

Reglamento Interno De Barrio Privado (cadiph)

REGLAMENTO INTERNO DE BARRIO PRIVADO (CADIPH).__ Reglamento Interno del Barrio Privado ...

Declaración de principios. Este Reglamento Interno del Barrio Privado ... (en adelante ?REGLAMENTO?), fue votado por la Asamblea de Propietarios del día .../.../.. y pasado a la escritura pública ... otorgada ante el escribano ... Su objeto es establecer normas de convivencia de los PROPIETARIOS entre si en relación al decoro y trato personal, así como los deberes en el uso de sectores comunes, la parquización, respeto a las normas y procedimientos tendientes a la protección de las personas y los bienes y en fin, a la regulación de los diferentes aspectos que hacen a la vida en comunidad en el Barrio Cerrado ... (en adelante ?BARRIO?). Los PROPIETARIOS lo cumplirán y harán cumplir en aras de una pacífica convivencia y respeto por los recíprocos derechos de todos. **Autoridad de aplicación** La autoridad de aplicación del REGLAMENTO es el administrador del BARRIO (en adelante ?Administrador?), quien podrá delegar transitoriamente facultades específicas en los funcionarios que públicamente determine.

Disposiciones particulares Sobre el acceso, seguridad, identificación, permisos y autorizados. La el personal de seguridad (en adelante ?Guardia?) será responsable del acceso y egreso de toda persona, bienes y cosas, cumpliendo las disposiciones del REGLAMENTO y las órdenes del Administrador. **2. 1-** La Guardia identificará a quienes ingresen solicitando su nombre y número de documento, identificará el vehículo en su caso y averiguará la razón del ingreso. **2-** En casos especiales podrá fotografiar al invitado y a su documento de identidad. **3-** Cuando se tratare de proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por el PROPIETARIO a quien provean cosas y/o servicios y controlará las cosas que ingresen y egresen del BARRIO. **3-** Los PROPIETARIOS y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al BARRIO, sin perjuicio de requerírseles circunstancialmente identificación, por personal que no los reconozca. **3. 1-** Los proveedores y personal que presten servicios domiciliarios o en obras, no ingresarán al BARRIO fuera de los horarios permitidos en cada caso. **2-** Estos horarios serán establecidos por el Administrador y estarán a la vista en la Guardia. **3-** En el caso particular de los proveedores de materiales de obra se regulará el peso máximo (tara y carga) que podrá ser ingresado por vehículo. Las visitas deberán ser autorizadas por los PROPIETARIOS informando a la Guardia sus identidades y de presentarse visitas no autorizadas previamente, la Guardia consultará al PROPIETARIO para su autorización, más no se permitirá el ingreso de personas no autorizadas. **5.** El PROPIETARIO que preste o alquile su inmueble informará al Administrador la identidad de las personas que la ocuparán y el término o plazo de la ocupación. **6.** El BARRIO se reserva el derecho de admisión y permanencia. **2. Sobre la circulación interna**

2. 1- La circulación de personas a pie por los espacios comunes y calles es libre para los PROPIETARIOS, su grupo familiar y autorizados. **2-** Esta prohibida toda forma de restricción u obstrucción al uso comunitario de los espacios circulatorios, veredas y banquetas. **3-** En caso de violación de esta norma, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable. **4-** La conservación de veredas y banquetas es responsabilidad de cada PROPIETARIO frentista. **2.2. 1-** La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos en el BARRIO no podrá exceder los 20 km por hora. **2-** Los vehículos cumplirán todas las normas legales vigentes, no pudiendo circular vehículos en condiciones antirreglamentarias, ni de ?tracción a sangre?. **2.3.** Los PROPIETARIOS informarán al Administrador todos los datos de identificación de sus vehículos y los de su grupo familiar. **2. 1-** Los vehículos sólo circularán en los límites demarcados por las calles o calzadas y no podrán estacionarse sobre ellas. **2-** El estacionamiento será interno en cada inmueble y sólo podrá utilizarse a ese fin la banquina propia en casos excepcionales, previo aviso al Administrador y sin obstruir la circulación. **2.5.** Sólo podrán circular vehículos con escapes reglamentarios, que no produzcan ruidos molestos o generen emanaciones de gases o humos detectables a simple vista. **2.6.** Está prohibido el sobrevuelo y/o aterrizaje de helicópteros, aviones ultralivianos o similares. **2.7. 1-** Los conductores de vehículos motorizados deberán poseer y exhibir a simple requerimiento de la Guardia su licencia habilitante y vigente, caso contrario se impedirá su circulación, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. **2-** El Administrador podrá autorizar, previa reglamentación y expresa autorización de los padres y/o responsables legales el uso de ciclomotores u otros medios pequeños de locomoción a menores de edad, mayores de 14 años **3. Sobre los ruidos y olores. 3.** Es objetivo común mantener la tranquilidad y la paz características de la zona de donde se encuentra el BARRIO y tanto los PROPIETARIOS como el personal contribuirán a resguardar esas condiciones, absteniéndose de producir ruidos y olores que la alteren. **3.2.** Las reuniones sociales se harán en los límites del inmueble del PROPIETARIO que las organice, respetando a los demás PROPIETARIOS y la música o voces se emitirán a un bajo volumen y prudente. **3.3.** Las quejas de PROPIETARIOS vecinos por excesos que transgredan el REGLAMENTO causando molestias, se presentarán por escrito con identificación de denunciante y denunciado más descripción de los hechos, del modo más claro posible y el Administrador evaluará en tales casos aplicar sanciones conforme al REGLAMENTO. **3.** En caso de transgresiones ostensibles y graves, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente, siendo facultad en tales casos del Administrador hacer cesar en forma inmediata la fuente de

conflicto por la Guardia, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. **3.5.** No se admitirán en general actos que perturben la tranquilidad de los PROPIETARIOS, atenten contra la normal convivencia, la moral y buenas costumbres. **Sobre los animales.** Los PROPIETARIOS podrán tener hasta ... (...) animales domésticos (*mascotas*) en los límites de sus inmuebles, no siendo admitidos de manera alguna, depredadores, animales salvajes, no domesticables o que por sus características puedan causar daños a las personas o a los bienes. **2.** Cuando un PROPIETARIO tenga perros u otros animales (*mascotas*) que puedan desplazarse por tierra, cercará su inmueble en forma reglamentaria, para evitar que los esos animales circulen sueltos fuera de sus límites propios. **3.** Los PROPIETARIOS anoticiarán por escrito al Administrador sobre los animales que poseen, con todas sus características para poder individualizarlos. El Administrador podrá organizar un registro de animales domésticos. **5. 1-** Los animales podrán ser paseados fuera de sus inmuebles con placa identificatoria, collar, correa y sujetos por su PROPIETARIO, más con bozal en caso de ser necesario. **2-** No se podrá en el BARRIO soltar o liberar animales, aunque sean mascotas, más violar la prohibición será sancionado. **6.** El Administrador podrá ordenar a la Guardia la detención y encierro en jaula común, de todo animal doméstico, aunque sean mascotas, que se encuentre ?suelto? en el BARRIO. **7.** Está prohibido en todo el BARRIO cazar animales silvestres de cualquier tipo y por cualquier medio, como tocar o de cualquier manera molestar a los cuales se encuentren en el BARRIO por cualquier causa. **7.2.** Está prohibida la crianza de animales en el BARRIO, aunque sean mascotas. **5. Sobre los sectores comunes. 5.** No podrán usar las instalaciones que mas abajo se aluden quienes adeuden expensas y/o multas, como tampoco sus locatarios o inquilinos, familiares o invitados. **A- Club House. 5.2.** El Club House será lugar de reunión y recreación de los PROPIETARIOS, su grupo familiar e invitados, más su uso se ajustará a las presentes normas y cuales en su caso se establecieron en el futuro conforme a la experiencia. **5.3.** Los PROPIETARIOS podrán invitar al Club House hasta un máximo de ... (...) personas mayores y sus hijos. **5. 1-** Toda reunión social que pretendiere realizar un PROPIETARIO invitando un mayor número de invitados y/o con el uso exclusivo del Club House, se podrá realizar previa autorización especial al Administrador con una anticipación no menor a ... (...) días del evento y sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. **2-** Podrá el Administrador conceder o no el uso en estos términos, privilegiando el interés general y eventualmente la capacidad de rotación en lo referente a usos exclusivos y en ese caso, el Administrador estará autorizado a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la Guardia, con cargo al PROPIETARIO. **5.5.** Los horarios de funcionamiento serán de 00:00 a 00:00 y podrán ser modificados por el Administrador y puestos a la vista. **B- Laguna e inmuebles para acceso a la laguna 5.6. 1-** Los horarios de funcionamiento serán de 00:00 a 00:00 y podrán ser modificados por el Administrador y puestos a la vista. **2-** A todos los efectos se advierte que la laguna tiene una profundidad máxima de ... (...) metros. **5.7. 1-** Está permitida la pesca deportiva en la laguna, tanto desde las orillas comunes, como desde los respectivos inmuebles. **5.8.** Se permite el uso de pequeñas embarcaciones y/o botes a remo, aunque en este caso y utilizando chalecos salvavidas personales y sólo se permite a mayores. **5.9. 1-** No esta permitido bañarse y nadar en la laguna, aunque las personas mayores podrán practicar deportes a vela, como ?windsurf? o ?kitesurf? (flysurfing), siempre utilizando chalecos salvavidas. **2-** Como toda práctica deportiva implica por su propia naturaleza un riesgo potencial, cada usuario o PROPIETARIO será el único y exclusivo responsable por los accidentes que pudiere sufrir y/o sus familiares y/o sus invitados, exonerando especialmente al BARRIO y al Administrador de todo tipo de responsabilidades, civil, penal y/o administrativa. **5.** No podrán usarse embarcaciones a motor y/o que contaminen y/o que perturben la tranquilidad del BARRIO. **6. Sobre la forestación, podas, tala, retiros, etc. 6.** Es importante para el BARRIO la conservación, el cuidado y el incremento de las especies vegetales, por tanto cualesquier conductas que atenten contra estos principios será sancionada. **6.2. 1-** Nadie podrá talar árboles o retirar plantas, salvo para realizar alguna obra cuya implantación sea indispensable en el lugar donde se encuentren la especie del caso. **2-** Para proceder en tal sentido se requerirá un permiso previo al Administrador por escrito, explicando las causas que justifiquen el pedido y no podrá realizarse el corte sin la autorización otorgada. **6.3.** Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, siempre que sea posible se procederá al trasplante antes de talar, cortar o extraer una especie de cualquier tipo. **6.** Todo árbol que se tale será reemplazado por ... (...) especies similares, de una altura mínima igual al cincuenta por ciento de cual se retira. **6.5.** Las podas se realizarán únicamente en los meses de junio, julio y agosto. **6.6.** El retiro de troncos y/o ramas se realizará sólo en días y horarios hábiles, por vehículos apropiados y dejando el lugar en perfecto orden y condiciones de limpieza. **6.7.** Los PROPIETARIOS mantendrán sus jardines y parques con esmero y dedicación, cortando el pasto, las ramas muertas o invasivas, podando los arbustos que afecten las líneas límites de sus inmuebles y/o las vistas sobre las vías de circulación debiendo realizar en fin, toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del BARRIO. **7. Sobre el mantenimiento y los residuos. 7. 1-** Los PROPIETARIOS mantendrán sus inmuebles, veredas y cunetas, con el pasto corto y prolijo, desmalezados y arregladas y regadas sus plantas, estén los inmuebles construidos o baldíos. **2-** En caso de inacción o infracción de los PROPIETARIOS, el Administrador podrá realizar los trabajos a costa de aquéllos, cargándolos en su liquidación de expensas. **7.2.** Los contenedores de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine el

Administrador y colocarse en el frente de los inmuebles del lado izquierdo (mirando desde la calle), alejado ... (...) metros de la línea del frente de la edificación. **7.3.** Los residuos domiciliarios deberán embolsarse y cerrados depositarse en los contenedores de residuos, entre el horario de 21,00 y las 07,00. **8. Sobre el servicio de telefonía y banda ancha de Internet. 8.** Los PROPIETARIOS y todos sus sucesores cumplirán y harán cumplir, en cuanto de cada uno de ellos dependa, las obligaciones asumidas con la ... (empresa prestadora del servicio, en adelante ?Prestadora?) que brindará al BARRIO, los servicios de telecomunicaciones (conforme registración habilitante ante la Comisión Nacional de Comunicaciones) que incluyen: (a) servicios de valor agregado (b) transmisión de datos, (c) telefonía básica, (d) telefonía local y (e) telefonía de larga distancia nacional e internacional. **8.2. 1-** A través de la red de telecomunicaciones la Prestadora brindará el servicio gratuito de transporte de las imágenes y videos que se obtengan de las cámaras de video vigilancia que el BARRIO decida instalar. **2-** Los gastos de instalación de cámaras son a costa del BARRIO. **3-** La preparación y el uso de la red para dichos fines no implicará costo o gasto alguno para el BARRIO. **4-** La Prestadora no será responsable del mantenimiento o funcionamiento de dichas cámaras, ni de los contenidos ni del uso incorrecto que personal del BARRIO puedan hacer de esas imágenes y videos. **5-** La Prestadora limitará su responsabilidad exclusivamente al diligente servicio de transporte de dichas imágenes y video a través de la red de telecomunicaciones del BARRIO. **8.3. 1-** Cada PROPIETARIO podrá convenir con la Prestadora el tipo de servicio y/o producto a requerir sin perjuicio de asumir como costo fijo básico anual el que surja de aplicar lo pactado en el contrato de instalación de Red que originalmente la citada empresa suscribió con el Administrador. **2-** Asimismo todos los PROPIETARIOS respetarán la exclusividad de uso de la red por la citada empresa también durante el plazo pactado en el citado contrato. **8.** Cada PROPIETARIO acepta, respetará y cumplirá la servidumbre que oportunamente se constituirá a favor de la Prestadora con el fin que en forma independiente y autónoma proceda a realizar por su cuenta y cargo todos los trabajos de mantenimiento y revisión de la red instalada. **8.5 1-** Todos los PROPIETARIOS frentistas a la laguna soportarán una servidumbre de paso a efectos de instalar el cable de fibra óptica a cada inmueble, cual esta situada a una distancia aproximada de 00:00 metros del límite de la línea del frente municipal de cada inmueble, a una profundidad de 00cm. **2-** Los PROPIETARIOS respetarán y no afectarán el ?paso? del cable aún en caso de obras de acceso a sus inmuebles, debiendo reclamar a la Prestadora en caso de conflicto con alguna obra de acceso a su inmueble para coordinar una solución. **3-** Para el resto de los inmuebles del BARRIO la servidumbre de paso estará situada en el límite posterior de cada inmueble (*su fondo*). **9. Sobre las sanciones. 9. 1-** La infracción a cualesquiera disposiciones del REGLAMENTO será sancionada por el Administrador mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso, prohibición de acceso y expulsión, más demás que en el futuro se determinen. **2-** Las sanciones se aplicarán, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes del PROPIETARIO y/o invitado más la eventual reincidencia. **9.2. Apercibimiento.** Consistirá en un llamado de atención será la sanción mas leve y generará un precedente en la conducta del PROPIETARIO. **9.3. Multa. 1-** La pena en este caso será pecuniaria y consistirá en unidades equivalentes a litros de ... (gas oil ; nafta súper) al precio de minorista de mercado (en estación de servicio ... (ACA; Esso; Shell; PDVSA; YPF; ...) más cercana al BARRIO) de la fecha de aplicación. **2-** La pena mínima será de ... (...) unidades y la máxima de ... (...) unidades. **3-** Todo lo cuanto se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario. **4-** La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado y devengará intereses a la tasa activa de préstamos del Banco de la Nación Argentina vigente al momento de la aplicación. **5-** Vencido el término la multa pasará a integrar la liquidación de expensas. **6-** El Administrador podrá percibir parcialmente las expensas en forma separada de las multas o incluirlas en la misma facturación y en su caso aplicar el punitorio sobre el total del facturado. **7-** La conducta de los PROPIETARIOS reincidentes en multas será considerada un agravante, que permitirá al Administrador aplicar adicionalmente a la sanción pecuniaria penas de suspensión u otras que se reglamenten. **9. Suspensión o Restricción de uso.** Por causas fundamentadas, el Administrador podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes y/o deportivas o de alguna, en el caso de infracciones que afecten las disposiciones aplicables a ellas conforme el artículo 5 del REGLAMENTO. **9.5. Prohibición de acceso y expulsión. 1-** El Administrador podrá restringir el acceso al BARRIO o expulsar de los sectores comunes a toda persona no propietario, que hubiere cometido reiteradas infracciones cuya gravedad, afecte los principios instituidos en la declaración que sustenta el REGLAMENTO. **2-** Esta sanción será aplicable en particular a invitados, proveedores, prestadores de servicios y general a personas ajenas al BARRIO. **3-** Adicionalmente a fin de no invadir ni vulnerar el derecho de dominio de los PROPIETARIOS sobre sus inmuebles, para el supuesto que un PROPIETARIO insistiere en invitar a un no propietario que hubiere sido declarado ?persona no grata? para la el BARRIO, el Administrador podrá facturar a dicho PROPIETARIO un costo extra y adicional de seguridad imputado a acompañamiento de cada invitado desde la entrada al BARRIO y hasta el inmueble del anfitrión. **9.6. Reiteración.** La reincidencia en cualesquiera infracciones previstas será tenida en cuenta para la aplicación de sanciones mas graves. **Sobre la seguridad.** Siendo la seguridad un factor de máximo interés común, todos los PROPIETARIOS de viviendas podrán instalar sistemas de alarmas que en todo caso deberán estar conectados con la Guardia, conforme las especificaciones técnicas que a ese fin proporcionará el

Administrador. **1 Sobre otras disposiciones.** 1 No podrá realizarse cualquier tipo de publicidad y/o promoción de actividades privadas y/o públicas en el BARRIO y tampoco se podrán fijar y/o exhibir carteles de promoción de tipo alguno. No podrán realizarse cualesquier deportes o juegos deportivos fuera de los inmuebles y tampoco reuniones, juegos y consumo de alimentos y bebidas en las calles, veredas y frentes de los inmuebles, ni transitar en esos lugares con el torso descubierto y/o sin calzado. Las piscinas se construirán en los inmuebles con cercos de seguridad de 1,20 metros de altura para protección de niños, conforme lo estipula el Reglamento de Construcción y ante su violación el Administrador podrá hacerlos construir a costa del PROPIETARIO. **Sobre la enajenación de parcelas.** El PROPIETARIO de un inmueble que pretenda transferir su dominio deberá notificar por medio fehaciente al Administrador. **Sobre la jurisdicción.** Ante un o litigio por cualquier controversia ante el incumplimiento del REGLAMENTO se pacta la jurisdicción de los tribunales civiles ordinarios de ... **1 Sobre la publicidad.** Este REGLAMENTO será obligatorio desde su publicación en la página web del BARRIO o su envío al correo electrónico de cada PROPIETARIO, sin perjuicio de su posterior distribución impresa.