



Código de convivencia



INDICE

- A. Introducción. Declaración de principios
- B. Autoridad de aplicación: la administración
- C. Disposiciones particulares. Del control de acceso y circulación
 - 1) *Acceso, guardia, identificación, permisos, autorizados.*
 - 2) *Circulación interna.*
- D. Ruidos.
- E. Animales.
- F. Partes comunes. Generalidades.
 - *Club House*
 - *Pileta*
- G. Forestación; podas, retiros, tala, etc.
- H. Mantenimiento - Residuos.
- I. Sanciones
 - 1.- *Introducción.*
 - 2.- *Apercibimiento.*
 - 3.- *Multa.*
 - 4.- *Suspensión o Restricción de uso.*
 - 5.- *Prohibición de acceso y expulsión.*
- J. Gastos comunes.
- K. Otras disposiciones.
- L. De la traslación de la parcela y/o alquiler.
- M. Jurisdicción.
- N. Disposición transitoria.

Código de convivencia

A. Introducción. Declaración de principios

El presente código tiene por objeto establecer las normas de convivencia entre los Propietarios del *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*, como así también las obligaciones respecto del uso de sectores comunes, los deberes de parquización, el respeto a las normativas y procedimientos tendientes a la protección de las personas y los bienes y en fin, a la regulación de los diferentes aspectos que hacen a la vida en comunidad dentro del Barrio.

Todo propietario se compromete a respetarlo, cumplirlo, y hacerlo cumplir en miras de una pacífica convivencia, y respeto por los derechos de los demás. Toda acción que atente contra los principios aquí sustentados, aunque no se encuentren comprendidos en las disposiciones particulares que más abajo se enumeran, será sancionada de acuerdo con las disposiciones del apartado letra I.

B. Autoridad de aplicación: La administración

La autoridad de aplicación del presente reglamento será LA ADMINISTRACIÓN, la misma podrá delegar facultades específicas en determinados profesionales si las circunstancias lo ameritan.

C. Disposiciones particulares. Del control de acceso y circulación

1) Acceso, guardia, identificación y permiso.

1.1.- La guardia de prevención será responsable del acceso y egreso de toda persona, bienes, y cosas, cumpliendo las disposiciones de este reglamento y las decisiones que al respecto tome LA ADMINISTRACIÓN.

1.2.- La guardia de prevención identificará a quienes ingresen solicitando su nombre y número de documento, identificará el vehículo en su caso, y podrá averiguar la razón del ingreso.

Si se tratare de proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por el propietario a quien provean cosas y/o servicios, y controlará los bienes que introduzcan y saquen del Barrio. La guardia no recibirá bajo ningún concepto paquete, encomienda o elemento de cualquier tipo, solo informará al propietario interesado y este deberá resolver sobre sus pertenencias sin afectar al personal de guardia ni al Barrio. Todo propietario y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al Barrio, sin perjuicio de requerírseles circunstancialmente identificación, por personal que no los conozca.

1.3.- Los proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios o en obras, no tendrán acceso al Barrio fuera de los horarios permitidos en cada caso. Estos horarios serán establecidos por LA ADMINISTRACIÓN y estarán a la vista en la guardia. Excepcionalmente, el propietario podrá coordinar horarios con LA ADMINISTRACIÓN.

1.4.- Las visitas deberán ser autorizadas por los propietarios informando a la guardia sus identidades. De presentarse visitas no autorizadas previamente, la guardia consultará al propietario para su autorización. No se permitirá el ingreso de personas no autorizadas.

1.5.- El propietario que preste o alquile su casa deberá informar a LA ADMINISTRACIÓN la identidad de las personas que la ocuparán, y el término de la ocupación. Los beneficios seguirán siendo de los propietarios excepto que por pedido expreso cedan los mismos a sus inquilinos.

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 autorizados. Está prohibida toda forma de restricción u obstrucción al uso comunitario de los espacios circulatorios, incluyendo las veredas de cada propiedad

En caso de violación de esta norma, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable. La conservación de veredas es responsabilidad del propietario frentista.

Está prohibido circular por terrenos o sectores privados.

2.2.- La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos dentro del predio no podrá exceder los 30 km por hora, y deberán cumplir con toda reglamentación nacional, provincial, y/o municipal, sobre seguridad, equipamiento, y demás disposiciones del caso. No se permitirá la circulación de vehículos que se encuentren en condiciones antirreglamentarias.

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.

2.4.- En ningún caso los vehículos circularán fuera de los límites demarcados por 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, previo aviso a LA ADMINISTRACIÓN, y sin obstruir la circulación.

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

2.6.- LA ADMINISTRACIÓN podrá autorizar, previa cumplimiento de la reglamentación vial vigente y expresa autorización de los padres y/o responsables

legales, el uso de ciclomotores u otros medios de locomoción motora a menores de edad, mayores de 16 años.

D. Ruidos

1- Será objetivo común mantener la tranquilidad que caracteriza a la zona serrana en la que se encuentra el **Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO**. En consecuencia es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores absteniéndose de producir por cualquier medio ruido molesto.

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. En caso de que la reunión se realice en horario nocturno, la misma podrá durar hasta la 02:00 am.

3.- Toda queja de vecinos por excesos que de cualquier manera transgredan las pautas indicadas causando molestias, se presentarán por escrito con identificación de denunciante y denunciado y descripción de los hechos de la manera más clara posible. LA ADMINISTRACIÓN evaluará en tales casos la aplicación de sanciones conforme el capítulo respectivo.

4.- En caso de transgresiones ostensibles y graves, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente, siendo facultad en tales casos de LA ADMINISTRACIÓN hacer cesar en forma inmediata la fuente de conflicto por el personal de la guardia, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

E. Animales

1.- Los propietarios podrán tener hasta tres (3) 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 a las personas o a los bienes.

2.- Cuando se tenga en una propiedad animales que puedan desplazarse por tierra, los lotes deberán cercarse en forma reglamentaria para evitar que los mismos circulen sueltos fuera de los límites de la propiedad a la que pertenecen sus dueños.

3.- Los propietarios deberán hacer saber a LA ADMINISTRACIÓN por escrito los animales que poseen, con todas sus características para poder ser individualizados. LA ADMINISTRACIÓN, se reserva el derecho de organizar un registro de animales domésticos.

4.- Los animales podrán ser paseados fuera de sus propiedades exclusivamente con correa y collar sujetos por su propietario o quien éste autorice, bozal en caso de ser necesario, y placa de identificación.

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 fija LA ADMINISTRACIÓN.

5.- Está prohibido en toda el área del Barrio la caza de animales y aves de cualquier tipo y por cualquier medio, como asimismo molestar a los que se encuentren en el barrio por cualquier razón, y en particular a las aves de la laguna.

6.- Está prohibida la cría de animales y aves.

7.- En caso de transgresión a las disposiciones precedentes, se aplicaran las sanciones previstas en el apartado I del presente, con mas la pertinente denuncia conforme lo indica la legislación provincial y nacional vigentes.

F. Partes comunes. Generalidades.

1. No podrán hacer uso del Club House y de la Pileta, quienes adeuden gastos comunes y/o multas (apartado letra I.3), como tampoco sus inquilinos, familiares o invitados. LA ADMINISTRACION está facultada para tercerizar dichos servicios.

• Club House

2.- El Club House será un lugar de reunión y recreación para los propietarios, su grupo familiar, y sus invitados, y su uso se ajustará a las siguientes normas y las que establezca en el futuro LA ADMINISTRACIÓN.

3.- El Club House cuenta con servicios y comodidades tales como: una barra, un freezer, un asador de material dentro del mismo, 2 baños con los artefactos correspondientes, cocina equipada y salón con mesas, sillas , vajilla.

4.- Los propietarios del *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO* podrán realizar eventos de uso exclusivo en el Club House con una capacidad máxima de 80 (ochenta) personas.

Para ello, será necesario que el propietario interesado, lo informe a LA ADMINISTRACIÓN , con una anticipación no menor a siete (7) días del evento.

5.- Los horarios de funcionamiento será establecidos por LA ADMINISTRACIÓN y colocados a la vista en la guardia.

6.- LA ADMINISTRACIÓN estará autorizada a cobrar por el servicio del salón y limpieza. Dicho pago será de carácter obligatorio para todo propietario que realice eventos o reuniones en las instalaciones del Club House. El monto del mismo será determinado y publicado por LA ADMINISTRACIÓN en la página <http://www.aguaditadelportezuelo.net/>

7.- Para poder utilizar el Club House, será imprescindible que el propietario no adeude gastos comunes y/o multas, caso contrario LA ADMINISTRACIÓN estará facultada para negar el uso de dicha instalación.

• Pileta

8.- La pileta se encuentra a disposición de los propietarios y su grupo familiar residente del *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*. Cada propietario está autorizado a invitar familiares y/o amigos que no habiten en el mismo, debiendo abonar un arancel fijado por LA ADMINISTRACIÓN por el ingreso de cada invitado. La suma puede ser actualizada por LA ADMINISTRACIÓN en el inicio de cada temporada estival.

8.- Es facultad de LA ADMINISTRACIÓN, dar inicio a la temporada de verano como así también fijar el arancel por cada invitado. Ambas decisiones deberán ser comunicadas a través de la página <http://www.aguaditadelportezuelo.net/>

9.- La pileta, cuenta como medida de seguridad con un guardavida y seguro a los fines de brindar una mejor atención, como así también salvavidas y botiquín reglamentario.

10.- Será requisito para el uso y disfrute de la misma, presentar la debida certificación de aptitud sanitaria y que el propietario no adeude los gastos comunes y/o multa.

G. Forestación; podas, retiros, tala, etc.

1.- Es norma de fundamental importancia en Barrio Exclusivo *VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO* la conservación, el cuidado, y el incremento de las especies nativas vegetales, por lo que toda conducta que atente contra estos principios será inaceptable y debidamente sancionada.

2.- Ninguna persona podrá talar árboles o retirar plantas, salvo para realizar alguna obra cuya implantación sea indispensable en el lugar donde se encuentren la o las especies del caso.

Para proceder en tal sentido, deberá requerirse un permiso previo a la Municipalidad de la Ciudad de la Punta, como así también al Ministerio de Medio

Ambiente, por escrito, explicando las circunstancias que justifiquen el pedido, y no podrá realizarse el corte sin que se otorgue la correspondiente autorización.

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.

4.- Todo árbol que se tale deberá ser reemplazado por especies similares del que se retira.

5.- Las podas se realizarán únicamente en los meses de Junio, Julio y Agosto.

6.- La recolección de troncos y/o ramas se realizará en días previamente acordados con LA ADMINISTRACIÓN, por vehículos apropiados, y dejando el lugar en perfecto orden y condiciones de limpieza, a los fines de evitar la demora innecesaria en el retiro de los mismos.

7.- Es obligación de todo propietario el mantenimiento de sus jardines y parques; como así también el corte de pasto, de ramas muertas o invasivas y la poda de arbustos que afecten los límites de sus predios y/o visuales sobre las vías de circulación, debiendo realizar en fin, toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del Barrio.

H. Mantenimiento - Residuos

1.- Los propietarios deberán en todo momento mantener sus lotes y veredas, con el pasto corto y prolijo, desmalezado, como así también la conservación de sus plantas, estén los mismos construidos o baldíos.

En caso de inacción o infracción del propietario, LA ADMINISTRACIÓN podrá realizar los trabajos a costa del infractor.

2.- Los cestos de residuos deberán ser y adecuarse a los modelos y medidas que determine LA ADMINISTRACIÓN, e implantarse en el frente de las viviendas.

3.- Los residuos domiciliarios deberán embalsarse en bolsas apropiadas y cerradas, conforme a las disposiciones municipales y provinciales vigentes, y depositados en los cestos de residuos. Aquel propietario que no cuente con cesto propio no se le retirara de su domicilio.

Los días y horarios serán determinados LA ADMINISTRACIÓN y publicados en <http://www.aguaditadelportezuelo.net/>

I. Sanciones

1.- Introducción.

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 y prohibición de acceso. LA ADMINISTRACIÓN se reserva el derecho de admisión y permanencia.

Las sanciones se aplicarán, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

2.- Apercibimiento.

Consistirá en un llamado de atención; será la sanción más leve y generará un precedente en la conducta del propietario.

3.- Multa.

La pena en este caso es de carácter pecuniario. La mínima será equivalente al 50% del monto mensual de gastos comunes y la pena máxima será equivalente a la suma de 10 (Diez) montos. Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario y/o reparaciones y mejoras.

La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado, y devengará intereses a la tasa activa del Banco de la Nación vigente al momento de la aplicación.

LA ADMINISTRACIÓN se reserva el derecho de percibir parcialmente los gastos comunes en forma separada de las multas o incluirlas en la misma liquidación.

La conducta de los propietarios que originen la reiteración de multas será considerada un agravante, que permitirá a LA ADMINISTRACIÓN aplicar de forma adicional otras sanciones previstas (apartado letra I.4 y I.5).

4.- Suspensión o Restricción de uso.

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

5.- Prohibición de acceso y expulsión.

LA ADMINISTRACIÓN podrá restringir el acceso al Barrio o expulsar de los sectores comunes del mismo a toda persona no propietaria, que hubiere cometido infracciones cuya gravedad 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 en general a personas ajenas al Barrio.

J. Gastos comunes

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, de conservación, como así también la limpieza de lugares comunes.
- La iluminación de todo el barrio, comprendiendo la reparación y reposición de lámparas incluyendo el mantenimiento de las farolas de las calles, del Club House, la pileta, la plaza, y el portal de entrada.
- El mantenimiento de pintura del portal, Club House, pileta, lago y plazoleta.
- El mantenimiento de caminos y senderos que hacen a los accesos generales del barrio.
- Funcionamiento y potabilización del agua, ya que VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO cuenta con una planta potabilizadora propia.
- Reparación y reposición de postes, caños, alambrados, cables, conductos y desagües de todos los servicios comunes, hasta el pilar medidor de agua y luz de cada lote.
- El mantenimiento de los parques, forestación de espacios comunes, reforestación de los mismos, el riego de calles y parquización, corte de pasto de espacios comunes, poda y desmalezamiento y trabajos de jardinería en general.
- Mantenimiento del lago, como así también la bomba correspondiente a al mismo.
- El pago de los servicios comunes del personal de maestranza y/o prevención, guardavida y miembros de LA ADMINISTRACIÓN.
- El combustible de camionetas, maquinaria de mantenimiento y autobomba que trabajan a disposición del Barrio.
- 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 todo otro gasto relacionado con los indicados.

- Recolección de residuos.
- Retribución a las personas y/o profesionales que ocasionalmente se deban contratar.
- Seguro por responsabilidad civil a tercero.

La enumeración precedente es meramente enunciativa y no taxativa, debiendo entenderse el concepto de gastos 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.

Se encuentran obligados al pago de los gastos comunes descriptos todos los adjudicatarios de parcelas residenciales. La no ocupación de dichas parcelas no libera en ningún caso a los mismos de su obligación de pago. Los gastos comunes se deben pagar por cada unidad funcional.

3.- En el resumen de gastos comunes se incluirán en su caso las multas que eventualmente se apliquen como consecuencia de las disposiciones del apartado I.

4.- Atendiendo al hecho de que el pago de los conceptos de esta cláusula es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*, que hace al bien común y las buenas y pacíficas relaciones entre los propietarios y que en fin, tienen influencia directa en la subsistencia del sistema, cada propietario tiene la ineludible obligación de cumplir puntualmente sus obligaciones de pago de los gastos a su cargo.

K. Otras disposiciones

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.

2.- 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.

3.- Las piscinas que se construyan deberán contar con cercos de seguridad para protección de niños, conforme lo estipula el Reglamento de Construcción (ver anexo n° 1 de la construcción). De no ser así, el propietario será pasible de las sanciones estipuladas en el presente Reglamento.

4.- LA ADMINISTRACIÓN no será responsable por los daños, robos y hurtos que ocurran en las propiedades privadas del *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*. Toda vivienda deberá tener alarma domiciliaria y seguro.

L. Respetto de la traslación de la parcela y/o alquiler

1.- El propietario de un lote que pretenda transferir el dominio de su parcela deberá comunicarlo en forma escrita y fehaciente a LA ADMINISTRACION.

2.- Para el caso de venta de un lote y/o vivienda, o alquiler de la misma, el propietario no deberá adeudar gastos comunes y/o multas que se le hayan impuesto oportunamente. Caso contrario LA ADMINISTRACIÓN se reserva el derecho de cobrarlo al nuevo propietario según corresponda.

M. Jurisdicción

Por cualquier controversia o incumplimiento de este reglamento se pacta la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Capital de la Provincia de San Luis en el fuero que corresponda.

N. Disposición transitoria

El presente código de convivencia regirá a partir de su publicación en la página web <http://www.aguaditadelportezuelo.net/> correspondiente al *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*, sin perjuicio de su posterior distribución impresa.

IMPORTANTE *Barrio Exclusivo VILLA AGUADITA DEL PORTEZUELO*, se encuentra en pleno desarrollo de obra urbanística, hasta conformar los inmuebles de servicios tales como Club House y Piscina, los propietarios podrán hacer uso de las instalaciones de *Barrio Exclusivo AGUADITA DEL PORTEZUELO*, respetando la reglamentación vigente.