

Reglamento de Convivencia y Seguridad del Barrio Privado Haras del Sol (Antes Barrio Privado Haras Pino Solo)

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.

Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación del reglamento es el Presidente de la empresa administradora del Barrio, Haras Pino Solo S.A., la que podrá delegar facultades específicas en funcionarios determinados (Vgr. el intendente del barrio). La totalidad de los propietarios y/o adquirentes confieren poder irrevocable por el plazo de veinte (20) años, a la sociedad administradora para que modifique 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. Asimismo comunicará sus decisiones mediante notificación que adjuntada a la liquidación mensual de expensas, será distribuida por vía electrónica a la dirección de correo que a tal efecto indique cada propietario.

El Directorio de la Sociedad Administradora queda expresamente facultado para efectuar las modificaciones al presente reglamento según estime convenir, difundiendo dicha modificación conjuntamente con la liquidación de expensas, y publicándolas adicionalmente en la página web www.harasdelosol.com.ar, y en las carteleras, ubicadas tanto en la administración de barrio, como en el club house.

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 Sociedad 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 identificador 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 7 a 17 horas.

Sábados de 8 a 13 horas.

La Presidencia de la Sociedad 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, ubicadas tanto en la guardia como en el club house.

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 encuentra 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 Sociedad Haras Pino Solo S.A., Administradora del barrio cerrado Haras del Sol, antes Haras Pino Solo S.A., 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

Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad Administradora, y sin obstruir –total ni parcialmente- la circulación. La sociedad 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 Sociedad 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.- No se encuentra permitida la circulación en motocicletas, y bicicletas a motor, triciclos a motor o cuatriciclos a motor. No se permitirá la entrada al Barrio de estos vehículos, salvo para su depósito en la casa del propietario (en cuyo caso deberán ser transportadas con el motor apagado, y sobre otro vehículo apto para tal fin), quedando terminantemente prohibida su circulación.

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

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

2.8.- 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 campo en que se encuentra el Barrio, por lo que es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores absteniéndose de producir por cualquier medio 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 Sociedad con identificación completa del denunciante y denunciado, y descripción precisa y circunstanciada de los hechos. La Sociedad Administradora evaluará y eventualmente determinará, por intermedio de los funcionarios que al efecto designe en tales casos (Vgr. Intendente), 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 Sociedad 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 alguna depredadores, animales salvajes, no domesticables, 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 sociedad 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 Sociedad Administradora, y en función de la cual se impondrá la multa respectiva.

4.3.- Los propietarios deberán hacer saber a la Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad Administradora, y en función de la cual se impondrá la multa respectiva.

4.5.- La Administración podrá proceder a solicitar a la Guardia del Barrio la detención y encierro en una jaula común de todo animal que se encuentre fuera de lo establecido en este capítulo, 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 de la laguna.

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

5.- Partes comunes e Instalaciones deportivas.

Generalidades.

5.1. No podrán hacer uso de las instalaciones que mas abajo se aluden quienes adeuden expensas, 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 Administración, conforme indique la experiencia.

5.3.- Los propietarios podrán invitar al Club House hasta un máximo de 6 (seis) personas mayores y sus hijos.

5.4.- 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 Administración con una anticipación no menor a siete días del evento, y sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. Será facultativo para la administración conceder -o no - el uso en estos términos. En ese caso, la Administración 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.

5.5.- Los horarios de funcionamiento serán establecidos por la Administración y colocados a la vista.

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 se podrán llevar al mismo ni alimentos ni bebidas de tipo alguno.

c) No estará permitido el ingreso con animales.

Solarium y piscina.

5.7.- Serán aplicables al uso del solarium y 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 (apartados b y c).

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.

Canchas de tenis y paddle.

5.10.- Serán aplicables al uso de las canchas de tenis y paddle las disposiciones establecidas en 5.3. (hasta un máximo de cuatro invitados) , 5.5., y 5.6.

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

Cancha de fútbol.

5.12.- Serán aplicables las disposiciones de los puntos 5.5. y 5.6.

5.13.- Los propietarios podrán organizar torneos en forma concertada con la Administración, invitando a equipos de otros Barrios, Countries, o Clubes de Campo, u organizando equipos con los mismos.

5.14.- En todos los casos de torneos la Administración fijará las fechas, horarios, y pautas y reglas de uso específicas, con miras a lograr la mejor organización, y concertando en cada caso con los participantes.

5.15.- Los propietarios podrán pedir el uso de la cancha para realizar partidos entre ellos y/o con sus invitados.

5.16.- La Administración 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 propietario.

Equitación.

Sin perjuicio de las normas específicas establecidas en el Reglamento de Equitación, a las que se deberán acoger quienes hagan uso de esta actividad, se dispone lo siguiente:

5.17.-Todo propietario podrá tener hasta dos caballos para el uso de su grupo familiar y/o invitados.

5.18.-Los propietarios de los animales pagarán por su guarda y alimentación una pensión mensual por mes adelantado, que fija la Administración.

5.19.-Podrá practicarse equitación, salto, u otra actividad ecuestre dentro de los lugares expresamente determinados a tal fin, y fuera del área del Barrio saliendo del mismo por el lugar que a tal efecto ha sido habilitado por la Administración.

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 sociedad Administradora. Para proceder en tal sentido, deberá requerirse un permiso de la administración 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 trasplante 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 de junio, julio y agosto.

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.

6.5. Queda expresamente establecido que si no se observaren las disposiciones establecidas para el mantenimiento de jardines, la Sociedad 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 Administración 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 administración 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 Sociedad 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, arregladas y regadas sus plantas, estén los mismos construidos o baldíos.

Queda expresamente establecido que si no se observaren las disposiciones establecidas para el mantenimiento de jardines, la Sociedad Administradora intimará al propietario para que en el plazo de diez (10) días proceda a dar estricto cumplimiento a las mismas. Si no se cumpliera en dicho plazo, la Administración 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 administración 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 Sociedad 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.

7.2.- Los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la administración, 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 embalarse en bolsas apropiadas y cerradas, y depositarse en los cestos de residuos, a partir de las 21 horas y hasta las 7 de la mañana.

8.- Sanciones

8.1.- La infracción a cualquiera de las disposiciones de este reglamento podrá ser sancionada por la Administración mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso –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 la facultad de la Administración de reformar el presente.

Cuanto mayor sea la gravedad de la falta, mayores serán los alcances de la sanción cuya graduación y aplicación será resorte exclusivo y excluyente de la Sociedad 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 Sociedad 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 Administración, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

8.2.- Apercibimiento.

Consistirá en una amonestación o advertencia.

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 Sociedad Administradora queda expresamente facultada para extender certificados de deuda por las multas impagas en los términos de lo establecido por el artículo 9° 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 administración podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes y/o deportivas o de algunas de ellas, 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 administración 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 mas 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, recreativas e instalaciones deportivas, comprendiendo el mantenimiento de caminos y senderos, accesos generales, muros y cerramientos; reparación y reposición de postes, caños, alambrados, cables, conductos y desagües de todos los servicios comunes, hasta el pilar medidor de cada lote; el mantenimiento de los parques, forestación, reforestación, riego, corte de pasto, poda y desmalezamiento y trabajos de jardinería en general; el pago de todos los servicios, tasas, impuestos y contribuciones públicas –nacionales, provinciales o municipales- y privadas que afecten a las partes comunes o a las personas que trabajan en beneficio de las mismas; el pago de los servicios comunes de vigilancia, recolección de residuos, sueldos, aportes, cargas y seguros sociales de los dependientes y de las personas contratadas para realizar cualquier tipo de tarea en el Barrio en general; las primas de seguro del personal, de incendio y

demás que se contraten en beneficio del Barrio en general; el combustible, mantenimiento, reparación y sustitución de las maquinarias y/o vehículos afectados a los trabajos comunes; los gastos realizados con motivo de innovaciones y/u obras tendientes a obtener el mejoramiento de cualquiera de los sectores de utilidad común y/o todo otro gasto relacionado con los indicados, 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 deportivas, 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, aún antes de haberse efectuado la transferencia de las acciones clase B ordinarias, escriturales, con derecho a un voto por acción. La no ocupación de dichas parcelas no libera al propietario o adquirente de su obligación de pago.-

9.2.- La administración expedirá mensualmente una liquidación de expensas 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 las expensas 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, se considerarán los metros cuadrados de cada una de las parcelas, tomándose al efecto como base el 100% de la totalidad de los metros cuadrados de todas las parcelas residenciales que integran el Barrio.- En caso que alguna de las parcelas se encuentre construida, el Directorio de la sociedad 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. También queda autorizado el Directorio para 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 Sociedad 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 el Directorio de la sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad Administradora incluirá en la liquidación de expensas las multas que eventualmente se aplicaren como consecuencia de los incumplimientos de la obligaciones a su cargo, establecidas en los Reglamentos del Barrio Cerrado, que dieran lugar a las mismas.

9.4.- Atendiendo a que el pago de la liquidación efectuada por la Sociedad Administradora en los términos de esta cláusula novena, es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del Barrio Privado, 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 el Presidente de la Sociedad Administradora. Para dicha ejecución queda establecida la jurisdicción y competencia de la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal, 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 sociedad administradora, Haras Pino Solo S.A. en el expediente de ejecución respectivo, efectuándose por medio del presente expresa reserva de dicha facultad.

10.- Seguridad domiciliaria

En consecución de los fines expuestos al comienzo, y siendo la seguridad un factor de máximo interés común, todos los propietarios de viviendas deberán instalar sistemas de alarmas conectados con la guardia, conforme las especificaciones técnicas que a ese fin proporcionará la Administración.

11.- Otras disposiciones

11.1.- 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 .

11.2.- Se encuentra prohibido realizar cualquier tipo de deporte o juegos deportivos fuera de los lugares determinados a tales efectos. En particular 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.

11.3.- 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 del Presidente de la Sociedad Administradora corresponda, y sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales que cupieran al infractor.

11.4.- Servicio de gas natural: los lotes que requieran la utilización de gas, deberán utilizar exclusivamente el servicio de gas natural provisto por la red instalada en el barrio, quedando terminantemente prohibido el uso de gas envasado, o cualquier otro sucedáneo al gas de red, existente en el barrio. Aquellos lotes que contaren con cualquier otro tipo de instalación de gas, deberán proceder a conectarse a la red existente en el barrio, y adecuar los mismos a los certificados por Gas Natural Ban, todo antes del 31/12/2012.

12.- Respecto de la traslación de la parcela

El propietario y/o adquirente de un lote, que pretenda enajenar su acción y el dominio de la correspondiente parcela, deberá comunicarlo en forma previa y fehaciente a la Sociedad Administradora con una anticipación no menor a 15 días hábiles a la fecha de enajenación. Si el adquirente fuera también accionista bastara con la comunicación aludida. Caso contrario, los accionistas tendrán derecho de preferencia para su compra; por lo que la comunicación deberá incluir precio y demás condiciones de venta, lo que el Directorio comunicara a todos los accionistas, mediante publicación en la cartelera de la sede social y del club house, quienes tendrán un plazo máximo de quince días corridos para optar por la compra de la acción y la parcela en idénticos términos y condiciones que las convenidas por el enajenante con el tercero. Si más de un accionista ejerciera esta preferencia, la acción y el inmueble se atribuirán por sorteo. Si ningún accionista ejerciere en tiempo y forma la opción de compra, el enajenante podrá efectivizar la transferencia a la persona y por el precio y condiciones indicados.

13.- Jurisdicción

Por cualquier controversia o incumplimiento de este reglamento se pacta la jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal en el fuero que corresponda.