



## **REGLAS DE CONVIVENCIA DE LA URBANIZACION PROTEGIDA**

LA PARTE CESIONARIA se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido, por la tradición verificada en este acto, que conoce, acepta y ratifica todas las condiciones que surgen de la CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS, de las parcelas que componen la urbanización protegida ..... (en adelante la Urbanización Protegida) las que transcriptas en lo pertinente son del siguiente tenor:

**ARANCEL PARA EL MANTENIMIENTO GENERAL DE LA URBANIZACION PROTEGIDA:** La CESIONARIA se compromete a pagar a H.S.D. MORGAN S.R.L en adelante llamada PRESTATARIA que brinda los servicios de mantenimiento, la suma de... .. mensual al mes correspondiente más I.V.A. a partir de los 1 al 10 de cada mes siguiente de la firma de la CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS.- ( suma a actualizar los días 1 de julio y 1 de diciembre de cada año subsiguiente a la fecha de la firma del presente contrato.)Para lo cual se notificará con un mes de anticipación, el incremento será del índice anual dado por el INDEC dividido dos del año anterior. Dichos pagos deberán abonarse del 1 al 10 de cada mes.- La falta de pago en término, se cobrará una multa del 3,5% mensual más gastos.

Los pagos se efectuarán por transferencia a la cuenta ..... o en la sede del barrio al Intendente del mismo y/o adhiriéndose al débito automático y/o en el domicilio que LA PRESTATARIA establezca en el futuro.

La falta de pago del Arancel de Mantenimiento Espacio Común (AMEC), por un periodo de tres (3) meses, consecutivo o no dará derecho a la prestataria a elaborar el certificado de deuda conf. art 2098 del CCyCN e iniciar Juicio Ejecutivo por el cobro de estos. El simple atraso en el pago de AMEC, ocasionara el impedimento del uso de las instalaciones del Polideportivo, de puro derecho y sin necesidad de interpelación alguna

**OBLIGACIONES DE LA PRESTATARIA:** en cumplimiento con Ord. de Urbanizaciones Protegidas el acceso al predio es de libre circulación, existirá garita con servicio de monitoreo de entrada y salida diurno y nocturno por medio un Sereno por turno para el control del predio, aclárese que el acceso de 20 a 6 hs será restringido a propietarios y autorizados

Mantendrá las obras de urbanización existentes: caminos internos, limpieza de predio en común, corte de pasto (Excluyendo las propiedades privadas), cuidado y conservación de los alambrados y cercos perimetrales, energía eléctrica de portadas y calles Mantenimiento de las partes comunes: Club House. Piscina. Parrillas, Quinchos. Las obligaciones descriptas podrán efectuarse por otras empresas que LA PRESTATARIA designare.

**NORMAS DE CONVIVENCIA:** Las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deberán exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones residenciales del lugar. Asimismo, todo trabajo u obra que sin causar a los vecinos un perjuicio positivo o un ataque a su derecho de propiedad, tuviese simplemente por resultado el privarle de ventajas que hasta entonces gozaba, no le dará derecho a petitionar una indemnización de daños y perjuicios respecto de LA PRESTATARIA. Los Cesionarios, no podrán tener depósitos ni derramar aguas estancadas o servidas, que puedan ocasionar exhalaciones infectantes, o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos, o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios. –Queda terminantemente vedada la caza de pájaros, la práctica de tiro al blanco, y cualquier otra actividad que pudiere conllevar riesgo o peligro a las personas o a las cosas. No se podrán practicar deportes ruidosos o molestos dentro del predio.

**CIRCULACIÓN INTERNA:** El uso de las calles y avenidas internas es exclusivo para el tránsito no pudiendo excederse la velocidad máxima de 20 Km. por hora, no permitiéndose el estacionamiento de vehículos salvo dentro de los inmuebles. La circulación se realizará con el objeto de traslado y paseo, no admitiéndose carreras, juegos, competencias ni exhibiciones en el Parque. Queda establecido que, en cumplimiento de Ordenanzas Provinciales y Municipales, tras los días de lluvia se irrumpe el acceso a la urbanización del tránsito pesado por el término de las 72hs posteriores al cese de la inclemencia climática. EL PROPIETARIO será responsable de la violación de esta norma, inclusive por parte de sus familiares y amigos, haciéndose pasible de las multas que la reglamentación interna establezca. Queda terminantemente prohibido el acceso de camiones que estuvieren cargados con más de 4.000 kg. de peso total, debiendo en tal caso solicitar autorización por escrito a LA PRESTATARIA

**CONSTRUCCIONES:** Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares cuyo proyecto y dirección esté a cargo de un profesional matriculado para lo cual se acuerda con la consultora para realizar toda gestión referente a trámites municipales. Por estar tramitando la factibilidad del complejo.

Las mismas deben ajustarse a los siguientes estilos.

Sistema Steel Frame con estructura metálica no inferior a 0,10 m( el más aconsejado por tratarse de un barrio con características ecológicas y sustentables) energía solar en calles, digestores en sum. y energía solar en casas sugeridas. Cabañas de troncos con un espesor de tronco superior a 0,15 , Y sistema tradicional. El cual deberá estar concluido en su exterior en el transcurso de 6 meses.

No debe edificarse a menos de 5m (cinco metros) de frente de la línea municipal y a no menos de 1.5 (metro y medio) de laterales y 1.5(metro y medio) de Contra frente. CERCOS: Queda prohibida la construcción de cercos, alambrados o cerramientos de ningún tipo, ni perimetrales ni internos superiores a 1,20 m, excepto cercos vivos y cerco perimetral de pileta de natación, obligatoria conforme legislación vigente.

Control de acceso: en cumplimiento de la Ord. de Urbanizaciones Protegidas, el acceso es libre, será monitoreado por personal de control y por las noches a partir de 20 ya, restringido al aviso de propietarios autorizando accesos.

Los camiones o vehículos de logística no podrán exceder los 4000 kg de peso. No permitiéndose el ingreso de Bateas, acoplados etc.

LOCALES: Queda prohibida la construcción e instalación de locales de comercio, industrias, depósitos y otros destinos que no fueren la vivienda residencial.

ALCANTARILLAS: Las alcantarillas que EL CESIONARIO construya deberán instalarse como mínimo de 4 caños de cemento de 0,40 mts. de diámetro y a no menos de 0,50 mts. de profundidad respecto al nivel de la cuneta, de manera que trabajarán en sifón permitiendo la libre circulación de las aguas de las cunetas, en su caso, deberá informar a LA PRESTATARIA la construcción, reservándose ésta el derecho de supervisar la obra

PERSONAL EN OBRAS: LA PRESTATARIA no se responsabiliza por eventuales actos predatorios que pudieran ocurrir en el inmueble de EL PROPIETARIO. En caso de que este contrate personal de obra, deberá Notificar fehacientemente a LA PRESTATARIA los datos personales así como adecuarse a las prescripciones que la reglamentación interna establezca respecto a las condiciones de ingreso, permanencia y egreso del predio. Los horarios para todo tipo de personal de construcción son de lunes a viernes de 8 a 17 hs y sábados de 8 a 13 hs. y en enero y febrero los sábados de 8 a 12.

Queda terminantemente prohibido que los mismos porten cualquier tipo de armas. Todo daño y perjuicio que pudieran ocasionar el personal de obra contratado por EL CESIONARIO, será reparado exclusivamente por este quedando LA PRESTATARIA

Eximida de toda responsabilidad al respecto, inclusive frente a reclamos laborales o derivados de acontecimientos que tuvieran lugar dentro del predio, de lo que deberá dejarse expresa constancia en el contrato de trabajo correspondiente. Las previsiones de ésta cláusula se hacen extensivas al personal doméstico y demás personal contratado por EL CESIONARIO.-

PERSONAL DE MANTENIMIENTO Y PORTERÍA: LA PRESTATARIA puede contratar a más personal de forma unilateral, si así lo ve necesario para el control y mantenimiento de la Urbanización Protegida sin tener que consultar con la parte CESIONARIA. Aunque el mismo incremente en un porcentaje el arancel de mantenimiento de espacios comunes. Se considera que LA PRESTATARIA es el encargado de tomar dichas decisiones.

CUIDADO DEL INMUEBLE: La jardinería y el corte de césped de la parcela adquirida y hasta la zanja. como asimismo el cuidado y conservación es obligación y está al exclusivo cargo de EL CESIONARIO. ALQUILERES: Los mismos deben ser informados a la administración mediante copia de contrato. Con las reglas de uso, transcritas en el mismo.

CLÁUSULA LIMITATIVA DE RESPONSABILIDAD: LA PRESTATARIA no se responsabiliza por la comisión de cualquier acto delictivo y/o daños y perjuicios realizados por terceros, incluyendo el robo o hurto que pudiera ocurrir en el predio de la Urbanización Protegida como así también en el inmueble de EL CESIONARIO.

**PRESERVACIÓN DEL AIRE Y DEL AGUA:** Es de fundamental importancia para todo el Barrio la preservación de la excelente calidad del aire y del agua. Las napas acuíferas no deben ser contaminadas de ninguna manera. A tal efecto, EL PROPIETARIO deberá presentar a LA PRESTATARIA en los planos de la construcción de las obras sanitarias, los que deben merecer la expresa autorización de dicha entidad, quedando prohibida la construcción de pozos absorbentes sin la previa protección por medio de un Digestor de tratamientos cloacales (se aconseja lecho nitrificante en lugar de pozos); ya que son contaminantes de las napas que deben preservarse para la salud del vecindario. De ser necesarios estos deberán ser de 3 m de profundidad, calzados desde abajo mediante ladrillos comunes, sistema panal de abejas). Antes de ejecutar las perforaciones para la dotación de agua, EL CESIONARIO deberá presentar el pliego de obra, que debe ser autorizado previamente a la iniciación de los trabajos, LA PRESTATARIA se compromete a entregar la autorización por escrito dentro de un plazo de 10 (diez) días hábiles, o formular las objeciones técnicas por idéntica forma, remitiendo las conclusiones al domicilio constituido por EL PROPIETARIO. Las perforaciones deberán hacerse a no menos de 30 mts. de profundidad (3ª napa), colocando una camisa de aislación a las dos primeras napas, cementando dicho caño correctamente y usando caño chupador donde deberá instalarse el equipo de bombeo. LA PRESTATARIA se encuentra facultada para realizar una revisión técnica de las obras, en cuyo caso EL CESIONARIO deberá facilitar el acceso a su inmueble. Sin la autorización y aprobación de las obras por escrito por parte de LA PRESTATARIA se considerarán violadas las normas de salubridad a las que EL

CESIONARIO se compromete formalmente. La contaminación de las napas de agua se considera de extrema gravedad para todos los habitantes. La bondad y pureza de las aguas subterráneas deben ser preservadas por todos sin excepción. Tales características se consideran indispensables de proteger y constituyen, asimismo un real valor de las tierras

**DERECHO DE INDEMNIZACIÓN:** El incumplimiento de las cláusulas establecidas en el presente dará derecho a LA PRESTATARIA a reclamar una multa de hasta el triple del valor de venta de la parcela como así también los daños y perjuicios ocasionados a LA PRESTATARIA. –Ante el incumplimiento antes dicho y/o a los plazos acordados, los que quedarán de pleno derecho y de forma automática caducados pudiendo LA PRESTATARIA exigir la totalidad del precio de venta y demás sumas pendientes de pago.

**ÁREA DE USO EN COMÚN:** (los días y horarios están sujetos a modificaciones)

Viernes, sábados y domingos de 10 a 18. Temporada baja.

Viernes, sábado y domingo de 10 a 19. Temporada alta.

Temporada de pileta: principios de enero.

**El propietario dispondrá del uso de las instalaciones: piletas de natación para mayores y niños, vestuarios y cuartos de baño, Cancha de Fútbol, todo para uso exclusivo de EL CESIONARIO y su núcleo familiar directo:**

**cónyuge e hijos, no admitiéndose el ingreso al polideportivo a otros familiares y amigos.** . Reservándose los días domingo, solo al grupo familia. Cabe aclarar que la prestataria dispondrá de al menos un día a la semana en temporada de pileta.

CÉDULA DE USO: Para hacer uso de tales instalaciones EL CESIONARIO deberá presentar la “cédula de uso”, que puede solicitar gratuitamente a LA PRESTATARIA, sin cuya exhibición no podrá ingresar al Sector Deportivo. Es requisito indispensable para el no adeudar “Arancel para el mantenimiento de la Urbanización Protegida.

OBLIGATORIEDAD DEL PAGO DEL ARANCEL DE MANTENIMIENTO. RENUNCIAS: EL CESIONARIO no podrá dejar de abonar el “Arancel para el Mantenimiento de Uso Común, de la Urbanización Protegida, en ninguna circunstancia ni podrá alegar Caso Fortuito o Fuerza Mayor. Las partes convienen darle a la Prestataria la capacidad de generar certificado de deuda conf. art 2098 del CCCN.

En caso de reclamo extrajudicial o judicial efectuado por LA PRESTATARIA por cobro del referido Arancel, mutuo hipotecario, convenio de pago y/o cumplimiento de contrato EL CESIONARIO renuncia expresamente a alegar el pacto comisorio, así como a recusar sin causa al juez designado y a oponer otra excepción que no sea la de pago documentado.

IMPUESTOS Y TASAS: Será de exclusivo cargo de EL CESIONARIO a partir de la fecha de suscripción de la CESIÓN

DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS, el pago de los impuestos, tasas territoriales, municipales, contribuciones de mejoras o de otra naturaleza que existan o que se establezcan en lo sucesivo. Todo daño, multa, perjuicio, cargo o erogaciones de cualquier índole por la falta de cumplimiento a la que EL CESIONARIO se obliga, correrá por su exclusiva cuenta.

SUJECCIÓN A CLÁUSULAS: Las condiciones para la edificación sobre la parcela como asimismo las condiciones generales para el ejercicio del dominio sobre el mismo quedan sujetas a las disposiciones detalladas en las presentes cláusulas que EL CESIONAR acepta en todas sus partes.

CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA: En caso de que el propietario pretenda transferir el inmueble adquirido, deberá solicitar a la PRESTATARIA un certificado sobre la inexistencia de deudas en concepto de arancel para el mantenimiento de espacios de uso común. Sin dicho certificado no podrá librarse de la deuda que pese sobre el inmueble, las partes autorizan al escribano/a a retener las sumas adeudadas que la sociedad prestadora de los servicios le informe en forma fehaciente, para lo cual EL CESIONARIO presta expresa conformidad, no pudiendo negarse a ello, ni aun en el caso de existir reclamo alguno pendiente de resolución.

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA: El Escribano o EL CESIONARIO que no cumplieren con las obligaciones impuestas en las cláusulas denominadas: “TRANSCRIPCIÓN” y “CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA”, incorporadas en el presente instrumento, serán solidariamente responsables de indemnizar los daños y perjuicios que tales omisiones pudieran ocasionar a la firma que presta los servicios de mantenimiento, reservándose asimismo dicha entidad las acciones

legales que pudieran corresponder.

TRANSFERENCIA: LA PRESTATARIA se reserva el derecho de subcontratar y/o transferir y/o delegar la prestación de servicios y derechos y obligaciones emergentes que surgen del presente contrato a terceras empresas manteniendo los servicios acordados sin que ello genere derecho reclamo alguno por parte del CESIONARIO.

TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS: En su caso los derechos emergentes de la CESIÓN

DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS, sólo podrán ser transferidos por EL CESIONARIO con la intervención del CEDENTE originario, única facultada al efecto, quien podrá poner los reparos y hasta oponerse en caso de así considerarlo.

SANCIONES Todo habitante de la Urbanización Protegida, deberá cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento Interno y Bajo ningún aspecto, podrá alegar su desconocimiento, que se encontrarán siempre disponibles para ser consultados, mediante un ejemplar en la Guardia telefónica y/o en la zona de concesión.

La Partes facultan al Prestatario para sancionar las violaciones al presente Reglamento, ello sin perjuicio de la regla general que los propietarios responderán por los daños y deterioros en espacios de uso común que cause personalmente, su grupo familiar, inquilinos, ocupantes, sus visitantes y/o dependientes

El procedimiento para la aplicación de sanciones será el siguiente:

Al detectarse una infracción, sea por denuncia de algún ocupante o de algún empleado del Consorcio, la Administración enviará una nota por escrito o correo electrónico a la dirección declarada por el propietario, informando la infracción denunciada e invitándolo a efectuar su descargo.

En caso de no recibir descargo alguno dentro del plazo de 5 días hábiles de su notificación, se considera que el supuesto infractor asume como ciertas las denuncias allí informadas. El supuesto infractor no podrá desconocer este procedimiento de notificaciones, que será el único válido.

Luego de pasados cinco días hábiles, y habiendo recibido o no descargo alguno, se considerará cerrado el período de descargo y el Prestario tendrá un plazo de 10 días hábiles para decidir sobre el caso, pudiendo absolver o sancionar al propietario/inquilino.

Las sanciones previstas se clasificarán de la siguiente forma:

1. **APERCIBIMIENTO:** Se le notificara que fue apercibido por conducta indebida y que en caso de reincidencia, se le aplicará multa pecuniaria.

2. PROHIBICION DE USO: Se le notificará que se le prohíbe, por un término que no podrá exceder de 90 días, de hacer uso de los espacios comunes del edificio.
3. MULTA LEVE: Se aplicará el pago de 5 litros de nafta super, por los motivos que se informaron en la notificación.
4. MULTA MEDIA: Se aplicará el pago de 10 litros de nafta super por los motivos que se informaron en la notificación.
5. MULTA GRAVE: Se aplicará el pago del valor de un AMEC por los motivos que se informaron en la notificación.

La multa o apercibimiento será incluida en la liquidación de AMEC inmediatamente posterior a cumplido el debido proceso. La multa será considerada como parte constitutiva de los cargos de mantenimiento de espacios comunes, por lo cual devengará intereses por el no pago de la misma.

Se establece como unidad de cuenta, el valor en pesos argentinos del litro de Nafta Premium a que coticie la empresa YPF o su continuadora al momento de establecerse la sanción.

DOMICILIO CONSTITUIDO: Las partes constituyen domicilio en el establecido al comienzo del presente, donde serán válidas todas las notificaciones cursadas, sean estas de carácter administrativo y/o judicial. EL JURISDICCION: Las partes establecen, de común acuerdo, la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de La Plata para la resolución de las dificultades que puedan surgir en el cumplimiento de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que corresponda por razón del bien o de la nacionalidad.

LEÍDA que les fuere el anexo N° 1, los comparecientes, las partes RATIFICAN y adhieren al presente al momento de celebrar el contrato de adquisición del lote, de forma que resulta irrenunciable para las partes.-





