



**CODIGO INTERNO
CONVIVENCIA
Barrio Exclusivo
“Valle de Aguadita”**

Valle de Aguadita



Declaración de principios

El presente reglamento tiene por objeto establecer normas de convivencia entre los habitantes del Barrio, y proveer a la protección de las personas y los bienes. Todo propietario, adquirente y ocupante de los lotes residenciales, se comprometen a respetarlo, cumplirlo, y hacerlo cumplir en aras de una pacífica convivencia, y respeto por los derechos de los demás. Toda acción que atente contra los principios aquí sustentados, aunque no se encuentre comprendida en las disposiciones particulares que mas abajo se enumeran, será sancionada de acuerdo con las disposiciones del capítulo octavo.

En los párrafos referidos a Guardia, Club House y piscina, son de carácter orientativo dado que tales servicios no se encuentran proyectados ni son parte de la propuesta.

Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación del reglamento es la Administración del Barrio, formada por una comisión de vecinos con una cantidad de miembros impar la que podrá delegar facultades específicas en funcionarios determinados (el Administrador del barrio). La sociedad administradora podrá modificar el presente reglamento, tendiendo a mejorarlo conforme indique la experiencia, en resguardo de los principios sentados en la declaración que precede y de todo otro que haga a la pacífica y armónica convivencia del barrio y sus habitantes. Resolverá las situaciones conflictivas que puedan presentarse con arreglo a Derecho, y sustento en este reglamento.

Es importante aclarar que el espacio físico para la Administración como así también para el personal de vigilancia (guardia), deberá ser construido y asignado por la comisión Administradora en conjunto con la comisión Técnica del barrio



Disposiciones particulares.

1. Acceso, guardia, identificación, permisos, autorizados.

1.1.- La guardia es responsable del control de ingreso 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 cédula de identidad y/o documento nacional de identidad y/o registro de conductor expedido por autoridad competente, los que indefectiblemente deberán encontrarse vigentes, registrando su nombre y número de documento. Asimismo identificará y registrará el vehículo, y averiguará la razón del ingreso, corroborando dicha razón con el propietario de que se trate. Si no se hallare al propietario y/o no se contare con autorización expresa, escrita y previa, la guardia se encontrará facultada para denegar el acceso. Si se tratare de proveedores o personal que presten servicios de cualquier tipo, la guardia verificará que se encuentren debidamente autorizados por el propietario a quien provean cosas y/o servicios, y quedará facultada para controlar los bienes que introduzcan y retiren del Barrio. Todo propietario y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al Barrio, sin perjuicio de requerírseles -cuando así lo estime convenir la guardia-, documento identificatorio vigente.

1.3.- Los proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios y/o en obras, no tendrán acceso al Barrio fuera de los horarios permitidos, a saber:

Lunes a viernes de 8 a 18 horas.

Sábados de 8 a 13 horas.

La Administradora quedará expresamente facultada para modificar estos horarios según estime convenir, difundiendo dicha modificación conjuntamente con la liquidación de expensas, y publicándolos en una cartelera, ubicada en la guardia.

1.4.- Las visitas, sean familiares o no, deberán ser expresamente autorizadas por los propietarios informando a la guardia sus identidades y vehículos en los que accedan al barrio; habida cuenta de la imposibilidad de discernir entre quienes resulten familiares o no, y si dichos familiares se encuentran autorizados a ingresar al barrio, o no. De presentarse visitas no autorizadas previamente, la guardia consultará al propietario para su autorización, y si no fueren autorizados y/o el propietario no fuese hallado para su consulta, en el teléfono que a tal efecto indiquen en la administración, se impedirá el acceso. En ningún caso se permitirá el ingreso de personas no autorizadas.

1.5.- El propietario que preste o alquile su casa deberá informar a la Administración las identidades de las personas que la ocuparán, y el término de la ocupación.

1.6.- La Administradora del 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 personas expresamente autorizados. Esta 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. Quedan exceptuados de esta disposición, los reductores de velocidad que al efecto disponga colocar la Administradora. La conservación de veredas y banquetas es responsabilidad del propietario frentista.

2.2.- Los vehículos que circulen dentro del predio lo harán a una velocidad que no puede exceder los 20 Km. por hora, y deberán cumplir con toda reglamentación nacional, provincial, y/o municipal, sobre seguridad, equipamiento, seguros de responsabilidad civil y demás disposiciones del caso. No se permitirá la circulación de vehículos que no se encuentren en condiciones reglamentarias. La Administradora queda expresamente facultada para multar a los infractores que circulen a más de veinte (20) kilómetros por hora, quedando expresamente establecido que la multa será liquidada conjuntamente con las expensas, al propietario que hubiere cometido la infracción, o que haya autorizado el ingreso del infractor.

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; como así también los de quienes los visitaren.

2.4.- En ningún caso los vehículos circularán fuera de los límites demarcados a 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, previa autorización escrita de la Administradora, y sin obstruir – total ni parcialmente– la circulación. La Administradora queda expresamente facultada para multar a los infractores que estacionen sobre las calles; o que obstaculicen total o parcialmente la circulación, o que se encuentren estacionados fuera del predio correspondiente al propietario respectivo, o que se encuentren estacionados sobre la banquina, ya sea propia o ajena, sin la previa y expresa autorización de la Administradora; quedando expresamente establecido que la multa será liquidada conjuntamente con las expensas, al propietario que hubiere cometido la infracción, o que haya autorizado el ingreso del infractor.

2.5.- Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios, o reglamentarios que produzcan ruidos molestos, o generen emanaciones de gases antirreglamentarias.

2.6.- Está prohibido el sobrevuelo y/o aterrizaje de helicópteros, planeadores, paracaídas, parapentes y/o toda otra aeronave o dispositivo que permita o facilite volar.

2.7.- Todo conductor de vehículo motorizado deberá poseer y exhibir al sólo requerimiento del personal de guardia y/o el expresamente designado por la Administración, su licencia de conducir 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 del barrio mantener la tranquilidad y la paz, características de la zona de rural 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 ruidos que alteren los mismos.

3.2.- Las reuniones sociales se harán dentro de los límites de la propiedad de quien las organice, teniéndose en cuenta el principio antes sentado, y la música se emitirá a un volumen prudente.

3.3.- Toda queja de vecinos por excesos que de cualquier manera transgredan las pautas indicadas causando molestias, se presentarán por escrito a la Administradora con identificación completa del denunciante y denunciado, y descripción precisa y circunstanciada de los hechos. La Administradora evaluará y eventualmente determinará, la aplicación de sanciones conforme el capítulo respectivo del presente reglamento.

3.4.- En caso de transgresiones ostensibles y graves, de cualquier índole, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente a la guardia, siendo facultad en tales casos de la guardia y/o de la Administradora, hacer cesar en forma inmediata la fuente de conflicto, 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.- Los propietarios podrán tener hasta dos animales domésticos dentro de los límites de sus lotes, no siendo admitidos de manera alguno depredador, animal salvaje, no domesticable, o que por sus características puedan causar daños o molestias a las personas o a los bienes.

4.2.- Cuando se tengan en una propiedad perros o animales que puedan desplazarse, los lotes deberán cercarse en forma reglamentaria para evitar que los mismos deambulen fuera de los límites de la propiedad a la que pertenecen. La Administradora se encuentra expresamente facultada para multar a los propietarios de animales que deambulen fuera de los límites de la propiedad de su dueño, quedando expresamente establecido que la multa será liquidada conjuntamente con las expensas, al propietario del animal que fuere detectado en infracción. La infracción a la presente norma será asentada en un acta por el personal de la Administradora, y en función de la cual se impondrá la multa respectiva.



4.3.- Los propietarios deberán hacer saber a la Administradora, por escrito, los animales que poseen, con todas sus características para poder individualizarlos. Los animales deberán encontrarse en condiciones sanitarias adecuadas, siendo sus propietarios civil y criminalmente responsables por las consecuencias del incumplimiento de este reglamento.

4.4.- Los animales podrán ser paseados fuera de sus propiedades con placa identificadora, correa, collar y bozal, sujetos por su propietario. 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.

La Administradora se encuentra expresamente facultada para multar a los propietarios de animales que infrinjan la presente norma, quedando expresamente establecido que la multa será liquidada conjuntamente con las expensas, al propietario del animal que fuere detectado en infracción. La infracción respectiva será asentada en un acta por el personal de la Administradora, y en función de la cual se impondrá la multa respectiva.

4.5.- La Administradora 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, siendo por cuenta y riesgo del propietario las lesiones de cualquier índole y gravedad que pudiere sufrir el animal respectivo.

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 como también a los peces de los espejos de agua.

4.7.- Está prohibida la cría de animales de cualquier índole (aves, roedores, reptiles, etc). Queda expresamente exceptuada de los alcances de la presente disposición, la Administradora, en tanto proceda a la cría y/o reproducción de animales con el fin de mantener y repoblar la fauna acorde al espíritu del emprendimiento, y en cuanto observe las condiciones sanitarias de ley.

5.- Partes comunes.

Para uso exclusivo del grupo familiar directo

Generalidades.

5.1. No podrán hacer uso de las instalaciones que mas abajo se aluden quienes adeuden gastos comunes, y/o multas (art. 8.3), como tampoco sus inquilinos, familiares y/o invitados.

Club House.

5.2.- El Club House será lugar de reunión y recreación para los propietarios, su grupo familiar, y sus invitados, y su uso se adecuará a las siguientes normas y las que en su caso establezca en el futuro la Administradora, conforme indique la experiencia.



5.3.- Los propietarios podrán invitar al Club House hasta un máximo de 6 (seis) personas mayores y sus hijos. Si un propietario quiere realizar una reunión social invitando un mayor número que el antes estipulado, o usar el Club House en forma exclusiva, deberá pedir autorización especial a la Administradora con una anticipación no menor a siete días del evento, y sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. Será facultativo para la Administradora conceder -o no - el uso en estos términos. En ese caso, la Administradora estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del Barrio, con cargo al usuario. No están permitidas las reuniones y/o manifestaciones de carácter político, religioso ni aquellas que estén reñidas con la moral y las buenas costumbres.

5.4.- En esos casos el espacio reservado para uso exclusivo será el salón Comedor, baños, la terraza y exteriores inmediatos al edificio.

El uso exclusivo estará limitado solo al espacio reservado y convenido con la Administración.

Las reservas estarán limitadas a un número máximo de personas por evento que será de 60 personas para fiestas de adultos y de 30 personas para fiestas de niños. Asimismo la Administración podrá fijar números máximos de personas cuando se trate de reservas exclusivas.

La lista de invitados debe ser entregada a la Administración con 48 horas de Anticipación. La Administración y la Seguridad del Barrio podrán controlar el ingreso al Barrio y al Edificio de acuerdo con la lista proporcionada.

Las fiestas infantiles se deberán realizar manteniendo el orden del predio sin alterar la vecindad. En todos los casos el cuidado de menores es responsabilidad de los sus familiares o tutores.

Queda prohibido el merodeo libre por lugares no comunes.

Se abonarán los montos que establezca la Administración, por el uso del espacio y limpieza posterior.

La preparación de los eventos y cumpleaños en caso de reservas para fiestas privadas, deberán ser convenidas con la Administración y no podrán alterar sensiblemente el normal funcionamiento del club o de las dependencias comprometidas más que 6 horas antes del horario convenido. Igualmente las labores de desarmar y limpiar los espacios utilizados no podrá tomar más de 6 horas luego de terminado el evento.

En ningún caso la decoración e instalaciones del evento podrán afectar la arquitectura interior y decoración del Edificio club.

5.5.- Los horarios de funcionamiento serán establecidos por la Administradora y colocados a la vista en la cartelera de la Guardia.

5.6.- Prohibiciones.

a) No se podrá ingresar al Club House ni a su zona de influencia con el torso descubierto ni descalzo.

b) No estará permitido el ingreso con animales.



Piscina.

5.7.- Serán aplicables al uso de la pileta las normas establecidas en los puntos 5.3. (Quedando limitada la cantidad de invitados a la piscina hasta un máximo de dos (2) por lote), 5.5. Y 5.6 (apartado b).

5.8.- Los invitados pagarán un derecho de uso que fijará la administración, el que se efectivizará previo a su ingreso a las instalaciones.

5.9.- Será obligatorio ducharse previo al uso de la pileta de natación.

5.10.- No se permitirá el uso o permanencia en la pileta de niños sin un familiar o tutor autorizado a cargo. El guardavidas contratado por la Administradora regulará el uso de la pileta, manteniendo la cordialidad y respeto entre los usuarios.

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

6.1.- Es norma de fundamental importancia en el Barrio la conservación, el cuidado, y el incremento de las especies vegetales, por lo que toda conducta que atente contra estos principios será inaceptable y debidamente sancionada.

6.2.- Ninguna persona podrá talar árboles o retirar plantas, salvo los que se encuentren dentro de la superficie en la que se levantará la edificación, previa y expresa autorización de la Administradora. Para proceder en tal sentido, deberá requerirse un permiso por escrito explicando las circunstancias que justifiquen el pedido, y no podrá realizarse el corte sin que se otorgue la autorización. En ningún caso podrán talarse árboles para emplazar obradores.

6.3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, siempre que sea posible se procederá al transplante antes de talar, cortar, o extraer una especie de cualquier tipo.

6.3.- Todo árbol que se tale deberá ser reemplazado por dos especies similares, de una altura mínima igual al cincuenta por ciento del que se retira.

6.3.- Las podas se realizarán únicamente en los meses que designe la Administradora.

6.4.- 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.

6.5.- 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 en fin, toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del Barrio.



6.6.- El uso de la red de agua para riego será diagramada por la Administradora para asegurar equidad entre los frentistas.

6.7.- Queda expresamente establecido que si no se observaren las disposiciones establecidas para el mantenimiento de jardines, la Administradora intimará al propietario para que en el plazo de diez (10) días proceda a dar estricto cumplimiento a las mismas. Si no se cumplieren en dicho plazo, la Administradora procederá a aplicar una multa equivalente a 100 litros de gas oil, y reiterará la intimación para que se de cumplimiento a las obligaciones incumplidas en el plazo de cinco (5) días. Vencido dicho plazo, la Administradora quedará facultada para proceder a la regularización del estado del parque, conforme se establece en el presente reglamento, efectuando todas las actividades y erogaciones necesarias a tal fin. El propietario infractor, presta su expresa y anticipada conformidad con las tareas que la Administradora ejecute –por si o por terceros-, con los importes que se eroguen, y que se proceda a la liquidación de los mismos, conjuntamente con las expensas del mes.

7.- Mantenimiento – Residuos

7.1.- Los propietarios deberán en todo momento mantener sus lotes, veredas, y cunetas, con el pasto corto y prolijo, desmalezados, arreglados y regadas sus plantas, estén los mismos contruidos o baldíos.

7.2.- Los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la Administradora, e implantarse en la misma línea –y contiguos- al pilar de luz, ubicado en el frente de las viviendas.

7.3.- Los residuos domiciliarios deberán embalsarse en bolsas apropiadas y cerradas, y depositarse en los cestos de residuos, en los horarios que determine la Administradora.

7.4.- La recolección de residuos y mantenimientos de calles y sectores comunes queda bajo responsabilidad y costo de la Administración.

8.- Sanciones

8.1.- La infracción a cualquiera de las disposiciones de este reglamento podrá ser sancionada por la Administradora mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso –por tiempo determinado-, prohibición de acceso –por tiempo determinado- y expulsión en los términos de lo dispuesto en el apartado 5º del artículo 8º del presente reglamento y demás que en el futuro se determinen, conforme a la facultad de la Administradora de reformar el presente.

Cuanto mayor se la gravedad de la falta, mayores serán los alcances de la sanción cuya graduación y aplicación será resorte exclusivo y excluyente de la Administradora. La sanción más leve es el apercibimiento, y la más grave, la expulsión por tiempo determinado. La gravedad de las faltas podrá dar lugar a una o más sanciones, pudiendo la Administradora disponer la aplicación conjunta o separada de ellas.



En cualquier caso la elección de la o las sanciones se hará a criterio exclusivo de la Administradora, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

8.2.- Apercibimiento.

Consistirá en una advertencia por escrito al infractor.

8.3.- Multa.

La pena en este caso será pecuniaria, y consistirá en unidades equivalentes a litros de gas oil al precio de mercado de la fecha de aplicación. La pena mínima será de cincuenta unidades y la máxima de trescientas. Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al mantenimiento del predio, y se liquidarán conjuntamente con las expensas. La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado, y devengará intereses a la tasa del 36% por ciento anual. La Administradora queda expresamente facultada para extender certificados de deuda por las multas impagas en los términos de lo establecido por el artículo 9º del presente reglamento, cuando las mismas no fueren abonadas, conjuntamente con las expensas del mes en que se dispusiera su aplicación.

8.4.- Restricción de uso.

La Administradora podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes, en el caso de infracciones que afecten las disposiciones aplicables a esos bienes conforme el art. 5 de este reglamento.

8.5.- Prohibición de acceso y expulsión.

La Administradora podrá prohibir el acceso al Barrio o expulsar del mismo a toda persona no propietaria o perteneciente a su grupo familiar, 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 general a personas ajenas al Barrio.

8.6.- Reiteración.

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

9.- Gastos comunes.

9.1.- 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, 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, actuales o que se generen o devenguen 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 sociales y de esparcimiento.- Se encuentran obligados al pago de los gastos y expensas comunes descriptos todos los propietarios de parcelas residenciales, o adquirentes de parcelas residenciales. La no ocupación de dichas parcelas no libera al propietario o adquirente de su obligación de pago.-

9.2.- La Administradora expedirá mensualmente una liquidación de gastos comunes para cada propietario o adquirente en la que constará el detalle y las cantidades correspondientes a los gastos comunes erogados, a erogarse, fondos de reserva, y todo otro gasto que corresponda, y la proporción que le corresponda abonar a cada propietario o adquirente. Se encuentran obligados al pago de los gastos comunes liquidadas tanto los propietarios como los adquirentes por boleto de compraventa, o quienes los sucediesen –a unos o a otros- en dicho carácter, sea a título universal o particular.-

A efectos de determinar el monto que cada uno de los propietarios o adquirentes deberá abonar, la Administradora tendrá un cronograma de inversiones y mantenimientos mas consideraciones eventuales.- Para el caso de las parcelas que se encuentren construidas, la Administradora queda expresamente facultado para fijarles a las mismas un monto adicional para el pago de las expensas y gastos comunes, o para establecer en el futuro el procedimiento que se utilizará para hacerlo. La Administradora establecer un Fondo de Reserva para afrontar erogaciones de todo tipo y/o gastos extraordinarios y/o contingencias imprevisibles, como así también, para otorgarle a algunas parcelas la exención para contribuir al pago de determinados y específicos gastos comunes.- El monto así determinado deberá abonarse del día 5 al día 10 de cada mes calendario, o el hábil inmediatamente posterior, en la sede de la Administradora, o donde ésta lo indique en el futuro.- Vencido ese plazo, la mora se operará en forma automática y de pleno derecho, devengando a partir de ese momento un interés punitivo del tres por ciento (3%), o el que fije en el futuro la Administradora, y que en ningún caso podrá ser inferior a la tasa de interés activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a 30 días.



9.3.- En la liquidación de expensas la Administradora incluirá en concepto de gastos particulares, todas aquellas erogaciones que se deban realizar, originadas por acción u omisión del propietario, o adquirente, o locatario, u ocupante – por cualquier título-, que constituyan incumplimiento, o cumplimiento defectuoso, de las obligaciones a su cargo.

Asimismo la Administradora incluirá en la liquidación de expensas las multas que eventualmente se aplicaren como consecuencia de los incumplimientos de las obligaciones a su cargo, establecidas en los Reglamentos del Barrio Cerrado, que dieren lugar a las mismas.

9.4.- Atendiendo a que el pago de la liquidación efectuada por la Administradora en los términos de esta cláusula novena, es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del Barrio Exclusivo, pues hace al bien común, a las buenas y pacíficas relaciones entre los vecinos y tiene influencia directa en la subsistencia del sistema, cada propietario o adquirente tiene el ineludible deber de cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago; razón por la cual la mora en el pago de las expensas, ordinarias y extraordinarias, se operará automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna.

9.5.- Será título ejecutivo suficiente para iniciar las acciones de ejecución que persigan el cobro de las sumas adeudadas, sus intereses, multas, y cualesquier otro concepto, la certificación de la deuda líquida y exigible expedida por la Administradora. Para dicha ejecución queda establecida la jurisdicción y competencia de la Justicia Nacional y/o Provincial en lo Civil de esta Capital, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que por cualquier otro motivo pudiere corresponder, con renuncia al derecho de recusar sin causa, y a los beneficios de excusión y división, quedando expresamente establecido que si hubiere más de un adquirente por lote, la totalidad de ellos serán solidariamente responsables del pago total de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, como así también de las multas. Serán válidas a todos los efectos legales, la totalidad de las notificaciones, judiciales y/o extrajudiciales que se cursen tanto al propietario como al adquirente, en el domicilio que se fije, en el documento, público o privado, mediante el cual el propietario o adquirente entre en relación con el inmueble; o en su defecto el último domicilio que se encuentre registrado por ante la Cámara Nacional Electoral, si los adquirentes o propietarios son personas físicas; o en la Inspección General de Justicia, o Registro Público de Comercio de la jurisdicción que correspondiere, en caso de tratarse de personas jurídicas. Si debieran rematarse bienes, el remate será realizado por el martillero que a tal efecto designe la Administradora, Empresa Dos Diamantes S.R.L. en el expediente de ejecución respectivo, efectuándose por medio de la presente expresa reserva de dicha facultad.

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, ni de venta, ni de alquiler, de propiedades de los vecinos ni de ningún otro tipo.

10.2.- Se prohíben las reuniones, juegos y consumo de alimentos y bebidas en las calles, veredas, y frentes de las viviendas, como la circulación en los lugares indicados con el torso descubierto y/o sin calzado adecuado.

10.3.- Las piscinas que se construyan deberán contar con cercos de seguridad para protección de niños, conforme lo estipula el Reglamento de Construcción. El incumplimiento de la presente obligación dará lugar a la aplicación de las sanciones estipuladas en el presente Reglamento que a juicio de la Administradora corresponda, y sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales que cupieran al infractor.

11.- Jurisdicción

Por cualquier controversia o incumplimiento de este reglamento se pacta la jurisdicción de la Justicia Nacional y/o Provincial en lo Civil de esta Capital I en el fuero que corresponda.

EL PRESENTE CODIGO ES DE CARÁCTER ORIENTATIVO PARA LOS PROPIETARIOS, AL MOMENTO QUE DESEEN FORMALIZAR LA COMISION DE VECINOS O ASOCIACION VECINAL PUEDAN TENER ELEMENTOS DE GUIA FEAHACIENTE PARA EL ORDENAMIENTO.

