

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA INTERNO

1.- DISPOSICIONES GENERALES

a) Ámbito de aplicación: La conducta de los miembros del barrio, de las personas que convivan con ellos en las unidades funcionales de su propiedad, sus invitados y cualquier tercero que ingrese al ámbito del barrio, como así también el uso de las áreas comunes y de esparcimiento, se regirán por las disposiciones incluidas en el presente reglamento y las demás disposiciones generales y particulares indicadas. Cada propietario es responsable de las personas que invita, de sus comportamientos, faltas e incumplimiento al presente reglamento.

b) Vigencia de las disposiciones: El presente Reglamento, y todas las otras normas que el fiduciario dicte serán de aplicación inmediata cuando en ellos no se disponga lo contrario.

2.-CONDUCTA DE LOS VECINOS

2.1- La conducta de los vecinos deberá tener en miras la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre del barrio. Será decisiva en la apreciación de la correcta actuación y conducta del vecino, su adecuación a las normas de la moral, las buenas costumbres, la ética, el cumplimiento de las pautas de higiene generalmente aceptadas, así como su consideración y respeto hacia los demás vecinos y sus familias.

2.2- Queda expresamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en áreas comunes, en especial por menores de edad, debiendo en estos casos la Guardia de Seguridad o ente similar, comunicarse inmediatamente con sus padres o responsables en el acto de comprobación o de ser necesario con autoridad competente, solicitando su presencia. Su contravención será considerada falta leve o grave, de acuerdo al grado de la misma, responsabilizando al socio responsable por su incumplimiento, en el caso de menores.

2.3-Queda terminantemente prohibido el expendido dentro del predio de bebidas alcohólicas a menores de edad, debiendo, según el caso y por mayores de edad, solicitarla con entrega a domicilio, verificado por parte del proveedor. Su contravención será considerada falta grave por parte del proveedor.

2.4-Asimismo los vecinos o sus invitados deberán respetar los carteles y/o señalización interna de las áreas comunes, sin dañarla intencionalmente ni retirarlas parcial o totalmente, ni impedir su instalación. Su contravención será considerada falta leve o grave, según el grado de intencionalidad de la misma, con cargo socio responsable.

2.5-En lo concerniente a los empleados del barrio en lo administrativo, mantenimiento y/o personal de seguridad, los vecinos y/o invitados, deberán mantener consideración por sus integrantes, sin incurrir en falta de respeto, burla o insulto ante el cumplimiento de sus deberes. Su contravención será considerada falta leve o grave según el grado de provocación.

2.6- Será imprescindible acceder, según corresponda, a los requerimientos de la Guardia de Seguridad o portería para el ingreso al barrio. Deben respetarse estrictamente sus indicaciones, en resguardo de la protección y seguridad de los habitantes del mismo y con la facultad de implementar el presente reglamento, respondiendo para ello directamente al administrador de turno. Su contravención será considerada falta leve.

2.7- Cualquier arbitrariedad por parte de los vecinos y/o sus invitados que contradigan las indicaciones de la Guardia de Seguridad sobre los artículos del presente reglamento, con insultos o improperios, serán considerados por la administración. Su contravención será considerada falta grave.

3.-USO DE LAS PARTES COMUNES Y/O ESPACIOS RECREATIVOS

3.1.- Las calles, accesos, cunetas, instalación de alambrados, forestación y lugares verdes sobre el que ninguna otra persona pueda invocar derechos de propiedad exclusiva, deberán ser utilizados conforme a su destino específico. Su contravención será considerada falta leve.

3.2-Queda prohibido en toda la extensión del predio del barrio la caza de animales y/o pájaros con cualquier tipo de finalidad. Su contravención será considerada falta leve.

3.3.- Está prohibido, por parte de los vecinos, fumigar y/o colocar cebos y/o venenos de cualquier tipo en los espacios comunes, ya que puede causar graves daños a terceros. Su contravención será considerada falta grave.

3.4.- Está prohibido por parte de vecinos y/o sus invitados, la práctica de juegos de futbol, tenis o cualquier otro deporte que involucre el uso de pelotas o balones, en las calles y/o espacios comunes del barrio, por el riesgo de roturas y/o molestias que ello pueda ocasionar a los vecinos, debiendo hacerse cargo de los daños ocasionados, debiendo ocupar para ello los espacios destinados a la práctica de todos los deportes que ofrece nuestro complejo. Su contravención será considerada falta leve o grave de acuerdo al grado de la misma, responsabilizando al socio responsable por su incumplimiento.

3.5- No se permite circular con vehículos motorizados por los espacios verdes del barrio bajo ningún concepto, salvo por el uso de la Guardia de seguridad para el cumplimiento de su labor, con el objeto de acceder a lugares donde la vigilancia así se lo exija. Su contravención será considerada falta leve o grave, de acuerdo al grado de la misma, responsabilizando al socio responsable por su incumplimiento.

3.6.- Se encuentra prohibido el uso-dentro del predio- de armas, cualquiera de su tipo, y la clase de proyectil utilizado. En atención al necesario y adecuado cuidado de las áreas recreativas y de esparcimiento del predio queda asimismo prohibido el uso de elementos de pirotecnia y/o estruendo. De esta última, se excluye el uso por adultos de elementos de pirotecnia durante las fiestas de fin de año. Su contravención será considerada falta grave.

3.7.-Es responsabilidad de todos los vecinos la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios comunes y/o espacios recreativos, tales como plazas, parques, prados, veredas, instalaciones en calles, banquinas, etc. Absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas. Su contravención será considerada falta leve.

3.8.- Los bienes comunes y los elementos que los componen, deberán ser cuidados al menos con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los vecinos informar a sus visitantes e inquilinos sobre los reglamentos y normas que regulen la convivencia en el predio, así como asegurar, bajo su responsabilidad, su cumplimiento. Su contravención será considerada falta leve, haciéndose además cargo de los costos de reparación que correspondan.

3.9.-Se prohíbe arrojar sobre los espacios circulatorios, parques y áreas de esparcimiento cualquier tipo de basura o desperdicio, al igual que tierra y/o escombros. La recolección de residuos domiciliarios será

realizada por quien designe La Administración en los horarios y con las modalidades establecidas por la misma. Su contravención será considerada falta leve, haciéndose cargo de su remoción.

3.10.-Sobre el uso del agua corriente, deberá observarse su prohibición de uso para riego y llenado de piletas de natación y/o desperdicio inútil. Podrán sancionarse con multa a aquellos propietarios que tengan caños rotos o con filtraciones en su predio, que produzcan pérdidas de agua de la red, que afecten a la economía de sus asociados. Su contravención será considerada falta leve.

3.11.-Sobre la evacuación del agua de las piletas de natación, está prohibida, cuando corresponda, la utilización de la red cloacal, ya que esto podría hacer colapsar el sistema, con el consiguiente perjuicio para el Barrio. Su contravención será considerada falta grave.

3.12.-Está prohibido el sellado u ocultamiento del acceso a las cámaras de inspección cloacal, situadas en los baderos, lo que permite el destape de las cañerías obstruidas. Su contravención será considerada falta leve.

3.13.-Sobre el uso de la energía eléctrica, se observarán modalidades para el ahorro de energía. Se permitirá el control de medidores por parte de personal idóneo. Su negación será considerada falta leve.

3.14.-Están prohibidas instalaciones eléctricas externas de la propiedad, que entrañen peligro o pongan en riesgo la seguridad del vecindario o sus vecinos. Su contravención será considerada falta grave.

3.15.-La Administración se reserva el derecho de remover especies vegetales en espacios comunes en caso de ser necesario, así como requerir su autorización, para la implantación de especies arbóreas y forestales en los mismos espacios. Por ningún motivo se podrá dañar, alterar ni destruir, las especies forestales que ocupen espacios comunes, siempre que estas no invadan la propiedad privada, para lo cual deberá solicitarse un pedido especial a La Administración para su remoción y/o corrección. Su contravención será considerada falta leve.

3.16.-Los desechos producidos por la poda de árboles deberán disponerse en forma ordenada, para lo cual se deberá empaquetar o atar correctamente para su fácil manipulación y disposición, en bultos que no excedan los 80 cm de largo por 60 cm de ancho. Para el caso de podas mayores a lo especificado precedentemente, se deberá solicitar, a cargo del socio, un volquete para su retiro.

3.17.-Los desechos producidos por el corte de pasto, recolección de hojas o residuo similar, deberá disponerse en forma ordenada en bolsas tipo consorcio, y disponer para su retiro sin invadir cunetas o baderos de circulación de agua.

3.18.-Los días y horarios para el retiro de estos elementos serán determinados por La Administración según corresponda, no debiendo exceder la cantidad de 4 unidades por lote por día.

3.19.- El uso de las instalaciones deportivas se realizará con el decoro y buenas costumbres, cuidando de las instalaciones. Los horarios de uso serán limitados en aquellas canchas que puedan afectar a las unidades funcionales por su cercanía. Se deberá respetar la utilización de estas instalaciones para los deportes específicos para los que han sido creadas, salvo autorización expresa y por causas justificadas de La Administración.

La Administración podrá inhabilitar el uso de las instalaciones deportivas cuando sea necesario para su resguardo, (lluvias, resiembra, fertilización, mantenimiento, etc.). Su contravención será considerada falta leve.

3.20.-Los concesionarios a cargo del uso de instalaciones deportivas serán responsables de hacer cumplir el presente reglamento en el uso y cuidado de sus instalaciones.

3.21.-En las piletas de natación del complejo, se deberán respetar los días y horarios de uso establecido por la administración en concordancia con la presencia de guardavidas, no pudiendo ingresar sin la presencia del mismo, acatando además todas las indicaciones expuestas claramente en el cartel de ingreso a las mismas. Los menores de edad deberán permanecer en compañía de un adulto responsable. No estará permitido el ingreso con alimentos ni bebidas a la zona de piletas. El Propietario o los invitados del mismo estarán solidariamente obligados a mantener indemnes a FIDEICOMISO TIEMPOS DE CANNING / TIERRAS DE CANNING S.A., Consejo y funcionarios, frente a cualquier y todo reclamo, acción, juicio o procedimiento, de cualquier tipo o naturaleza, que resultare como consecuencia o en ocasión de la falta a la presente clausula. No se podrá ingresar con mayor cantidad de invitados que la autorizada (no más de 2 por UF, salvo autorización especificada solicitada previamente a La Administración). Se tendrá que mantener la higiene y cuidado de los elementos para uso del área.

3.22.- En zona de juegos para niños está prohibido el uso de los mismos por parte de adolescentes y adultos. Habrá cargos por daños producidos debido al mal uso de las instalaciones. Su contravención será considerada falta leve.

3.23.-Todo prestador de servicios complementarios, deberá observar el presente reglamento, haciéndose cargo por los daños ocasionados en las áreas ajenas a las contratadas.

3.24.- Esta prohibido el ingreso con conservadoras, comidas ni bebidas al House, ni al SUM. Esta prohibido el uso de carpas y parrillas portátiles en los espacios comunes.

4.-USO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES DESTINADAS A VIVIENDA

4.1.-El uso de las unidades funcionales destinadas a vivienda unifamiliares estará encaminando, en primer lugar, por la consideración y respeto hacia los demás ocupantes del barrio, en todo lo que pueda percibirse más allá de su vivienda. Respetando lo expresado y con las limitaciones dispuestas en el presente, los vecinos ejercerán, con relación a las unidades funcionales de su propiedad y con total plenitud, los derechos emergentes de su condición de tales.

4.2.- Las unidades funcionales serán destinadas a viviendas unifamiliares.

Sobre las piletas de natación privadas, es obligación cercar la propiedad y/o la piletas con elementos que no permitan el ingreso de menores de edad. Su contravención será considerada falta grave.

Mantener el agua de las piscinas en condiciones de higiene adecuada, con el fin de evitar, debido a su abandono y estancamiento, la propagación de insectos. Su contravención será considerada falta grave.

4.3.-No está permitido el uso del agua de red para el riego ni el llenado de piletas de natación de cualquier tipo, ya que esto perjudica notoriamente el rendimiento de provisión de agua para los vecinos en general. Su contravención será considerada falta grave.

4.4.-Queda estrictamente vedada la realización, en las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares, de cualquier actividad comercial explícita, en especial las realizadas en forma pública. Su contravención será considerada falta leve.

4.5.-Las unidades funcionales en las que no se hubiera edificado, no podrán ser utilizados para estacionamiento de vehículos o destinos conexos, ni empezar construcciones que no sean las tendientes a edificar conforme el plano aprobado mediante el procedimiento previsto en el Reglamento de Edificación, ni permitir en ellos la realización de campamentos o “picnics”, ni, en general, podrán destinarnos a usos que directa o indirectamente constituyan una transgresión a las normas. Su contravención será considerada falta leve.

4.6.-En ninguna de las unidades funcionales se podrá desarrollar actividades de índole políticas o religiosas que trasciendan de cualquier manera a la propia unidad funcional o utilizar las unidades funcionales o construcciones en ellas erigidas como depósito de materiales combustibles explosivos u otros que hagan peligrar la seguridad del inmueble y/o sus vecinos. Su contravención será considerada falta grave.

4.7.-No se podrán desarrollar actividades que afecten a los demás Copropietarios con ruidos, olores, o produzcan aglomeraciones, o que de cualquier forma afecten la tranquilidad, salubridad, decencia y/o decoro del barrio y/o cuya realización y/o secuencia resulten molestas a los restantes vecinos y/o contrarios a la moral, buen nombre y categoría del barrio. Todo vecino deberá cuidar que no trasciendan fuera de su propiedad, ruidos que puedan resultar molestos para los demás vecinos y este cuidado deberá ser extremado entre las 22:00 horas y a las 08:00 horas del día siguiente. De no ser observada esta cláusula, se podrá requerir, mediante autoridad Municipal competente, cuales son los decibeles aceptables para que, en caso que correspondan, se corrija adecuadamente o se retire el elemento que produce la citada molestia. Para las fiestas y acontecimientos sociales que impliquen la concurrencia de un número elevado de personas, en lo posible se podrá utilizar el o los salones del Club House o el salón de Usos Múltiples (SUM), de acuerdo al régimen que para ello establezca el Fiduciario. Su contravención será falta leve o grave según reiteración.

4.8.-Se encuentra prohibida en las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares la instalación de toda clase de publicidad por letreros, banderas de propagandas, pasacalles o anuncios. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Edificación. Su contravención será considerada falta leve.

4.9.-Los artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares deberán ser utilizados de modo tal que no afecten a los vecinos. Su contravención será considerada falta leve.

4.10.- Respecto a los ruidos molestos, todos los vecinos del barrio deberán evitar la producción de ruidos excesivos, sean producidos por gritos, audio, TV, elementos musicales o de cualquier otro tipo, o por el uso de motores eléctricos como acondicionadores de aire o de explotación, generadores de luz, automóviles, juegos electrónicos, por escapes libres, por el desarrollo de fiestas, por excesos producidos por personas y/o animales.

En caso de fiestas, deberán observarse los mismos cuidados desarrollados anteriormente para evitar en lo posible la producción de sonidos elevados. Su contravención será considerada falta leve.

En caso de ser necesario, los generadores de energía eléctrica privados, deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca al mínimo su nivel de ruido y de propagación de gases de combustión. Su uso deberá

someterse estrictamente a la duración de los cortes del suministro por la prestación del servicio público y en ningún caso, entre las 00:00 am. y las 07:00 am, salvo por razones de emergencia comprobadas por La Administración. Su contravención será considerada falta leve.

4.11.-Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en las unidades funcionales en particular tales como: tarea de jardinería, construcción, reparaciones lavado de autos, limpieza de piscinas entre otros, deberán ser estrictamente observadas; dichas actividades deberán ser realizadas de lunes a viernes en el horario de 8:00 am a 17:00 pm, los sábados de 8:00 am a 13:00 pm, excluyéndose domingos y feriados. Sin perjuicio de ello, cuando las actividades mencionados sean realizadas directamente por los vecinos u ocupantes de las unidades funcionales, las mismas podrán realizarse los sábados, domingos y feriados dentro de los horarios mencionados. En las construcciones o reformas, se observara la obligación de aislar el predio, de los materiales y herramientas en uso, con lonas media sombra, etc. Su contravención será considerada falta leve. Respetar el lugar asignado para el uso de volquetes para el retiro de desperdicios de cualquier índole, no pudiendo colocarse sobre badenes ni obstruir la circulación por las calles, bajo ningún concepto. Su contravención será considerada falta leve.

4.12.- Es obligatorio para los vecinos la poda de ramas de los árboles y arbustos ubicados dentro de las unidades funcionales que afecten el transito o la visual de las calles y obstaculicen elementos de uso público, como carteles o la luz de las luminarias del barrio, al igual que el acceso a los medidores de gas y electricidad domiciliarios. La Administración se encuentra facultada, luego de su notificación e incumplimiento en un plazo de 10 días, para podar o talar por cuenta y orden de los distintos vecinos los árboles y/o arbustos que afecten lo descripto con anterioridad. Su contravención será considerada falta leve.

4.13.-Los badenes y bajo puentes de acceso a las viviendas, se deberán mantener limpios y libres de suciedad, con el fin de permitir la rápida circulación del agua de lluvia y/o drenado de piletas de natación. Se debe evitar obstaculizar dichos badenes con elementos que permitan la libre circulación del agua, como bolsas, piedras, ramas, volquetes, etc. Su contravención será considerada falta leve.

4.14.-El retiro de escombros, tierra podas de volumen considerable o cualquier otro tipo de carga especial o desperdicio, podrá ser efectuado por los vecinos a su costo; en caso de no hacerlo, La Administración estará facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del vecino y con cargo al mismo. Su contravención será considerada falta leve.

4.15.-El tendido de ropa debe efectuarse evitando por todos los medios, que el mismo sea advertido desde el exterior o desde las residencias vecinas. Su contravención será considerada falta leve.

4.16.- En toda obra ya sea que se encuentre en actividad o paralizada, se debe mantener el pasto corto, los badenes desobturados de residuos, el cerco de obra se deberá mantener en condiciones y todos los materiales deberán estar del lado interno del mismo. Aquella unidad que no cumpla con el presente será considerada falta grave por atentar contra el aspecto general del proyecto, la administración, en este caso mandara a limpiar y cortar el pasto imputando el costo en la liquidación de gastos a cargo de dicha unidad, sin necesidad de comunicación alguna.

5.-TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS

El objeto de estas normas y prohibiciones radica en evitar posibles inconvenientes provocados por las mascotas las que, junto a sus propietarios, apunten al mantenimiento de una sana convivencia con el resto de los vecinos del barrio.

5.1.-De acuerdo a disposiciones dictadas por el barrio, los únicos animales (mascotas) que podrán ser mantenidos por los vecinos del mismo, serán los domésticos no peligrosos, quedando excluidos todos los que se encuentran identificados en la Ley Provincial 14.107, así como razas mestizas y/o derivadas de las mismas. Aquellos propietarios de unidades funcionales que posean animales domésticos deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

5.2.- Se entiende como animal doméstico a toda especie de mascota de pequeñas dimensiones, tales como perro, gato, tortuga, pájaros, etc.

El propietario del animal doméstico será el exclusivo responsable de los daños en las personas y en las cosas y/o molestias que pudiera ocasionar el animal al resto de los vecinos, así como de aplicar las vacunas y/o tratamiento pertinente en cada caso para mantener a su mascota en perfecto estado de salud. Todos los perros y gatos residentes en el Barrio deberán llevar un collar en el que conste su nombre y número de lote. Los perros sueltos no identificados podrán ser entregados a las autoridades municipales para su erradicación del predio.

5.3.-Los propietarios de perros deberán tener cercada su propiedad con alambre tejido romboidal de hasta 1.25 m de altura, pudiendo elevarse a 1.50 m en caso de que así lo amerite. Respecto a los cercos electrónicos, están considerados como alternativos pero no habilitados como único método de seguridad. Este capítulo se ha establecido no solo en resguardo de la salida del animal, sino del posible ingreso de niños al predio, con el consiguiente riesgo que esto puede acarrear. Su contravención será considerada falta leve.

5.4.-Cada propietario de animal doméstico deberá cuidar que su mascota se mantenga dentro de los límites de su unidad funcional. En caso que el animal salga de la unidad funcional perteneciente a su dueño, deberá hacerlo siempre en compañía de un adulto y sujeto con correa y bozal, de corresponder, haciéndose cargo además de la recolección de los excrementos que los mismo produzcan. Su contravención será considerada falta leve.

5.5.-Queda prohibida la tenencia de animales entrenados para el ataque o que por su natural ferocidad, constituyan un peligro latente para los socios y propietarios del barrio o que por ser potenciales transmisores de enfermedades representen un riesgo para las personas u otros animales. Su contravención será considerada falta grave.

5.6.- Sólo se permitirá el ingreso al barrio por parte de las visitas, de animales como los referidos en el punto 5.1, debiéndose cumplir con todos los requisitos descriptos al respecto en la presente normativa y debiendo ser anotados en el correspondiente Registro de Identificación. Su contravención será considerada falta leve.

5.7.- Los propietarios de animales estarán obligados a mantener a estos en condiciones adecuadas de higiene y alimentación. Su contravención será considerada falta leve.

5.8.- Los animales deben estar sanitariamente controlados y vacunados cuando corresponda, siendo obligatoria la vacuna contra la rabia, cuya frecuencia es una vez por año, o la frecuencia que las autoridades

nacionales lo indiquen, debiendo el dueño del animal presentar las constancias de controles y vacunaciones cuando La Administración lo solicite. Su contravención será considerada falta grave.

5.9.-No estará permitido dejar al animal abandonado por varios días en su unidad funcional, sin que se presente diariamente una persona responsable del mismo, para atenderlo. Su contravención será considerada falta grave.

5.10.-Todos los animales referidos en el punto 5.1. residentes en el barrio, deberán ser anotados en el Registro de Identificación de Animales del barrio, el que será llevado por La Administración del barrio. En dicho registro se asignara un “numero de inscripción” para cada animal y se consignara: nombre del animal, nombre y lote del propietario, raza, color de pelo, y tamaño aproximado y señas particulares que puedan facilitar su identificación, fotografía del mismo, como así también datos de la última vacunación: lugar, fecha, etc. Asimismo en el collar deberá llevar una placa en el que conste su nombre y el lote al que pertenece y el número de inscripción en el registro. Este registro deberá ser cumplimentado por los socios dentro de un máximo de treinta días hábiles de haberse aprobado la presente norma e informar las inclusiones o exclusiones no bien se produzcan. También deberán registrarse aquellas mascotas no convencionales o exóticas, excluyendo a las aves de jaula. Su contravención será considerada falta leve.

5.11.-Los animales no pueden quedar sueltos fuera de las casas, aunque se encuentren dentro de los límites del pilar al que pertenecen, salvo en presencia de sus dueños o cuidadores.

5.12.-Los animales rebeldes por naturaleza o que no puedan ser controlados por sus dueños, no deben quedar sueltos en ningún momento, debiendo contar con correa y bozal para su traslado, o contarse con cerco de alambre tejido. En estos casos, por razones de seguridad para las personas que ingresen al predio, no es conveniente el uso cercos erétricos. Su contravención será considerada falta leve.

5.13.-Cuando circunstancialmente un animal se escape y provoque destrozos o suciedad en las propiedades de los vecinos y/o áreas comunes cubiertas o descubiertas, el dueño del animal deberá reparar los daños causados por este. Su contravención será considerada falta leve o según antecedentes se transformara en grave.

5.14.-Cualquier animal que sea admitido, solo podrá ser paseado por el barrio por personas mayores de 12 años y siempre que por las características propias del animal pueda controlarlo, debiendo siempre hacerlo con correa y con collar de ahorque en caso de animales de porte medio o grande. Quien pasea a un animal debe hacerlo provisto de elementos de limpieza para el caso de que el animal haga sus necesidades en las calles o espacios comunes del barrio. Cuando el animal efectué deposiciones biológicas en lugares comunes del barrio, su propietario deberá limpiar las mismas de inmediato, caso contrario será pasible de sanciones. Se permitirá el paseo de los animales en presencia de sus dueños, por las áreas verdes en horarios que no molesten a otros vecinos que no gusten de los animales, por ejemplo: bien temprano por la mañana o entrada las horas de la noche. Su contravención será considerada falta leve.

5.15.-Los paseadores de mascotas, deberán tener la documentación al día en lo que respecta al ingreso del barrio, es decir, los mismos requisitos que todo proveedor debe tener al prestar sus servicios: el paseo no podrá ser efectuado en el interior del barrio, como tampoco podrá transitar por las calles internas/senderos y/o con un número mayor a cuatro mascotas. Su contravención será considerada falta leve.

5.16.-De ninguna manera, el dueño permitirá que el animal transite o permanezca en terrenos que no sean de su propiedad. Tampoco pueden pasearse animales en el área deportiva o social. Por razones de higiene y seguridad, los lugares para el paseo de animales serán las calles y senderos del barrio. En todos los casos en que el perro transite fuera de su cerco, deberá estar sujeto con collar o pretal y correa. Su contravención será considerada falta leve.

5.17.-Queda prohibido producir, consentir o tolerar el abandono o maltrato de animales domésticos. Tanto el abandono como el maltrato están prohibidos por ley. El maltrato sobre un animal puede ir en contra de la mansedumbre del mismo, convirtiéndolo en un potencial riesgo para las personas y otros animales. Su contravención será considerada falta grave.

5.18.-Si un animal lesionara a una persona u otro animal dentro del barrio, el propietario del mismo deberá hacerse cargo de los gastos que demande la atención del atacado o perjudicado, debiendo someter al animal a los controles correspondientes contra la rabia en centro habilitado obteniendo certificados veterinarios día por medio o como lo determinara dicho centro y al término del periodo de observación (usualmente de 10 días), independientemente de que el animal tuviera vigente la vacuna contra la rabia. Su contravención será considerada falta leve o grave, de acuerdo a sus antecedentes.

5.19.-El animal que provoque episodios de agresión contra las personas u otros animales dentro del barrio o provoquen situaciones que excedan la normal tolerancia, (molestias por ataques o exceso de ladridos que perturben en demasía al vecindario) deberán tomar las medidas correspondientes para corregir tal situación o ser retirados por sus dueños en forma definitiva del barrio. Aquellos propietarios o residentes cuyo(s) animal(es) se encuentren comprendidos en los supuestos del párrafo precedente, deberán comunicar inmediatamente a La Administración tal circunstancia y proceder a retirar del barrio estos animales en el plazo de 48 horas de producido el hecho. Su contravención será considerada falta leve o grave de acuerdo a sus antecedentes.

5.20.- Dada la existencia de animales que podrían definirse como autóctonos de la zona y que circulan libremente por el barrio, (ej: Liebres, pájaros, etc.) en aras de su conservación está prohibido el ejercicio de cualquier acción tendiente a su erradicación o eliminación, salvo eventuales casos plenamente justificados. Su contravención será considerada una falta leve.

A estos fines los perros vagabundos no se consideraran como integrantes de la fauna autóctona de la zona.

5.21.-Toda información y/o documentación relacionada con el presente capítulo (tenencia de animales) que obre en poder de La Administración/Guardia, o sea manejada por esta, es de carácter estrictamente confidencial, no pudiendo ser entregada a terceros bajo ninguna circunstancia, excepto ante un mandato judicial.

5.22.- No podrán levantarse establos o caballeriza o la cría o tenencia de aves de corral o cualquier tipo de animal doméstico que perturbe la tranquilidad, serenidad, seguridad, bienestar y convivencia. Su contravención será considerada falta leve.

6.-CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO

Circulación

El objeto de estas normas es evitar daños o accidentes sobre las personas y los bienes, dejar libres las calles para facilitar la circulación y asegurar la identificación de los infractores. Están concebidas además para impedir el uso indebido, abuso y posibles daños a las áreas comunes de circulación y esparcimiento y las propiedades muebles e inmuebles de los socios.

6.1.-Conforme a las definiciones establecidas en La Ley Nacional de Transito y Ley de Transito de la Provincia de Buenos Aires, se consideran vehículos a los automóviles, camiones, camionetas, carretones, ómnibus, motocicletas, ciclomotores, triciclos y cuatriciclos motorizados y bicicletas. El tránsito en los espacios circulatorios del barrio se sujetará a las disposiciones de las leyes nacionales, provinciales, y las disposiciones municipales en la materia, y en lo dispuesto en este Reglamento Interno.

6.2.- El tránsito peatonal y de vehículos no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo. Los cuatriciclos, motocicletas, y otros vehículos motorizados sin obligación de llevar patente, deberán estar debida y visiblemente identificados con el número de lote al que pertenecen, haciendo uso de luces de identificación delanteras y traseras cuando transite en la oscuridad. Su contravención será considerada falta leve o grave, según su reiteración.

6.3.- Por los espacios circulatorios del barrio se deberá conducir a los vehículos motorizados con extrema prudencia, a una velocidad máxima de 30 kilómetros por hora en avenida principal. Cuando esta sea constatada por la Guardia de Seguridad a través del uso del Radar, se tomará como válida su lectura para la confección del acta correspondiente. Su contravención será considerada falta grave.

6.4.-Tanto la Guardia de Seguridad como La Administración, de oficio o a pedido de un Copropietario, deberá constatar que los vehículos no circulen a mayor velocidad que la permitida o realicen maniobras peligrosas para la seguridad de las personas o bienes que se encuentran en el barrio, debiendo dar cuenta a la autoridad correspondiente en caso contrario. Su contravención será considerada falta grave.

6.5.-Por razones de seguridad está prohibido circular con menores en el lugar del conductor y/o exponer partes del cuerpo fuera de las ventanillas de los vehículos. Su contravención será considerada falta grave.

6.6.-Quedan exceptuados de las velocidades máximas los vehículos sanitarios y/o de seguridad, solo en caso de comprobada emergencia.

6.7.-Todo conductor de vehículo motorizado de cualquier clase, ya sea de automóviles, motos, ciclomotores, etc., deberá llevar consigo y exhibir en caso de requerimiento, el registro de conductor expedido por la autoridad correspondiente, que lo habilite para la conducción de ese tipo de vehículo en particular, documentación del vehículo y seguro del mismo. Asumiendo el derecho La Administración, de prohibir su ingreso o conducción dentro del barrio. Cuando la Guardia de seguridad detecte la conducción por parte de menores, confeccionara el acta de infracción e informara de inmediato a sus responsables. Su contravención será considerada falta grave.

6.8.-Está prohibido la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios, y/o que produzcan ruidos molestos y/o que generen emanaciones de gases por encima de lo normal. Se deberá conducir en las horas nocturnas con las luces reglamentarias encendidas, sin encandilar. Su contravención será considerada falta leve.

6.9.-Está prohibida la enseñanza y práctica de manejo de cualquier vehículo motorizado dentro del predio del barrio. Su contravención será considerada falta grave.

6.10.-En caso de infracciones a las normas de tránsito aplicables, La Administración deberá formular la denuncia correspondiente ante las autoridades nacionales, provinciales y/o municipales y adoptar cualquier medida a su alcance para evitar accidentes.

Estacionamiento:

6.11.-Los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada unidad funcional, conforme a las normas del Reglamento de Edificación. Queda prohibido el estacionamiento de todo tipo de vehículo, incluidas las bicicletas, sobre las calles. Su contravención será considerada falta leve.

Para el caso de estacionamiento sobre espacios comunes del barrio, como el estacionamiento del house u otros, es obligatorio estacionar de culata, evitando con esto el riesgo para las personas fuera de la visual del conductor en la salida. Su contravención será considerada falta leve.

6.12.-Se permitirá el estacionamiento de proveedores, servicios a domicilio, micros escolares, ascenso y descenso de pasajeros, durante períodos no mayores a diez minutos. Su contravención será considerada falta leve.

6.13.-Solo en casos de urgencia o fuerza mayor (los vehículos particulares, las ambulancias o servicios médicos identificados y con previo aviso a la Guardia de Seguridad), podrá estacionarse en la banquina debiendo en ese caso limitarse al uso de la propia, salvo autorización de los vecinos y en tanto no se obstruya la circulación.

6.14.-Está prohibido el estacionamiento sobre los badenes, en especial cuando se encuentren inconsistentes a causa de lluvias o vaciado de piletas de natación, ya que su hundimiento puede alterar su pendiente, escurrimiento y/o dañar la red cloacal subterránea instalada. Su contravención será considerada falta leve.

6.15.-Es contemplado el estacionamiento de vehículos de mudanzas con autorización de ingreso cedido por La Administración dentro de los horarios establecidos, observando no interrumpir la circulación por la mano contraria. Su contravención será considerada falta leve.

Para casos de vehículos para estacionar que superen la capacidad de la vivienda, el estacionamiento deberá realizarse exclusivamente en los lugares autorizados a tal efecto por la Administración. Su contravención será considerada falta leve.

6.16.-En todos los casos la Guardia de Seguridad está autorizada a levantar infracciones y/o detener vehículos motorizados, conducidos por menores de edad o personas alcoholizadas. Su contravención será considerada falta grave.

7-CONTROL DE ACCESO DE PERSONAS AL BARRIO

7.1.- Todos los habitantes del barrio, ya sean vecinos, visitantes, prestadores de servicios, proveedores o personal doméstico, deberán cumplir con las normas de identificación, tanto en el ingreso como en el egreso del barrio. Su contravención puede ser considerada falta leve.

7.2.- Queda expresamente establecido que ningún propietario podrá hacer pasar al barrio a prestadores de servicios o proveedores como invitados. Su contravención será considerada falta leve.

7.3.-No está permitido que los empleados del barrio o titulares de concesiones y/o servicios pernocten en el Barrio, reservándose por este motivo, el derecho de admisión futura por parte de La Administración.

7.4.- En la guardia existirá una ficha por cada unidad funcional en la que constara el nombre y apellido de su titular, número de documento, domicilio fuera del barrio, si lo hubiere teléfono, registro de firma y datos de sus familiares o de las personas que convivan con él. En la misma ficha se podrán registrar las observaciones que el vecino considere oportunas, como personas autorizadas al ingreso sin autorización, etc. Su negación será considerada falta leve.

7.5.-Cuando una persona solicite ingresar, alegando su carácter de vecino y la misma no fuera reconocida sin margen de error por el empleado de la Guardia de Seguridad, deberá identificarse mediante la exhibición de su documento de identidad, que será confrontado con la respectiva ficha. Su negación será considerada falta leve.

7.6.- Los vecinos deberán comunicar a la Guardia de Seguridad previamente las personas que han invitado al barrio. A su ingreso, se confeccionara un parte en el que se dejara constancia del nombre, apellido y fecha de la visita. El parte se adjuntara a la ficha del vecino y previa identificación con documento de identidad, se autorizara el ingreso. Por razones de seguridad la Guardia de Seguridad podrá chequear el ingreso de las autorizaciones, consultando al domicilio del socio correspondiente. Su negación será considerada falta leve.

7.7.- Cuando se presente una visita sin previo aviso, salvo en el caso que el vecino consigne en su ficha su voluntad de no recibir visitas imprevistas, previa consulta telefónica al vecino aludido, se le permitirá el acceso al visitante con las siguientes limitaciones:

(i) El visitante deberá exhibir documento de identidad, permitiendo que, por razones de seguridad se permita ver el interior del vehículo y su baúl.

(ii) Se confeccionara un parte que deberá contener el nombre, apellido del visitante, cantidad de acompañantes y hora de ingreso. El vecino deberá firmar el parte en el momento en el que la visita abandone el predio y consignar la hora de salida;

(iii) El parte de ingreso deberá dejarse en un lugar bien visible para permitir su identificación por la guardia de seguridad;

(iv) Si el invitado no adjunta el correspondiente parte firmado o la firma no coincidiera con la registrada en la ficha del vecino, se podrá comunicar a la autoridad pública en caso de que se verifique que la persona ingresada no visito al vecino que pretendía visitar.

La contravención a estas normativas serán consideradas faltas leves o graves según reiteración

7.8.-La Guardia de Seguridad deberá verificar el uso adecuado del reloj de entrada y salida del personal afectado a tareas de mantenimiento dentro del Barrio.

7.9.-El vecino deberá autorizar, asentándose en su ficha individual, el acceso a cualquier persona a realizar tareas de jardinería, limpieza, lavado de autos, mantenimiento o la realización de obras en su unidad funcional. Dicha autorización se formalizara mediante el formulario que obra en La Administración y

reintegrado con todos los datos solicitados, dentro de las 48hs. Estas personas sólo podrán ingresar en los días y horarios autorizados de conformidad a este Reglamento, accediendo únicamente por la entrada secundaria del barrio, con constancia en la respectiva ficha, y previa identificación mediante presentación de sus documentos de identidad, junto a su constancia de ART. Asimismo no se permitirá el acceso a los proveedores que ingresan al barrio sin su constancia de ART. Su contravención será considerada falta leve, responsabilizando al socio por su incumplimiento o falta de autorización manifiesta. Todo vehículo deberá exigir el registro del conductor y seguro al día para el ingreso al barrio.

7.10.-Sólo podrán ingresar los proveedores que expresamente autorice el vecino, conforme a las pautas del artículo o aquellos que estén en una nómina que entregara La Administración a la Guardia de Seguridad.

7.11.- Los vehículos taxímetros o de alquiler para pasajeros, sin excepción, no podrán permanecer dentro del barrio más de 15 (quince) minutos. Su contravención será considerada falta leve, responsabilizando al socio por su incumplimiento.

7.12.-La Guardia de Seguridad controlara que a su egreso, los empleados, visitantes o proveedores no se retiren con elementos de propiedad de los vecinos. Ninguna de esas personas podrá retirar elementos del perímetro del barrio sin autorización de La Administración o del vecino cuando corresponda. La guardia de seguridad podrá requerir la revisión de bolsos o paquetes del personal de mantenimiento y de las personas afectadas al servicio de tareas en las propiedades.

7.13.-Está prohibido que los prestadores de servicios y proveedores se desplacen, con sus tareas, más allá de las unidades a las que fueron autorizadas para su ingreso, para lo cual deberán solicitar la aprobación correspondiente a La Administración o Guardia de Seguridad.

7.14.-En todos los casos La Administración se reserva el derecho de entrada y permanencia en el Barrio de visitas, personal doméstico, prestadores de servicios y proveedores.

7.15.- La administracion podrá impedir el ingreso a inquilinos de unidades funcionales que adeuden 3 o mas liquidaciones de Gastos de Conservación y Mantenimiento o Expensas. En este caso ni el titular, ni el inquilino tendrán derecho a ejercer reclamo alguno.

8.-INICIO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Desde que el Municipio entregue las partidas correspondientes a cada unidad funcional, se configurará de hecho, la entrega de la tenencia para el inicio de obras conforme a las pautas del Reglamento de Construcción confeccionado al efecto. En consecuencia, será obligación de los tenedores de unidades funcionales, contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento que liquidará mensualmente el administrador que el fiduciario designe a tal fin. La falta de pago puntual de las liquidaciones que se remitan, darán lugar a recargos por intereses y, eventualmente, al inicio de las acciones legales que correspondan para lograr el cobro de las mismas. La fiduciaria y/o administrador podrá cargar un interés mensual tomando como base un 10% por los pagos realizados a partir del día 10 de cada mes y un 10% adicional a partir de los pagos realizados al día 30 de cada mes acumulado sobre el total de la deuda, con más la tasa activa del Banco Nación de la República Argentina, de 3 (Tres) puntos, para el primer mes de deuda y la tasa activa del Banco Nación de la República Argentina con más 5 (cinco) puntos a partir del segundo mes de deuda, con más los gastos jurídicos.

Las unidades funcionales no podrán tener deuda de gastos de conservación y mantenimiento durante el plazo de obra, de lo contrario será causal de suspensión de la misma hasta regularizar la deuda.

9.-RESPONSABILIDADES

La Administración/ La Fiduciaria o quien actúe en representación del barrio, no se hace responsable por faltantes en los lotes, debiendo cada titular contratar su correspondiente seguro de hogar y/o de los bienes que deseé asegurar.

Las cartas documento o notificaciones enviadas por la Administración/ La Fiduciaria o quien actúe en representación del barrio, serán cargadas a cuenta del propietario a quien sea enviada.

Aquellas unidades funcionales que tengan deudas de Expensas y/o Gastos de conservación y mantenimiento serán ejecutados directamente debiendo abonar a su exclusivo cargo los costos de abogados, así como los intereses correspondientes.

10.-TITULARIDAD

El titular manifiesta conocer los términos del contrato de Fideicomiso.

En caso de Cesión de derechos, se deberá notificar al fiduciario dentro de las 48 horas de la transferencia, caso contrario se aplicará una multa equivalente al 20% del valor de transferencia a la fecha fehaciente de comunicación.

Se deberá entregar la unidad libre de deudas por gastos de conservación y mantenimiento, Expensas o cualquier tipo de deuda con la administración del barrio.

El titular se compromete a actualizar sus datos en la Municipalidad de presidente Perón, dentro de los 15 días de firmada la cesión de derechos.

El titular se compromete a presentar al fiduciario el comprobante de pago del impuesto al sello.

El fiduciario no se responsabiliza por las deudas correspondientes a gastos y/o impuestos de las cesiones de derechos.

11.-INFRACCIONES Y SANCIONES

A)- Cualquier incumplimiento a las disposiciones del presente reglamento será considerada falta Leve o Grave de acuerdo al tipo de infracción o incumplimiento y a su reiteración.

Para el caso de una primer FALTA LEVE se hará un llamado de atención al asociado por nota de la Administración, con el fin de evitar repeticiones de la conducta observada.

En el supuesto de FALTA GRAVE se aplicará como sanción una multa.

Una vez finalizado el procedimiento establecido en el presente reglamento del barrio, el importe a pagar por concepto de multa será cargado a las expensas y/o gastos de conservación y mantenimiento y deberá ser abonado conjuntamente con estas, dándole a partir de ese momento el tratamiento de una expensa común y haciéndose pasible de las sanciones previstas para el no pago de la misma.

La Comisión de Disciplina, o en su reemplazo la Fiduciaria tendrá presente a los fines del establecimiento de la sanción, no solamente la falta cometida, sino además las reiteraciones del infractor.

Cada falta cometida deberá ser comunicada al infractor a través de nota de La Administración, con el nombre del guardia de Seguridad o autoridad que sancione la falta.

Dicha nota deberá ser firmada por el imputado o su responsable, en el caso de menores. Si el imputado se negare a firmar o no respondiere a los llamados, se dejara nota con la infracción en la puerta de la casa, debiéndose aclarar en la copia del acta el nombre de quien realizo la diligencia, N° de documento, día y hora. En caso de no contar con los datos de domicilio o ser rechazada, se pondrán a su disposición en la garita de acceso al barrio y se enviara un correo electrónico al titular. A partir de ese momento comenzará a regir un plazo de 10 (diez) días, establecido para la realización del descargo por el imputado, en un todo de acuerdo a lo establecido en el reglamento del barrio, luego de lo cual se dará por aceptada la sanción.

Para la ejecución de las infracciones, el personal de la Guardia de Seguridad del barrio queda autorizado para que, en la observación de cualquiera de las faltas descriptas en el presente reglamento, proceda a informar de inmediato a los socios responsables de menores o visitantes, sin tener en cuenta la hora, labrar el acta correspondiente y dejar al causante, elevando la misma a La Administración, para que se apliquen las sanciones pertinentes.

B)- La graduación de las sanciones será prudente, poniéndose en conocimiento del hecho solamente al infractor o su responsable.

La Fiduciaria podrá:

a)-Prohibir el ingreso del vehículo motorizado que haya cometido la infracción, durante todo el tiempo que se establezca, de acuerdo al tipo o reiteración de la infracción, siempre que se trate de proveedores o visitas.

b)-Solicitar el auxilio de la policía de tránsito provincial o municipal de ser necesario en los casos extremos.

C)- Valuación de las multas

La Fiduciaria se regirá por la siguiente tipificación de las faltas:

1- FALTAS LEVES:

-1º Contravención: una multa equivalente al 30% del valor de las expensas o gastos de conservación y mantenimiento.

-1º Reiteración: una multa equivalente al 50% del valor de las expensas o gastos de conservación y mantenimiento.

-2º Reiteración: serán consideradas como graves.

2-FALTAS GRAVES:

-1º Contravención: una multa equivalente al 70% del valor de las expensas o gastos de conservación y mantenimiento.

-1º Reiteración: una multa equivalente al 100% del valor de las expensas o gastos de conservación y mantenimiento.

-Con cada nueva reiteración, se duplicará el valor de la multa.

EL PRESENTE REGLAMENTO ES PRELIMINAR.

ESTA SUJETO A MODIFICACIONES PERIÓDICAS EN VIRTUD DE CAMBIOS EN LA NORMATIVA PROVINCIAL, MUNICIPAL O DE TIEMPOS DE CANNING. LA APROBACIÓN DEFINITIVA SE REALIZARÁ CON LA ULTIMA VERSIÓN DISPONIBLE. CONSULTE LAS MODIFICACIONES EN FORMA PERIÓDICA.

Pte. Perón, de 20

Recibí conforme el Reglamento de Convivencia de Tiempos de Canning.
POR LA PRESENTE DECLARAMOS CONOCER Y ACEPTAR LAS DISPOSICIONES
ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO:

Firma:

Titular (Nombre y Apellido):

DNI:

UF: