, domicilio y teléfono de tal depositario de las llaves con el objeto de lograr el acceso a dicha Unidad Funcional en caso de verse comprometida la seguridad general.
- (d) Mantener actualizada en la Administración la nómina de teléfonos laborales, celulares y alternativos y dirección de e-mail de los condóminos y los datos de algún familiar o amigo cercano.
- (e) Informar cambios en la nómina de personal doméstico con acceso autorizado al barrio, visitantes frecuentes o familiares que cuenten con permiso de acceso.
- (f) Informar al servicio de seguridad y vigilancia, y a la Administración de los visitantes o familiares quienes no tienen permiso de acceso.
- (g) Los vecinos son plenamente responsables de los visitantes o familiares que tienen acceso autorizado al barrio.
- (h) Mantener constantemente actualizados los datos de sus respectivos vehículos a los efectos de incluirlos o darlos de baja del registro previsto en el artículo 13 del presente Reglamento.

**Artículo 74.** Los propietarios y/o residentes podrán utilizar productos químicos para preservar el ataque de insectos, hongos, caracoles, babosas, etc., sobre las especies vegetales de su Unidad Funcional, en la medida que sean expresamente inocuos para el ser humano, otros mamíferos y aves, en las cantidades utilizadas, y siempre y cuando se dé cumplimiento con las demás disposiciones adicionales establecidas por el Consejo de Administración. Esta medida se hace extensiva a los productos químicos destinados al control de otros insectos domésticos (mosquitos, moscas, arañas, cucarachas, hormigas, etc.).

#### **USO DE LA PISCINA**

**Artículo 75.** La piscina es de uso exclusivo de los propietarios/inquilinos de cada vivienda no obstante el uso por parte de invitados queda bajo absoluta responsabilidad de estos y siempre y cuando sea en un número menor y que no atente contra el bienestar de los demás propietarios/inquilinos

**Artículo 76.** La conducta en la piscina se regirá por un manual dónde se contemplen los cuidados requeridos por el equipamiento de este y las normas de buena conducta e higiene.

**Artículo 77.** Reglas para el uso de la piscina:

- (a) Es obligatorio el uso de trajes de baño, está prohibido bañarse con ropa de calle
- (b) Se prohíbe ingresar a la pileta con bronceadores, aceites o cremas para el cuerpo, los usuarios deberán ducharse antes de ingresar a la misma.
- (c) Se mantendrán las buenas costumbres a fin de velar por el buen relacionamiento entre los propietarios/locatarios.

**Artículo 78.** El mantenimiento diario de la piscina y los mantenimientos específicos estarán a cargo de personal capacitado para el efecto.

**Artículo 79.** Cualquier conducta o hecho que esté fuera de lo expresado en este Reglamento se deberá avisar al Portero quien tomara los recaudos pertinentes para mediar y tratar de solucionar el inconveniente, en caso de no lograrlo por si solo el mismo avisará a la Administración quienes intervendrán en procura del bienestar del consorcio.

#### **LETREROS Y CARTELES**

**Artículo 80.** Está prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Construcción.

#### **INSTALACIONES ELECTRICAS Y BOMBAS DE AGUA**

**Artículo 81.** Está prohibida la instalación de bombas de agua sin la debida instalación de un tanque de agua, a fin de evitar afectar a los vecinos en suministro del vital líquido. En caso de que se constate dicha irregularidad el condómino estará obligado a eliminar dicha bomba o instalar el tanque correspondiente.

**Artículo 82.** Está prohibida la instalación de cualquier equipo o maquinaria que afecte el suministro de servicios públicos al resto de los condóminos.

#### **REGISTRO DE PROVEEDORES HABITUALES**

**Artículo 83.** La Administración desarrollará en conjunto con la Guardia un registro de proveedores habituales. Se entiende por proveedor habitual a aquel que ingresa al predio del barrio con la autorización de un propietario y brinda servicios o realiza entregas o retiro de bienes en más de una unidad funcional.

## CONFLICTOS GENERADOS

**Artículo 84.** La Administración y el Consejo de Administración propiciarán la adopción de mecanismos y procedimientos para la solución pacífica de conflictos de vecindad, que sean consecuencia de la vida en comunidad; de la realización de actos y conductas que se encuentren previstas en este Reglamento y toda aquella conducta que altere los principios de buena vecindad y tolerancia mutua establecidos como objetivo en el presente Reglamento.

## OTRAS REGLAMENTACIONES

**Artículo 85.** Las áreas verdes de pasto deberán poseer la misma tipología en todas las áreas comunes

**Artículo 86.** Se deberá considerar el siguiente pantone para el exterior de las propiedades:

Unidades funcionales 1, 2, 5, 6, 9, 12, 13, 16 y 17

PAREDES: Pintura texturada clásica fina gris para exterior – Marca Amanecer

CANERIAS DE DESAGÜE Y PORTON DE SERVICIO: Pintura clásica fina gris para exterior – Marca Amanecer

Unidades funcionales 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14 y 15

PINTURA ENDUFIX 100 GRIS / CEMENTICIO EXTERIOR – MARCA INATEC