

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA “EDIFICIO SAUCES CARDALES”

El complejo residencial “Edificio Sauces Cardales”, es organizado en base al criterio de convivencia organizada entre los distintos copropietarios del complejo, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios y/o ocupantes del complejo, en el que se prevé la fijación de criterios generales acerca del uso de las instalaciones comunes y de las zonas de propiedad privada, con el objeto de ordenar la vida social del complejo y de mantener la estética del “Edificio Sauces Cardales”.

En consecuencia se establece:

I. Disposiciones Generales.

1. Uso de las Partes Comunes y Privadas:

1.1. Es responsabilidad de todos los copropietarios y/o ocupantes la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos, como parques, veredas, instalaciones, calles, etc. En consecuencia, todos los copropietarios deberán contribuir, a su realce o embellecimiento, mediante el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, y absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

1.2. Constituyen atribuciones específicas de la Asamblea de Copropietarios o sus órganos delegados, dictar normas sobre horarios de uso de dependencias sociales, ruidos y luces molestas, personal de servicio y seguridad, acceso y uso de instalaciones, control de animales sueltos, horarios de prestación de servicios y demás normativa interna que haga menester.

1.3. Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo, únicamente los días viernes y sábados (quedando prohibido realizarlas otro día de la semana) respetando las recomendaciones y limitaciones que establezca la Asamblea de Copropietarios, siendo responsabilidad de los copropietarios reducir en la mayor medida posible las molestias a los vecinos. En

consecuencia, se fija como límite máximo para la celebración de fiestas el horario de las 2:00 am. El horario máximo descripto podrá ser dispensado únicamente por decisión de la Asamblea de Copropietarios, o un órgano delegado, cuando las circunstancias lo ameriten.

1.4. La emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que queden acotados a cada propiedad, sujetándose a las normas que dicte la Asamblea de Copropietarios o un órgano delegado, sobre decibeles máximos permitidos, horarios, etc.

1.5. Todos los habitantes del complejo, incluyendo los visitantes o personal de servicio, deberán cumplir con las normas de identificación y control que determinen la Asamblea de Copropietarios o un órgano delegado, tanto en el ingreso como en el egreso del complejo. La Administración determinará el horario de acceso y salida al complejo por parte de los proveedores, contratistas y empresas de mudanzas. Las mudanzas deberán ser autorizadas previamente por la administración y se harán de lunes a viernes de 10 a 16 hs. Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los departamentos, tales como reparaciones, deberán ser realizadas de lunes a viernes en el horario de 8:00 a 18:00 hs., y sábados de 8:00 a 13:00 hs, excluyéndose los domingos y feriados. Sin perjuicio de ello, cuando las actividades mencionadas sean realizadas directamente por los propietarios u ocupantes de los predios, las mismas podrán realizarse, de manera excepcional, los sábados, domingos y feriados, en el horario de 8:00 a 18:00 hs. siempre y cuando estas no generen ruidos y/o molestias al resto de los condóminos. Se exceptúa de dichos días y horarios en el caso de una emergencia y que pusiera en riesgo a los restantes condóminos que no permitiere aguardar a los días y horarios especialmente habilitados para tal fin.

1.6 El personal que ingrese al Complejo a realizar trabajos, deberá tener contratados los seguros correspondientes. Está prohibido entregar las llaves de acceso al Complejo a personal que ingrese a realizar trabajos, excluyendo a personal que ingrese para realizar tareas domésticas.

1.7. Constituye una de las normas básicas de convivencia de esta comunidad, la conservación de la flora. En tal sentido, solamente se dispondrá la supresión de especies arbóreas en los espacios comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, previa autorización expresa otorgada por la Asamblea de Copropietarios.

1.8. Esta prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias, a excepción de la que realiza el desarrollador, actual titular de dominio, hasta la venta de todas sus unidades.

1.9. Queda prohibido tender o colgar en balcones, jardines, ventanas o aberturas, todo tipo de géneros, prendas, ropas de baño, toallas y demás cosas, aún en forma esporádica o transitoria.

1.10. A fin de no descuidar la imagen y estética del Complejo, cada propietario está obligado a mantener en perfecto estado de limpieza las superficies vidriadas de su unidad que se vean desde el exterior de la misma; teniendo prohibido pintar la fachada o paredes exteriores del Edificio, y en caso de ser necesario, lo deberá pintar la Administración del Consorcio teniendo en cuenta no modificar el color y tonalidad existente.

1.11. Los espacios comunes y las habitaciones y/o baños del personal dependiente del consorcio, no podrán ser utilizados para realizar actividades y/o trabajos particulares de un condómino, ni para depósito de carácter particular, ni como depósito y/o lugar de estacionamiento de bicicletas /o cualquier otro tipo de rodado.

1.12. Los propietarios u ocupantes, no podrán dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, los que deberán cursarse únicamente por medio del administrador.

1.13. Los propietarios que den las unidades en alquiler o en uso a través de cualquier modalidad contractual, deberán indicar al administrador del consorcio, el nombre y apellido, y DNI de su inquilino u ocupante, y para el caso de sociedades además deberán indicar los datos constitutivos de ésta.

1.14. El incumplimiento de los criterios del Reglamento de Copropiedad y Administración y normas establecidos en el presente Reglamento y sus anexos, serán objeto de sanción. Las conductas de un propietario, inquilino y/o invitado que se aparten a las normas establecidas en este Reglamento, a las que se establecen en forma genérica en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y a lo que disponga la Asamblea de Copropietarios y/o el Administrador del Consorcio, ocasionará su inmediata expulsión de las instalaciones comunes, sin perjuicio a las

responsabilidades que deberá asumir el invitante frente al consorcio. Asimismo, el Consejo de Administración y en defecto de este el Administrador, podrán sancionar y/o suspender al incumplidor y al copropietario que le hubiera permitido el acceso, en caso que sea visitante.

1.15 Las Unidades Funcionales tendrán destino de vivienda, y podrán ser aptos profesionales. En las unidades funcionales queda prohibida la atención de pacientes con enfermedades infecto- contagiosas, o actividades que generen residuos patológicos y además se prohíbe expresamente la atención masiva de pacientes, clientes o público, que implique una desmedida circulación de gente y una eventual ocupación de los pasillos o vías de acceso, como así también queda prohibido la actividad industrial y de depósito.

2. **Reglamentación del Tránsito Interno.**

2.1. El tránsito en los espacios circulatorios del complejo residencial se sujetará a las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales y las disposiciones municipales sobre la materia y los reglamentos dictados por la Asamblea de Copropietarios en uso de sus facultades.

2.2. Todo conductor de vehículo motorizado de cualquier clase (automóviles, motos, ciclomotores, etc.) deberá llevar consigo, su registro de conductor expedido por la autoridad correspondiente, que lo habilite para la conducción de ese tipo de vehículo en particular.

2.3. Dentro del complejo la velocidad máxima de circulación de vehículos motorizados de cualquier tipo es de 10 Kilómetros por hora. Esta limitación no se aplicará a los vehículos sanitarios o de seguridad, en caso de emergencias.

2.4. Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios y/o que produzcan ruidos molestos y/o que generen una emanación de gases por encima de lo normal, conforme lo establezca la autoridad municipal y/o provincial pertinente en cuanto a los decibeles máximos y/o polución de caños de escape.

2.5. Tipo de Infracciones: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Nacional de Tránsito No 24.449, la Ley provincial de tránsito N° 11.430 y las que las modifiquen y/o reemplacen, se consideran infracciones las siguientes conductas:

- a) Conducir sin haber obtenido la pertinente licencia habilitante o estando inhabilitado o con habilitación suspendida;
- b) Circular sin chapas identificatorias o con identificación borrosa;
- c) Conducir con exceso de velocidad, o ruidos molestos o pruebas de destreza;
- d) Falta de silenciador o emanación excesiva de gases;
- e) Dañar o destruir señales de tránsito y/o estacionamiento;
- f) Obstaculizar la vía pública o acceso del complejo;
- g) Conducir con licencia no adecuada al tipo de vehículo.
- h) Utilizar la bocina.
- i) No respetar la prioridad de paso de peatones, y ciclistas.

2.6. Las infracciones a las disposiciones del presente reglamento serán objeto de un acta de Infracción por parte de la Administración y/o quien este delegue, sin perjuicio de la facultad de solicitar el auxilio de la policía de tránsito provincial o municipal. El acta de infracción será remitida al Consejo de Administración el que actuará de conformidad con el procedimiento reglado para la aplicación de sanciones.

2.7. El Consejo de Administración aplicará las sanciones que considere apropiadas para las infracciones descriptas.

3. Uso de Parques, Jardines y Áreas Públicas.

3.1. Los parques y jardines deberán ser mantenidos con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables, tareas que serán realizadas por personal contratado por el Administrador.

3.2. Esta prohibido:

3.2.1. El acceso a los mismos, con todo vehículo con ruedas (excepto cochecitos de bebés, vehículos para personas con movilidad reducida y para personas de seguridad).

3.2.2. El paseo de animales sueltos, cualquier práctica de juegos, especialmente de pelotas.

3.2.3. Acampar o realizar asentamientos de personas de cualquier tipo.

3.3. Control de animales dentro del Complejo Residencial.

3.3.1. Está permitido la tenencia de animales domésticos no peligrosos, debiendo sus propietarios arbitrar las medidas necesarias a fin de que se mantengan dentro de los límites de su propiedad.

3.3.2. Queda estrictamente prohibido la tenencia de animales no domésticos, los que deberán ser capturados y entregados a las autoridades pertinentes.

3.3.3. Todos los perros y gatos residentes en el complejo deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el de su propietario y/o el número de inscripción en el Registro que el Administrador llevará al efecto.

3.3.4. Salvo previa autorización expresa del consorcio se prohíbe en el ámbito del complejo residencial la presencia de perros considerados como de ataque, entre los que se destacan el Pitbull, Bulldog, Mastines, Dogo Argentino y Fila Brasileiro. La Asamblea de Copropietarios o el Administrador podrán ampliar o restringir la presente lista de animales según se estime conveniente.

3.3.5. Los propietarios de perros no deberán permitir que los mismos circulen fuera del perímetro de la unidad que ocupan o visitan, salvo que sean acompañados y con correa.

3.3.6. En caso de infracciones a estas normativas, se impondrá una multa de 10 kg de comida balanceada para perros.

4. Cocheras.

4.1. Las cocheras son lugares destinados exclusivamente para guardar automóviles, camionetas (cuyo tamaño no exceda de 5 metros de largo por 2 metros de ancho) y/o motos , no para estacionamiento de cualquier otro tipo de vehículo. No pueden

utilizarse como deposito o guardado de objetos o cosas. No pueden ser utilizadas para el esparcimiento de niños ni de animales, no pueden utilizarse como pistas de ciclismo y/o motociclismo. Los automóviles estacionados en las mismas deben ubicarse de forma que no molesten la circulación ni la salida de los automóviles estacionados en sus cocheras. No se puede ocupar cocheras ajenas o desocupadas.

4.2. La circulación de los vehículos dentro del área de cocheras, deberá ser a paso de hombre, siempre dándoles prioridad a los peatones.

4.3. La carga de combustible no esta permitida dentro de la zona de cocheras.

4.4. No esta permitido estacionar fuera de los espacios destinados a tal fin.

4.5. Deberá informarse en la Administración del Consorcio, la patente de los vehículos autorizados a ocupar las cocheras. Esta prohibida la ocupación de los mismos por otros vehículos que no sean los declarados.

4.6. El acceso, desplazamiento y la circulación a las cocheras, deberá realizarse conforme a la naturaleza de la unidad y sin originar ruidos, perjuicios o incomodidades.

4.7. Queda prohibido realizar delimitaciones mediante paredes, o bordes de material o de cualquier otra forma que no sea el simple señalamiento gráfico (que realizará el otorgante de este reglamento) que será realizado en el piso de la unidad.

5. Laundry

El uso será exclusivamente para propietarios, usufructuarios, inquilinos y/u ocupantes a titulo legitimo de las unidades funcionales.

6. Espacios e Instalaciones Propias

6.1. Balcones

6.1.1. Queda expresamente prohibido realizar en estos, cualquier tipo de cerramiento o toda clase de construcción, sea ésta precaria o no.

6.1.2. Nada podrá sobresalir fuera de la línea exterior del balcón.

6.1.3. Los protectores de balcones deben ser de mallas de nylon o de red tensada, de color transparente o blanco.

6.1.4 Los toldos o coberturas se podrán colocar exclusivamente en balcones y deberán ser de enrollar y de color blanco, debiendo amurarse retraídos de la línea exterior hacia el interior aproximadamente 20 centímetros, dejando la baranda del balcón y la eventual protección libre del lado exterior.

6.1.5. Las cortinas vistas desde el exterior deberán presentar un color blanco.

6.1.6. Se prohíbe expresamente hacer o tener parrillas fijas o móviles en los balcones.

6.2. Artefactos de Iluminación y Antenas

6.2.1. En las terrazas, balcones o patios, esta prohibido la instalación de reflectores, luces, u otros artefactos que puedan encandilar o generar efectos lumínicos que alteren la armonía o estética de las fachadas.

6.2.2. Los artefactos instalados por la constructora no podrán ser removidos o modificados por los copropietarios.

6.2.3. En los balcones, terrazas y patios solamente se podrán instalar artefactos con las siguientes características:

- a) Luminarias con luces de color blanco.
- b) Ventiladores de techo de color blanco.

6.2.4. Esta prohibido la instalación de antenas o torres de cualquier tipo, que den al exterior de la respectiva unidad funcional, y sean visualizadas por los vecinos.

6.3. Patios y terrazas de uso exclusivo

6.3.1. Queda absolutamente prohibido realizar construcciones permanentes, sean de obra húmeda o seca

6.3.2. Solamente están autorizados los tenders tipo plegables, de no más de 1 metro de altura. Quedan prohibidas las sogas o los tenders de mayor altura

6.3.3 Solo se permiten parrillas móviles, tipo tambucho o similar, colocadas en el sector mas alejado de la fachada.

6.3.4. No se puede hacer modificación alguna ni mover tanto al alambrado como a las macetas que separan los patios y terrazas.

6.3.5. Para cubrir el alambrado de los patios en planta baja solo está permitido el uso de cercos vivos. Solicitar listado de plantas permitidas a la Administración del complejo.

6.3.6. En las macetas se pueden cambiar las plantas incorporadas teniendo siempre en cuenta, el tipo de planta que se colocará. Solicitar listado de plantas permitidas a la Administración del complejo.

6.3.7. Se pueden colocar artefactos de luz de color blanco, que no generen molestias a los vecinos.

6.3.8. Cada propietario será el encargado de mantener las plantas de su sector, teniendo especial cuidado en evitar el crecimiento excesivo. En caso que no lo hiciera, la Administración podrá realizar las podas que considere necesarias, con cargo al propietario

6.3.9. En caso de dudas respecto a lo que se puede o no realizar en dichos espacios, la opinión de la Administración será inapelable.

7. Equipos de Aire Acondicionado.

7.1. La unidad exterior únicamente podrá ser ubicada en el sitio previsto por la desarrolladora para tal fin, y apoyada sobre cojinetes antivibratorios. Los caños de desagüe y los cables de conexión deberán ser colocados en los lugares indicados por la desarrolladora, para conservar la estética del edificio.

7.2. Toda instalación de los aparatos de aire acondicionado debe ser autorizada por la Administración del Consorcio.

7.3. Los equipos serán de uso doméstico quedando prohibido instalar equipos industriales.

8. Sanciones Aplicables.

8.1. El importe de la multa por infracciones será determinado por la Asamblea de Copropietarios u órgano delegado, entre un monto mínimo de 10 litros de nafta súper y un máximo de 2.000 litros de nafta súper, por infracción.

8.2. Cobro de las multas: Los importes de las multas serán incluidos en las liquidaciones mensuales de expensas comunes o servicios, luego de notificada al mail provisto por el propietario al momento de adquirir la unidad el acta de infracción respectiva.

9. Aplicación de Sanciones - Facultades disciplinarias del Consejo de Administración.

A continuación, se describen las normas generales a que deberá someterse el Consejo de Administración. La instrucción de los sumarios por infracciones a las leyes, estatutos y reglamentos que rigen la vida en la comunidad del complejo residencial “Edificio Los Sauces de Cardales”, se regirá por las siguientes disposiciones.

9.1. Órgano de aplicación: El órgano natural para la aplicación de sanciones, es el Consejo de Administración, y “supletoriamente” en caso de no haber sido nombrado, la Asamblea de Copropietarios. Los miembros del Consejo de Administración no podrán ser recusados, pero podrán excusarse.

9.2. Si por causa de las excusaciones, el Consejo de Administración quedare sin quórum, la Asamblea de Copropietarios procederá a designar los miembros necesarios para integrarla, cesando en sus funciones una vez cumplida la actuación para la que se los nombró.

9.3. Instrucción del Sumario: Las sanciones serán aplicables previa sustanciación de un sumario en el que se garantizará el derecho de defensa de los sumariados. No se requerirá sumario en los casos expresamente previstos.

9.3.1. Ante la denuncia por parte de algún vecino, o mediante acta realizada por la Administración y/o el personal, el Consejo de Administración designará un miembro para que analice el caso concreto y sugiriendo al Consejo de Administración, si correspondiere, la aplicación de una sanción particular ante cada infracción.

9.3.2. El Consejo de Administración podrá delegar en uno de sus miembros la recepción de la prueba testimonial. Las diligencias de mero trámite serán suscritas por el Presidente del Consejo de Administración, o quién lo reemplace.

9.3.3. En la sustanciación de los sumarios se observarán las siguientes reglas:

- a) La persona objeto de sumario podrá contar, si lo desea, y a su costa, con asistencia letrada durante toda la duración del sumario;
- b) Todas las vistas serán notificadas a los sumariados personalmente o por mail brindado en su oportunidad a la Administración o por medio fehaciente dirigido al ultima domicilio registrado en la Administración del Consorcio;
- c) Deberá dejarse constancia escrita de todas las diligencias practicadas;
- d) La persona objeto de sumario podrá estar presente durante el interrogatorio a los testigos, pero no podrá formularles preguntas en forma directa;
- e) Una vez finalizada la etapa instructoria se deberá dar vista al sumariado para que produzca su descargo. Al sumariado que lo pidiere, se le dará copia del sumario;
- f) El descargo deberá ser ofrecido dentro de los quince días corridos de haber sido otorgada la vista de las actuaciones;
- g) El número de testigos de descargo no podrá exceder de cinco, salvo autorización expresa del Consejo de Administración;
- h) Una vez producida la prueba ofrecida por el sumariado, el Consejo de Administración deberá emitir dictamen dentro de los quince días corridos. Este dictamen o resolución será notificado a la Asamblea de Copropietarios a sus efectos;
- i) El damnificado por los hechos que dieran origen al sumario, tendrá derecho a requerir información sobre las conclusiones del mismo.

9.4. Apelación: Las multas superiores al valor de una expensa, aplicadas en la substanciación de un sumario, podrán ser apeladas ante la Asamblea de Copropietarios, mediante escrito que deberá interponerse y fundarse dentro de los diez días corridos de la notificación. La Asamblea de Copropietarios podrá confirmar o disminuir la sanción impuesta, pero no podrá agravar la situación del apelante.

9.5. Sanciones a menores: En todos los casos en que se hallaren involucrados menores de edad, deberá darse intervención a sus padres o representantes legales quienes, sin perjuicio de la responsabilidad civil que les pudiera corresponder, también podrán ser sancionados cuando se compruebe su responsabilidad en cualquier grado.

9.6. Los menores de diez años están excluidos del régimen disciplinario de , el que deberá circunscribirse únicamente a una observación o amonestación que se efectivizará en presencia de sus representantes legales con más las multas a sus progenitores o representantes legales.

9.7. Prescripción: Las acciones por las infracciones disciplinarias sancionadas con apercibimiento prescriben al año. Las sanciones con multa u otro tipo de sanción prescriben a los dos años. A los fines de la reincidencia se considerarán las infracciones cometidas en los dos años anteriores al hecho que dio lugar al sumario o la sanción.

9.8. Los legajos correspondientes a sanciones serán destruidos una vez transcurridos tres años de cumplida la sanción. Del mismo modo, se dispondrá la eliminación de las constancias de sanciones obrantes en los legajos del socio. Las actuaciones vinculadas con sanciones de expulsión, no podrán ser destruidas.

El presente reglamento podrá sufrir las modificaciones que disponga la Asamblea de Copropietarios, entrando en vigencia las modificaciones introducidas en forma automática.