



Reglamento Interno

Contenido

| | |
|--|-----------|
| DISPOSICION DE CLAUSULA TRANSITORIA | 2 |
| PARTES DEL BARRIO. | 2 |
| I.- DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO. | 3 |
| II.- COMISIONES. | 5 |
| III.- COMPOSICIÓN DEL BARRIO | 7 |
| IV.- PROPIETARIO / ACCIONISTA. | 9 |
| V.- CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS: | 11 |
| VI.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO | 13 |
| VII.- EXTINCIÓN DE LA CALIDAD DE PROPIETARIO: | 14 |
| VIII.- DISPOSICIONES FINALES. | 14 |
| IX.-PODER ESPECIAL | 14 |

DISPOSICION DE CLAUSULA TRANSITORIA

El presente reglamento se aplica de manera inmediata y comprende a las relaciones y construcciones ya existentes, siempre que no afecten derechos adquiridos al amparo de anteriores reglamentos. Pero que de ningún modo pueden convalidarse si transgreden normas municipales o fiscales o de superior jerarquía.

Este instrumento constituye el Reglamento unificado, con las adecuaciones y modificaciones de acuerdo al régimen establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación. Se ha cuidado que en un mismo texto reunir toda la normativa para evitar atomización en los textos, la simplificación y mejor comprensión de estas directivas. Y en definitiva para lograr la adecuación de conductas y acciones de los vecinos a este texto único. El Barrio Privado Chacras de la Reserva, se ubica en la Calle Papa Francisco Nº 724, Partido de Campana, Provincia de Buenos Aires (en adelante, el "Barrio"). El Barrio Privado Chacras de la Reserva, posee una superficie de 716.895,95 metros cuadrados, cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción II; Parcela 168-f. Partida: 98. Inscripción de dominio 20.087 del Partido de Campana (14). El Conjunto de Propietarios, está integrado por los titulares de los lotes que lo componen con su respectiva acción. En cuanto a la titularidad de los derechos hay adquirentes a través de suscripción de boletos de compraventa de terrenos, y compradores con perfeccionamiento de sus títulos con una escritura, y además deberán ser titulares de una acción de Administradora de Chacras de la Reserva S.A., esta última sociedad es titular de los espacios comunes.

PARTES DEL BARRIO.

ARTICULO PRIMERO:

1.1. De acuerdo con el plano de mensura y división número 14-17-2015, aprobado por la Dirección de Geodesia el 30 de junio de 2015, el Barrio se encuentra dividido en 198 lotes y espacios o áreas comunes; de los cuales 102 lotes corresponden a la Primer Etapa del desarrollo.

1.2. La Segunda Etapa del desarrollo que cuenta con 96 lotes destinados a vivienda y espacios comunes, se encuentra con el avance de trámites cuya conclusión final y escrituración de los adquirentes por boleto de compraventa corresponde a la sociedad vendedora Chacras de la Reserva S.A.

1.3. Los espacios comunes fueron transferidos a Administradora de Chacras de la Reserva S.A., de la cual cada propietario de lote es titular de una acción o lo será en el momento de la transferencia del lote y la inscripción en el registro de acciones en los términos de la ley 24587 y sus modificatorias.

Para ser propietario de un lote en el Barrio Privado Chacras de la Reserva, se requiere ser socio activo de la Sociedad. La acción de cada propietario de un lote en el Barrio Privado Chacras de la Reserva y el lote al que accede conforman un todo inescindible. En consecuencia, no podrá perderse la calidad de accionista y seguir siendo solamente propietario dentro del Barrio Privado Chacras de la Reserva, ni ser propietario de un lote en el Barrio Privado Chacras de la Reserva, sin tener la titularidad de una acción de la Sociedad.-

ARTÍCULO SEGUNDO:

Los titulares o vecinos temporarios de los lotes del Barrio Privado Chacras de la Reserva, podrán utilizar los espacios comunes y demás servicios del Barrio Privado Chacras de la Reserva, en la medida que abonen las expensas correspondientes y conforme lo determine el Directorio de Administradora Chacras de la Reserva SA.

ARTICULO TERCERO:

El referido Barrio Privado Chacras de la Reserva, cuya organización y administración constituye el objeto de la sociedad comprende las siguientes áreas: "Áreas comunes" que serán de titularidad de Administradora de Chacras de La Reserva S.A.; y "Áreas privadas" que serán de titularidad de personas físicas o jurídicas.

I.- DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO.

ARTICULO CUARTO:

La dirección y administración del Barrio Privado Chacras de la Reserva, estará a cargo del Directorio de la Sociedad, el que, a los efectos del mejor desempeño trasladó cierta gestión a una Administración Externa, la que además es nexa entre las diferentes Comisiones de vecinos y el Directorio, sin que ello implique delegación de las responsabilidades que atañen orgánicamente a este último.

ARTICULO QUINTO:

Sin perjuicio de las disposiciones legales y estatutarias, y al solo efecto enunciativo y no taxativo, el Directorio tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- 5.1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas, cumplir y hacer cumplir el Estatuto Social y los Reglamentos que se dicten, interpretándolos en caso de duda.
- 5.2) Crear las comisiones que creyere convenientes con arreglo a lo dispuesto en el presente, fijándoles y reglamentando sus deberes y atribuciones. Nombrar personal y crear cargos con las funciones que considere conveniente y/o necesarias.
- 5.3) Designar los miembros de las comisiones que se establezcan.
- 5.4) Decidir la afiliación ante instituciones y federaciones sociales y/o deportivas, nacionales y/o extranjeras, y designar y/o remover reemplazantes ante las mismas.
- 5.5) Resolver las reclamaciones interpuestas por los propietarios con relación a sus derechos y obligaciones relacionados con el funcionamiento del Barrio Privado Chacras de la Reserva.
- 5.6) Dictar las normas y/o los restantes reglamentos que estimare convenientes y/o necesarios a los efectos de regular las diversas actividades inherentes al Barrio Privado Chacras de la Reserva.
- 5.7) Publicar en la cartelera del Barrio Privado Chacras de la Reserva que se establezca a tales fines las convocatorias a Asambleas -con la salvedad de las publicaciones que

obligatoriamente son exigibles en materia de SA- y las resoluciones asamblearias.

5.8) Dar a conocer, con la periodicidad que estime conveniente, el estado económico y financiero de la Sociedad y la programación y estado de ejecución de obras del Barrio Privado Chacras de la Reserva.

5.9) Aplicar las sanciones que correspondan a los propietarios y/o terceros por infracciones a los estatutos y/o reglamentos de la Sociedad Administradora de Chacras de la Reserva y el Barrio Privado Chacras de la Reserva y/o aquellos que regulen las distintas actividades sociales y deportivas.

5.10) Realizar cuantos más actos sean necesarios y adoptar todas las medidas que sean conducentes a fin de velar por el interés general del Barrio Privado Chacras de la Reserva, preservar el activo de la Sociedad y los bienes afectados al funcionamiento del Barrio Privado Chacras de la Reserva, asegurar la normal y pacífica convivencia entre los propietarios y terceros con acceso al Barrio Privado Chacras de la Reserva y constituir y otorgar las servidumbres, permisos, autorizaciones y documentos que sean necesarios para el uso de las instalaciones del Barrio Privado Chacras de la Reserva por los propietarios.

5.11) Modificar el presente Reglamento Interno y los restantes cuantas veces lo estime necesario y conveniente, siempre respetando las características del Barrio Privado Chacras de la Reserva, con el consenso de la mayoría absoluta de los propietarios que emitieran su voto . Ello respetando la normativa municipal, provincial y nacional vigente, y siempre que no se afecten derechos sustanciales adquiridos al amparo de reglamentos vigentes al tiempo de la compra.

ARTICULO SEXTO:

El Administrador tiene los siguientes derechos y obligaciones:

6.1: convocar a la asamblea y redactar el orden del día;

6.2. ejecutar las decisiones de la asamblea.

6.3. atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del Barrio Privado Chacras de la Reserva y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;

6.4. practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas, con asistencia de la Administración externa;

6.5. rendir cuenta documentada de gastos;

6.6. cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;

6.7. mantener asegurado el inmueble con un seguro integral que incluya el de incendio y responsabilidad civil y demás riesgos de práctica;

6.8. llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios; Podrán estos sustituirse a través de sistemas digitales que aseguren la no alteración de los registros.

6.9. archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas; en formato papel o bien electrónico.

6.10. notificar a todos los propietarios inmediatamente de la existencia de reclamos administrativos y judiciales;

6.11. expedir el certificado de deuda en el caso de ser requerido;

6.12. representar al Barrio Privado Chacras de la Reserva en todas las gestiones

administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

II.- COMISIONES.

ARTICULO SEPTIMO:

El Administrador Externo, bajo el control del Directorio, coordinará las actividades de las diferentes comisiones que se establezcan y supervisará el cumplimiento de las normas generales de la entidad y/o del Barrio Privado Chacras de la Reserva y/o de aquellas que dicten los órganos respectivos.

ARTICULO OCTAVO:

Sin perjuicio de lo que se establece en el artículo noveno, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo tendrá a su a cargo supervisar el cumplimiento del Reglamento de Construcción y de Parquización, supervisar la ejecución de las obras conforme al Reglamento aludido y al proyecto aprobado, y aplicar dicho Reglamento; todo ello dejando a salvo la obligación del propietario de observar la normativa vigente y obtener todas las autorizaciones y aprobaciones que resultaren necesarias por parte de las autoridades y/o empresas competentes. Asimismo tendrá a su cargo estudiar los proyectos de forestaciones generales y/o individuales y su impacto en el terreno, como así también recomendar al Directorio su aprobación o rechazo conforme a las normas y/o criterios forestales, paisajísticos y demás que resultaren de aplicación.

ARTÍCULO NOVENO:

Además de las mencionadas precedentemente, podrán existir en el Barrio Privado Chacras de la Reserva, otras comisiones tales como las que, a título ejemplificativo, se detallan a continuación:

- 9.1) Comisión de Legales y Disciplina
- 9.2) Comisión de Seguridad y Prevención
- 9.3) Comisión Revisora de Cuentas
- 9.4) Comisión de Arquitectura
- 9.5) Comisión de Infraestructura
- 9.6) Comisión Deportiva y de esparcimiento
- 9.7) Comisión de Sociales
- 9.8) Culturales

La facultad de establecer nuevas comisiones corresponde exclusivamente al Directorio.

ARTÍCULO DECIMO:

Las diferentes comisiones que establezca el Directorio tendrán aquellas atribuciones y deberes que les delegue el directorio. Estarán integradas por tres o más miembros en número impar, quienes podrán ser propietarios, vecinos transitorios o terceros, y serán designados por el Directorio. En caso de vacancia o de insuficiencia de integrantes de alguna comisión, excepcionalmente se admitirá que hubiera vecinos que integren más de una comisión. En caso contrario cada vecino sólo podrá integrar una comisión. Los directores titulares no podrán formar parte de las comisiones mientras dure su gestión. Los miembros de todas las comisiones, incluidas las mencionadas en los artículos anteriores, durarán dos ejercicios anuales en sus funciones. Se promoverá la renovación de sus integrantes, salvo que no hubiera otros postulantes a ocupar esa función en cuyo caso se admitirá la continuidad del integrante hasta ser reemplazado. El funcionamiento de las diferentes comisiones que se establezcan se ajustará a las siguientes reglas:

10.1) Cada comisión designará de entre sus miembros a un presidente, quien tendrá la función de dirección, convocatoria a reuniones y archivar en formato papel o digital lo resuelto en cada reunión.

10.2) Cada comisión propondrá al Directorio su Reglamento y/o sus modificaciones, demás reglamentos y normas que creyere convenientes y/o que fueren inherentes a su gestión y el presupuesto de recursos, gastos e inversiones de su sector y/o de las tareas inherentes a sus funciones y los elevará para su aprobación por el Directorio.

Al cierre de cada ejercicio, cada Comisión presentará una reseña de las actividades desempeñadas, a fin de facilitar al Directorio la confección de la Memoria.

10.3) Cada comisión propondrá al Directorio los aranceles y/o cánones que creyere convenientes con relación a la utilización del sector, y/o al desarrollo de la actividad, de su competencia, de manera de coadyuvar al mantenimiento y mejora de su sector y/o actividad en especial y del Barrio Privado Chacras de la Reserva en general; así también propondrá las pautas, condiciones y alcances para la utilización del sector y/o desarrollo de actividades de su competencia por parte de los accionistas, asociados y/o terceros ajenos al Barrio Privado Chacras de la Reserva.

10.4) La función de las diferentes comisiones es de colaboración, para con el Directorio, siendo este quien asume todas las responsabilidades sobre las decisiones finales. En el proceso de colaboración con la actividad que represente cada una de las diferentes comisiones, deberán emitir dictamen por escrito expresando fundamentos de su opinión con indicación de las mayorías y minorías y en un plazo razonable que no podrá exceder los cinco días. A modo de excepción podrá ampliarse si las circunstancias del caso lo justifican.

10.5) En su cometido, las comisiones podrán acercar propuestas de proveedores, mas si ello requiriese inspección al Barrio Privado Chacras de la Reserva, deberán previamente comunicar al Directorio para su debido conocimiento y aceptación.

10.6) Se encuentra prohibido el ingreso de proveedores fuera de los horarios especialmente habilitados sin admitirse excepciones.

10.7) Los miembros de las diferentes comisiones podrán ser apartados por el directorio con causa en el mal desempeño de sus funciones o motivado en la ausencia reiterada a las reuniones o a pedido del resto de los integrantes de la misma comisión en caso de inconducta, teniendo el directorio la facultad de designar a los reemplazantes que fueren necesarios en cada caso de vacancia de algún cargo.

10.8) La función de las comisiones serán excluyentemente de asesoramiento no vinculante al Directorio y a la Administradora Externa, sin perjuicio de lo señalado, tanto el directorio como

la Administradora Externa, para apartarse de lo aconsejado deberán expresar causal debidamente fundada.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO:

Las funciones que desempeñen los miembros de las comisiones que se establezcan, incluidas las mencionadas anteriormente serán honorarias (no remuneradas).

III.- COMPOSICIÓN DEL BARRIO

A) “ÁREAS PRIVADAS”.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO:

Se denominan “Áreas Privadas” del Barrio Privado Chacras de la Reserva, al conjunto de lotes a ser adquiridos por los accionistas de la Sociedad.

Los lotes se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliares, del respectivo propietario y su familia. No podrán desenvolverse actividades de características empresariales, ni comerciales, o industriales de manera profesional y habitual que por sus características deben contar con habilitación municipal y control fiscal. Se entiende por tales, aquellas tareas que impliquen oferta al público indeterminado a través de publicaciones en medios de comunicación escrita, o de divulgación por cualquier medio incluyéndose sitios web o redes sociales siempre que revistan las características antes mencionadas. Ello en tanto se entiende que tal oferta pública, el volumen de los negocios y la concurrencia de potenciales clientes excede la normal tolerancia entre vecinos y se opone al propósito de los vecinos de vivienda en un lugar que reúna condiciones de tranquilidad serenidad, seguridad, bienestar y convivencia recíproca. Queda prohibido destinar dichos lotes para cualquier actividad de carácter político o religioso, como así también para actividades contrarias a la decencia, decoro, moralidad, y buen nombre del Barrio Privado Chacras de la Reserva. Los propietarios de lotes no podrán emplazar construcciones no permanentes, ni permitir en ellos la realización de campamentos o “picnics”, ni estacionar vehículos para ser utilizados como habitación o funciones conexas y, en general, no podrán destinar los lotes para cualquier otro uso que directa o indirectamente constituya una transgresión a las finalidades del Barrio Privado Chacras de la Reserva.

B) “ÁREAS COMUNES”.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO:

Se denominan “Áreas Comunes” del Barrio Privado Chacras de la Reserva, a los siguientes sectores:

13.1) Vías de circulación y el espacio complementario entre las vías de circulación y los límites de los lotes.

13.2) Espacios recreativos, deportivos, sociales y de esparcimiento, incluyéndose entre

ellos, las áreas verdes y el parque central.

13.3) Espacios administrativos y de seguridad del Barrio Privado Chacras de la Reserva y demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Barrio Privado Chacras de la Reserva y servicios comunes. La utilización de éstas “Áreas Comunes” deberá sujetarse al presente Reglamento y a los restantes reglamentos específicos que se dicten por la Sociedad.

13.4) Las redes de distribución de servicios a las que puedan acceder los lotes, en los tramos que corran por sectores de propiedad común.

13.5) Los árboles, plantas y vegetación protectora o decorativa que se encuentre en los sectores comunes; todos los bienes muebles y accesorios para uso del Barrio Privado Chacras de la Reserva, y en general todos aquellos bienes, cosas e instalaciones que estén ubicadas o se instalen en el futuro en sectores o partes comunes del inmueble.

13.6) Las parcelas 1 de las manzanas 10b y 10d, la parcela 1 d la fracción II, serán destinadas a esparcimiento, y la fracción III será destinada a espacio circulatorio.-

ARTICULO DÉCIMO CUARTO:

Las vías de circulación podrán ser utilizadas por todas aquellas personas que tengan acceso legítimo a las “Áreas Privadas”. Excepto autorización de la Sociedad (o del administrador del Barrio Privado Chacras de la Reserva, en caso de existir), queda terminantemente prohibida la circulación de repartidores domiciliarios de mercaderías, cualquiera fuera el medio utilizado para circular y la naturaleza de las mercaderías distribuidas.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO:

Los espacios recreativos, de esparcimiento y sociales estarán al servicio de los propietarios de Lotes o “Áreas Privadas”, sus familiares, invitados e inquilinos y/u otros terceros, todo ello con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento y en los reglamentos específicos existentes o que se dicten. Los espacios y edificios destinados a servicios complementarios, como por ejemplo confiterías, restaurantes, gimnasio y entretenimiento que pudieran establecerse en tales espacios, podrán ser explotados por la Sociedad y/o por terceros concesionarios, siempre que se respete en todo momento las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes. A título ejemplificativo, quedan incluidos en estos espacios las plazas, piscina, club house, etc., donde la Sociedad podrá organizar eventos específicos, dentro de los mencionados lineamientos.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO:

Los espacios deportivos serán los destinados para los deportes para los que fueron creados y otros que el Directorio determine.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO:

Los espacios deportivos podrán ser utilizados por los propietarios de los lotes o “Áreas Privadas”, sus familiares, inquilinos y/u otros terceros, con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento, en los reglamentos específicos que se dicten para cada actividad y con sujeción a las pautas generales y/o especiales que establezca el Directorio a

propuesta de cada una de las comisiones que administre y supervise el desarrollo de cada actividad y el funcionamiento del respectivo sector. La explotación de dichos espacios podrá ser efectuada directamente por la Sociedad o a través de terceros concesionarios, respetando siempre toda normativa vigente. Los propietarios, para hacer uso de las instalaciones deportivas y sociales con sujeción a las reglamentaciones que se fijen, deberán estar al día en el pago de las correspondientes expensas y contribuciones comunes y abonar los cánones y/o aranceles de uso que se fijen.

Los espacios administrativos, de seguridad y los anexos o accesorios destinados al servicio del Barrio Privado Chacras de la Reserva, sólo serán utilizados por la Sociedad y/o las personas que ella designe y con sujeción a los reglamentos que se dicten y a la normativa municipal, provincial y nacional vigente.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:

SERVICIOS COMUNES: El Directorio con asistencia de la Administración externa dispondrá lo necesario para que sean prestados, en la medida de las necesidades y posibilidades, los siguientes servicios comunes: a) Iluminación básica que acompañe la impronta rural del Barrio Privado Chacras de la Reserva y la conservación de las calles, pero buscando también el resguardo a la seguridad de quienes lo habitan; b) recolección de residuos, limpieza y mantenimiento de calles y corte de césped en veredas; c) poda, mantenimiento y fumigación de árboles ubicados en las partes comunes o que hubiesen sido plantados uniformemente por el Barrio Privado Chacras de la Reserva a la vera de las calles, aunque se encuentren en superficie de propiedad exclusiva; d) servicio de vigilancia diurno y nocturno aplicado a las características y extensiones rurales del Barrio Privado Chacras de la Reserva, debiendo cada copropietario asumir los recaudos propios de seguridad adicional en cada lote; e) funcionamiento y mantenimiento de las redes de servicios comunes; f) mantenimiento de los bienes comunes y, en general, cualquier otro servicio que resulte necesario para el adecuado funcionamiento de la urbanización.

El Directorio podrá disponer, con cargo al respectivo propietario, el mantenimiento del césped y jardines de los lotes en los cuales tales tareas no sean realizadas espontáneamente por ellos.

IV.- PROPIETARIO / ACCIONISTA.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:

A los efectos del funcionamiento del Barrio Privado Chacras de la Reserva y de la utilización de los sectores que componen las "Áreas Comunes" del mismo, se establecen las siguientes categorías de Asociados:

21.1) Propietario o Socio Activo: Serán cada uno de los accionistas de la Sociedad, quienes deberán ser titulares de un lote. La Sociedad no reconocerá más que un solo accionista y un solo propietario o asociado activo por cada lote. En caso de existir pluralidad de titulares del lote y la acción, cualquiera fuera su causa, los condóminos deberán unificar su representación, designando un representante, quien ejercerá los derechos y cumplirá las obligaciones sociales. Idéntico procedimiento se seguirá cuando el propietario fuera una persona de existencia ideal.

21.2) Adherentes: Serán cada uno de los componentes del grupo familiar del Propietario/Accionista, entendiéndose por grupo familiar básico. 21.3) Vecino Transitorio: Serán aquellas personas que a título de inquilino o comodatario resida en la unidad, en tal caso se impone un límite mínimo de un mes. Se considerarán tales los locatarios titulares y su grupo familiar primario; su calidad de Vecino Transitorio regirá exclusivamente por el lapso de vigencia de la respectiva locación.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO:

La utilización de las "Áreas Comunes", por parte de terceros y/o invitados quedará supeditada a lo establecido por el presente Reglamento, por los restantes reglamentos específicos existentes o que se dicten.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO:

Sin perjuicio de lo establecido en este Reglamento y demás reglamentos vigentes o a dictarse, los Propietarios tienen también los siguientes derechos y obligaciones con los límites que resultan de este Reglamento y de los que se establezcan en el futuro respecto de cada actividad social y deportiva.

- 23.1) Hacer uso adecuado de las instalaciones, bienes y servicios sociales, abonando en su caso los cánones y/o aranceles que se fijen para cada caso particular;
- 23.2) Observar dentro del Barrio Privado Chacras de la Reserva una conducta honorable.
- 23.4) Pagar puntualmente las cuotas, expensas y contribuciones que se establezcan, así como cualquier deuda que contraigan por daños y perjuicios ocasionados por el mal uso de las instalaciones sociales, deportivas, recreativas, de esparcimiento, etc. o por cualquier otro concepto. Todo lo previsto en este artículo reviste carácter no limitativo de las conductas a observar por los Propietarios en la conducta debida.
- 23.5) Conservar en buen estado su lote.
- 23.6) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay.
- 23.7) Permitir el acceso a su lote y para realizar las reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del Barrio Privado Chacras de la Reserva, en caso de corresponder.
- 23.8) Notificar fehacientemente al Barrio Privado Chacras de la Reserva su domicilio especial si opta por constituir uno diferente al del lote.
- 23.9) Notificar asimismo sus datos de contacto, celular y dirección de correo electrónico.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:

Además de los enumerados en los artículos anteriores, los Propietarios tienen los siguientes derechos y obligaciones especiales:

- 24.1) Asumir la responsabilidad por los invitados, proveedores y visitas en general en forma solidaria ilimitadamente responsables de la conducta que los mismos observaren dentro del Barrio Privado Chacras de la Reserva.
- 24.2) Presentar al Directorio y a las comisiones, iniciativas, peticiones, observaciones y quejas.
- 24.3) Informar y avalar al Directorio por escrito sobre las condiciones y calidades de las personas a quienes presenten como aspirantes a Vecinos Transitorios.

V.- CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS:

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO:

A) EXPENSAS COMUNES Y GASTOS.

Los propietarios deberán abonar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que se establezcan con arreglo a las disposiciones estatutarias y reglamentarias.

Las expensas serán liquidadas por cada lote, con independencia de si se ha edificado o no en él (quedando a criterio de la Sociedad efectuar diferenciación al respecto en el futuro). Todos los propietarios pertenezcan a la primera o segunda etapa, y cualquiera sea el grado de avance en el perfeccionamiento de sus títulos, en su relación con la sociedad vendedora estarán obligados a la contribución de los gastos de desenvolvimiento y expensas extraordinarias.

Al inicio de cada ejercicio anual la Sociedad podrá establecer una cuota fija mensual en concepto de expensas ordinarias, la que en tal caso se compensará y/o ajustará en el presupuesto del ejercicio anual siguiente.

En el supuesto de unificación de dos lotes las expensas se liquidarán como una expensa y media. En el supuesto de unificación de tres lotes o más las expensas se liquidarán de la siguiente forma:

- a) Para 3 lotes a razón de 2 de la expensa común.
- b) Para 4 lotes a razón de 2 de la expensa común.
- c) Para 5 lotes a razón de 3 de la expensa común.
- d) Para 6 lotes a razón de 3 de la expensa común y así sucesivamente.

Se liquidará de ésta forma en la medida en que en la superficie mayor resultante de la unificación existiera una sola edificación.

No podrán unificarse ni subdividirse lotes sin la previa aprobación del Directorio, la que en su caso podrá establecer las condiciones aplicables. El Directorio podrá negarse a autorizar una unificación o subdivisión de los lotes si los lotes involucrados adeudaran expensas o contribuciones comunes, sin perjuicio de la existencia de otras causales que también justifiquen la negativa de la autorización.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:

Las expensas comunes extraordinarias "generales" se liquidarán en la oportunidad que corresponda y comprenderán todos aquellos gastos y erogaciones originados en obras nuevas, innovaciones, reparaciones, extraordinarias o mejoras que se efectúen en las "Áreas Comunes" habilitadas con carácter previo a la ejecución de las mismas, y todos los demás gastos que la Sociedad deba afrontar para hacer frente a conceptos no liquidables por vía de expensas comunes ordinarias. Deberán ser abonadas dentro de los diez (10) días de efectuada la liquidación.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO:

Las expensas comunes ordinarias "generales" se liquidarán en forma mensual y deberán ser

pagadas dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. Quedarán incluidos en este rubro, y por ende deberán ser soportados por los propietarios de lotes, los siguientes conceptos: gastos administrativos de la Sociedad, todos los servicios de carácter común, tales como vigilancia, iluminación, limpieza, conservación y reparación de calles, cercos, canteros, césped, y espacios y/o artefactos comunes, recolección de residuos, recolección de podas, conservación de desagües, electricidad, gas y agua, consumidos por las "Áreas Comunes", etc.; mantenimiento de infraestructura y gastos de las "Áreas Comunes"; impuestos, tasas y contribuciones que graven los residuos, conservación de desagües, electricidad, gas y agua consumidos por las "Áreas Comunes", etc.; mantenimiento de la infraestructura y gastos de las "Áreas Comunes"; impuestos, tasas, Seguros, (Maquinarias, Responsabilidad Civil, Integral de Comercio) y contribuciones que graven las "Áreas Comunes" y/o la Sociedad; y, en general, todo gasto atinente al uso, reparación, conservación, y aprovechamiento de tales "Áreas Comunes", y a cualquier gasto autorizado por el directorio.

ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO:

Las expensas serán pagaderas conforme al procedimiento y en el lugar que establezca el Directorio a través de depósito, transferencia bancaria, o débito o cualquier otro medio con intervención bancaria que permita de manera indubitable el ingreso. La obligación de pago de las expensas y cualquier otra contribución corresponde al propietario del lote y/o socio activo, aun cuando se hubieran celebrado con respecto al mismo contrato de locación, comodato u otros destinados a ceder la tenencia del lote. Además el propietario, y sin implicar la liberación de éste, están obligados al pago de las expensas y cualquier otra contribución, lo que sean poseedores por cualquier título. En caso de condominio o existencia de más de un poseedor de un lote, los condóminos o co-poseedores quedarán solidariamente obligados al pago de las expensas. La falta de pago en término de las expensas, cualquiera fuere su naturaleza, generará automáticamente un interés punitivo a favor de la Sociedad que se calculará a la mayor de las siguientes tasas: del 3% (tres por ciento) mensual o una vez y media la tasa cobrada por el Banco de la Nación Argentina para el descuento de documentos comerciales en moneda nacional a treinta (30) días, desde la fecha de mora hasta la del efectivo pago, más gastos, costos y honorarios judiciales y extrajudiciales. La mora se producirá en forma automática sin necesidad de interpelación alguna. Lo previsto en esta cláusula lo será sin perjuicio de las restantes sanciones que pudieren corresponder al obligado en mérito al incumplimiento de la referida obligación de pago, considerada esencial a los fines del mantenimiento, funcionamiento y adecuado desarrollo del Barrio Privado Chacras de la Reserva.

B) ARANCELES

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO:

La Sociedad y/o terceros con autorización del Directorio podrán establecer aranceles y/o cánones para el uso de determinadas instalaciones sociales y/o deportivas del Barrio Privado Chacras de la Reserva por parte de los propietarios, invitados y terceros y/o para las actividades a cargo de personal especializado. El producido de tales cánones será destinado por la Sociedad y/o por quién explote el sector de que se trata para coadyuvar al

mantenimiento, conservación, gastos y mejora del mismo. Dichos aranceles podrán ser diferenciales según el tipo de usuario de que se trate. En el caso que alguno o algunos de dichos sectores fuere explotado por un tercero concesionario, la determinación de los aranceles y/o cánones deberá ser aprobada también por el Directorio.

C) MORA

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO:

En caso de falta de pago de dos o más períodos mensuales consecutivos o de acumulación de deuda superior a dos expensas comunes, el cobro de la deuda podrá ser reclamado por vía ejecutiva, sirviendo de título ejecutivo hábil el certificado de deuda que emita el Administrador del Barrio Privado Chacras de la Reserva que no cuenta con un consorcio de copropietarios.

El título debe contener constancia de la cantidad líquida exigible. Se incluirán en el certificado, en su caso, las expensas ordinarias, las extraordinarias, los fondos de reserva, cánones de obra, las multas y cualquier otro concepto adeudado al Consorcio.

Se podrá pedir el embargo del lote y/o de la acción a la cual corresponda la deuda y su subasta por el martillero que designe el Consorcio, con la base de la valuación fiscal. También podrán ser embargados y ejecutados otros bienes propiedad del obligado al pago de las expensas.

La ejecución podrá ser iniciada, a opción del Administrador, ante los jueces del Departamento Judicial de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, o bien ante los Jueces Nacionales en lo Civil de la Ciudad de Buenos Aires.

Los propietarios que mantengan deudas con el Barrio Privado Chacras de la Reserva por cualquier concepto, no podrán iniciar y/o continuar construcciones en el lote de su propiedad, ni modificar las existentes. Asimismo el Administrador podrá impedir el acceso a la urbanización de materiales, vehículos y personal afectados a obras en el lote.

FONDO DE RESERVA EXTRAORDINARIO: La Asamblea podrá disponer la constitución de un fondo de reserva extraordinario, para cubrir gastos extraordinarios.

El monto y la forma de integración del fondo de reserva extraordinario serán determinados por la Asamblea.

El fondo de reserva Extraordinario deberá ser invertido en la forma que decida el Consejo de Administración, priorizando la seguridad por sobre la rentabilidad.

El fondo de reserva extraordinario sólo podrá aplicarse a la realización de gastos extraordinarios aprobados previamente por la Asamblea. Excepcionalmente la Asamblea podrá disponer la aplicación del fondo de reserva extraordinario a la atención de gastos ordinarios, cuando la exija situación financiera del Consorcio.

VI.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO

ARTICULO TRIGESIMO:

El directorio de la Sociedad ejercerá privativamente el poder disciplinario y aplicará las sanciones que correspondan a los propietarios por las infracciones, violaciones e incumplimiento a las obligaciones en que ellos incurran. Para la aplicación de las sanciones el Directorio tomará en consideración el respectivo informe que le sea elevado por Comisión de

Legales y Disciplina

VII.- EXTINCIÓN DE LA CALIDAD DE PROPIETARIO:

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:

La calidad de Propietario y/o socio activo será personal e intransferible (sin perjuicio de la posibilidad de transferencia de las acciones de la Sociedad con arreglo a las previsiones estatutarias).

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO:

El propietario que transfiera su inmueble y su tenencia accionaria perderá automáticamente el carácter de Propietario/Accionista, al igual que su grupo familiar.

VIII.- DISPOSICIONES FINALES.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO:

La adquisición por cualquier título que fuere, de cualquiera de los lotes del Barrio Privado Chacras de la Reserva y de cualquiera de las acciones de la Sociedad y/o en general de la calidad de Propietario, importará para el adquirente el conocimiento y la aceptación de las disposiciones del presente Reglamento y de los demás reglamentos del Barrio Privado Chacras de la Reserva, en particular el Reglamento de Construcción. En las transmisiones "mortis causa" los herederos y/o legatarios y/o beneficiarios también se considerarán automáticamente impuestos del contenido de este Reglamento.

IX.-PODER ESPECIAL

La Sociedad o sus sucesores particulares o universales, se reserva los siguientes derechos sobre todos los lotes del Barrio Privado Chacras de la Reserva: se reserva el derecho de unificar o dividir los lotes o partes comunes del Barrio Privado Chacras de la Reserva, suprimiendo o creando nuevos lotes, pudiendo utilizar para tal fin espacios comunes que transformará en propios, y/o lotes existentes. a) Todas las modificaciones que se introduzcan en ejercicio de los derechos reservados en la presente cláusula no podrán alterar la superficie ni la distribución interna de los restantes lotes y no facultarán a los titulares de dominio de estos lotes a solicitar la resolución o rescisión de los contratos firmados con la Sociedad, ni el ajuste o modificación del precio ni, en definitiva, cualquier otra pretensión resarcitoria o compensatoria. b) En caso de ser necesaria, será a cargo de la Sociedad o de sus sucesores, la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades Municipales, Provinciales y demás autoridades competentes. c) La Sociedad se compromete a que todas las modificaciones que realice, relacionadas con esta cláusula, serán abonadas exclusivamente por ésta o por su sucesor universal o particular; incluyendo todos los gastos, impuestos y honorarios que se originen.- d) A los fines indicados en esta cláusula, el adquirente de cada

unidad otorga Poder Especial Irrevocable por el plazo de veinte (20) años a contar desde el otorgamiento del presente reglamento, a favor de la Sociedad o sus sucesores particulares o universales, tendrán poder especial irrevocable por el plazo de veinte años, para modificar planos, presentarse ante las autoridades competentes de la Provincia de Buenos Aires, de la Municipalidad de Campana, y demás organismos públicos y privados, podrá firmar documentos privados y públicos, y en general realizar todo tipo de gestiones y tramites, y firmar todo tipo de documentos y solicitudes siendo las presentes facultades meramente enunciativas.-