

## **REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**

El presente reglamento tiene como objeto establecer normas de conducto para los propietarios de las unidades funcionales así como también sus familias, invitados, inquilinos, personal contratado y cualquier otra persona que ingrese al barrio con cualquier fin. Queda establecido que los propietarios de las unidades funcionales serán los responsables y quienes respondan por las personas que ingresen al barrio en su nombre o autorizadas por el, por cualquier falta o incumplimiento a las normas establecidas en el presente reglamento.

### **Artículo 1º. Autoridad y cumplimiento**

La Comisión Directiva el Barrio Cerrado “Altos de San José”, en adelante “la Directiva”, es la autoridad de aplicación de este Reglamento de Convivencia. Durante el tiempo del desarrollo y mientras el fideicomiso encargado del desarrollo del barrio se encuentre vigente y en ejercicio, la administración y la autoridad de aplicación del presente reglamento será la **Fiduciaria Fideicomiso Inmobiliario SA**, durante este tiempo dicha sociedad será llamada también de manera provisorio “La Directiva”

Dicho reglamento solo puede ser modificado por la sociedad **Fiduciaria Fideicomiso Inmobiliario SA** mientras se encuentre en ejercicio. Una vez que la Fiduciaria entregue la administración del barrio a la Comisión Directiva el presente reglamento podrá ser modificado por votación de la mayoría en una asamblea de los socios propietarios.

El presente reglamento es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de las parcelas, y todas las personas que ingresen al Barrio bajo su responsabilidad sin importar cual sea su relación o vínculo.

No podrá ingresar al barrio ninguna persona que no ingrese bajo la responsabilidad de algún de los socios propietarios del barrio, la responsabilidad de la sociedad fiduciaria o la comisión directiva.

### **Artículo 2º. Obligaciones Y Responsabilidades**

2.1 Todos los propietarios y todas persona que estén bajo su responsabilidad y/o autorizadas por el deberán cumplir y hacer cumplir todos los puntos del presente reglamento; y reconocer como autoridad a la Directiva.

- 2.2 Todos los propietarios y todas persona que estén bajo su responsabilidad y/o autorizadas por el deberán contribuir con la conservación de las instalaciones y cualquier daño generado por cualquier de los propietarios o personas bajo su responsabilidad y/o autorizadas por el tendrá que ser repuesto según lo considere La Directiva.
- 2.3 Los propietarios deben cumplir con las contribuciones y obligaciones económicas que devengan del ejercicio de la administración y mantenimiento del barrio
- 2.4 Los propietarios deberán informar de forma fehaciente y con la debida anticipación quienes pueden ingresar al barrio bajo su responsabilidad así como también quienes serán considerados miembros de su núcleo familiar a quienes se les hará extensiva todas las obligaciones y responsabilidades del presente reglamento.
- 2.5 El propietario deberá informar a La Directiva de forma fehaciente y debida cuando ceda cualquier tipo de derecho sobre su parcela y quien o quienes serán los beneficiarios de dichos derechos (venta o alquiler)
- 2.6 Los propietarios deberán permitir el libre ingreso del administrador, intendente y cualquier personal relacionado con la administración, mantenimiento, intendencia, la comisión de arquitectura o cualquier otra comisión o personal afectado al funcionamiento del barrio.
- 2.7 Los propietarios permitirán el ingreso a sus parcelas a todo personal de la administración y de la seguridad para realizar inspecciones y controles relacionas con el cumplimiento de los reglamentos y con la seguridad.
- 2.8 Los propietarios antes de ceder sus derechos sobre sus parcelas a otra persona se comprometen a informar claramente la existencia del presente reglamento.

## **Artículo 3º. Generalidades.**

- 3.1 Todo propietario, persona que se encuentre bajo su responsabilidad y cualquier persona que haya ingresado al barrio como invitado, trabajador o proveedor deberá mantenerse dentro de las normas de moral y de buenas costumbres.
- 3.2 No está permitida ningún situación de desnudes que pueda ser vista por algún otro propietario o visita del barrio tanto sea en espacios comunes como dentro de los límites del las parcelas.

3.3 En los espacios comunes no se podrá circular ni permanecer con el torso total o parcialmente desnudo.

3.4 Los propietarios deberán informar si están ingresando al barrio junto a una o más personas. Deberá informar en carácter de que ingresan al barrio esas personas.

3.5 Será exclusiva responsabilidad del propietario si este hace ingresar de forma oculta o sin declarar a otra persona sin importar el vínculo que tenga.

3.6 La Directiva o la administración establecerá las condiciones de ingreso de toda persona al barrio, tanto sea invitado, prestador de servicios o personal trabajador en general, pudiendo exigirle la presentación de todo tipo documentación, seguros, certificados, constancias o cualquier otra cosa que considere necesario para salvaguardar los intereses generales de todos los propietarios. Estas condiciones deben ser protocolizadas por la Directiva o la Administración de manera de asegurar equidad en las exigencias y controles.

3.7 No podrán generarse ruidos que puedan molestar a cualquier otro propietario. No podrá reproducirse ni interpretar música a presiones acústicas que sean molestas para otros propietarios.

3.8 Está prohibido dentro de las parcelas depositar de forma permanente o transitoria ningún tipo de material tóxico o inflamable, ni narcóticos, ni estupefacientes.

3.9 Está prohibido mantener dentro de las parcelas cualquier tipo de acopio de cualquier material de construcción o suelos fuera de los tipos de ejecución de obra.

## **Artículo 4º. Invitados.**

4.1 Los invitados deberán respetar el presente reglamento cumpliendo con cada uno de sus puntos.

4.2 El propietario que de ingreso a un o varios invitados será totalmente responsable por los actos y faltas en las que puedan incurrir los invitados, siendo el propietario quien responda por las sanciones que pueda generar los invitados.

4.3 El fiduciario o La Directiva podrá impedir el ingreso de un invitado que haya faltado al reglamento anteriormente.

**Artículo 5º. Personal domestico, personal de la construcción, prestador de servicio y trabajador en general.**

5.1 Todo personal o prestador de servicios que ingrese a realizar un trabajo o servicio al barrio deberá cumplir con todos los puntos del presente reglamento. El propietario que autorice su ingreso será responsable por todos sus actos y responderá ante cualquier sanción.

5.2 El personal domestico podrá ingresar al barrio desde las 6 de la mañana hasta las 22 hs todos los días. Desde las 22 hs hasta las 6 de la mañana se prohíbe el ingreso de personal domestico pero se permite la permanencia dentro del lote.

5.3 El personal de la construcción o prestadores de servicio relacionado con la construcción podrán ingresar desde las 8 de la mañana hasta las 18 hs de lunes a viernes. Fuera de ese horario no se permite el ingreso ni permanencia dentro del barrio de personal de relacionado con la construcción.

5.4 El proyectista, director de obra, encargado técnico y/o autorizado especial podrán ingresar fuera del horario permitido de obra para realizar inspecciones o controles y queda prohibido que realice cualquier tipo de trabajo de construcción. No podrán ingresar con personal de la construcción. Solo podrá ingresar con un colaborador de ser necesario.

5.5 El personal de jardinería y piletero podrán ingresar y trabajar de 8 a 18 hs de lunes a viernes. Los sábados podrán ingresar de 8 a 13 hs. Fuera de ese horario no está permitido el ingreso de este personal.

5.6 Para el ingreso de otro tipo de personal o prestador de servicio registrará el mismo horario permitido que para el personal domestico, pero no se permitirá la permanencia dentro del barrio a no ser que se pida autorización especial a la administración o La Directiva. Los proveedores de servicios y fletes podrán ingresar al barrio de lunes a viernes de 8 a 18 hs y los sábados de 8 a 13 hs.

---

5.7 Todos los trabajadores, proveedores y todo tipo de personal que los propietarios autoricen a ingresar al barrio deberán estar asegurados, asimismo los que ingresen en sus vehículos deberán contar con el seguro del mismo al día.

## **Artículo 6º. Obras en construcción nuevas y ampliatorias, mantenimiento y reparaciones en general.**

6.1 Los horarios permitidos para la ejecución de trabajos relacionados con obras de construcción o mantenimiento es de 8 a 18 de lunes a viernes. Fuera de ese horario se prohíbe cualquier tipo de trabajo de construcción.

6.2 Se deberá cumplir con todos los puntos del reglamento de Arquitectura y Construcción del barrio y será absoluta responsabilidad del propietario cualquier falta a dicho reglamento. El profesional a cargo será co-corresponsable también en los casos que La Directiva en conjunto con la comisión de arquitectura consideren y La Directiva tendrán la posibilidad según su criterio de actuar en contra del profesional civil o penalmente ante la justicia o ante el consejo profesional que corresponda.

6.3 Todo obra para su inicio deberá contar con autorización de parte de La Directiva y de la comisión de arquitectura. Para alcanzar dicha autorización se deberá cumplir con lo indicado en el reglamento de Arquitectura y Construcción.

6.4 Las viviendas no podrán ser habitadas hasta no contar con el certificado de final de obra extendida por La Directiva o la Comisión de Arquitectura.

## **Artículo 7º. Transito.**

7.1 No se permitirá el ingreso de ningún tipo de vehículo que no cumpla con todas las normas nacionales, provinciales o municipales, tanto el vehículo sea de un propietario o de un tercero. Debiendo contar con el seguro del mismo al día.

---

7.2 La velocidad máxima dentro del barrio es de 20 km/h. Ningún vehículo podrá exceder dicha velocidad.

7.3 No se permitirá la circulación de moto o ciclomotores que no cumplan con todas las normas vigentes.

7.4 No se permitirá que menor de 8 años circulen solos dentro del barrio en bicicleta, patines o similares. Sera exclusiva responsabilidad de sus padres cualquier accidente o daño que puedan sufrir o causar.

7.5 No se permitirá conducir vehículos con motor a ninguna persona que no cuente con los permisos y documentaciones vigentes extendidas por el organismo que corresponda.

7.6 No se permitirá el ingreso de vehículos con un peso de superior a 7tn.

## **Artículo 8º. Espacios comunes.**

8.1 No se podrá estacionar vehículos fuera de los espacios designados para dicho uso

8.2 Los propietarios y sus invitados podrá solo estacionar sobre el frente de sus lotes apoyando solo dos ruedas sobre la calzada.

8.3 No se podrá hacer uso de los espacios comunes de tal manera que los demás propietarios queden restringidos de utilizarlo también.

8.4 Los propietarios y toda persona que ingrese al barrio bajo su responsabilidad deberá contribuir y hacer contribuir al cuidado, mantención de espacio común y hacer buen uso del mismo.

---

8.5 No se permitirá el estacionamiento permanente de ningún vehículo fuera de los límites de los lotes.

8.6 Los propietarios no podrán sacar, cortar, ni podar ningún árbol ni arbusto perteneciente a los espacios comunes y de circulación.

## **Artículo 9º. Reuniones y eventos.**

9.1 Cuando un propietario realice dentro de su propiedad una reunión a donde ingresen una cantidad de personas superior a 25 personas deberá informarlo a la administración con la debida anticipación para que esta pueda organizar de manera eficiente el ingreso de estas personas y la seguridad.

9.2 Cuando un propietario realice dentro de su propiedad una reunión que requiera ingreso especial de proveedores o personal debe informarlo a la administración o La Directiva con la debida anticipación para que esta pueda organizar la logística.

9.3 Las reuniones o eventos no podrán extenderse más de los tiempos lógicos según los usos y costumbres si es que esto causa incomodidades a los demás propietarios. Asimismo en las mismas no podrá haber música en volúmenes excesivos, ni se podrán hacer cualquier otro tipo de ruidos molestos para otros propietarios luego de las 2 de la mañana.

9.4 Los propietarios que deseen utilizar alguna instalación común para organizar una reunión o evento debe solicitárselo a la administración o La Directiva, quien autorizara o rechazara el pedido de acuerdo a las características del evento, teniendo en cuenta la cantidad de personas asistentes, la seguridad, los riesgos que pueda ocasionar y la disponibilidad de las instalaciones.

## **Artículo 10º. Faltas al reglamento y sanciones.**

10.1 La Directiva podrá nombrar un tribunal de disciplina interno para dirimir los conflictos que surgen de la convivencia de los propietarios y sancionar aquellos que hayan incurrido en faltas al reglamento.

10.2 Las sanciones estarán tabuladas por La Directiva. Para las faltas que no estén contempladas en lo tabulado, tanto el tribunal de faltas como La Directiva podrá aplicar una sanción de acuerdo a su criterio.

10.3 Las sanciones podrán ser económicas en forma de multas o de otro tipo según considere La Directiva o el tribunal de faltas.

## **Artículo 11º. Símbolos y carteles.**

11.1 No está permitido tener dentro de los lotes carteles publicitarios de ningún tipo. No se permite hacer propaganda de ninguna clase. No se podrá ofrecer productos o servicios. No está permitido hacer ningún tipo de promoción. No está permitido hacer ningún tipo de manifestación política o religiosa.

11.2 No se podrá tener símbolos de ningún tipo de forma permanente. Solo se permitirá la colocación de símbolos temporariamente en días de vísperas o de celebración.

11.3 No se podrá colocar ningún símbolo que resulte provocador para cualquier de los demás propietarios.

11.4 Queda totalmente prohibido por parte de los propietarios instalar cualquier tipo de cartel o símbolo en cualquier espacio común del barrio.

11.5 Si La Directiva autorizara por pedido expreso de algún propietario la instalación de algún símbolo de forma permanente, quedara sujeto a remoción en el caso de que algún otro propietario presentara una queja por dicho símbolo.



---

## **Artículo 12º. Contribuciones.**

12.1. Todos los propietarios están obligados a pagar una contribución económica en carácter de expensa a La Directiva o a la comisión administradora que el designe.

12.2. El monto de dicha contribución será calculado por La Directiva, la administración, o la Fiduciaria, teniendo en cuenta los gastos necesarios para el funcionamiento y mantenimiento de todas las instalaciones del barrio.

12.3. El incumplimiento de las obligaciones tratadas en este punto podrán ser exigidas y ejecutadas legalmente. La Directiva podrá designar un mediador que gestione el pago de quienes no cumplan con las contribuciones antes de ejecutarlas por vías legales.

12.4. La Directiva podrá publicar en una cartelera común dentro del barrio o a través boletín impreso o publicado digitalmente un resumen del estado de la tesorería. También podrá indicar cuales copropietarios se encuentran al día y cuales adeudan sus expensa.

12.5. Si algún propietario genera algún gasto extraordinario de mantenimiento o seguridad al barrio, La Directiva a la administración podrá recargarlo de sus expensas sin consulta ni aviso previo.

12.6. Toda obra de construcción que realice un propietario en su lote generara un cargo en concepto de derechos de construcción que el propietario deberá abonar. El importe, modalidad de pago y forma de calcularlo lo indicara la sociedad fiduciaria o La Directiva.

12.7. Por mantenimiento, reparación, ampliación o nuevas construcción en las áreas comunes La Directiva o la Sociedad Fiduciaria podrá fijar una contribución extraordinaria que tendrá el mismo carácter obligatorio para los propietarios que la expensa ordinaria.

## **Artículo 13º Mantenimiento de las viviendas y las parcelas.**

13.1 Los propietarios de las parcelas deberán mantener sus propiedades en buen estado de mantenimiento y conservación.

---

13.2 Las viviendas deberán mantenerse prolijas, bien pintadas y bien mantenidas.

13.3 Los espacios exteriores e instalaciones complementarias también deberán estar bien mantenidas en todo sentido.

13.4 La Directiva podrá exigir según su criterio a los propietarios de las parcelas trabajos de mantenimiento sobre sus propiedades con el fin de mantener un buen nivel estético en todo el barrio. Asimismo podrá exigir una multa o sanción a quien incumpla con lo dispuesto anteriormente o tenga su vivienda en estado de abandono.

## **Artículo 14º Parques y Jardines**

14.1 Los jardines deberán mantenerse con el césped corto y en buenas condiciones. Pudiendo recibir sanciones o debiendo abonar multas por el incumplimiento de lo establecido anteriormente.

14.2 Las plantas deberán mantenerse podadas debidamente.

14.3 Ninguna planta podrá extenderse por fuera de los límites de las parcelas de los propietarios.

14.4 Todo parque o jardín deberá cumplir con lo indicado en el reglamento de Arquitectura, Construcción y Paisajismo del Barrio Altos de San José.

## **Artículo 15º Mascotas y animales.**

15.1 Solo se permitirá tener gatos y perros que por su raza no sean peligrosos para los demás propietarios, sus familiares o invitados.

---

15.2 Las mascotas en ninguna caso podrá estar fuera de las parcelas si no están siendo acompañadas por su dueño. Para estos casos la, las mascotas deber tener collar y correa, y el propietario responsable de ese animal debe tener sujeta todo el tiempo dicha correa para evitar que el animal pueda escapar del control de su dueño. Si un animal estuviese solo fuera de los límites de la parcela de su propietario se considerara como una falta grave que será sancionada.

15.3 Si un animal se encontrara solo, sin identificación y ningún propietario lo reconociera como de su propiedad, La Directivo, la administración o la fiduciaria, entregara dicho animal a la dirección de zoonosis de San Miguel.

15.4 Los propietarios que tengan animales tienen la obligación de alambrar su lote según lo indique el reglamento de arquitectura y la comisión de arquitectura para el fin de evitar que el animal pueda salir de los límites de la parcela.

15.5 Se permitirá también colocar en la parcela y en el animal algún sistema alternativo para impedir que salga de los límites de la parcela. Dicho sistema será propuesto por el propietario a la Directiva o la fiduciaria a través de una nota especial. La Directiva o la fiduciaria evaluará a su criterio el caso y podrá aceptar o rechazar el pedido de excepción.