


REGLAMENTO GENERAL DE CONVIVENCIA Y ADMINISTRACION
“CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”

INDICE

DEFINICIONES	6
TÍTULO I: PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS	8
TÍTULO II: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN	9
CAPÍTULO I: DE LA ADMINISTRACIÓN	9
1. Autoridad de aplicación	9
2. Facultad reglamentaria	10
3. Cumplimiento obligatorio	10
4. Publicación	10
CAPÍTULO II: PRESTACIONES DE SERVICIO.	11
5. Administración	11
6. Servicios públicos Municipales	11
7. Servicios de Provisión de agua y saneamiento domiciliario	11
8. Servicios de Seguridad, control y custodia	12
9. Control de nuevos adquirentes y habitantes extraños al Conjunto Residencial. Derecho de Admisión	12
9.1. Comunicación	12
9.2 Transmisión de Dominio u otro Derecho Real	13
9.3 Derecho Temporario	13
9.4 Personal de Servicio	13
9.5 Requisitos	13
10. Delegación de las Prestaciones de Servicio	13
11. Servicios telefónicos y de comunicación interna	14
CAPÍTULO III: TASAS POR SERVICIOS Y GASTOS COMUNES. Factura única mensual.	14
12. Obligación de abonar los servicios y gastos comunes	14
13. Contenido Único de la Factura Mensual	14


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario M.C.D.
Municipalidad de Las Heras

1


CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

14. Escala de tasas por servicios	15
15. Fecha, lugar y modalidad de pago	15
16. Cuantificación	16
17. Determinación de la Tasa General Vigente	16
18. Valores referenciales y diferenciales de las retribuciones	17
19. Fondo de Reserva	18
20. Mora	18
21. Gestión de Cobranza	18
22. Responsabilidad	19
23. Notificaciones	19
24. Legitimaciones	19
25. Restricciones	20
CAPÍTULO IV: CONEXIONES DE SERVICIOS EN GENERAL	20
CAPÍTULO V: SERVIDUMBRES.	20
26. Emplazamiento	21
27. Características	21
28. Ejercicio de las Servidumbres	21
29. Construcciones	22
30. Formalidades	22
TÍTULO III: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	22
CAPÍTULO VI: CONDUCTAS DE MENORES DE EDAD	24
CAPÍTULO VII: USOS.	24
33. Inmuebles privativos	24
34. Restricciones	24
CAPÍTULO VIII: SEGURIDAD Y VIGILANCIA.	26
35. Facultades y Obligaciones del Servicio de seguridad	26
CAPÍTULO IX: INGRESOS Y CIRCULACIÓN.	26
36. Dispositivo codificado de apertura	28
37. Ingresos de personas ajenas al Complejo	29
38. Transporte de personas y productos	30


 JUAN ESTEBAN PERCEÑA
 Secretario H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras

2

 CARLOS MARTÍN BUSTOS
 Presidente del H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras

39. Personal autorizado a ingresar	30
40. Disposiciones Generales para circular	31
CAPÍTULO X: PERSONAL DOMÉSTICO.	33
41. Ingreso y egreso del complejo	34
42. Préstamos u Obsequios para el personal doméstico	35
CAPÍTULO XI: PROVEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIO	35
CAPÍTULO XII: LETREROS	35
CAPÍTULO XIII: RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	36
43. Recipiente de Residuo	36
44. Tratamiento y recolección	36
CAPÍTULO XIV: JARDINERÍA.	37
45. Horario y sistema de riego	37
46. Prohibiciones	37
47. Servidumbre	37
CAPÍTULO XV: MASCOTAS.	37
48. Animales permitidos	38
49. Circulación en espacios comunes	39
50. Razas Peligrosas	39
51. Daños y molestias causadas por animales domésticos	39
52. Estado y sanidad de las Mascotas	39
CAPÍTULO XVI: UTILIZACIÓN DE LOS AMBIENTES.	40
53. Instalaciones	40
54. Utilización de los ambientes	41
55. Prohibiciones	42
56. Daños Producidos en las instalaciones	44
57. Sanciones por el uso indebido de los espacios comunes	44
TÍTULO IV: REGLAMENTO DISCIPLINARIO.	44
CAPÍTULO XVII: FUNDAMENTOS.	44
CAPÍTULO XVIII: INFRACCIONES.	44
CAPÍTULO XIX: ÓRGANOS DE APLICACIÓN Y ACTUACIÓN.	45
58. Órgano Disciplinario.	45


 JUAN ESTEBAN PEREYRA
 Secretario H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras


 CARLOS MARTÍN BUSTO
 Presidente del H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras


59. Órgano de Revisión	45
60. Centro de Mediación.	45
CAPÍTULO XX: SANCIONES APLICABLES.	45
61. Tipos de sanciones	46
CAPÍTULO XXI: REITERACIÓN DE INFRACCIONES.	46
62. Reincidencia y Conducta Abusiva.	47
63. Sanción.	47
CAPÍTULO XXII: INFRACTOR.	48
CAPÍTULO XXIII: PROCESOS DE MEDIACIÓN.	48
64. Procedencia.	48
65. Inicio del Proceso.	48
66. Aceptación.	48
67. Expediente de mediación.	49
68. Audiencias Previas.	49
69. Confidencialidad	49
70. Audiencia Conciliatoria.	49
71. Acuerdos.	49
72. Seguimiento y fin del proceso	50
73. Inexistencia de acuerdo	50
74. Gastos.	50
CAPÍTULO XXIV: PROCESO DISCIPLINARIO.	51
75. Iniciación.	51
76. Formación de Causa.	51
77. Notificaciones.	51
78. Domicilio Virtual.	52
79. Descargo	52
80. Apoderado.	52
81. Prueba. Audiencia.	52
82. Testigos.	53
83. Incomparecencia.	53
84. Mérito de Prueba.	53


 JUAN ESTEBAN PEREYRA
 Secretario H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras

4

 CARLOS MARTÍN BUSTOS
 Presidente del H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras

85. Resoluciones	53
86. Recursos	53
87. Título Ejecutivo	54
88. Plazos. Efectos	54
89. Notificación de Reincidencia	54



JUAN S. P. PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.F.
Municipalidad de Las Heras

Texto ordenado del "REGLAMENTO GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN" con las modificaciones acontecidas en su texto hasta la fecha. El REGLAMENTO GENERAL contiene en el Título Primero la declaración de PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS que justifican la existencia del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN; el Título Segundo: Reglamento de Administración; el Título Tercero; Reglamento de Edificación; el Título Cuarto: Reglamento de Convivencia, y el Título Quinto: Reglamento de Disciplina. Cada Título se divide en Capítulos y éstos en Secciones con su respectivo articulado.

DEFINICIONES:

Que a los fines de la correcta interpretación del presente reglamento se describen a continuación las siguientes definiciones:

Conjunto Residencial Dalvian: Es un conglomerado urbano de carácter público con accesos restringidos, que se encuentra reglamentado mediante ordenanzas municipales y leyes provinciales específicas de construcción, retiros y modalidad de prestación de los servicios públicos que presta la desarrolladora por delegación municipal que regulado fuera de las previsiones previstas para los derechos reales de Conjuntos Inmobiliarios.

Dalvian S.A (en adelante administración Dalvian y/o Dalvian): Es una sociedad comercial legalmente constituida bajo las normas vigentes de la República Argentina quien resulta ser la desarrolladora, administradora y prestadora de servicios públicos dentro del Conjunto Residencial Dalvian. Es una sociedad comercial propietaria exclusiva de todas las obras de infraestructura, de equipamiento y de los espacios afectados al uso y goce común y exclusivo de los moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN; tales como, áreas parquizadas, arboladas, recreativas, deportivas, Club House, Golf, Cerro Cristo, entre otras.

Derecho de admisión: Es la facultad que posee la administradora del Conjunto Residencial Dalvian de rechazar el ingreso y permanencia de cualquier persona que pudiera atentar contra la tranquilidad, seguridad, salubridad y estilo de vida del Conjunto y/o cualquier persona que cometa infracciones graves a las normas generales de convivencia y/o atentar contra el cuidado del medio ambiente, todo ello en protección del interés comunitario sobre el interés particular.

Dossa: Es una sociedad comercial regularmente constituida conforme las leyes de la República Argentina destinada a la prestación de servicios de atención al residente respecto de las personas que habitan el Conjunto Residencial Dalvian.

Factura Única Mensual (FUM). Es el instrumento fiscal emitido por la administradora y/o quien esta designe que comprende los importes que correspondieren por todas las prestaciones de servicios que reciban los residentes y/o la propiedad ubicada dentro del conjunto en la que constará el detalle y las cantidades correspondientes al costo de prestación de los servicios y demás gastos necesarios para la administración del conjunto.

Infracciones: Corresponde a las acciones de las personas que transitan, residen o visitan el Conjunto Residencial Dalvian en incumplimiento de los derechos y obligaciones previstos en el Reglamento General Vigente.

Infraestructura: Comprende todas las obras civiles, hidráulicas y de servicios ejecutadas por la desarrolladora del Conjunto a su propio costo, necesarias para la prestación de los servicios dentro del Conjunto Residencial Dalvian.


JUAN ESTEBAN BOREIRA
Secretario del H.C.D.
Municipalidad de La Plata


CARLOS MARTÍN BUSTI
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de La Plata

La administración: Es el órgano de aplicación que administra y ejecuta el reglamento general de convivencia, disciplina y construcción, mediante las potestades delegadas por los propietarios y por los municipios que forman parte del Conjunto Residencial Dalvian.

Mora: Corresponde a la tardanza o el no cumplimiento de las obligaciones asumidas en el reglamento

Notificaciones: Es el acto de comunicación mediante el cual la administración y los residentes notifican hechos o actos jurídicos que resulten de interés personal o colectivo de los residentes y propietarios del Conjunto Residencial Dalvian.

Operador del servicio de agua y cloaca: Es una delegación para la prestación del servicio de extracción, cloración y distribución de agua dentro del Conjunto Residencial delegada por el órgano de aplicación (E.P.A.S.)

Ordenanza: Son normas municipales emanadas del Concejo Deliberante, de alcance general y obligatorio, que regulan la convivencia, administración, construcción y servicios dentro del Conjunto Residencial Dalvian.

Personal de servicios y proveedores: Son las personas físicas o jurídicas que prestan servicios o proveen bienes particulares a los propietarios o residentes del Conjunto Residencial Dalvian y que deben ser previamente autorizados por ellos para su ingreso al Conjunto, cumpliendo para ello, todas las normas reglamentarias vigentes de su prestación en particular.

Reglamento de convivencia: Es el conjunto de normas internas y obligatorias para todos los residentes, proveedores y visitantes del Conjunto Residencial Dalvian que regulan la convivencia social entre sus propietarios con sus vecinos y con la administración.

Residente: Es toda persona que en forma normal y habitual reside o pernocta dentro del Conjunto Residencial bajo alguna de las formas jurídicas de uso y ocupación de inmuebles.

Servicio de seguridad: Comprende los servicios de control de ingresos, monitoreo y vigilancia prestados en función de la necesidad y razones de seguridad pública, por parte de personas contratadas para tal fin, en forma directa o indirecta, dentro del Conjunto Residencial Dalvian.

Servicios residenciales: Comprende a todos los servicios que presta la administradora dentro del Conjunto Residencial Dalvian en contraprestación al pago de tasa por servicios.

Tasa General Vigente (TGV). Es la resultante del cálculo del costo operativo que se requiere para la prestación de los servicios y que comprende todos los costos, amortizaciones y gastos relacionados con los servicios que se prestan dentro del Conjunto, homologado por cualquiera de los Municipios en los que asiente al Conjunto Residencial.

Tasas por servicios: Es la contraprestación dineraria que pagan los habitantes, residentes o propietarios de inmuebles dentro del Conjunto Residencial Dalvian de forma obligatoria, mensual y permanente por los servicios municipales especiales que presta la administración dentro del Barrio Dalvian.

Uso Público Restringido: Se denomina así a la modalidad de uso y control de ingresos y egresos de propietarios, visitas, personal de servicios y residentes en toda la extensión del Conjunto Residencial Dalvian, facultad oportunamente delegada por ordenanza municipal n° 3621 sancionada el 28 de junio de 2005.

TÍTULO PRIMERO. I. PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

7

CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

EL CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN es una urbanización privada, continuadora del "Conjunto Urbano Los Cerros" que comienza su desarrollo en el año 1968 y que se encuentra ubicado al Oeste de la Ciudad de Mendoza y parte del Departamento Las Heras. Sus características físicas y arquitectónicas guardan armonía con el entorno paisajístico natural y el medio ambiente del lugar de su emplazamiento, con jardines y arboledas de existencia obligatoria, enmarcada por la Cordillera de los Andes, bajo la representación del Cristo de los Cerros como estandarte propio y la vista panorámica de la ciudad capital y alrededores. Desde su inicio fue concebida jurídicamente como una urbanización cerrada, constituida por inmuebles privativos de cada residente (lotes destinados a la construcción de viviendas de sus residentes) y espacios de propiedad privada de uso común que pertenecen en dominio a la administradora, con accesos controlados y restringidos por ADMINISTRACION DALVIAN. La estructura también comprende las calles que son de carácter público por cuanto han sido donadas a los municipios respectivos y poseen un régimen jurídico incompatible con las previsiones de otros derechos reales que no podrán ser sujetas a ninguna adecuación jurídica distinta. La gestión y el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN está a cargo de DALVIAN S.A. por delegación estatal, aceptada voluntariamente por cada uno de los propietarios que han optado por este sistema urbano de convivencia. El barrio Dalvian constituye por su estructura física, urbanística y social, una identidad diferente al resto de los barrios de la ciudad y que por tales características se distingue. Es el único conglomerado urbano que se encuentra reglamentado mediante ordenanzas municipales y leyes específicas de construcción, retiros y modalidad de prestación de los servicios, donde se destaca fundamentalmente la voluntad de autogestión. El régimen legal encuadra en las normas de las Leyes Nº 3.776, Nº 4.886, Nº 6.044 y concordantes de la Provincia de Mendoza, las Ordenanzas Nº 3.687/07, 3.308/96, 3.621/05 y 352/03 de la Municipalidad de la Capital; como así también las ordenanzas municipales 3.852, 3.872, 3924, 3927 donde se efectuó la donación de calles al Municipio que pasaron al patrimonio público municipal, como así también la Resolución 393/96 del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Las Heras y sus modificatorias, entre otras. Debemos hacer referencia por su importancia a la ordenanza n 3877/14 de la Municipalidad de Mendoza como valioso antecedente normativo del presente reglamento de convivencia. Las citadas disposiciones legales y los fallos jurisprudenciales como los autos n° 3789/2002. Ente Provincial de Aguas y Saneamiento de Mendoza c/ Municipalidad de Las Heras y otros. de nuestro máximo Tribunal de Justicia, en el que se reconoce al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. como el único conglomerado urbano que se encuentra reglamentado por una ordenanza específica para la zona, como así también el tipo de edificación, construcciones, retiros, medianeras, reconociéndola también como loteadora, desarrolladora, prestadora de servicios públicos, administradora y propietaria exclusiva de todas las obras de infraestructura, de equipamiento y de los espacios afectados al uso y goce común y exclusivo de los moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN; tales como, áreas parqueadas, arboladas, recreativas, deportivas, entre otras. Por ello y, tal como ha sido reconocido por nuestro Excmo. tribunal, el Conjunto Residencial Dalvian ha sido calificado como el mayor emprendimiento para la ampliación de la ciudad hacia el oeste del gran Mendoza, lo que configura un marco normativo diferente en función de su estructura jurídica, urbanística y legal. Por ello, en virtud de estos antecedentes y la estructura jurídica de Dalvian donde las calles son públicas con accesos restringidos, se ha determinado que el Conjunto Residencial Dalvian no encuadra en las previsiones de los artículos 2073, 2074, 2075 y ccs. del Código Civil y Comercial de la Nación por cuanto esta normativa descripta, no ha sido concebida para conjuntos urbanos como es el Conjunto Residencial Dalvian.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

8

CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

En la actualidad constituye un conglomerado urbano público de acceso restringido y controlado, en el que habitan más de 10.000 personas de manera ordenada y organizada conforme el estricto acatamiento del reglamento General aceptado por los propietarios y cuya aplicación corresponde a la administración DALVIAN. Sus disposiciones son obligatorias para todos los propietarios y/o moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y de todas las personas que ingresan al mismo con autorización de éstos

Los derechos y facultades individuales de cada uno se subordinan al interés general que impone esta urbanización, de manera tal que los cumplimientos de todas las disposiciones del Reglamento General garantizan un estilo de vida basado en el respeto mutuo, la armónica convivencia, el buen uso y cuidado de los bienes que lo componen, la tranquilidad y seguridad, la protección y resguardo del medio ambiente y en general el bienestar de toda la comunidad que lo habita. El hecho de ser propietario, residente, morador o visita implicará la aceptación total del presente reglamento.

TÍTULO II: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO I: DE LA ADMINISTRACIÓN.

1. Autoridad de aplicación.

La persona jurídica DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA" (C.U.I.T. 30-54733781-2), con domicilio en Avenida Siete Colores N° 2496 del "Conjunto Residencial Dalvian", en adelante, denominada LA ADMINISTRACIÓN, es la autoridad de aplicación, con carácter exclusivo e indelegable, del Reglamento General del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y de los Reglamentos de Administración, Convivencia, Disciplinario y de Construcciones que lo componen. A ella corresponde velar por su estricto cumplimiento y llevar a cabo la gestión de los intereses comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. En este ámbito ejerce la representación de la comunidad de los propietarios frente a las autoridades públicas y frente a terceros prestadores de servicios comunes y proveedores de bienes de uso común.

2. Facultad reglamentaria.

En virtud de que LA ADMINISTRACIÓN tiene la facultad de gestionar los intereses comunes y debe prestar los servicios públicos en los inmuebles privativos y en los sectores afectados a usos comunes por delegación irrevocable de facultades estatales, se debe ajustar a las normas administrativas, municipales y de los entes concesionarios de tales servicios que se dicten o modifiquen en lo futuro. Tiene la facultad de modificar y/o adecuar el presente Reglamento General en las oportunidades que correspondan. También existe delegación irrevocable de facultades de los propietarios para reglamentar la prestación de servicios diferenciales existentes y los que ofrezcan incorporar en el futuro para obtener un mayor confort en el uso y goce de los bienes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. En tal sentido sus deberes y derechos son correlativos.

3. Cumplimiento obligatorio.

El Reglamento General es obligatorio para todos los propietarios y /o moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sean propietarios, poseedores, tenedores, familiares, convivientes, dependientes, visitantes, prestadores de servicios y, en general cualquier persona que ingrese a la urbanización con autorización de los propietarios y/o moradores legítimos. Se incluyen a los residentes de consorcios o propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal y/o emprendimientos particulares dentro del Conjunto. Las cuestiones


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

9


CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

que no se encuentren expresamente previstas en este Reglamento se rigen por los principios y fundamentos de éste, y subsidiariamente, por el reglamento anteriormente vigente (Escritura N° 75 de fecha 14/11/2014 autorizada ante el escribano JORGE RAÚL LUCENA CABELLO). El incumplimiento de sus disposiciones da lugar a la aplicación de las sanciones especiales previstas en cada capítulo o a las generales previstas en el Reglamento de Disciplina. Así mismo, el presente REGLAMENTO general de convivencia se aplicará también a todas las conductas que afecten o puedan afectar negativamente a la convivencia en los espacios propios, comunes, construcciones, instalaciones y bienes de titularidad privada o común de los vecinos y/o del Municipio.

4. Publicación.

El presente Reglamento General comenzará a aplicarse a partir de su publicación por los medios idóneos que disponga la administración DALVIAN y que lleguen a conocimiento de los propietarios y moradores legítimos, entre ellos las publicaciones en Revista Único, página web www.dalviansa.com.ar, las comunicaciones individuales de forma física o virtual a la que puedan tener acceso los residentes y propietarios y/o cualquier otra publicidad que se estime pertinente.

Su texto y todas las modificaciones que se realicen en el futuro, formarán parte integrante de los títulos transmisivos de dominio de los inmuebles u otros derechos reales. Las disposiciones de los Reglamentos anteriores han sido desde el desarrollo de esta urbanización privada (año 1968), debidamente informadas, publicadas, pactadas, consentidas y/o tomadas a cargo por adhesión tácita o expresa, por todos los propietarios o adquirentes de lotes y/o legítimos moradores de viviendas existentes dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, se trate de primeros adquirentes de lotes a cualquiera de las entidades emprendedoras (Comensa, Dalvian S.A., Dalvian House S.A., Chatham S.A. y/o Conjunto Urbano Los Cerros S.A.) o de los sucesores universales y/o de los sucesores particulares sucesivos.

CAPÍTULO II. PRESTACIÓN DE SERVICIOS

LA ADMINISTRACIÓN tiene a su cargo también la prestación de los servicios públicos que le han sido delegados por el Estado y de aquellos que ofrece a sus propietarios y/o moradores legítimos en su beneficio para el mejor uso y goce de los bienes que componen la urbanización. Le corresponden las siguientes funciones:

5. Administración.

LA ADMINISTRACIÓN debe custodiar, preservar y mantener la infraestructura de la urbanización afectada al uso comunitario, sus instalaciones y servicios públicos; y ejecutar todas las obras de equipamiento que sean necesarias para la prestación de los mismos; también de los servicios particulares ofrecidos y recibidos en beneficio de los propietarios y/o moradores legítimos. Los servicios que se prestan le confieren el derecho de recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos.

6. Servicios públicos municipales.

LA ADMINISTRACIÓN tiene a su cargo la prestación de los servicios públicos municipales comunes e individuales de los inmuebles privativos que conforman, tales son:


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario del C.O.
Municipalidad de Las Heras


CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.O.
Municipalidad de Las Heras

- Recolección y clasificación de residuos; imposición del sistema de depósito individual de residuos con carácter uniforme;
- Servicio de alumbrado público e instalación y conservación de luminarias;
- Pavimentación, mantenimiento y limpieza de calles y sistema de escurrimiento de agua;
- Implantación, mantenimiento, poda y desinfección del arbolado y plantas y jardines en las áreas afectadas a usos comunes. El mantenimiento de veredas y los espacios verdes de las mismas, corresponde exclusivamente a cada propietario o morador legítimo frentista.
- Las obras de reacondicionamiento de cordón y banquina serán prestados por la administración, pero con cargo del propietario.

7. Servicio de provisión de agua y saneamiento domiciliario.

Corresponde a LA ADMINISTRACIÓN con exclusividad la prestación del servicio de provisión de agua y saneamiento, en razón de la calidad de operador preexistente del servicio de agua potable y cloaca correspondiente al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, conforme las leyes provinciales N° 4886 y N° 6044 y la Resolución 007/96 del EPAS de fecha 23 de febrero de 1996.

a) La provisión medida de agua para el abastecimiento de la urbanización se realiza por los ramales troncales de las redes alimentadas por los pozos semi surgentes del emprendimiento o eventualmente y por otros acueductos maestros, habilitados por autoridad competente.

b) LA ADMINISTRACIÓN debe facturar los servicios que presta y discriminar la tarifa en la Factura Única Mensual (F.U.M) el precio total por el servicio de agua potable y cloaca, el valor de las contribuciones de mejoras correspondientes a las obras de infraestructura, las multas y recargos y los impuestos aplicables al servicio si correspondieran.

c) La deuda discriminada se extiende en el caso de deudas anteriores que deben abonar indistintamente el propietario deudor y su sucesor universal o particular.

d) La administración podrá a su criterio, incorporar dispositivos tecnológicos necesarios para garantizar el cuidado del recurso hídrico y brindar al residente un mejor servicio.


8. Servicio de seguridad, control y custodia.

LA ADMINISTRACIÓN tiene a su cargo el control de los accesos al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, del tránsito vehicular interno y la custodia del perímetro. Para cumplir esta función tiene las más amplias facultades y puede encomendar a un staff organizado y permanente de agentes de vigilancia y de seguridad la cobertura de este servicio. Este servicio debe estar organizado bajo las normas de la Ley Provincial N° 6441, ordenanza 3621/05 de Capital y/o las normas que la sustituyan, con la mayor eficacia y comprende las facultades que dispone este reglamento en el capítulo de convivencia.

9. Control de nuevos adquirentes y de habitantes extraños al Conjunto Residencial. Derecho de Admisión.

Para el caso en que se pretenda incorporar al conjunto residencial nuevos adquirentes o poseedores o tenedores legítimos deberá respetarse el siguiente procedimiento:

9.1 Comunicación. Los propietarios que decidan la transmisión de sus derechos posesorios y/o de tenencia, o que se dispongan a celebrar contratos de cualquier naturaleza en virtud de los


 JUAN SEBASTIÁN PEREYRA
 Secretario H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras


 CARLOS MARTÍN BUSTOS
 Presidente del H.C.D.
 Municipalidad de Las Heras

cuales terceras personas puedan quedar autorizadas a habitar la vivienda de aquellos, deberán comunicar previamente a LA ADMINISTRACIÓN con 72 horas hábiles de anticipación, todos los datos identificatorios de la/s persona/s a la/s que se pretende/n transmitir el derecho o la autorización a morar y de quienes en definitiva habitarán las viviendas a los fines de que la administración pueda registrar a los moradores y tomar resguardo de las medidas de seguridad y salubridad que pudieran corresponder en el legítimo derecho de admisión en caso de que existan razones fundadas y en resguardo del interés comunitario.

En todos los casos, el contrato traslativo de la posesión, la tenencia o el servicio de la posesión queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva en acuerdo a lo dispuesto por el artículo 999 del Código Civil y Comercial de la Nación y hasta tanto exista autorización expresa de LA ADMINISTRACIÓN. Si el contrato se hubiera ejecutado, operan los efectos dispuestos en el artículo 349 del Código Civil y Comercial. La administración podrá ejercer el derecho de admisión por cuestiones razonablemente fundadas en causales de seguridad, salubridad y en resguardo del interés comunitario.

9.2. Transmisión de uso, tenencia, posesión. Cuando se trate de un contrato traslativo de la posesión, tenencia, uso, usufructo o cualquier derecho personal de uso sobre el inmueble, la denegatoria de la autorización que otorgue LA ADMINISTRACIÓN para la celebración del mismo, deberá ser fundada razonablemente en cuestiones de salubridad y seguridad pública, en protección de la comunidad Dalvian, donde se pondere la salvaguarda de la armonía, tranquilidad, bienestar general y seguridad personal y patrimonial de los habitantes del conjunto residencial de conformidad con la declaración de principios y fundamentos de este reglamento y las normas legales vigentes. Este órgano cuenta con las más amplias facultades para solicitar del postulante la información personal o patrimonial que se le requiera o hacerse de la misma por todos los medios con los que cuente.

9.3 Derecho temporario. En el caso de transmitirse un derecho temporario se deberá acompañar la documentación necesaria que estime LA ADMINISTRACIÓN para acreditar la trasmisión e informarse hasta qué plazo rige la autorización, si a la misma se le hubiere impuesto fecha de expiración. El aporte de estos datos debe incluir el de todas las personas involucradas en la autorización, aunque fueren menores de edad e integren o no el grupo familiar del autorizado principal. Lo propio deberá hacerse cuando el autorizado cesará en su rol de habitante autorizado antes del fenecimiento del plazo que se pudiere haber fijado. Asimismo, la ADMINISTRACION se reserva el derecho de admitir un nuevo derecho temporario en función del estado de la propiedad y/o de las conductas de los residentes temporarios.

9.4 Personal de servicio. La autorización previa de LA ADMINISTRACIÓN se requiere también respecto al personal de servicio doméstico, enfermeros, acompañantes terapéuticos o no, y finalmente, a cualquier otra persona que, por su relación laboral o personal con los legítimos moradores, deba residir permanente o esporádicamente en el inmueble. Dicho personal deberá contar con las inscripciones y registraciones exigibles por las leyes nacionales, provinciales y municipales vigentes.

9.5 Requisitos. Toda transmisión de un derecho real o personal de un inmueble requieren, como condición previa, además de no registrar deuda alguna en concepto de servicios, expensas, gastos, sanciones pecuniarias y demás penalidades, la inspección y aprobación que concluya determinando, que el inmueble del caso se encuentra en cumplimiento de todas las disposiciones del presente reglamento.



SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN
Municipalidad de Las Heras

12



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

La violación de este procedimiento será motivo suficiente para denegar el ingreso a las personas que no se encuentren previamente autorizadas. Respecto del propietario infractor, podrá ser pasible de sanciones pecuniarias, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el Reglamento Disciplinario incorporado al presente Reglamento General.

10. Delegación de la prestación de servicios.

LA ADMINISTRACIÓN podrá subdelegar algunos servicios específicos, para procurar el mejor cumplimiento del presente Reglamento, en funcionarios de su seno expresamente determinados o en terceros a quienes les concione contractualmente determinados servicios y controles. Estas concesiones podrán pactarse bajo cláusulas de rescisión o resolución por las cuales el servicio concesionado revierta nuevamente al ámbito de LA ADMINISTRACIÓN.

Es facultad exclusiva de la ADMINISTRACIÓN ceder total o parcialmente, en propiedad fiduciaria o en garantía, el cobro de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.)

11. Servicio Telefónico y de Comunicación Interna.

Los propietarios o moradores legítimos, pueden contar en sus viviendas, con los servicios telefónicos que deseen, contratados por ellos libremente a las empresas prestadoras. Sin perjuicio de ello, es obligatorio el servicio y sistema de comunicación interno (S.G.P.) que comunica cada vivienda con las casillas de guardia de los accesos y/o un sistema de comunicación de telefonía móvil previamente informado a LA ADMINISTRACIÓN. Los moradores disponen de una línea de acceso directo al centro de atención al residente (3911171 o interno 101 y/o los números asignados oportunamente) donde pueden expresar su pedido sobre los servicios que se brindan en el barrio, esto es, suministro de agua, forestación, parquización, luminarias, ruidos molestos, calles, vigilancia, tránsito, etcétera, siendo este el medio exclusivo para realizar su pedido. LA ADMINISTRACIÓN podrá modificar el número telefónico a que alude este párrafo y/o el sistema de comunicación que se adopte en el futuro, informando a todos los moradores el nuevo sistema y/o número, por su publicación por un día en los medios que estima corresponder la administración que sean de mayor difusión para sus residentes.

CAPÍTULO III. TASAS POR SERVICIOS Y GASTOS COMUNES. Factura Única Mensual (F.U.M).

12. Obligación de abonar los servicios y gastos comunes.

Cada propietario de inmueble ubicado dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, y/o residente cualquiera sea la forma por la que haya adquirido el inmueble o tenga su posesión o tenencia, tiene la obligación de abonar mensualmente las tasas por servicios y gastos comunes prestados a su inmueble por parte de los proveedores de servicios y servicios diferenciales contratados directamente con la administración DALVIAN y demás conceptos y gastos que detalle la Factura Única Mensual (F.U.M); inclusive los resarcimientos pecuniarios y sanciones impuestos al propietario y/o poseedor o tenedor legítimo por incumplimiento o infracción a las normas del presente Reglamento. Esto incluye también a los usuarios, concesionarios, locatarios, poseedores y/o tenedores de inmuebles que funcionan como locales comerciales dentro y fuera del Conjunto Residencial. Se encuentra expresamente prohibido el pago parcial de la factura única mensual. Cualquier pago parcial efectuado por transferencia bancaria no dará cancelación definitiva a la factura emitida y será tomado a cuenta de intereses y multas eventuales que pudieran haberse omitido en el pago de la F.U.M.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

13

CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

13. Contenido de la Factura Única Mensual.

LA ADMINISTRACIÓN deberá emitir mensualmente la Factura Única Mensual (F.U.M.) que corresponde a cada inmueble. En los ítems de cada Factura Única Mensual (F.U.M.), se incluirá la retribución de todos los servicios que se hayan prestado, medidos o no, amenities, servicios adicionales, servicios particulares, retribuciones forzosas, sanciones pecuniarias individuales y los demás conceptos que corresponda cobrar, todo ello conforme la Ley 4.886 y demás normativa aplicable. La presente enumeración no es taxativa, sino a modo meramente enunciativa.

14. Escala de tasas por servicios.

Los gastos y servicios de cada inmueble se distribuyen y calculan conforme la superficie de terreno, previstos por la administración. Se determinan seis categorías al respecto:

- 1-1) Lotes hasta (426,26 m²) cuatrocientos veintiséis metros con 26 centímetros cuadrados de superficie;
- 1-2) Lotes de cuatrocientos veintiséis metros con veintisiete centímetros cuadrados de superficie hasta quinientos treinta y un metros con cuarenta y seis centímetros cuadrados de superficie (426,27 m² a 531,46 m²);
- 1-3) Lotes de quinientos treinta y un metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados hasta seiscientos sesenta y un metros con treinta y un centímetros cuadrados de superficie (531,47 m² a 661,31 m²);
- 1-4) Lotes de seiscientos sesenta y un metros con treinta y dos centímetros cuadrados de superficie hasta novecientos metros con cero un V cuadrado de superficie (661,32 m² a 900,01 m²);
- 1-5) Lotes de novecientos metros con cero dos centímetros cuadrados hasta mil doscientos metros con cero dos centímetros cuadrados de superficie (900,02 m² a 1200,02 m²);
- 1-6) Lotes de más de mil doscientos metros con cero dos centímetros cuadrados (más de 1.200,02 m²).
- 1-7) Lotes unificados: En aquellos casos previamente aprobados por la administración pagarán el 80% de la suma de las tasas que pagaban los lotes unificados .
- 1-8) Cada unidad de emprendimientos inmobiliarios en propiedad horizontal pagarán el 60% de la TGV de la primera categoría, además de los gastos comunes de conservación y mantenimiento que abonan a su propio consorcio.

LA ADMINISTRACIÓN podrá modificar esta escala y crear más categorías para una distribución más justa de la tasa. Los locales comerciales dentro del Conjunto que reciban los servicios abonarán una tasa especial que fije la administradora.

15. Fecha, lugar y modalidad de pago

La Factura Única Mensual (F.U.M.), debe ser cancelada por cada obligado respectivo, entre los días uno (1) y diez (10) de cada mes, en la sede de la entidad recaudadora que LA ADMINISTRACIÓN tiene en la calle Cerro de la Quebrada número 86 (lotes (11) once y (12) doce de la Manzana (1) uno del "Conjunto Residencial Dalvian" de la Ciudad de Mendoza, en el domicilio que oportunamente se establezca y comunique fehacientemente, débito automático


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

14

CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

en cuenta y/o mediante pago electrónico previamente aprobado por LA ADMINISTRACION. No se admitirán pagos parciales o entregas a cuenta de la Factura Única Mensual (F.U.M.). En el caso de la primera enajenación del lote, la emisión y cobro de la F.U.M. comienza al mes siguiente al de toma de la posesión del inmueble por el o los adquirentes.

16. Cuantificación.

La cuantificación tarifaria por retribución de los servicios públicos se realiza ad referendum de la Municipalidad de la Capital de Mendoza y/o de la Municipalidad de Las Heras, de cualquiera o de ambas comunas con jurisdicción en terrenos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Ello significa que la cuantificación es válida para la totalidad de los propietarios con la sola intervención de una sola comuna y el inmueble se asiente en terrenos de competencia de la otra, en el marco de la Ley Nº 4886 y ordenanzas y resoluciones municipales vigentes. Las tasas incluidas en cada Factura Única Mensual (F.U.M.), surgirán de la distribución del monto de los costos mensuales que LA ADMINISTRACIÓN deba afrontar, a efecto de obtener la máxima eficiencia en la prestación y conforme el detalle que se presente a tales fines periódicamente para su aprobación municipal. El detalle se determina en consideración de las escalas por tamaño de lotes, estado de ocupación y construcciones, y según que se encuentre en período de pre-construcción, de construcción o de post-construcción o propiedad en condiciones de ser habitada. Este resultado se denomina tasa general vigente (T.G.V.) para el inmueble y el periodo en cuestión.

17. Determinación de la tasa general vigente (T.G.V.).

Conforme expresa la cláusula anterior se deben tener en cuenta todos los servicios que efectivamente preste la administración en el periodo anterior a la fecha de facturación. Entre los ítems que son incluidos en cada facturación, se tienen en cuenta los siguientes rubros:

- Gastos de operación y mantenimiento de los sistemas e implementos necesarios para la extracción, conducción, almacenamiento, tratamiento, cloración, impulsión y distribución del agua.
- La retribución mensual y costo de sueldos y jornales de agentes u operarios calificados o no, afectados a: i) La prestación de servicios de agua de uso domiciliario, para llenado de piscinas y para riego de espacios propios y de uso común; ii) Mantenimiento de espacios verdes y arbolado; iii) Construcciones y reparaciones; iiiii) Seguridad y vigilancia. iiiii); Recolección y clasificación de residuos. iiiiii); Barrido, limpieza y conservación de espacios de uso común. iiiiii); Administración, planificación, proyecto, dirección de obras y gerenciamiento.
- Honorarios profesionales de variadas disciplinas por servicios prestados para el conjunto residencial.
- Adquisición de tecnología digital y de sistemas e instrumentos de apertura inteligente de accesos, su optimización, configuración y mantenimiento
- Gastos en insumos; energía; combustibles; lubricantes; asistencia técnica y mantenimiento; reposiciones; equipos mecánicos y/o eléctricos.
- Adquisición, mantenimiento y sustitución, de automotores y rodados en general.
- Impuestos municipales, provinciales y nacionales correspondientes.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras


CARLOS MARTÍN BUSTI
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las H.

La presente enumeración es meramente enunciativa y de ningún modo puede interpretarse taxativamente, pueden incluirse todos los servicios que efectivamente disponga, ejecute y/o realice LA ADMINISTRACIÓN. Ésta tiene la facultad de reemplazar, a su criterio, los aparatos de medición de los servicios prestados por nuevos sistemas tecnológicos y que permitan una mayor optimización y seguridad en las mediciones; y el reemplazo de estos sistemas es a cargo de los propietarios ya que representan mejoras extraordinarias que contribuyen al bienestar general. LA ADMINISTRACIÓN tiene plenas facultades para adecuar el monto de la F.U.M de conformidad con su estructura de costos, aumentos y demás variables para cumplir con la prestación de los servicios, todo ello conforme la visación municipal correspondiente.

18. Valores referenciales y diferenciales de las retribuciones.

Los costos de las tasas generales vigentes tienen tres (3) categorías de acuerdo a los servicios y avance de obras que se distinguen a continuación:

- **Período de pre-construcción:** La factura debe abonarse a partir de la fecha del boleto o preliminar de compraventa o adquisición y hasta el momento de iniciación de las obras, o cuando se cumplan dos (2) años de posesión, cualquiera de ambos eventos que primero acontezca. La tasa de este período será equivalente al 25% de la tasa general vigente (T.G.V.).
- **Período de construcción:** La obligación de pago de esta categoría opera desde: a) el momento que el propietario denuncie a la ADMINISTRACIÓN el inicio de las obras, o; b) cuando se compruebe que se ha iniciado una obra o; c) cuando ha operado el plazo final del período de pre-construcción. Finaliza cuando la obra esté concluida o se cumplan dos años desde el ingreso a esta categoría aun cuando no exista obra alguna, lo que acontezca primero. De iniciarse la Obra, durante este lapso o hasta cumplirse los dos años, se abonará un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa general vigente (T.G.V.), para un lote de esa superficie, más el "canon mensual de agua de obra" fijado por LA ADMINISTRACIÓN en caso de no tener medidor instalado, o el monto que resulte de la medición, en caso que la obra posea medidor.
- **Período post-construcción:** Es el que se inicia por obtención del certificado final de obra otorgado por LA ADMINISTRACIÓN, cuando la vivienda está en condiciones de ser habitada o, por vencimiento del plazo de construcción, es decir, 2 años a partir de la adquisición del inmueble o toma de posesión, lo que primero acontezca. A partir de ese momento y, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que, por incumplimiento de concluir las edificaciones en el indicado lapso pudieren corresponder, el inmueble devengará mensualmente, el cien por ciento (100%) de la tasa general vigente (T.G.V) para un lote de la superficie que posea. A esa tasa y, a su devengamiento en más, deberán adicionársele los valores que surjan por otros servicios contratados, consumo de agua a su valor al cobro, sin perjuicio de las resultas de los servicios medidos, cloaca, entre otros servicios que en el futuro pudiera prestar la administración.

19. Fondo de Reserva.

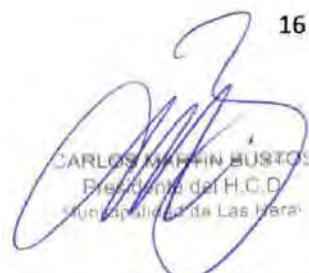
LA ADMINISTRACIÓN puede establecer un Fondo de Reserva para afrontar erogaciones de todo tipo y/o gastos extraordinarios y/o contingencias imprevisibles. El importe que se recaude de las sanciones pecuniarias será destinado a obras de mantenimiento de espacios de usos comunes u obras en beneficio de los residentes.

20. Mora.



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

16



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

El pago de la Factura Única Mensual (F.U.M.) es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN en cuanto a la subsistencia de la urbanización privada, sus instalaciones y servicios, conforme los fines de bien común que persigue para los propietarios y moradores en general. Cada propietario o adquirente tiene la obligación de cumplir puntualmente con el pago de la Factura Única Mensual (F.U.M.). La falta de pago opera la mora automática y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna por el mero hecho del vencimiento del plazo de pago los días 10 de cada mes o día hábil posterior, devengándose a partir de esa fecha (primero de cada mes) los intereses moratorios y punitivos. Los intereses serán aplicados y percibidos por LA ADMINISTRACIÓN que calculará el interés moratorio mediante la aplicación de la tasa activa en el Banco de la Nación Argentina, para operaciones de crédito, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) en concepto de interés punitivo, desde el vencimiento de cada factura, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en caso de corresponder. En resguardo del interés colectivo LA ADMINISTRACIÓN está facultada para modificar las tasas de intereses punitivos aplicables a las facturas morosas, previa publicación en la forma prevista en este Reglamento.

21. Gestión de cobranza.

LA ADMINISTRACIÓN tiene la legitimación activa para perseguir el cobro de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.) conforme las siguientes modalidades: Las facturas emitidas, vencidas e impagas, sus intereses, accesorios y cualquier otro concepto reglamentariamente facturado, podrán ser objeto de gestión extrajudicial de recupero directo o tercerizado, y/o de cobro compulsivo por vía judicial. La certificación de la deuda líquida y exigible expedida por LA ADMINISTRACIÓN y/o el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN FIDEICOMISO DE PROCURACION y/o quien éste designe, con la firma de su representante y contador público, será título ejecutivo suficiente para iniciar las acciones de ejecución que persigan el cobro de las sumas adeudadas, sus intereses, multas, resarcimientos pecuniarios, y cualquier otro concepto por servicios prestados y facturados. La ejecución que persiga el cobro de las sumas adeudadas, podrá tramitar mediante el proceso monitorio previsto por el artículo 243 y concordantes del REGLAMENTO Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (Ley provincial N° 9001). Por la naturaleza del título descripto, la parte demandada o sus sucesores a título singular o universal y/o cualquier otro sujeto pasivo de la obligación reclamada, inclusive los poseedores, no podrán cuestionar el importe de la deuda en el proceso, quedando su derecho reservado, para ser ejercido en forma excluyente en el proceso de conocimiento posterior de repetición que procediere, si fuere admisible su derecho. Queda establecida la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que por cualquier otro motivo pudiere corresponder.

22. Responsabilidad.

Si hubiere más de un adquirente o residente por lote, la totalidad de ellos serán solidariamente responsables del pago total de las tasas por servicios comunes, ordinarias y extraordinarias, como así también, de los resarcimientos pecuniarios y/o sanciones. La Factura Única Mensual (F.U.M.) instrumenta la deuda que proviene "en razón del inmueble" y responde por ella cualquier persona bajo cuyo dominio y/o posesión y/o tenencia se encuentre (obligación ambulatoria) y cualquiera haya sido la forma de adquisición del inmueble. Por esta razón antes de otorgar la escritura traslativa de dominio o los instrumentos que constituyan el derecho real sobre inmuebles perteneciente al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN el adquirente debe exigir al notario o funcionario autorizante del título el "certificado de libre deuda", previamente extendido por la ADMINISTRACIÓN para ese acto. La omisión de



JUAN ESTEBAN BERLYZA
Presidente del F.C.D.
Fideicomiso de Procuración

17



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del F.C.D.
Fideicomiso de Procuración

esta obligación compromete la responsabilidad personal del adquirente con el inmueble por las deudas anteriores y también la responsabilidad personal del funcionario autorizante.

23. Notificaciones.

Serán válidas, a todos los efectos legales de la gestión de cobro de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.) impagas, la totalidad de notificaciones, judiciales y/o extrajudiciales (por cualquier medio idóneo), que se cursen al propietario y/o responsable en el domicilio del inmueble que genera la deuda si tuviere vivienda habitable, aunque de hecho no resida ahí. En el caso de vivienda en obra o lote baldío, se tendrá por constituido como domicilio especial a tales fines, el que se haya fijado en el instrumento público de adquisición del inmueble, si estuviere escriturado o, en el instrumento privado preliminar a la escrituración. El propietario o morador legítimo deberá constituir domicilio electrónico en la administración, por lo que será comunicación idónea la notificación que se curse por esa vía, o por cualquier otra vía electrónica fehaciente como redes sociales, WhatsApp, mensajes de texto u otros medios que en el futuro se establezcan, como así también en el correo electrónico denunciado por el residente.

24. Legitimación.

DALVIAN en el carácter de ADMINISTRADORA del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y/o a través del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN FIDEICOMISO DE PROCURACIÓN, y/o quien éste designe, tiene la legitimación sustancial activa para gestionar el cobro de la Factura Única Mensual (F.U.M) e instaurar las demandas aludidas en el inciso anterior, legitimación que es reconocida por todos los propietarios, adquirentes, poseedores, tenedores, residentes y/o moradores legítimos. En tal carácter podrá otorgar los poderes para gestionar el cobro judicial y/o extrajudicial. En caso de que DALVIAN dejare de percibir alguno de los ítems de la F.U.M. que tiene a su cargo, por pasar la prestación a otros organismos provinciales o empresas concesionarias que el Estado Provincial designe, le corresponderá a DALVIAN o a la persona que hubiere designado para la gestión de cobranza, el monto de las facturas morosas a la fecha del cese, que podrá cobrar con sus accesorios e inclusive ejecutar judicialmente. Una vez notificada la demanda, la legitimación originaria de LA ADMINISTRACIÓN y/o de la persona por ella designada para la cobranza, la legitimación no podrá ser objetada y el juicio proseguirá hasta el cobro total de crédito adeudado ya adquirido por ésta.

25. Restricciones.

Sin perjuicio de las gestiones de cobranzas judiciales y extrajudiciales, la falta de pago de una Factura Única Mensual (F.U.M) habilitará a LA ADMINISTRACIÓN mientras perdure la mora, a dar informe objetivo a los registros de deudores morosos provinciales y nacionales, y también a restringir el caudal de agua provista en el inmueble involucrado, conforme a lo establecido por la Ley Provincial 6.044, concordantes y complementarias.

Si la mora se produce en la falta de pago de una Factura Única Mensual (F.U.M.) correspondiente a una obra en construcción, además de la aplicación de intereses moratorios y punitivos y la restricción del suministro de agua, LA ADMINISTRACIÓN podrá disponer la suspensión de la obra y de cualquier otro servicio que preste la administración dentro del Conjunto Residencial. En todos los casos, la regularización en la prestación de los indicados servicios operará dentro de las veinticuatro (24) horas de haber cesado la mora que lo hubiere originado, salvo que se tratase de fin de semana o día inhábil. En tal caso, la regularización se hará el día hábil siguiente al de pago. Se entiende por pago de una o varias Facturas Únicas


JUAN ESTEBAN ARCE
SECRETARIO DE LEGISLACIÓN
Ministerio de Obras Públicas y
Urbanismo

18

CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Los Hornos

Mensuales (F.U.M.) adeudadas, a la cancelación total del monto liquidado en cada una y los intereses devengados. Si hubiere mediado restricción de suministro se adiciona el cargo de reconexión de agua, cargo de notificación y/o gestión administrativa; y si hubiere mediado paralización de obras, se deberá abonar la tasa de rehabilitación de obra. Los costos de reconexión, están fijados en la correspondiente planilla tarifaria. Cuando existiere reiteración de las infracciones previstas en el presente apartado, LA ADMINISTRACIÓN podrá aplicar las medidas complementarias previstas en el Reglamento Disciplinario.

CAPÍTULO IV. CONEXIONES DE SERVICIOS EN GENERAL.

La administración mantendrá, extenderá y renovará las redes internas y externas de agua, cloacas, para el uso domiciliario de los vecinos, durante todo el período en que tenga a su cargo el rol de operadora de los mismos y, conforme la expansión geográfica dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN lo vaya requiriendo. No le corresponde efectuar obras de ninguna naturaleza en los terrenos particulares, con excepción de las conexiones a la red troncal de agua, operando en su caso sobre posibles servidumbres preexistentes; y a la red de cloacas, operando desde el centro de la calle, hasta el cordón de la vereda en ambos casos, previo pago de los costos y derecho de rotura de calzada por parte de los propietarios que hayan solicitado la respectiva conexión. (ver conexiones de terceros y mantenimiento)

CAPÍTULO V. SERVIDUMBRES. Servidumbres reales de acueducto, tránsito restringido y otros fines.

Todo propietario y legítimo morador debe respetar y tolerar la existencia sobre su predio, en el doble carácter de fundo sirviente y dominante entre todos los lotes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, cualquiera sea el sector, manzana o lugar en que ellos ubiquen, de una servidumbre de acueducto, de uso de espacio físico subterráneo o aéreo y de tránsito. Cada propietario será responsable de la limpieza y mantenimiento de dicha servidumbre, debiendo abstenerse de ejecutar actos u obras que pudieran alterar el destino para el que fue creada.

26. Emplazamiento.

En las manzanas en que existe la servidumbre, esta se asienta físicamente sobre una franja de terreno constante de un metro (1,00m.) de ancho, cuyo eje coincide con la línea media de cada manzana sobre la que transcurre el contrafrente de cada lote. El emplazamiento de esta servidumbre comienza y termina entre los dos lados menores del rectángulo que cada una de ellas conforma o eventualmente, en el contrafrente de los lotes cabecera de manzanas, donde las cañerías cambian de dirección. En caso de lotes que reciban servicios sólo desde su calzada, frente a cualquier duda, la servidumbre se entenderá vigente como servidumbre preexistente, nacida por destino del propietario durante la vigencia del Código Civil (artículos 2975, 2976 y 2978), en virtud de reunir los requisitos de ser continua y aparente. Son continuas porque por las cañerías existentes circula agua en forma permanente y tienen de aparente, la presencia visible de las cañerías cuando menos, en sus medidores y llaves de corte. La servidumbre se desarrolla con un ancho de cincuenta centímetros (0,50m.) sobre el fondo de cada terreno, junto a toda la longitud del lindero que importe su contrafrente, resultando el ancho final de un metro(1,00m.), al unirse físicamente a la misma servidumbre del lote colindante y contrapuesto.

27. Características.



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Herras

19



CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Herras

Se trata de una servidumbre real gratuita y perpetua, para la instalación de acueductos subterráneos y/o de superficie, para postes telefónicos y la provisión de agua para bebida, jardinería, piscinas u otros fines y, para cualquier otro tipo de conducciones o instalaciones subterráneas o aparentes que LA ADMINISTRACIÓN y operadora de esta urbanización decida concretar en beneficio de los servicios domiciliarios que se prestan, implicando la prohibición de ejecutar cualquier tipo de construcción y/o plantaciones (salvo césped) sobre su traza.

28. Ejercicio de las servidumbres.

La servidumbre de tránsito es restringida para que el personal que designe LA ADMINISTRACIÓN ejerza su cometido y pueda ingresar cuantas veces ésta estime necesario, sin limitaciones de oportunidad, fechas ni horarios, para:

- colocar y/o instalar medidores de consumo de agua, a costo del titular de dominio de cada lote beneficiado y, operar su periódico contralor, mantenimiento y/o reemplazo;
- efectuar la lectura periódica de consumo de agua;
- practicar la reparación o reemplazo del medidor o medidores del caso y/o de cualquiera de las partes de las cañerías de distribución, sus accesorios y restantes instalaciones subterráneas o de superficie que pasen por la servidumbre;
- constatar conexiones clandestinas de agua u otro tipo de suministros; operar reducciones de caudal o restricciones temporarias de tales servicios, por falta de pago por parte del propietario de las tasas retributivas, incluidas en la Factura Única Mensual (F.U.M.) que a su inmueble se le emita.
- Los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Dalvian están obligados a respetar y mantener el espacio de servidumbre correctamente, dentro de los parámetros establecidos en el reglamento de edificación. Se encuentran también obligados a autorizar el ingreso del personal de mantenimiento y mediciones para su control. La falta de cumplimiento de esta obligación, será pasible de sanciones pecuniarias previstas en el presente reglamento, como así también la restricción del servicio y suministro de agua potable.

29. Construcciones.

En casos excepcionales en que la servidumbre de un terreno se encuentre excluida de la instalación y/o prolongación de redes subterráneas o aéreas para las que existe, LA ADMINISTRACIÓN a su exclusivo criterio, podrá autorizar al titular del fondo sirviente y por escritura pública a costa de éste, determinado tipo de construcciones desmontables o definitivas sobre su traza.

30. Formalidades.

La servidumbre descrita puede o no estar constituida y/o mencionada en las respectivas escrituras de adquisición. No obstante, su existencia de hecho ha sido debidamente informada y es conocida, aceptada y respetada, por todo propietario y legítimo morador de predios ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN como servidumbre civil por destino del propietario. Oportunamente DALVIAN S. A. podrá inscribirla en el Registro de la Propiedad Inmueble, mediante los poderes conferidos a tales fines, por los adquirentes de lotes en sus escrituras de adquisición. Los titulares de dominio que no hayan otorgado dichos poderes, podrán ser convocados a firmar las escrituras de regularización por manzana, sin costo para ellos. Aun cuando ello no aconteciera, se hace constar además que estas servidumbres


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Comunidad de Las Heras

20

CARLOS MARTIN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Comunidad de Las Heras

también procuran ventajas para el interés general hacia los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y en tal sentido también participan de su naturaleza administrativa.

TÍTULO III: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.

El presente capítulo tiene como finalidad garantizar la convivencia armónica entre los habitantes del Conjunto, de ellos con el personal que presta servicios para el mismo y de terceros que ingresen al Conjunto Residencial Dalvian, así como la preservación de la seguridad personal y patrimonial de los mismos y de las instalaciones que componen los bienes de uso común del Conjunto.

Los propietarios, residentes, poseedores y /o tenedores de inmuebles ubicados en el Conjunto Residencial Dalvian, aunque tengan el dominio exclusivo de sus respectivas fracciones, reconocen la necesidad de mantener las características de privacidad, calidad de vida, jerarquía e índole estrictamente residencial del mismo, por cuya razón cada residente o morador legítimo se obliga a respetar el reglamento, sometiéndose al régimen aquí instituido, que también será obligatorio para su grupo familiar, los sucesivos adquirentes o sucesores universales de los originales titulares de derechos reales y a toda persona que resida en el Complejo cualquiera sea el título o derecho por el que habite. Lo dispuesto por este capítulo será de cumplimiento obligatorio para los titulares de derechos personales sobre los inmuebles, poseedores, visitantes, personal doméstico, empleados de LA ADMINISTRACIÓN, contratistas, prestadores de servicios, proveedores y cualquier persona que ingrese al Conjunto. Es de aplicación dentro de los límites del barrio.

Los adquirentes de inmuebles del Conjunto Residencial Dalvian aceptan la facultad de LA ADMINISTRACIÓN para emitir circulares sobre la aplicación e interpretación de las normas de convivencia o para establecer nuevas disposiciones o modificaciones a las ya existentes formando parte integrante del Reglamento, y las que igualmente serán obligatorias para todos los destinatarios referidos en los artículos anteriores. Cualquier duda sobre la interpretación de las normas de convivencia deberá ser dirigida por escrito a LA ADMINISTRACIÓN.

Sin perjuicio del cumplimiento de las normas determinadas en la legislación civil, penal, fiscal, municipal y lo dispuesto en resto del Reglamento, los habitantes del Conjunto Residencial Dalvian deben:

- Permitir el acceso en el espacio de uso exclusivo a LA ADMINISTRACIÓN y/o personas por él autorizadas para efectuar reparaciones, mantenimiento o verificaciones del cumplimiento de las disposiciones reglamentarias o legales, siempre que sea necesario.
- Comunicar a LA ADMINISTRACIÓN, para la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 9 (Control de nuevos adquirentes y de habitantes extraños al Conjunto Residencial. Derecho de Admisión), el nombre y apellido de la persona a quién se pretenda ceder por cualquier causa o título la vivienda, acompañando su manifestación escrita que declara el conocimiento del reglamento y su compromiso a cumplirlo.
- Contribuir a conservar las instalaciones y demás partes de uso común del Complejo en perfecto estado de orden y aseo.
- Designar, en caso de ausencia, un depositario de las llaves de la vivienda y poner en conocimiento de LA ADMINISTRACIÓN, por escrito, el nombre, domicilio y teléfono del depositario de las llaves con el objeto de lograr el acceso a dicha vivienda, en caso de verse


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

21

CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

comprometida la seguridad. La falta de cumplimiento de esta obligación, eximirá a LA ADMINISTRACIÓN de cualquier responsabilidad al respecto.

- Observar las leyes de tránsito, debiendo ajustarse en cuanto a la conducción, circulación y estacionamiento de vehículos, al presente reglamento y a las normas complementarias que dicte LA ADMINISTRACIÓN. El propietario o poseedor del inmueble, o el locatario en su caso, es responsable por las multas que impusiere la ADMINISTRACIÓN, por las infracciones cometidas por él mismo, sus parientes, familiares, invitados, visitantes, usuarios u ocupantes por cualquier título, proveedores o personal por él autorizado.
- Responder por los daños ocasionados a los vecinos, su patrimonio o a las cosas de uso común por su acción, omisión o negligencia o por el vicio o riesgo de las cosas de su propiedad, de sus parientes, familiares, invitados, visitantes, usuarios u ocupantes por cualquier título del inmueble. Ello sin perjuicio de la responsabilidad que le cabe por aplicación de la legislación vigente
- Permitir la entrada al Administrador o sus dependientes al inmueble, cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento del presente capítulo, de las normas constructivas y del capítulo relativo a la ADMINISTRACIÓN. De igual modo se deberá permitir la entrada del personal de seguridad contratado, ya sea por necesidad de seguridad común o expreso pedido del propietario que así lo solicitara.
- Los residentes disponen de una línea (0-800-333-7788) líneas de atención al residente, centro de atención al residente 3911171 o el que indique en el futuro LA ADMINISTRACIÓN), casillas de correo oficinadossa@dalviansa.com.ar y dossa@dalviansa.com.ar, atencionalresidente@dalviansa.com.ar, recepciondossa@dalviansa.com.ar y una app móvil, donde pueden expresar su pedido, sugerencia y/o reclamos sobre los servicios que se brindan en el barrio esto es, suministro de agua, forestación, parquización, luminarias, ruidos molestos, calles, vigilancia, tránsito, o cuestiones que alteren la sana convivencia como las enunciadas en "restricciones" enumeradas en CAP.XVI

CAPÍTULO XVI: CONDUCTAS DE MENORES DE EDAD.

Los menores que residen, habiten o visiten en el Conjunto Residencial Dalvian están sujetos, en los espacios de uso común, al cumplimiento de todas las leyes, ordenanzas municipales y el presente reglamento para niños, niñas y adolescentes que no hayan alcanzado la mayoría de edad. El propietario autorizante y quienes ejerzan la responsabilidad parental son responsables de vigilar a toda hora su comportamiento y deberán soportar las consecuencias legales y/o reglamentarias de sus actos. Las consecuencias patrimoniales del incumplimiento de las normas reglamentarias recaerán sobre el titular del inmueble en que el menor habite o al que el menor haya concurrido, ejerzan o no la responsabilidad parental. En caso de corresponder, LA ADMINISTRACIÓN podrá dar intervención a la Justicia de Menores, Dirección de la Niñez, Adolescencia y Familia, Justicia Contravencional y/u organismo competente, según el caso, a fin de garantizar los derechos y garantías del menor en cuestión. LA ADMINISTRACIÓN se encuentra facultada para imputar en la FUM del responsable el importe de los daños y perjuicios y las sanciones correspondientes sobre cualquier siniestro ocurrido.

CAPÍTULO XVII: USOS.

33. Inmuebles privativos.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

22

CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

Los inmuebles privativos pueden destinarse únicamente a vivienda unifamiliar, salvo respecto de aquellos inmuebles en los que LA ADMINISTRACIÓN, previa y expresamente haya aprobado emprendimientos bajo el régimen de propiedad horizontal.

34. Restricciones.

Tanto en espacios de uso común como privativos está totalmente prohibido desarrollar actividades que puedan molestar a los propietarios o habitantes del Conjunto, siendo en consecuencia absolutamente prioritario el respeto por el vecino y su intimidad.

Se prohíbe:

- Destinar las viviendas a usos contrarios a la moral o buenas costumbres.
- Perturbar la tranquilidad o intimidad de los vecinos, así como ejercer actividades que comprometan la seguridad del Conjunto o de las viviendas que lo integran.
- Celebrar reuniones, fiestas y/o eventos, sean sociales, de trabajo y/o de cualquier tipo que alteren la tranquilidad de los vecinos y exceden la normal tolerancia y/o sean ilegales o clandestinas conforme la legislación general vigente. El acceso de invitados y vehículos deberá ser comunicado al servicio de vigilancia, el que determinará lugares de estacionamiento y la necesidad de servicio especial de vigilancia conforme el número de invitados. Cubierta la capacidad de invitados o estacionamiento permitido, o ante la negativa del propietario o morador de hacerse cargo del costo del servicio especial de vigilancia, no se permitirá el ingreso de los invitados o los automóviles restantes deberán ser estacionados fuera de los límites del barrio y sin obstaculizar el ingreso al mismo.
- Realizar tareas o desarrollar actividades que produzcan ruidos o hacer funcionar maquinarias o herramientas que emitan sonidos que trasciendan a otras propiedades y excedan la normal tolerancia. Si fueren obras o tareas de refacciones, limpieza o mantenimiento se debe respetar el horario de descanso establecido por LA ADMINISTRACIÓN según la época y necesidades del conjunto, el que será comunicado debidamente. LA ADMINISTRACIÓN se encuentra facultada para establecer nuevos usos horarios en materia de obras y mantenimiento en aquellos casos que lo estime conveniente.
- Usar aparatos sonoros, instrumentos o equipos musicales profesionales, quedando vedadas las prácticas de conjuntos musicales, de clases de música, y de ensayos instrumentales que trasciendan a otras propiedades en cualquier horario.
- Usar con fines técnicos o de recreación elementos detonantes, fuegos artificiales y/o cualquier otro tipo de elementos incendiario, ruidoso o tecnológico que perturbe la intimidad o seguridad de los vecinos. Se encuentra expresamente prohibido el uso de drones u otros elementos invasivos que afecten el derecho a la privacidad de los residentes del Conjunto.
- Obstruir o alterar el destino de los bienes de uso común o espacios de uso común y usarlos para un destino distinto al que tienen por su naturaleza. Se considera espacio de uso común a todos los sectores del Conjunto sobre los cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo de acuerdo a las constancias del título de propiedad de su respectivo inmueble. Bajo ningún concepto podrá modificarse en su estructura física o funcional cualquier instalación de uso común del Complejo. Cualquier solicitud al respecto deberá realizarse por escrito. Si dicha modificación fuera viable técnicamente, podrá ser autorizada por LA


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Marías

23

RLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Marías

ADMINISTRACIÓN, quien deberá expedirse por escrito, siempre con costo a cargo del propietario.

- Los lotes en los que aún no hubiera edificaciones deberán mantenerse limpios, libres de maleza y escombros. Sin perjuicio de otras sanciones, LA ADMINISTRACIÓN podrá realizar la labor de limpieza y liquidar los gastos de las tareas realizadas al propietario y/o poseedor del lote.

CAPÍTULO XVIII: SEGURIDAD Y VIGILANCIA.

LA ADMINISTRACIÓN goza de las más amplias facultades para encomendar dentro del Conjunto Residencial Dalvian a un staff organizado y permanente de agentes de vigilancia y seguridad, la cobertura de este servicio. El mismo está organizado bajo las normas de la Ley Provincial 6441 y/o sus modificatorias, teniendo a su cargo la permanente y estricta vigilancia y sostenimiento de la seguridad dentro del complejo. Sus funciones se cumplen en el control de los accesos vehiculares y peatonales y, mediante la custodia de las zonas limítrofes del Conjunto.

El acceso al Conjunto queda sujeto al procedimiento de identificación, y, eventualmente revisión y registro que LA ADMINISTRACIÓN establezca.

35. Facultades y obligaciones del servicio de seguridad.

Compete al servicio de seguridad hacer velar por el cumplimiento de las normas de ingreso y de circulación de rodados dentro del barrio. Los deberes a cargo de los vigilantes o agentes de seguridad están impuestos por LA ADMINISTRACIÓN en el pertinente manual de procedimientos y reglamento de seguridad y vigilancia. Queda a cargo de la entidad de vigilancia que en cada caso intervenga, la planificación y el diseño del sistema de seguridad. La vigilancia comprenderá la toma de todos los recaudos para el cuidado del perímetro del barrio, siendo necesario a efectos de realizar una vigilancia y seguridad efectiva en su interior, que los propietarios instalen alarmas o sistemas de monitoreo dentro de sus inmuebles. LA ADMINISTRACIÓN podrá poner a disposición de los propietarios y legítimos moradores, sistemas de monitoreo de seguridad y emergencias que permitan una mejor calidad de vida de todos los habitantes de hogares que integran el complejo o disponer lo necesario para la prevención de la seguridad. La no utilización de sistema alguno de alarma o monitoreo, exime de toda responsabilidad a LA ADMINISTRACIÓN y a la empresa de seguridad, monitoreo o video vigilancia que preste el servicio frente a cualquier tipo de siniestro, robo o hurto

- Los habitantes, tanto los propietarios, como familiares o empleados de servicios o proveedores y los agentes de vigilancia se deben mutuo respeto y buena educación.
- Las quejas o denuncias acerca de una conducta indebida de algún agente de vigilancia o seguridad deberán ser presentadas por el propietario o habitante que la hubiere sufrido o comprobado, directamente y por escrito ante LA ADMINISTRACIÓN.
- Los agentes de vigilancia y seguridad, además de las funciones propias previstas en el manual de procedimientos y reglamento de seguridad y vigilancia, están obligados a:


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Flores

24

R. LOEB MARTIN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Flores

a) Mantener frente a los residentes, mientras se encuentren dentro del perímetro del barrio, estén o no en horario de trabajo, una ostensible actitud de respeto y protección.

b) Impedir por medios razonables y proporcionados la ejecución de conductas expresamente prohibidas por la reglamentación vigente. Si la conducta indebida se hubiere ejecutado, debe interponer denuncia ante el jefe de seguridad de turno, para que se deje constancia en el parte informático de novedades que diariamente se eleva a LA ADMINISTRACIÓN, con detalle de los acontecimientos. Si la conducta prohibida estuviere en proceso de ejecución y por su naturaleza, sus resultados no queridos fueren de acontecimiento posible, es su deber hacer cesar la infracción. La medida en su accionar, no rige frente a los intrusos que ingresen al Complejo, respecto de los cuales, los agentes tienen instrucciones especiales de procedimientos de seguridad.

c) Mantener para sí y en celosa reserva, toda queja o protesta justificada que algún agente pudiera tener contra un residente, debiendo comunicarla por escrito al jefe de seguridad y vigilancia de quien dependa orgánicamente. Éste, deberá poner la situación en conocimiento de LA ADMINISTRACIÓN, dentro de las veinticuatro horas de su recepción, a efectos que se tome la discreta decisión.

d) Evitar al tiempo de su ingreso o con posterioridad, entablar relaciones de amistad o de exceso de confianza con el personal de LA ADMINISTRACIÓN, cualquiera sea su jerarquía; con los residentes del Conjunto y con los dependientes de ellos, tanto domésticos como de cualquier otra categoría. Si existiera semejante vínculo en algún caso, el trato de la relación no debe ser manifiesto y debe tener su desarrollo solamente fuera del perímetro del barrio. La violación a esta regulación podrá ser causal de exigencia a la empresa de seguridad para que disponga el cese de la relación laboral que tenga con el agente de seguridad o vigilancia involucrado.

- Los agentes de vigilancia se encuentran autorizados a circular por las calles de todo el Conjunto Residencial Dalvian, en forma pedestre, con o sin perros entrenados o en cualquier tipo de rodado. Sin perjuicio de las intercomunicaciones con sus equipos móviles de radio, se les instruye para dar aviso nocturno, mediante el intercambio de sonidos de silbato codificados, provocados con determinada periodicidad entre los rondines, a efectos de orientar a los habitantes sobre la zona más cercana de apostamiento de un agente o, de su reciente patrullaje.

- Los propietarios y habitantes de inmuebles del Conjunto tienen obligación de brindar toda la información y/o datos personales que les sean requeridos por LA ADMINISTRACIÓN y /o por los agentes de seguridad, para un mejor y más eficiente control del servicio de seguridad y comunicación. Los datos proporcionados por los propietarios y moradores se mantendrán bajo una estricta confidencialidad por parte de LA ADMINISTRACIÓN.

- Los propietarios y moradores tienen obligación de comunicar a LA ADMINISTRACIÓN o a los encargados de la vigilancia la ausencia de habitantes en sus viviendas (vacaciones, viajes, etc), comprometiéndose en estos casos a: 1) Activar el sistema de alarma, 2) Ubicar fuera de sus inmuebles dineros, títulos valores, joyas u otros objetos de importante valor patrimonial o sentimental, 3) Comunicar las personas autorizadas a ingresar al inmueble durante su ausencia, como personal doméstico, jardinería y/o encargado. La falta de aviso a LA ADMINISTRACIÓN o personal de vigilancia de cualquier ausencia prolongada, eximirá a LA ADMINISTRACIÓN y/o a la empresa de vigilancia de cualquier tipo de responsabilidad frente a un siniestro. El personal de seguridad no está autorizado para recibir llaves de domicilios



JUAN PEREYRA
Presidente H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

25



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

facilitadas por algún visitante, propietario o arrendatario de vivienda, por personal o prestadores de servicios.

- El titular de la vivienda debe asegurarse que las ventanas y puertas de su casa cuenten con cerraduras y protecciones adecuadas, en buenas condiciones, así como de no dejar objetos ni valores en el exterior de la casa o abandonados en las calles. Los guardias de seguridad, LA ADMINISTRACIÓN y sus empleados no serán responsables por objetos abandonados, extraviados o colocados en los exteriores de las casas.
- Cualquier anomalía con relación a la vigilancia deberá darse a conocer a LA ADMINISTRACIÓN inmediatamente.
- El servicio de vigilancia no implica la resolución de conflictos vecinales, los que deberán canalizarse de la manera dispuesta en el capítulo del régimen disciplinario. Podrá ser sancionado el propietario o morador que reiteradamente utilice el servicio de vigilancia para cuestiones ajenas a su incumbencia.
- Se prohíbe realizar cualquier tipo de propaganda dentro del Barrio, colocación de anuncios, carteles, reparto de panfletos, volantes, tarjetas, visitas casa por casa, etc., que no sean autorizadas por LA ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO XIX: INGRESO Y CIRCULACIÓN

36. Dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.)

Los residentes o moradores legítimos del Conjunto Residencial Dalvian ingresarán al complejo por las entradas que a cada cual le asigne LA ADMINISTRACIÓN de conformidad con la ubicación de su inmueble y la puerta de acceso más directa para evitar congestión de ingresos y circulación vial innecesaria dentro del Complejo. Así mismo LA ADMINISTRACIÓN podrá disponer la autorización de otros ingresos por motivos que estime corresponder. Tales accesos se denominan "PUERTAS DE ACCESO HABILITADAS". Asignada una puerta de acceso a un residente, para acceder con su rodado, el residente podrá, de forma voluntaria y a su solicitud, adquirir el denominado DISPOSITIVO CODIFICADO DE APERTURA INTELIGENTE (T.A.G.), que identificará el rodado del morador y registrará sus datos biométricos y faciales para el control de reconocimiento facial asociado habilitando su paso por simple aproximación. Se encuentra expresamente prohibido ceder por cualquier título o en cualquier circunstancia el uso del dispositivo para el ingreso o egreso de personas que no residan legítimamente en el Conjunto. Los dispositivos codificados de apertura inteligente no se venden sino que se transmite su derecho de uso que por ende, es revocable, por cualquiera de las causales previstas en este reglamento. El costo extraordinario del derecho de uso individual de este elemento, al tiempo de adquisición e instalación y, los servicios periódicos de mantenimiento de su operatividad y codificación, serán fijados por LA ADMINISTRACIÓN e incluidos en los ítems de las respectivas Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.). Los propietarios de terrenos sin vivienda habitable no tienen derecho a adquirir el uso de estos dispositivos hasta que sean residentes. Sin la disponibilidad de dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.) activo, el ingreso con rodado al complejo deberá realizarse mediante el trámite reglamentario, ante la guardia de la entrada que utilice. LA ADMINISTRACIÓN podrá tomar todas las medidas de seguridad que crea conveniente a fin de optimizar el funcionamiento de estos aparatos y otros mecanismos, como sistema biométrico, sistema de reconocimiento facial u otros que en el futuro se puedan utilizar. Los dispositivos de acceso (T.A.G.) o autoadhesivos que no registren movimientos o cuyo vehículo no se resguarde dentro del conjunto de forma normal y



JUAN SEBASTIÁN VERDUGO
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

26



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

habitual o, en los que la activación de barrera de acceso resulte muy esporádica podrán ser desactivados. Será sancionado con una multa equivalente a cinco (5) veces el valor del derecho al uso de un dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.) cualquier residente que ceda el uso de su vehículo o dispositivo, sin comunicación y autorización previa del personal de guardia.

37. Ingreso de personas ajenas al Complejo.

Se permitirá la entrada de personas ajenas al Complejo si se cumplen los siguientes requisitos:

- Su ingreso se realiza por alguno de los accesos habilitados por LA ADMINISTRACIÓN.
- Es identificado por el personal de vigilancia o seguridad de guardia y asentado en sus registros, con los datos de su rodado, de corresponder.
- Si media autorización expresa indubitable al guardia interviniente, otorgada por un legítimo morador mayor de edad, por el SISTEMA TELEFÓNICO (S.G.P.), telefonía móvil, app móvil o personalmente en forma verbal. La previa autorización quedará registrada y sólo será validada para esa oportunidad, con duración de veinticuatro horas (24 hs.) para las visitas y de cuarenta y ocho horas (48 hs.) para los trabajadores eventuales. Si algún residente carece de conexión, quienes pretendan acceder al complejo deberán gestionar por su cuenta el previo enlace con éste, para que se encargue de hacer llegar a la guardia la pertinente autorización.

El residente que autorice el acceso de alguna persona con o sin rodado es responsable solidario por las eventuales conductas antirreglamentarias y/o los daños que pudiere causar la persona autorizada dentro del Conjunto. Concurrentemente, responde el propietario del inmueble que habite el otorgante de la autorización.

La facultad para autorizar el ingreso al Conjunto es al sólo y único efecto que las visitas puedan dirigirse a su vivienda, quedando vedado para los autorizados realizar mayor circulación de la que implica el trayecto determinado entre la guardia de acceso y la vivienda a visitar. De igual modo, está limitada la circulación interna del visitante al momento de retirarse. No podrán autorizar ingreso aquellos propietarios o moradores que hayan sido excluidos por orden judicial, intertanto dure la medida.

La circulación de personas a pie por los espacios de uso común y calles del complejo, es libre para los propietarios, su grupo familiar y demás personas autorizadas por LA ADMINISTRACIÓN. Se podrá limitar el uso de espacios comunes en casos de fuerza mayor y la administración tiene la facultad de prohibir el acceso al Complejo o expulsar del mismo a toda persona que no ostente la calidad de legítimo morador, que cometa infracciones cuya gravedad, a criterio de sus funcionarios afecte los principios generales del presente reglamento.

Los vehículos propiedad de los residentes, solo podrán ser utilizados por ellos y/o quienes éstos designen previamente, informando tal circunstancia a la oficina de control de ingresos y monitoreo (hoy SARPOL), caso contrario, no podrán ingresar ni egresar vehículos que no cuenten con autorización previa, expresa y por escrito del propietario residente, como así también el carnet habilitante de conducir vigente.

38. Transporte de pasajeros y productos.



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Comunidad de Las Heras



ARIELOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Comunidad de Las Heras

Los conductores y vehículos afectados al transporte de pasajeros bajo matrícula de taxímetros o remises podrán ingresar al Complejo previa acreditación de su permiso o licencia, si:

- Lo hacen para responder un llamado de un residente, verificado por la guardia.
- Transportan como pasajero a uno o varios residentes del barrio.
- Transportan como pasajero a una o más personas, que un residente autorice ante la guardia.

El personal de seguridad podrá requerir la documentación del vehículo, permiso, licencia y/o toda otra documentación habilitante.

El personal de seguridad podrá requerir y controlar el interior del vehículo, tanto en el ingreso como en el egreso del complejo.

39. Personal autorizado a ingresar al complejo.

Carecen de restricciones de ingreso el personal uniformado y/o debidamente acreditado de Policía de Mendoza, División Bomberos, Defensa Civil, Policía Federal Argentina, restantes fuerzas oficiales de seguridad; oficiales de justicia; notificadores judiciales y de organismos estatales nacionales y provinciales; notarios públicos en cumplimiento de funciones notariales; empresas estatales o privadas habilitadas como prestadoras de servicios de distribución de correspondencia y encomiendas; servicios oficiales o privados de ambulancias y emergencias médicas; Empresa Distribuidora de Electricidad de Mendoza Sociedad Anónima; Ente Provincial Regulador Eléctrico; Empresa Distribuidora de Gas Cuyana Sociedad Anónima; Ente Nacional Regulador del Gas; Aguas Mendocinas; Ente Provincial del Agua y Saneamiento; Departamento General de Irrigación, Municipalidad de la Ciudad de Mendoza; Municipalidad de Las Heras; empresas locales prestadoras de servicios telefónicos; Delegación Mendoza de la Comisión Nacional de Comunicaciones y demás entes públicos o privados que, de padecer restricciones de ingreso al complejo, podrían ver perjudicado su accionar en pro del orden público y el bienestar general. La precedente enumeración deberá considerarse extendida a cualquier entidad, organismo o empresa concesionaria que la sustituya. La enumeración es ejemplificativa.

El acceso del personal indicado en este artículo se permitirá solo para cumplir funciones propias de su actividad, atender emergencias y/o efectuar instalaciones, mejoras, conservaciones, restricciones o reparaciones en servicios a su cargo, efectuar notificaciones, comunicaciones y/o emplazamientos, sin más limitación que las de acreditar su legitimación e identidad y actuar incluso temporalmente, en el marco de la razonabilidad que debe mediar entre el servicio prestado, el cometido requerido u ordenado y la necesidad de transitar u operar por las calles internas del Conjunto, con la debida limitación relativa al lugar del emprendimiento a que deban dirigirse. No obstante, esta autorización genérica, los autorizados en este inciso, podrán ser sometidos a discreto y distante control por el personal de vigilancia interna del Conjunto.

40. Disposiciones generales para circular: Está prohibido el uso o la circulación de equinos en el interior del Conjunto en zona que no esté habilitada al efecto. Asimismo, sólo se autoriza la circulación de vehículos conforme lo establecido por la ley de tránsito provincial, a excepción de las expresamente autorizadas para el servicio de vigilancia y el personal de mantenimiento del Conjunto.

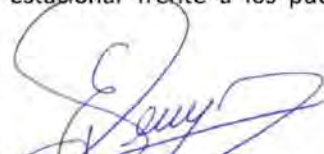


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

- Todo conductor debe obedecer las reglas de tránsito establecidas en este Reglamento, en las leyes de tránsito vigentes en la Provincia, y adoptar las máximas precauciones al conducir dentro del Conjunto, respetando las indicaciones de las señales viales. Se debe considerar que, aunque existen veredas, por las calles pueden circular niños y adultos, quienes tienen prioridad de paso en todo momento.
- Los vehículos de cualquier índole así como los peatones deben utilizar los accesos, calles y espacios destinados para tal fin. No se permite que crucen por lotes no edificados, áreas con jardines o cualquier otro tipo de áreas que no sea de circulación.
- En los cruces, bocacalles y accesos por barreras, los peatones y ciclistas siempre tienen prioridad de paso, sin que la misma implique un abuso que pudiera causar algún accidente.
- La velocidad máxima permitida en las áreas de circulación del Complejo es de 40 km. por hora, para cualquier tipo de vehículo, sin perjuicio de velocidades menores que se establezcan en determinados sectores, donde el máximo esté claramente indicado por cartelería adecuada.
- Únicamente podrán conducir vehículos automotores dentro del Conjunto quienes cuenten con licencia oficial vigente de manejo expedida por la autoridad correspondiente. No deben ser conducidos por menores de edad o personas en estado de ebriedad o bajo los efectos de cualquier tipo de sustancia que altere o modifique su estado de conciencia.
- Excepcionalmente, la circulación de pequeños bicis o cuadriciclos motorizados, a cargo de conductores menores de edad y sin licencia, podrá realizarse donde LA ADMINISTRACIÓN lo indique y, en la medida que los progenitores o tutores legales los autoricen previamente en forma expresa y por escrito, desligando de toda responsabilidad a LA ADMINISTRACIÓN y, a los restantes moradores del Conjunto; asumiendo sin limitaciones la obligación de responder patrimonialmente por las sanciones que motiven y por los daños materiales y morales que eventualmente tales menores autorizados pudieren causar con sus rodados. LA ADMINISTRACIÓN emitirá una constancia de la recepción de la autorización, que deberá portar y exhibir el menor en caso de requerimiento. Los responsables del autorizado le instruirán a éstos respecto de los límites del predio por el que pueden circular; de los toques de velocidad, de las prohibiciones referidas al traslado de acompañantes y, sobre las restantes normas de manejo, proveyéndoles de casco de uso obligatorio y restantes elementos de seguridad corporal. La violación a cualquiera de estas disposiciones y/o la reincidencia en infracciones del autorizado, facultará a LA ADMINISTRACIÓN a prohibir que el menor continúe circulando como conductor de este tipo de rodado, cesando la excepción extraordinaria, amén de las demás sanciones que pudieren caberle al responsable del menor.
- Los conductores de vehículos deben utilizar las áreas de estacionamiento destinadas específicamente para tal fin.
- Está prohibido estacionar vehículos en lotes no construidos, áreas de jardines o áreas restringidas. El estacionamiento de vehículos sobre las arterias debe ser momentáneo sin rebasar un tiempo prudencial de 10 días o que aparenten estado de abandono. Cualquier vehículo que se encuentre en este estado, facultará a la administradora a removerlo y resguardarlo en el depósito correspondiente y/o realizar la denuncia correspondiente por ante el organismo público que pudiera corresponder, con cargo del propietario del costo de traslado, guarda y las sanciones pecuniarias previstas en el presente. Queda prohibido estacionar frente a los puentes de acceso vehicular de viviendas ajenas y/o en las zonas


 JUAN ESTEBAN PEREYRA
 Presidente del H.C.D.
 del Complejo de Las Heras


 CARLOS MARTÍN BUSTOS
 Presidente del H.C.D.
 del Complejo de Las Heras

prohibidas expresamente. En ciertas arterias, podrá LA ADMINISTRACIÓN autorizar o prohibir el estacionamiento en un sólo costado, junto al cordón y paralelo al mismo o a cuarenta y cinco grados respecto de éste.

- No podrá estacionarse ningún tipo de rodado que, por su estructura, esté preparado para soportar más de una tonelada de carga. Se incluyen en la prohibición, tractores, máquinas pesadas, lanchas, remolques, casillas, motor-home, mini planeadores o cualquier otro tipo de artefacto rodante de grandes dimensiones que obstaculice la circulación.
- El manejo y permanencia de vehículos dentro del Conjunto queda bajo la responsabilidad de sus propietarios.
- El uso de bicicletas debe hacerse siempre con la máxima precaución y se exhorta para se lleve a cabo únicamente de día, debiendo utilizar todos los elementos de seguridad.
- Será obligatorio para los usuarios de bicicletas el uso de equipos de protección. Esta disposición se aplica para todo tipo de ciclistas sean adultos o menores, siendo responsabilidad de los padres o adultos el cuidado de los menores.
- Durante la noche se deben utilizar faros de luz y "ojos de gato" que permitan la debida visibilidad. No obstante, se reitera la recomendación de evitar la circulación en bicicleta durante la noche.
- No se permite el acceso en bicicletas, triciclos, patinetas y patines a las áreas verdes ni en las áreas exclusivamente peatonales destinadas al uso común.
- Deben utilizarse los estacionamientos y racks especiales para las bicicletas y no dejar abandonados este tipo de vehículos en otras áreas, en viviendas que no sean de su propiedad, en las que estén de visita, en los exteriores de las viviendas o en las calles. Los guardias de seguridad o empleados de LA ADMINISTRACIÓN no serán responsables de la guarda de bicicletas abandonadas, pérdidas o extraviadas.
- El acceso de camiones repartidores, de mudanzas, de material y de transporte de carga, se permite únicamente en los días, horarios, tiempos de carga y descarga autorizados por LA ADMINISTRACIÓN, estando expresamente prohibidos los días sábados en la tarde, domingos y feriados. Los vehículos de transporte de áridos o materiales de relleno deberán tener lona cobertora obligatoria. Las mudanzas y traslado de muebles sólo pueden realizarse durante estos días y horarios y previa autorización de la administración. Cualquier caso especial, no previsto o de urgencia deberá autorizarse, con la debida antelación, por LA ADMINISTRACIÓN.
- Todos los vehículos que ingresen al Conjunto deben estar en buenas condiciones mecánicas, equipado con silenciador reglamentario y conducido con extrema precaución, respetando los límites de velocidad impuestos a fin de evitar accidentes. El servicio de vigilancia podrá controlar la autorización para conducir y el seguro del vehículo vigente. Los conductores de los camiones de materiales deberán tener especial cuidado de que el material que ingresen o retiren no caiga en las calles. Ante esta contingencia, están obligados a recogerlos de forma inmediata. Si no lo hicieran LA ADMINISTRACIÓN está facultada para prohibir su ingreso en el futuro.
- Los agentes de vigilancia se encuentran autorizados para verificar y sancionar:
 - a) La circulación de rodados a exceso de velocidad.



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.E.D.
Municipio de Las Meras

30



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipio de Las Meras

- b) La conducción de automotores, motos u otro tipo de rodados por personas menores de edad o que carezcan de licencia de conducir.
- c) La circulación de vehículos en contramano o fuera de la acera, utilizando veredas, jardines, espacios verdes, etc.
- d) La circulación de vehículos que produzcan ruidos molestos al vecindario.
- e) El manejo de vehículos de manera temeraria o que importen riesgos para la seguridad física de las personas o bienes.
- f) La violación de las restantes disposiciones que contiene este reglamento, incluso las relativas a los estacionamientos en sitios prohibidos o de manera antirreglamentaria.

• LA ADMINISTRACIÓN está facultada para realizar todas las medidas preventivas que considere conveniente para que las normas previstas en el reglamento se cumplan. A tales fines, se podrá disponer el establecimiento de forestación inteligente, reductores electrónicos de velocidad, instalación de radares de control de velocidad homologados, fijos y/o móviles y cualquier otro elemento que sea útil al cometido reglamentado. En cada oportunidad que cada uno de estos accesorios se instale y se habilite su funcionamiento, su destino y características técnicas, parámetros de medición e información de comprobaciones, será COMUNICADO por una sola vez mediante notificaciones directas y/o electrónicas, como así también en la revista de circulación interna del Conjunto, o por vía informática en la página web. Las constancias de los equipos técnicos instalados se presumen válidas y hacen fe de lo constatado, salvo prueba en contrario. La ausencia de impugnación del nuevo artefacto instalado, dentro de los cinco (5) días de su publicación, importa la aceptación por parte de los propietarios y/o residente de su aplicación.

CAPÍTULO XX: PERSONAL DOMÉSTICO

Se considera personal doméstico, a todas las personas que los titulares de derechos reales o personales de los inmuebles contraten para su servicio particular en viviendas como niñeras, mucamas, cocineras, chóferes, mozos, personal de enfermería, jardineros, acompañante terapéutico o afines.

El titular del lote y el residente son responsables de la contratación y del comportamiento de su personal doméstico dentro del Conjunto.

Es obligación del personal doméstico reportar a LA ADMINISTRACIÓN y/o personal de seguridad cualquier anomalía que encuentren en las viviendas

La administración tiene la potestad de prohibir el ingreso del personal doméstico cuando las circunstancias justifiquen su prohibición, como así también en casos de fuerza mayor, pandemias o restricciones legales de otra índole.

41. Ingreso y egreso al Complejo.

El personal doméstico debe registrarse en LA ADMINISTRACIÓN mediante una solicitud que debe llenar y firmar el titular del inmueble o el residente que lo contrata, anotando en la misma las observaciones particulares sobre su personal doméstico como autorización para utilizar vehículos de la familia, horarios permitidos de ingreso, etc. La registración es necesariamente previa a la autorización de ingreso por parte de la Administración. Deberá acompañar certificado de buena conducta y antecedentes y cualquier otra documentación que



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario del H.C.D.
Agencia Ejecutiva de Gestión

31



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Comunidad de Las Flores

le exija la administración para su debida identificación. Del proceso de registración puede devenir la prohibición de ingresar cuando existieren causas razonables para su rechazo

- LA ADMINISTRACIÓN entregará una oblea identificativa para el personal doméstico, la que deberá portar en todo momento durante su permanencia en el Conjunto. Esta oblea posee vencimiento
- Para trasladarse desde las puertas de acceso al domicilio en que trabajen y viceversa, el personal doméstico utilizará los espacios de circulación y no deberá cruzar por lotes sin edificar o áreas de jardines.
- No se autoriza la entrada del personal doméstico con acompañantes o menores, a menos que el propietario o residente lo autorice expresamente.
- El personal doméstico no podrá ingresar a domicilios que no sean aquellos en donde prestan sus servicios.
- No se autorizará la entrada del personal doméstico en estado de ebriedad o bajo los efectos de sustancias prohibidas o enervantes de cualquier naturaleza.
- Podrá ser impedido el ingreso de todo aquel personal doméstico que trate irrespetuosamente a propietarios, locatarios, a sus familiares o a cualquier otro trabajador que preste sus servicios dentro de las viviendas o del Conjunto, como otros miembros del personal doméstico, empleados, prestadores de servicios, jardineros, trabajadores o personal de las obras de construcción, personal de vigilancia, etc.

42. Préstamos u obsequios para el personal doméstico.

En caso de obsequiar algún objeto a su personal doméstico, el propietario o residente debe redactar una nota autorizando su salida también se autorizaría via APP. Sin ella el personal de seguridad no permitirá el retiro de ningún objeto.

CAPÍTULO XXI: PROVEEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIOS

Se consideran proveedores y prestadores de servicios a todas las personas que por sí o mediante la colaboración de subordinados, presten servicios periódicos e ingresen periódicamente a una o más viviendas del barrio para tareas como el mantenimiento de jardines, jacuzzi, piscinas, entrega de mercaderías, plomeros, electricistas, pintores, obreros, delivery, así como aquellos que de manera regular realicen trabajos de mantenimiento en general para las viviendas del Conjunto.

- Los proveedores y prestadores de servicios deben registrarse en LA ADMINISTRACIÓN proporcionando nombre del responsable, domicilio, teléfono, correo electrónico, servicio que ofrece, filiación de su personal indicando su función, datos del o los vehículos utilizados en su servicio, así como de las viviendas en que presten sus servicios. Deberán mantener actualizada dicha información.
- Los propietarios, poseedores y/o tenedores de inmuebles deberán dar aviso a LA ADMINISTRACIÓN de quienes son los proveedores y prestadores de servicios que hayan contratado.



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

32



JAIRO MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

- Le son aplicables, en lo pertinente, las normas dispuestas para el personal doméstico y las medidas de seguridad e higiene pertinentes, no pudiendo ingresar a prestar los servicios sin la indumentaria necesaria a tal fin.

- Los habituales proveedores de mercaderías a domicilio, con los respectivos rodados, los habituales prestadores de servicios puerta a puerta, con o sin rodado, según corresponda, como los repartidores de diarios, lavacoches, zapateros, carteros, etc. y los operarios, obreros, oficiales, maestros y medio oficiales de la construcción; profesionales y técnicos; personal doméstico, jardineros, chóferes o cualquier otro tipo de locador de servicio, asistente o dependiente, de legítimo morador podrán ingresar solo en los días de cada semana y dentro de los horarios de cada jornada que se determinen, si se encuentren previamente registradas y autorizadas por escrito por LA ADMINISTRACIÓN. La autorización podrá imponer que el acceso se permita con los accesorios de sanidad y/o seguridad laboral (delantal, casco, guantes, etc.).

CAPÍTULO XXII: LETREROS.

Es obligatoria la colocación del cartel indicador numérico domiciliario, que será provisto por LA ADMINISTRACIÓN con cargo al dueño de la propiedad. El mismo deberá ir colocado en la pilastra o gabinete de luz, a los fines de lograr uniformidad y fácil identificación del domicilio.

Está prohibida la colocación de otros letreros de cualquier otra naturaleza.

CAPÍTULO XXIII: RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

43. Recipiente de residuos.

Es obligación de cada propietario hacer instalar en el frente de su inmueble, en el espacio verde ubicado junto a la vereda, un recipiente para residuos que, por motivos uniformidad y funcionalidad, será provisto por la Administración a costa del dueño del terreno. Este recipiente ("HONGO") debe ser diariamente mantenido y reparado por los moradores de la vivienda respectiva, tanto externa como internamente.

44. Tratamiento y recolección.

La recolección de residuos se realiza en los horarios que determine LA ADMINISTRACIÓN.

Los residuos se deben colocar en bolsas de plástico y cerradas, según el siguiente criterio obligatorio de clasificación:

- Los residuos domésticos húmedos – orgánicos, deben embolsarse en forma separada del resto, en bolsas adecuadas, para que resulten fácilmente identificadas por el operador de servicios y se deben colocar dentro del "hongo", atadas en su boca, para impedir la emanación de olores y facilitar su manipulación por los recolectores.

- Los desechos domésticos secos – inorgánicos como botellas plásticas o vidrio, papel, latas, cartón, etc., deben embolsarse secos y limpios, en forma separada del resto, en bolsas adecuadas, para que resulten fácilmente identificadas por el operador de servicios y se deben colocar dentro del "hongo", atadas en su boca.

- Los residuos verdes por corte de césped o del barrido de hojas deberán ser debidamente embolsados en bolsas adecuadas para que resulten fácilmente identificadas por el operador de servicios y se deben colocar fuera del "hongo". Los trozos de ramas



JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario del H.C.D.
Municipalidad de Las Piñas



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Piñas

provenientes de la poda de árboles deberán ser atados en paquetes de no más de un metro de longitud para facilitar su manipulación por los recolectores. Estos residuos serán retirados en los horarios que LA ADMINISTRACIÓN determine y no pueden permanecer en la calle más que el tiempo anterior prudencial para su recolección.

LA ADMINISTRACIÓN podrá solicitar, en cualquier momento, alguna otra forma de disponer los residuos o la clasificación de la misma.

Por ningún motivo se permite que el personal doméstico o jardineros de viviendas deposite la basura o recortes de plantas en otras propiedades, terrenos sin edificar o áreas comunes no autorizadas.

Todo morador que tenga necesidad de hacer retirar ramas, troncos u otros desechos de gran tamaño deberá solicitar un servicio especial a LA ADMINISTRACIÓN, el que será realizado a cargo del solicitante y su costo se incluirá en la siguiente Factura Única Mensual (F.U.M.).

CAPÍTULO XXIV: JARDINERÍA

LA ADMINISTRACIÓN podrá imponer y/o autorizar, a los propietarios y moradores la forma y material de los jardines externos, de césped natural, u otros que entienda corresponder conforme el concepto estético del Conjunto, previa presentación del proyecto de diseño del espacio verde de vereda. Esta facultad se ejercerá siempre que sea necesaria la preservación de los recursos naturales. La administración podrá disponer el mantenimiento de jardines frontales, a cargo del propietario, cuando los mismos se hallen en mal estado y/o abandono que afecten la estética general de la vivienda y/o de la cuadra.

45. Horario y sistema de riego.

El riego deberá programarse para que funcione preferentemente durante la madrugada o en la tarde noche, en forma limitada, evitando regar durante el horario de 10:00 a las 18:00. .horario del inspector de servicio... se critican los derrames


El sistema de riego deberá funcionar en perfectas condiciones, evitando pérdidas de agua y/o derrames en la calle, ya que el derrame de agua por falta de medición o calibración del riego, será sancionado por la administración.

46. Prohibiciones.

No está permitida la instalación de huertas o frutales con fines comerciales y/o que pudieran tener insectos, moscas o infecciones que pudieran afectar a los vecinos o a la comunidad en general, como así también la implantación de cualquier variedad de álamos, olmos, eucaliptos y de otros forestales que, por la dimensión de sus raíces, puedan deteriorar las cañerías de agua que se instalen en la servidumbre de acueducto que afecta cada predio o, que puedan llegar en el futuro a representar perjuicio a cualquier edificación propia o vecina.

No se podrá utilizar maquinaria de motor o herramienta ruidosa para el mantenimiento de jardines los días sábados de tarde, domingos y días festivos.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

34

CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

Está prohibido provocar y/o permitir el derrame de agua por la calle, sea proveniente de riego de jardines, desagote de piscinas, lavado de rodados o cualquier otra causa. Se prohíbe el lavado de rodados en la vereda o acera. El funcionamiento de los aspersores obligatorios para riego de cada heredad con vivienda, debe ser controlado por cada usuario y limitado a lo estrictamente necesario. La disposición de los picos de riego debe estar orientados desde el cordón hacia la vereda únicamente. El derroche comprobado de agua, aunque se trate de una provisión medida, motivará la aplicación de una multa especial prevista en la normativa regulatoria correspondiente, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el presente reglamento y, en caso de transgresiones reiteradas de derroche, se podrán aplicar además, las medidas complementarias de este reglamento. Cuando las fugas de agua provengan de la red troncal, el personal de LA ADMINISTRACIÓN, cualquier día del año y a cualquier hora, efectuará las pertinentes reparaciones y, de darse el caso, ingresando a las servidumbres por las que se encuentre el ramal deteriorado.

47. Servidumbres

Todo propietario y legítimo morador debe respetar y tolerar sobre su predio, en el doble carácter de fundo sirviente y dominante entre todos los lotes del Conjunto Residencial Dalvian, cualquiera sea el sector, manzana o lugar en que ellos ubiquen, la existencia de una servidumbre de acueducto, de uso de espacio físico o aéreo y de tránsito que asienta físicamente sobre una franja de terreno constante de un metro (1,00m.) de ancho, cuyo eje coincide con la línea media de cada manzana sobre el contra frente de cada lote, el que comienza y termina entre los dos lados menores del rectángulo que cada una de ellas conforma o eventualmente, en el contra frente de los lotes cabecera de manzanas, donde las cañerías cambian de dirección. La servidumbre se entenderá vigente aún en caso de lotes que reciban servicios sólo desde la calzada. La servidumbre se desarrolla con un ancho de cincuenta centímetros (0,50m.) sobre el fondo de cada terreno, en toda la longitud del lindero que importe su contra frente. La misma es gratuita y perpetua, para la instalación de acueductos subterráneos y/o superficiales, para postes telefónicos y la provisión de agua o para cualquier otro tipo de conducciones o instalaciones subterráneas o aparentes aéreas que LA ADMINISTRACIÓN y operadora del Conjunto Residencial Dalvian decida concretar en beneficio de los servicios domiciliarios que presta. Implica para el morador la prohibición de ejecutar cualquier tipo de construcción sobre su traza y para LA ADMINISTRACIÓN la servidumbre accesoria de tránsito para que el personal que se designe sin limitaciones de oportunidad, fechas ni horarios, pueda ingresar, para colocar y/o instalar medidores de consumo de agua y operar su periódico control, mantenimiento, reparaciones o reemplazos, lectura de consumos, constataciones de conexiones clandestinas de agua u otro tipo de suministro, operar reducciones de caudal temporarios de tales servicios, por falta de pago de las tasas retributivas incluidas en la Factura Única Mensual (F.U.M.).

La servidumbre precedente puede o no estar constituida por título. No obstante, su existencia de hecho ha sido debidamente informada y es conocida, aceptada y respetada por todo propietario y legítimo morador de predios ubicados en el Conjunto Residencial Dalvian.

El propietario y/o residente tiene obligación del mantenimiento y limpieza de la servidumbre, manteniendo esa franja de terreno accesible y libre de malezas, plantas y/o cualquier escombros que impida su acceso. La invasión de la servidumbre por parte de cualquier vecino colindante, dará lugar a las sanciones pecuniarias correspondientes.

CAPÍTULO XXV: MASCOTAS



ALEXANDER PEÑERO
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Los Hornos

35



CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Los Hornos

48. Animales permitidos

Sólo se permitirá una cantidad razonable de mascotas que no generan peligro o molestias a los vecinos, debiendo limitarse su tenencia a mascotas que no se encuentren encuadradas en la calificación de animales o razas peligrosas, conforme ley 7.633.-

Las mascotas deben contar con un collar identificatorio de uso permanente, que identifique el nombre del dueño y la propiedad en la que mora.

49. Circulación en espacios comunes.

Para los paseos por áreas comunes y de circulación del Conjunto deben estar acompañados y debidamente sujetos mediante collar, correas y bozal, bajo control de un adulto responsable del animal.

En el supuesto de que ensucien los jardines, calles, áreas de circulación, áreas de uso común u otra propiedad, los propietarios de la mascota deberán limpiar por su cuenta el área afectada.

50. Razas peligrosas.

Se entiende raza peligrosa, a las razas enumeradas en la Ley Provincial 7633 y/o sus modificatorias. Dicha enumeración no es taxativa, pudiendo LA ADMINISTRACIÓN incorporar otras razas y decidir la expulsión de cualquier otro ejemplar, cualquiera sea su raza, y/o en caso que su comportamiento y/o conducta que evidencien la peligrosidad, agresividad o molestias para con los habitantes y visitantes.

51. Daños y molestias causadas por animales domésticos.

La mascota que ataque a una persona deberá ser retirada definitivamente del Complejo. Los animales agresivos y aquellos que hagan destrozos en jardines o abran los "hongos" de residuos y romper las bolsas que contienen, deben ser denunciados ante la Administración por cualquier residente que sea testigo del daño o víctima de la agresión, para que se tomen las medidas pertinentes, que pueden llegar a la obligación del dueño del animal de retirarlo definitivamente del perímetro del Conjunto. También podrá ser ordenado el retiro definitivo del Complejo de todo animal que durante los horarios diurnos y/o nocturnos, produzca molestias a sus vecinos con ladridos, maullidos y/o ataques desde la vivienda en que more o fuera de ella. La violación a esta regulación podrá ser motivo de la aplicación de la sanción prevista en el reglamento, además de las aquí previstas.

Durante el lapso que transcurra entre la comunicación al tenedor de la mascota que se debe retirar del barrio y el momento que ello se concrete, el responsable del animal deberá mantenerlo en adecuado cerramiento. El incumplimiento a esta prescripción será considerado falta grave conforme al artículo 6º de la Ordenanza Municipal número 3726/08 y sus modificatorias, por lo que será sancionado pecuniariamente.

52. Estado y sanidad de las mascotas.

Todos los perros y gatos deberán estar vacunados y contar con los correspondientes certificados que demuestren el acatamiento de las disposiciones aplicables a la sanidad de los animales.

En casos extremos, la Administración podrá disponer la captura y depósito en la guardería de animales del complejo, con costa a cargo del propietario, así como podrá dar intervención a las



ESTEBAN PEREZ
Secretario de
Municipalidad de Las Heras

36



JARLOS MARTIN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

autoridades del Servicio Veterinario y Antirrábico del Municipio de Capital o de Las Heras y/o al organismo público que pudiera corresponder.

Los habitantes que tengan mascotas deben cumplir las disposiciones sanitarias preventivas. Comprobado el incumplimiento de estas obligaciones se denunciará el caso ante las autoridades del Servicio Veterinario y Antirrábico del Municipio de Capital o de Las Heras, según corresponda.

La Administración podrá determinar un sistema de control de tenencia, sanidad y comportamiento de las mascotas que incluya la obligatoriedad de registro de las mismas, portación obligatoria de elementos tecnológicos y controles sanitarios periódicos. El incumplimiento del registro de la mascota, de la portación de los elementos tecnológicos de rastreo y/o identificación o de los controles sanitarios periódicos podrá ser motivo de la aplicación de las sanciones previstas en el reglamento, además de la expulsión de la mascota del perímetro del Barrio.

Los servicios de guardería, sanidad y los demás que se incorporen para la comunidad de mascotas se consideran servicios especiales onerosos. La Administración incluirá el cargo de los servicios solicitados por el propietario de la mascota en la siguiente Factura Única Mensual.

CAPÍTULO XXVI: UTILIZACIÓN DE LOS AMBIENTES.

53. Instalaciones.

El Club House e instalaciones deportivas para equitación, tenis, fútbol, gimnasio, etcétera, son de propiedad de DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA. Es facultad de la propietaria permitir o no el uso de las instalaciones por parte de cualquier persona, aunque sean propietarios, legítimos moradores y/o terceros, ejerciendo el derecho de admisión que estime corresponder. El uso de todas las instalaciones del Club House lo reglamenta DALVIAN S.A., que se reserva, el derecho de modificarlo y está sujeto a las siguientes normas:

Las instalaciones de DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA han sido destinadas por ella al uso exclusivo de los propietarios o legítimos moradores del Conjunto. En caso que un inmueble se encuentre habitado por moradores no propietarios, estos y, sólo por el período de duración del derecho a morar que le permite ser vecino del Conjunto Residencial Dalvian, podrán acceder al uso de estas instalaciones, en las mismas condiciones que los propietarios. Mientras tales moradores hagan uso de las instalaciones, el derecho a hacerlo por parte del propietario no residente que les concedió la morada queda suspendido, en la inteligencia que las mismas sólo son utilizables por parte de residentes efectivos.

Para el caso de parcelas que sean de propiedad de una persona jurídica, el presidente de la sociedad deberá informar el nombre de las personas que podrán solicitar el uso de las instalaciones, no pudiendo exceder el máximo de cinco (5) autorizados, salvo autorización excepcional de la Administración.

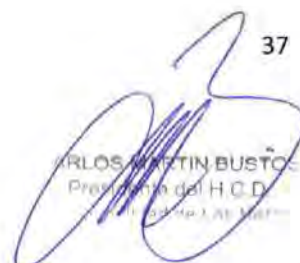
54. Utilización de los ambientes.

Sólo podrán utilizar el Club House y las instalaciones complementarias aquellos propietarios o legítimos moradores cuyas viviendas no se encuentren en mora en el pago de Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.). No podrán hacer uso del Club House y sus inmediaciones, aquellos residentes que hayan recibido una sanción, dentro de los plazos en que dure la misma, salvo que la Administración disponga lo contrario.



ESTEBAN PEREYRA
Presidente del H.C.D.
Municipio de Las Heras

37



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipio de Las Heras

No se podrá acampar, realizar comidas informales ni prender fuego en las áreas verdes.

En la zona de pileta, los residentes deberán hacerlo con vestimenta adecuada, uso de gorro de baño, ducharse previamente y sin el uso de cremas bronceadoras (se exceptúan protectores solares). Queda prohibido el uso de elementos de vidrio o aquellos elementos que pongan en riesgo a las demás personas. Los residentes en la zona de pileta no podrán ingresar con animales, alimentos, ni ejecutar actividades físicas de peligro.

Los menores de 12 años deberán concurrir acompañados de un mayor responsable. La vestimenta debe ser adecuada y no afectar la moral y buenas costumbres. No se permitirá el ingreso a las instalaciones de la pileta por razones climáticas y/o cuando el guardavida los establezca por razones fundadas en la seguridad y salubridad de sus usuarios. No podrán ingresar a la piscina los menores de 3 años sin la utilización de pañales específicos para su uso en el agua.

Los usuarios deberán abonar a la Administración, por el uso de las mencionadas instalaciones, un canon que será fijado por ella. Son atribuciones de la Administración:

- Establecer y modificar el canon de uso según lo consideren necesario.
- Autorizar expresa y previamente, todo evento a realizarse en el Club House.
- Decidir sobre la suspensión de los eventos.
- Delegar las facultades de control sobre el Club House e instalaciones deportivas, en la persona de un administrador o gerente que designe, remueva o sustituya.

El derecho a usar el Club House, no se hace extensible a sus invitados quienes no podrán utilizar en ese rol (el de invitados), la pileta, el gimnasio, las canchas de tenis, futbol o golf. El usuario que realice el evento deberá tomar los recaudos necesarios para que ningún asistente acceda al espacio de los mismos. Los terceros participantes de cualquier evento o que, por cualquier motivo ingresen al Club House, como, por ejemplo, el personal de las empresas prestadoras de algún servicio, no podrán ingresar por ningún concepto al sector residencial del barrio, sea caminando o en vehículos, salvo que lo hagan en compañía del usuario, circunstancia que será advertida por el personal de guardia del ingreso del barrio al momento del ingreso del mismo. Los usuarios que utilicen el Club House e instalaciones deportivas deberán tener en consideración que las instalaciones están destinadas al uso familiar exclusivo y particular de los residentes del complejo. Los eventos que se realicen deberán salvaguardar la convivencia entre vecinos, priorizando el interés común de la urbanización con relación a los intereses individuales de los vecinos. En congruencia con estos principios, el usuario solicitante asume la responsabilidad no sólo del correcto uso de las instalaciones, sino también de las consecuencias que cause dicho uso en el patrimonio de DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA. En ningún caso el Club House podrá ser utilizado por menores de edad sin la compañía del usuario autorizado, el cual debe permanecer en el recinto hasta que todos los menores abandonen el lugar.

Todos los costos de cualquier naturaleza, tasas, impuestos, seguros, derechos y/o eventuales sanciones relacionadas con el uso, prácticas y/o actividades desarrolladas en el Club House, como así también, por todos los hechos o eventos dañosos que se sucedan durante el período de solicitud concedida para el uso de partes del Club House son a cargo del autorizado.



DALVIAN RESERVA
Sociedad Anónima H.C.D.
Reserva de Los Hornos

38



CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.D.
Reserva de Los Hornos

El usuario autorizado es responsable por todos los hechos que sucedieren dentro de la zona del Club House, por sus invitados, personal de servicio y cualquier otra persona que esté afectada o invitada al evento. Los asistentes deberán guardar la compostura y vestir adecuadamente. No se podrán realizar actividad o prácticas contrarias a la tranquilidad, el decoro, la moral y las buenas costumbres.

55. Prohibiciones.

Queda expresamente prohibido:

- El uso del Club House e instalaciones deportivas para eventos de cualquier naturaleza del cual no formen parte los usuarios autorizados, quienes deberán estar presentes desde el comienzo del evento y hasta el momento que se retire del mismo la última persona participante. Los solicitantes podrán hacer uso del salón siempre y cuando la persona festejada tenga parentesco en línea recta o colateral con la persona que contrata el espacio para el evento. También se admitirán agasajos de allegados a un usuario, hasta el segundo grado de parentesco por afinidad con éste. Queda estrictamente prohibido otorgar el uso del salón de eventos para personas que no sean usuarios. En ningún caso el Club House podrá ser utilizado para actos de proselitismo político, ni con el fin de recaudar fondos, salvo expresa autorización de la Administración. Las fiestas y otros eventos deberán ser de tipo particular, atendidos y financiados personalmente por el usuario contratante. Queda prohibido el acceso de vehículos y el estacionamiento de los mismos en lugares distintos a los previstos a esos efectos en las proximidades del Club House e instalaciones deportivas, no pudiendo estacionar los concurrentes en otras calles internas del barrio. Cubierta la capacidad de tales estacionamientos, los automóviles restantes deberán ser estacionados fuera de los límites del barrio y, sin obstaculizar el ingreso al mismo.
- Fumar en el Club House e instalaciones deportivas.
- La ingesta de alcohol por menores de dieciocho (18) años de edad, siendo causal para la inmediata suspensión del evento. Queda prohibido, igualmente, consumir drogas, así como llegar o permanecer en estado de alcoholismo, o bajo los efectos de cualquier estupefaciente o enervante. Aquella persona que encuentre su capacidad afectada podrá ser expulsada del evento por los agentes de vigilancia o seguridad del barrio.
- Guardar o depositar mercaderías o desechos tóxicos, inflamables, explosivos, peligrosos o que puedan ocasionar daños a los bienes de uso común o privados. No está permitido utilizar los muebles y elementos que se encuentran en el Club House o instalaciones deportivas para fines distintos y fuera de los espacios previstos.
- Clavar, engrampar, atornillar y/o pegar objetos en las paredes, puertas o techos y dañar o desfigurar cualquier parte del edificio y cubrir ventanales de las instalaciones del Club House. Los arreglos, adornos, etcétera, que están autorizados para ser colocados en el Club House, sólo serán de sobreponer o colgar con algún tipo de adherente que no dañe o afecte los acabados del mismo. Una vez terminado el evento, todos los medios utilizados para la disposición de objetos, deberán ser retirados antes del abandono del lugar por parte del usuario.
- La entrada de animales al Club House e instalaciones deportivas ni sus zonas aledañas.
- Subir vehículos, banquetas o andadores para carga o descarga en la vereda del Club House o en sus pasillos y en las instalaciones deportivas.



SECRETARÍA EJECUTIVA
Sección R.E.D.
Municipalidad de Las Piñas

39



ARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Piñas

56. Daños producidos en las instalaciones.

El usuario es responsable por los daños que durante su uso o el de sus invitados sufrieran las instalaciones propiedad de DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA. En caso de enseres faltantes o daños parciales o totales de los mismos o a las instalaciones, el usuario deberá abonar los mismos de acuerdo al inventario que se anexe al contrato y/o autorización por el cual se fijan las condiciones de concesión temporal de uso del Club House. El usuario podrá reponer los faltantes o reparar los daños o abonar en dinero efectivo los mismos. La reposición de muebles y útiles deberá ser efectuada por otros idénticos o los que en su defecto indique la Administración. En caso de pago en efectivo de los mismos, dicho monto se deberá abonar dentro de los cinco días corridos de ocurrido el daño. En ningún caso se considerará satisfecha la obligación del usuario, sin la conformidad por escrito de la Administración. Transcurridos los cinco días corridos a contar desde finalización del evento y, en caso que los daños no sean sufragados por el responsable, el monto de los daños se incluirá en la Factura Única Mensual (F.U.M.) del inmueble del usuario, correspondiente al mes siguiente del acontecimiento.

El usuario que reserve a su nombre el Club House será responsable en forma personal, solidaria e ilimitada frente a la Administración y el resto de los propietarios, por cualquier violación al reglamento que se produzca durante la utilización del mismo, sea que provenga de quien solicita el uso o, de terceros que hayan ingresado al barrio con motivo de la celebración del evento de que se trate. Asimismo será responsable solidario e ilimitado por las sanciones de cualquier naturaleza que apliquen los organismos públicos, de carácter mixto y/o cualquier autoridad de control con motivo de la utilización de las instalaciones. La Administración y/o el resto de los propietarios o legítimos moradores no serán responsables por los daños que sufran las personas o bienes del usuario o de terceros, durante el evento, en sus prolegómenos y en la etapa de evacuación de visitas, tras su conclusión. A estos efectos, el usuario que utilice el Club House y/o realice un evento privado deberá obligatoriamente a su costa y cargo, solicitar personal de seguridad y vigilancia extra a la empresa que brinde el servicio de guardia en el barrio y además, seguir las directivas que ésta le brinde, para la realización del evento y la movilización de invitados.

57. Sanciones por el uso indebido de los espacios comunes.

Además de las sanciones que pudieran corresponder, cualquier violación a las cláusulas precedentes por el usuario o sus invitados podrá traer aparejado:

- la suspensión del evento
- la prohibición de uso del Club House e instalaciones complementarias por un plazo no menor a seis meses.
- Sanciones pecuniarias previstas en el presente reglamento.

TÍTULO IV: REGLAMENTO DE DISCIPLINA.

CAPÍTULO XXVII: FUNDAMENTOS.

El reglamento de disciplina tiene por objeto resguardar la convivencia armónica y organizada de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN entre si y con quienes ingresan a la urbanización como prestadores de servicios, proveedores, invitados, usuarios, con la Administración y su personal dependiente y contratado.



40



CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del H.C.O.
Comunidad de Las Heras

El desenvolvimiento normal de la vida en esta gran comunidad requiere el estricto cumplimiento de las normas legales y del Reglamento General del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN en orden a la consecución del bienestar general y la preservación de la seguridad y la propiedad particular de los inmuebles que lo conforman.

El estilo de vida que caracteriza al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN impone subordinar el interés particular de los residentes al interés comunitario, mantener las buenas costumbres, la moral y una conducta vecinal tolerante y respetuosa. El cumplimiento de estos fines justifica necesariamente aceptar, en función del principio de legalidad y de buena fe, el presente estatuto disciplinario, procurar el avenimiento de los conflictos vecinales y aplicar un sistema correctivo de las infracciones que evite la judicialización de los mismos.

Las normas de este Reglamento determinan las infracciones a las normas reglamentarias; la institución de los órganos encargados del ejercicio del poder de control, mediación, instrucción y penalización; el proceso de mediación previo; el sumario disciplinario y las sanciones aplicables a los infractores.

CAPÍTULO XXVIII: INFRACCIONES.

Son infracciones susceptibles de instrucción del sumario disciplinario y sancionables por el órgano de disciplina todas las conductas, por hecho, acto u omisión, en que incurran los propietarios, los residentes, proveedores, empleados y las personas que con autorización de ellos ingresan al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, que sean violatorias del Reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y la legislación pertinente; las que incumplan los deberes, obligaciones y prohibiciones que imponen las normas legales y reglamentarias, cualquier conducta ilícita, abusivas y/o conductas que impidan u obsten el ejercicio de los derechos de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN en los inmuebles de propiedad privada y en las instalaciones, bienes y sectores públicos y de Dalvian S.A. que se encuentran afectados a usos comunes, así como todo acto que altere el logro del confort propio y común, de la tranquilidad y condiciones de seguridad en beneficio de los bienes y de las personas que residen dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, en pro de mantener y optimizar el "estilo de vida" peculiar, que se ha logrado para sus habitantes y que se busca mantener e incluso potencialmente, mejorar.

CAPÍTULO XXIX: ÓRGANO DE APLICACIÓN Y ACTUACIÓN.

58. Órgano Disciplinario (OD).

La función de este órgano es controlar el cumplimiento de la normativa reglamentaria y legal del Conjunto Residencial, recibir las denuncias de los propietarios y vecinos, o del personal dependiente o contratado por LA ADMINISTRACIÓN, instruir el sumario disciplinario a la persona denunciada y aplicar la sanción que corresponde a la infracción debidamente comprobada. Esta función será ejercida por LA ADMINISTRACIÓN, quien deberá respetar el derecho de defensa, el debido proceso, el derecho de propiedad y los demás derechos previstos en la Constitución Nacional.

59. Órgano de Revisión (OR).

La función de este órgano está reglada sobre la base del principio de jerarquía del Órgano de Disciplina, con autonomía e independencia de éste. Tendrá por objeto la revisión de la decisión que emane del OD. Este órgano estará compuesto por cinco (5) personas idóneas en el conocimiento, interpretación y ejecución del cumplimiento del Reglamento general del



ERDIN FENYTA
Presidente del H.C.D.
Comunidad de Las Hormas



LOS MARTIN BUSTOE
Presidente del H.C.D.
Comunidad de Las Hormas

CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, que tengan domicilio real en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y sean designados por LA ADMINISTRACIÓN por un período de 1 año. Los miembros del OR podrán ser reelegidos mientras dure su buena conducta y decoro en su gestión. La actuación de este órgano (OR) se inicia con motivo de la interposición del recurso de apelación a la sanción impuesta por el OD en los plazos y condiciones previstas en el presente Reglamento resguardando así el derecho de la doble instancia. Será requisito previo a la interposición del recurso de apelación, haber efectuado el descargo correspondiente dentro del plazo reglamentario. La resolución que adopte deberá ser suscripta por lo menos por tres (3) miembros integrantes de este órgano (OR) y dará por finalizado el proceso sancionatorio, dejando firme la sanción o en su caso, dejando sin efecto la misma.

60. Centro de Mediación (C.M.).

En este ámbito se debe procurar el avenimiento de los conflictos vecinales y restablecer las relaciones entre las partes involucradas. El proceso de mediación será voluntario, confidencial y con acuerdo de ambas partes. Estará integrado por dos mediadores profesionales, uno de ellos abogado y el personal administrativo asignado por LA ADMINISTRACIÓN. LA ADMINISTRACIÓN podrá también disponer de un servicio externo contratado a este fin con el acuerdo de los involucrados y a su costa.

CAPÍTULO XXX: SANCIONES APLICABLES.

El Reglamento contempla las sanciones disciplinarias genéricas y sanciones disciplinarias específicas para determinados tipos de infracciones. El caso y la gravedad de la infracción determinan la graduación y aplicación de la sanción y podrá dar lugar a la aplicación de una o más sanciones. El OD podrá disponer la aplicación conjunta o separada de ellas y deberá considerar además de la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona sumariada y la reincidencia.

61. Tipos de sanciones

- Llamado de atención: es una advertencia que se podrá aplicar previamente a la amonestación;
- Apercibimiento o amonestación es una sanción moral que quedará registrada a los efectos de ponderar las reincidencias.
- Resarcimiento o indemnización pecuniaria: Es la sanción pecuniaria de función resarcitoria del daño causado por la conducta antirreglamentaria del infractor. El propietario del inmueble y, en su caso también el ocupante del inmueble, responden por el hecho del infractor cuyo ingreso autorizaron al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y por las cosas y actividad riesgosa que provocó el daño causado. La compensación económica será luego cargada en la Factura única mensual (FUM) que corresponde al inmueble del infractor o propietario y/o ocupante responsable.
- Multa: es una sanción pecuniaria de carácter punitivo y correctivo aplicable para todos los casos de transgresiones legales o reglamentarias, aún en caso de que no exista un daño causado. Puede complementar la sanción pecuniaria. El importe de la multa se encuentra tabulado en la planilla tarifaria prevista en este Reglamento y se incluirá en la Factura Única Mensual (F.U.M.) que corresponde al inmueble del infractor o propietario y/o ocupante responsable. El importe de la multa podrá destinarse al mantenimiento de los sectores, instalaciones, servicios y/o cosas afectadas a los servicios comunes o al desarrollo de la



CARLOS MARTÍN BUSTO
Presidente del I.C.D.
Municipalidad de Las Hueras

comunidad del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Conforme las facultades delegadas a Dalvian S.A. respecto del control de accesos y circulación y, la supervisión del Municipio, el importe recaudado por las sanciones pecuniarias por infracciones de tránsito, conforme los importes establecidos en la normativa general vigente de tránsito de Mendoza, será transferido a la orden de la Municipalidad correspondiente en función del control de tránsito municipal. De igual forma, las sanciones por incumplimiento a la normativa general vigente respecto del uso y aprovechamiento del agua, serán depositadas a la orden del Ente Provincial de Agua y Saneamiento de Mendoza.

- **Clearing de deudores morosos:** es la inclusión del titular del dominio del inmueble en las listas de deudores comerciales de mayor consulta en la República Argentina y/o también en la oficina comercial de DOSSA, que se encontrare incurso en mora en el pago de más de una Factura Única Mensual (F.U.M.) sea consecutiva o alternada. La regularización de la deuda motivará la baja de esa información, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.
- **Suspensión:** consiste en la prohibición temporal de uso de las instalaciones comunes y/o deportivas o recreativas o de algunas de ellas, de quienes dañen esos bienes y/o tuvieren comportamientos reñidos con el debido respeto y las buenas costumbres que afecten a los residentes y a las personas autorizadas para ingresar al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN;
- **Reducción en provisión de agua:** es la sanción restrictiva que se aplicará a quienes se encontraren en mora en el pago de más de una Factura Única Mensual (F.U.M.) consecutiva o alternada, en la que se incluye el costo del servicio de agua potable. En este caso se habilitará al OD a proceder, según su criterio, en primer término, a la reducción del caudal de agua en el inmueble correspondiente, todo ello conforme la normativa vigente y control del EPAS. Una vez que cese el estado de morosidad de las codificaciones suspendidas, la rehabilitación se hará dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas hábiles, previo pago de los cargos de reconexión previstos en la planilla tarifaria.
- **Decodificación temporal del dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.):** es la sanción restrictiva que se aplicará a quienes se encontraren en mora en el pago de más de una Factura Única Mensual (F.U.M.) consecutiva o alternada y también en el caso de falta de la documentación habilitante del vehículo y del conductor y/o también para los casos de infracciones que vulneren la seguridad del Conjunto o de sus residentes en particular. El OD debe proceder a la decodificación temporal de los accesorios tecnológicos de apertura inteligente (T.A.G) en rodados pertenecientes a los residentes del inmueble moroso, debiendo ellos ingresar por la puerta destinada al acceso de visitas. Una vez que cese el estado de morosidad, las codificaciones suspendidas serán rehabilitadas dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes, previo pago de los cargos de reconexión previstos en la planilla tarifaria.
- **Prohibición de acceso y expulsión:** es la sanción restrictiva de impedimento de acceso o expulsión del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN respecto de toda persona no residente o perteneciente a su grupo familiar que no resida en el barrio, que cometiere infracciones cuya gravedad afecte los principios instituidos en la declaración que sustenta el presente Reglamento. Esta sanción será aplicable por el OD a invitados, proveedores, prestadores de servicios y en general, a personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.
- **Control de admisión:** es la sanción que se establece contra aquellas personas que hayan vulnerado las normas de seguridad, tranquilidad y convivencia dentro de las



Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

43



CARLOS MARTÍN BUSTOS
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras

instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, y que la administración se encuentra facultada a ejercer el derecho de admisión sobre todas aquellas personas que pudieran ser peligrosas, que pudieran atentar contra la seguridad de bienes y personas o, con posibilidades de vulnerar la seguridad del Conjunto, pudiendo ordenar la exclusión en forma permanente o parcial.

CAPÍTULO XXXI: REITERACIÓN DE INFRACCIONES.

62. Reincidencia y Conducta Abusiva,

La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas se define por este Reglamento como reincidencia. Esta conducta se considerará abusiva, rigiendo la regla que indica que, a mayor cantidad de reiteraciones, mayor gravedad del abuso y mayor cuantía de la sanción que corresponda a la infracción. Esta circunstancia se tendrá como agravante y será tenida en cuenta para la aplicación de las sanciones más graves. A tal efecto se llevará un Registro de Reincidencias (R.R.) cuya reglamentación es a cargo de LA ADMINISTRACIÓN.

63. Sanción.

La multa como penalidad especial en caso de reiteración de infracciones y/o conductas abusivas o delictuales, tendrá la siguiente escala sancionatoria de reincidentes: b.1) La primera sanción especial será tres (3) veces la tasa general vigente (T.G.V.). b.2) La segunda sanción especial será de seis (6) veces la tasa general vigente (T.G.V.). b.3) La tercera sanción especial, será diez (10) veces la tasa general vigente (T.G.V.). En razón de que, uno de los objetivos principales de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN es la seguridad de las personas y de los bienes que se encuentran dentro de su perímetro, es facultad de LA ADMINISTRACIÓN aplicar multa por violación a las condiciones de seguridad, hecho que será considerado como falta gravísima que atenta incluso contra la moral y las buenas costumbres que impone el estilo de vida que inspira el Reglamento General. Esta sanción se aplicará oscilando su monto entre (de 10 a 20) diez y veinte veces la tasa general vigente (T.G.V.). Respecto de infracciones relacionadas con el tránsito, circulación y régimen general del uso del agua, se aplicarán las sanciones previstas en la normativa general vigente.

Transcurrido el plazo de un año desde el cumplimiento efectivo de una sanción, no podrá considerarse el antecedente.

CAPÍTULO XXXII: INFRACTOR.

Se consideran infractores a toda persona que vulnere o incumpla las disposiciones del presente reglamento. También serán considerados infractores, el propietario del inmueble que integra el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, las personas que residan en el referido inmueble, y también todas las que ingresan al conjunto residencial con su autorización, tengan o no vínculo familiar, laboral o de servicio con el propietario, e incurran en una infracción al Reglamento o a la ley que pudiera dar origen a una sanción disciplinaria de cualquier tipo. Las personas infractoras que no sean propietarias del inmueble podrán intervenir en su defensa en el proceso disciplinario. En todos los casos el propietario del inmueble que autorizó por sí o por su intermedio el ingreso del infractor será sometido a sumario disciplinario; y en caso de aplicación de una sanción pecuniaria, responderá como deudor principal de la Factura Única Mensual (F.U.M.) a la que se cargará la multa y/o el resarcimiento pecuniario impuesto por el Órgano Disciplinario (OD), sin perjuicio de su derecho de repetición contra el infractor.



JUAN ESTEBAN PÉREZ
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Los Hornos



CARLOS MARTÍN BUSTI
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Los Hornos

Cuando se trate de un inmueble en condominio, podrá hacer el descargo y asumir la defensa del caso cualquiera de los condóminos con capacidad legal.

CAPÍTULO XXXIII: PROCESOS DE MEDIACIÓN PRIVADA.

64. Procedencia.

Todo desacuerdo entre vecinos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, por cuestiones relativas al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que regulan la convivencia en esta comunidad, previo a ser dirimido ante los estrados judiciales, y salvo delitos que prevé el Código Penal Argentino que se rigen por sus leyes respectivas, deberá canalizarse y procurarse mediante el Proceso de mediación privada.

65. Inicio del proceso.

El solicitante deberá presentar el formulario general de reclamo ante LA ADMINISTRACIÓN, quien lo notificará a la persona denunciada, haciéndole conocer el reclamo formulado e invitándola al proceso de Mediación.

66. Aceptación.

Para el caso de aceptación de la Mediación, la ADMINISTRACION designará un Mediador, quien será asistido en el proceso de mediación si no fuese letrado, por un Mediador Abogado también designado por LA ADMINISTRACIÓN, a los fines del control de la legalidad del acuerdo. El Mediador podrá ser recusado por cualquiera de las partes con expresión de causa en cuyo caso se designará otro Mediador. En caso de ser rechazada la invitación, sin más trámite se girarán las actuaciones al Órgano Disciplinario.

67. Expediente de mediación.

La Administración deberá clasificar los conflictos en mediables y no mediables y derivar al Mediador los que considera mediables. En este caso se formará un Expediente de Mediación, se le dará entrada en el sistema y un número interno de Mediación. El mismo consta del reclamo, la invitación a participar del Proceso de Mediación, la aceptación de la requirente (guardando la confidencialidad). Todas las actuaciones de esta instancia tienen carácter reservado, quedando en el Área de Mediación el archivo de las mismas.


68. Audiencias Previas.

Se fijará una audiencia privada con cada una de las partes con el Mediador (para la presentación y realizar una exploración previa) y luego una audiencia conjunta. Las audiencias se fijan en una agenda de trabajo que maneja el Mediador y la Secretaria Administrativa del Área de Mediación; la cual se encarga del proceso de recolección de datos importantes para la ubicación de las personas, informa sobre el proceso y realiza llamadas, envía correos electrónicos para que exista siempre un contacto previo entre el Área y las partes, a los fines de asegurar la presencia de las mismas en la audiencia fijada.

69. Confidencialidad.

Las partes deberán suscribir un convenio de confidencialidad que es indispensable para darle inicio al Proceso. Todas las actuaciones en esta instancia son confidenciales de carácter reservado, no pudiendo ser utilizadas ni reproducidas por las partes saliendo del Área de Mediación, salvo para derivaciones especiales: necesidad de datos, (Dirección de Catastro); inspecciones (Dirección de Obras Privadas); etc. No tendrán ningun valor jurídico la


JUAN ESTEBAN PEREYTA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Mercedes

45

CARLOS MARTÍN BILE
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Mercedes

reproducción de diálogos o cuestiones planteadas en el proceso de mediación sin el reconocimiento de la otra parte.

70. Audiencia Conciliatoria.

Se fijará una audiencia para que asistan las partes con el Mediador, que deberá ser notificada por cédula al domicilio de las partes. El Mediador utilizará las herramientas propias de la Mediación para procurar llegar a los intereses de las partes. Todo lo que anota el Mediador es confidencial. El Mediador podrá dar intervención en la audiencia a terceros (perito, testigo, etc.) en caso de ser petitionado por las partes y lo estime conveniente para lograr el avenimiento.

71. Acuerdos.

Las audiencias pueden finalizar con acuerdo o sin el mismo. En el caso que finalicen sin acuerdo, de corresponder oportunamente, se derivan al área competente para darle trámite de sumario disciplinario.

- Acuerdo de cuarto intermedio: Puede que una sola audiencia no sea suficiente y se acuerde pasar a un cuarto intermedio; o puede ser que las partes soliciten la colaboración de personal idóneo y pasar a un cuarto intermedio; fijándose dicho acuerdo por acta, firmada por las partes.
- Acuerdo provisorio: Puede ocurrir que las partes acuerden provisoriamente algo a probar si resulta o funciona bien un tiempo y luego vuelven para reajustar y dejar terminado un acuerdo definitivo, estableciendo un tiempo, conforme las opciones que se acordaron y las tareas a realizar por las partes.
- Acuerdo definitivo: El acuerdo debe ser escrito y deberá contar con la aceptación y firma de LA ADMINISTRACIÓN. El acuerdo no debe atentar contra el espíritu del Reglamento General y ni violar las normas reglamentarias ni legales, caso contrario carecerá de valor y no inoponible a LA ADMINISTRACION y a terceros. El acuerdo tiene carácter transaccional y su ejecución en caso de incumplimiento podrá demandarse judicialmente. El acuerdo deberá contener firma certificada por notario público de los involucrados

72. Seguimiento y fin del proceso.

LA ADMINISTRACIÓN realizará el seguimiento para ver la evolución del conflicto, evitar la escalada del mismo, el cumplimiento y la restauración de las relaciones sociales. Transcurridos seis meses desde la fecha de la misma del Acuerdo definitivo, el Mediador hará un informe y cerrará el proceso.

73. Inexistencia de acuerdo.

En caso de no lograrse el acuerdo o ante la incomparecencia de alguna de las partes, el Mediador conjuntamente con LA ADMINISTRACIÓN emitirá el respectivo Certificado de Fracaso (C.F.) de la instancia conciliadora que será necesario para acudir a la vía judicial, en el caso que las partes hubieran aceptado previamente el proceso. La falta de avenencia de las partes en conflicto habilita a LA ADMINISTRACIÓN a poner en marcha el procedimiento disciplinario, en caso de corresponder.

74. Gastos.



ESTEBAN FERECYA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Tablas



CARLOS MARTÍN BUC
Presidente del H.C.I.
Municipalidad de Las Tablas

La puesta en marcha del procedimiento de mediación generará gastos administrativos que determinará LA ADMINISTRACIÓN, además de los honorarios de técnicos y/o profesionales que pudieren intervenir. En el caso de aceptarse el proceso de Mediación, los gastos serán soportados por las partes en conflicto por partes iguales, salvo pacto en contrario. En el caso de no aceptarse la Mediación, los gastos serán soportados por el solicitante. En cualquier hipótesis se incluirán en la Factura Única Mensual (F.U.M.).

CAPÍTULO XXXIV: PROCESO DISCIPLINARIO.

75. Iniciación.

El procedimiento disciplinario podrá iniciarse por denuncia del residente interesado (verbal o escrito), por informe de guardia de seguridad, de oficio por LA ADMINISTRACIÓN o por falta de acuerdo en el proceso de mediación.

La denuncia deberá ser realizada en forma directa en las oficinas de DOSSA, cito en Cerro de la Quebrada 86, Barrio Dalvian, y/o mediante el envío de la misma al correo electrónico dossa@dalviansa.com.ar y/o oficinadossa1@dalviansa.com.ar. La misma deberá contener los datos personales del denunciante, teléfono móvil, correo electrónico y demás datos de contacto; la descripción precisa y sucinta del hecho expresado con claridad y precisión; indicar las normas del Reglamento que entiende han sido violadas y ofrecer toda la prueba de la que se disponga o de la que pueda existir en poder de terceros. Los gastos que demande la producción de la prueba serán exclusivamente a cargo del denunciante. En el caso de haberse iniciado el proceso de oficio o por fracaso de la instancia de mediación, los gastos serán a cargo del infractor.

76. Formación de Causa.

LA ADMINISTRACIÓN solicitará explicaciones al denunciante y resolverá si hay lugar o no a la formación de causa disciplinaria. Podrán rechazarse in limine aquellas denuncias cuya improcedencia sea evidente.

77. Notificaciones. Domicilios.

Cuando LA ADMINISTRACIÓN disponga la formación de causa disciplinaria notificará la denuncia al sumariado y/o al propietario responsable del inmueble. La comunicación contendrá una relación sucinta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la acción u omisión de la conducta infractora y la norma del Reglamento General que la tipifica.

La notificación de inicio del proceso se cursará en el inmueble de propiedad del infractor, en el correo electrónico y/o por mensajería instantánea mediante WhatsApp u otra plataforma similar, declarado por el propietario o residente y registrado en la administración. Una vez presentado el descargo correspondiente, todas las demás notificaciones se realizarán mediante correo electrónico denunciado por el sumariado.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Intendente P. CD.
Municipalidad de Dalviansa

47

CARLOS MARTÍN BILIOTTI
Presidente del P.
Municipalidad de Dalviansa

Si algún titular de dominio no residente quisiera fijar otro domicilio fuera del Conjunto Residencial a efecto de estas notificaciones, deberá hacerlo mediante comunicación fehaciente ante LA ADMINISTRACIÓN. En tal caso solo se admitirán domicilios dentro del radio del Gran Mendoza.

Despachada la notificación al domicilio fuera del Conjunto Residencial por cualquiera de los correos que presten el servicio postal, será plenamente válida la notificación enviada, sin perjuicio de que no exista confirmación de su recepción por parte del destinatario. LA ADMINISTRACIÓN no responderá si el mismo no llega a destino, siempre que tal domicilio haya sido debidamente consignado como lo informe el propietario no residente.

El costo de las notificaciones fuera del Conjunto Residencial es a cargo del propietario no residente y el mismo será registrado juntamente con un cargo administrativo de gestión extraordinario en la siguiente Factura Única Mensual (F.U.M.) del inmueble. Tratándose de terrenos baldíos o de casas no habitadas, se tendrá por constituido como domicilio especial del dueño del inmueble el que haya fijado en la comparecencia del instrumento público de adquisición del bien si estuviere escriturado o, en el instrumento privado preliminar previo a la escrituración en cuyo mérito, se le haya puesto en posesión del mismo.

78. Domicilio Virtual.

En caso de que el sumariado haya constituido como domicilio una dirección de correo electrónico y lo comunique a LA ADMINISTRACION, es de exclusiva responsabilidad mantener la vigencia de su cuenta y su correo electrónico. Todas las notificaciones enviadas al correo electrónico denunciado serán plenamente válidas desde su envío al destinatario.

79. Descargo.

El sumariado deberá formular el descargo por escrito en un plazo perentorio de cinco (5) días hábiles computado a partir del día siguiente a la notificación de la formación de sumario. La inactividad del sumariado produce la caducidad de su derecho, sin necesidad de declaración alguna. El descargo deberá ser formalmente presentado por escrito, con letra legible o a máquina, fechado y firmado con aclaración de firma ante el administrativo en turno a cargo del Órgano de Disciplina (O.D.), y/o mediante el envío por correo electrónico, bajo pena de no admisión. Deberá contener sus datos personales; constituir domicilio electrónico a los efectos del procedimiento disciplinario; describir los hechos y ofrecer la totalidad de la prueba que asiste a su derecho. Podrá adjuntar prueba documental que obre en su poder y ofrecer hasta dos testigos, salvo que la complejidad de los hechos que se imputan justifique un número mayor. LA ADMINISTRACIÓN podrá, en caso que los hechos denunciados comprometan el orden, la seguridad y la higiene en el Conjunto Residencial, disponer la producción de pruebas no ofrecidas por el denunciante ni el sumariado, si las estimas idóneas a los fines de velar por el cumplimiento del presente Reglamento.

80. Apoderado.

En caso de acudir al proceso con un apoderado, el mandato invocado debe acompañarse al primer escrito y contener facultades expresas que lo legitimen para este proceso en particular. Los escritos por los que se ejerza la defensa a que refiere el presente proceso, pueden llevar patrocinio letrado y las costas de su intervención, serán a exclusivo cargo del de sumariado por cuanto tal patrocinio es facultativo y no obligatorio.

81. Prueba. Audiencia.



ALEJANDRO PEREYRA
Secretario del C.D.
Municipalidad de...

48



CARLOS MARTÍN BUS
Presidente del H.C.
Municipalidad de...

El OD resolverá la admisibilidad de la prueba designará fecha de audiencia para escuchar al sumariado y sustanciar la prueba. La citación de los testigos será a cargo del sumariado. Si a la audiencia no se presentan los testigos el OD podrá establecer una prórroga por quince (15) días y una nueva citación por única vez. Excepcionalmente, si el OD considera necesario sustanciar alguna otra prueba, podrá ordenar un cuarto intermedio a fin de rendirla en la forma. Si se suscitare alguna cuestión incidental durante el curso de la audiencia que por su naturaleza pueda interferir en la continuación de la misma, será resuelta en el momento por el OD, de lo contrario se resolverá en la resolución final.

82. Testigos.

Para ser testigo se requiere ser persona hábil y capaz, haber cumplido 18 años de edad. No podrán ser testigos las personas que tengan un interés directo o indirecto en el resultado del conflicto. El interrogatorio será libre por LA ADMINISTRACIÓN y el sumariado. La declaración será transcrita en acta que deberá suscribir el deponente y se agregará al expediente.

83. Incomparecencia.

En caso de incomparecencia injustificada del sumariado se tendrán por afirmativos los hechos expuestos en la denuncia y por reconocida la documental acompañada.

84. Mérito de la Prueba

Salvo prueba en contrario, se presumen veraces las manifestaciones realizadas por inspectores y guardias de seguridad.

85. Resolución.

Producida la prueba, el OD procederá a dictar la resolución dentro del término de quince (15) días hábiles. La resolución será condenatoria o absolutoria, debidamente fundada en los hechos acreditados y en las normas reglamentarias y legales violadas con base al principio de la sana crítica racional. Además, la resolución incluirá los gastos administrativos y las costas del procedimiento disciplinario. En caso de condena pecuniaria tanto los gastos y costas aludidas como el resarcimiento pecuniario y la multa se incluirán en la próxima FACTURA UNICA MENSUAL (F.U.M.) posterior a la notificación de la resolución.

El OD queda expresamente facultado para extender certificados de deuda por las multas, el resarcimiento pecuniario y los demás accesorios que se devenguen, a fin de perseguir su cobro judicial, en la forma establecida en el presente Reglamento. La falta de pago implicará la mora de toda la Factura Única Mensual (F.U.M.) correspondiente al mes siguiente en que se dispusiera la aplicación de la sanción, dado que no se admiten pagos parciales de facturas.

La resolución que impone una sanción pecuniaria deberá establecer un plazo para su cumplimiento y consignar la cantidad líquida que se condena a abonar. En caso de que se imponga una obligación de hacer, la resolución podrá disponer sanciones conminatorias para procurar su cumplimiento. No se admite el pago parcial

86. Recursos.

La resolución sancionatoria será apelable ante el OR dentro de los cinco (5) días de notificada. El recurso deberá presentarse por escrito, debidamente fundado, ante el administrativo en turno a cargo del Órgano de Revisión (O.R.), bajo pena de no admisión. En los fundamentos sólo será objeto o materia de agravio la violación a la garantía del derecho de defensa y la


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario de O.R.
Municipalidad de Las H.

49

CARLOS MARTIN BUST
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las H.

errónea aplicación o interpretación de la norma del Reglamento del Conjunto Residencial. En ningún caso se admitirá la presentación de la revisión vía virtual. Es condición de admisibilidad formal de la revisión el PREVIO PAGO del resarcimiento pecuniario acreditando el pago de la FACTURA UNICA MENSUAL (F.U.M.), caso contrario, para sustanciar el recurso, se emplazará al apelante al pago de la sanción, en caso de que la misma no haya sido facturada por la administración.

87. Título Ejecutivo.

A todo evento de orden legal, y judicial, la FACTURA UNICA MENSUAL (F.U.M.) que incluya el resarcimiento pecuniario y/o la multa aplicada por el O.D. reviste el carácter de un TITULO EJECUTIVO en los términos, con los efectos y consecuencias de tal, por tanto faculta a LA ADMINISTRACIÓN para acceder a la vía judicial prevista en el Art. 243 del C.P.C.C., sirviendo la misma como reconocimiento de deuda y, por lo tanto, de título ejecutivo válido y suficiente

88. Plazos. Efectos.

Todos los plazos que establece el presente Reglamento son perentorios y preclusivos. Se cuentan en días hábiles administrativos.

89. Notificación de Reincidencia.

En caso de reincidencia se dejará constancia de la existencia de infracciones antecedentes. Esa nota se notificará, por única vez, a su destinatario en el domicilio del inmueble ubicado dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN que, registrado a su nombre tenga vinculación con el caso y ello, aunque el destinatario como titular de dominio, no resida en él.


JUAN ESTEBAN PEREYRA
Secretario H.C.D.
Municipalidad de Las Heras


CARLOS MARTÍN BUST
Presidente del H.C.D.
Municipalidad de Las Heras