

# “REGLAMENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”

## SECCIÓN UNO 1

### DEL REGLAMENTO EN GENERAL

#### CAPÍTULO UNO ①

##### **1 ① ARTÍCULO UNO ①:**

**1 ① ① Inciso Uno: Declaración de principios y fundamentos.** Las normas del presente Reglamento se inspiran en las modalidades de hecho e idiosincrasia particular que el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, ha venido adquiriendo con el correr de los años desde 1968, cuando fue concebido e iniciado su emprendimiento. La denominación CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sustituye a su antecesora “Conjunto Urbano Los Cerros”.

Estas normas hallan un primer sustento en la legislación Provincial como por ejemplo, las Leyes N° 3776, N° 4886, N° 6044 y consecuentes y concordantes; en numerosas Ordenanzas Municipales de los departamentos de Capital y de Las Heras, como por ejemplo la sancionada por la Comuna de la Ciudad de Mendoza N° 3687/07, disposiciones mediante las cuales se delegó a la hoy denominada DALVIAN la realización de obras de infraestructura y equipamiento para poder brindar servicios esenciales, efectuar vías de circulación y accesos, parquear y arbolar la parte del área correspondiente a los espacios de uso común y materializar las obras correspondientes al equipamiento, y finalmente, un segundo sustento en el compromiso recíproco de quienes por ser residentes son los principales actores que operan para cumplirlas y hacer que se cumplan, por los medios que esta organización establece. Ellas tienen por objeto resguardar en todo el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sus características de barrio cerrado, con accesos controlados y restringidos,

la prestación de variados servicios comunitarios o individuales y otros que son netamente diferenciales. En su perímetro, se da un paisaje con la concurrencia de edificaciones exclusivamente residenciales, organizadas con la debida homogeneidad, entre el verde de los jardines y arboledas propias o comunes de existencia obligatoria; la vista de la ciudad capital que se observa desde el alto, la imponente Cordillera de los Andes que completa el marco de fondo, bajo la majestuosa representación del Cristo de los Cerros como su propio estandarte. En su ejido el logro del confort propio y común, de la tranquilidad y principalmente la búsqueda constante de condiciones de seguridad en beneficio de los bienes y de las personas que residen dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, constituyen objetivos preponderantes en pro de mantener y optimizar este “estilo de vida” peculiar, que se ha logrado para sus habitantes y que se busca mantener e incluso potencialmente mejorar.

Por ello, las disposiciones de este Reglamento, son de cumplimiento obligatorio para todos los moradores legítimos de viviendas emplazadas dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sean o no propietarios; desde que las mismas, están destinadas a resguardar la seguridad y el bienestar general de ellos, considerados como “una comunidad”, aunque a la postre, su cumplimiento en resguardo de ese fin genérico, importe incomodidades o privaciones temporales para las personas que la componen, quienes han aceptado fundamentalmente que atento a la avanzada de la inseguridad y de la escalada de violencia y vandalismo que viene sufriendo nuestra sociedad, deban obligatoriamente resignar ciertas comodidades para poder protegerse. La libre elección de este “estilo de vida”, implica para los adquirentes de lotes, luego habitantes, el hacer propio como principio general el aforismo “Lo Seguro no siempre es Cómodo” y la aceptación del marco que lo regula, con admisión al respeto de sus preceptos y la lógica compartida del deber de resarcir sus violaciones.

**1 ① ① Inciso Dos:** Con la violación de cualquiera de las normas interna que establece el presente Reglamento, debe entenderse que se agrede en forma directa e inmediata el interés de cada uno de los habitantes del barrio, sin perjuicio de los daños materiales o morales de las víctimas y/o meramente materiales sufridos en los bienes afectados por el hecho reprochado que, al margen de todo RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) que lo actuado u omitido genera, obligará a la reparación de los bienes que pudieren haberse afectado, a costa del responsable que resulte, hasta que queden en el estado que tenían antes del hecho repudiado. Esta obligación paralela de reparar, se referirá a compensaciones económicas, cuando el daño no hubiere recaído en objetos materiales sino, en aspectos intangibles y/o morales de una o más personas. Las disposiciones pertinentes del presente, deben ser cumplidas tanto por los propietarios de lotes existentes en el complejo, sus familiares, dependientes y en general, por personas legítimamente autorizadas por el dueño, que moren en la vivienda construida en su heredad como así también, por toda otra persona ajena a la comunidad del barrio que por cualquier motivo se halle en forma legítima dentro de espacios propios o comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Las infracciones a las disposiciones del presente, pueden tener hasta tres (3) responsables, por su orden:

**2-a)** Es responsable primario de una infracción, el autor directo de ella. Responderá este por el RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) que corresponda, solo si además de infractor, es dueño de un inmueble al que se le emita la Factura Única Mensual (F.U.M.), entre cuyos ítems será incluido el monto del mismo, una vez que su cobro haya quedado procedimentalmente firme y por ende, convertido para el infractor en deuda exigible. **2-b)** Es responsable secundario de una infracción, el dueño del inmueble en que more el infractor o, del cual saliera impartida la orden legítima que permitió al autor visitante su ingreso a la postre, le hizo posible cometer la infracción repudiada. Será en la Factura Única Mensual (F.U.M.) que se emita a dicho inmueble al mes siguiente de constatado el hecho o conducta violentada, que se incluirá entre sus ítems habituales,

el monto del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que corresponda, previo cumplimentarse las etapas que para ello, tiene previsto el presente Reglamento. **2-c)** Es responsable de una infracción a lo normado en este reglamento el extraño al complejo que resulte autor de la misma o, sus progenitores o responsables legales si se tratare de menores de edad, que hayan ingresado clandestinamente a CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, violentando propiedades privadas propias o comunes y, cometiendo actos de vandalismo razones por las cuales, se trata de conductas en que debe intervenir exclusivamente el fuero penal o contravencional respectivo, a cuyos funcionarios judiciales se dará la intervención correspondiente, mediante la denuncia que corresponda; sin perjuicio de la reparación de daños materiales causados, en la medida que pueda perseguirse contra el autor o sus responsables, si fueren solventes.

**1** **1** **1** **Inciso Tres:** **3-a)** Los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> que fija este Reglamento, son sanciones monetarias de índole y carácter contractual que (a partir de la producción concreta del hecho, del acto o de la omisión prevista y repudiada por el presente; una vez agotadas las etapas que se fijan en el artículo segundo de la sección cuatro), habilitan su inclusión en la siguiente Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que se emita al inmueble involucrado. Se trata de reparaciones al daño colectivo causado por vulnerar las reglas de convivencia y de edificación que la comunidad del barrio tiene en vigencia y detalladas en el presente, para conquistar y sostener su peculiar estilo de vida logrado. **3-b)** Téngase por vinculados entre sí a todos los miembros del complejo, por lazos contractuales ora expresos u ora tácitos, habidos por adhesión. **3-c)** Los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> se hacen efectivos por medio de las Facturas Únicas Mensuales <sup>(F.U.M.)</sup> que se emiten para cada uno de los inmuebles desde que son enajenados por las emprendedoras. **3-d)** Los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> se fijan en tanto por ciento de la tasa general vigente <sup>(T.G.V.)</sup> para un lote de hasta trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) que, siendo el terreno más pequeño en el complejo, se ha considerado un buen parámetro de referencia, para este cometido.

Para cada eventual trasgresión o incumplimiento a los normado en el presente, motivan tras agotarse el proceso disciplinario, que regula el capítulo dos de la sección cuatro, la aplicación de una sanción prevista en una PLANILLA TARIFARIA que en su versión vigente se encuentra a disposición de todos los integrantes del complejo en las instalaciones de la recaudadora, la entidad DOS S.A., con oficinas en calle Cerro de la Quebrada N° 86 del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**1①① Inciso Cuatro: “Culpa in vigilando”.** La responsabilidad secundaria de los propietarios, por los hecho o actos contrarios al presente Reglamento por parte de personas no propietarias que moren en su vivienda o por invitados de ellas que por su autorización legítima, hayan ingresado al barrio y violentado alguna norma este cuerpo reglamentario, tiene su fundamento en el principio genérico sostenido por el artículo 1113º, y aplicación complementaria de los artículos 902º, 1109º, 1114º, 1122º y normas concordantes del Código Civil, según lo cual, se presupone la responsabilidad del dueño del inmueble por los hechos y actos cometidos por otras personas, sobre las cuales le cabe un especial deber de vigilancia. Por ende, frente a un hecho o acto antirreglamentario producido por quien no siendo propietario de inmueble en el complejo, se vincula al mismo por residencia y asistencia circunstancial consentida por el dueño en forma directa o por delegación, es sobre éste que recaen las consecuencias patrimoniales de un presupuesto de deficiencia en el deber genérico de contralor.

**1① ARTÍCULO DOS ②:** La autoridad de aplicación del Reglamento es la Entidad **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** (C.U.I.T. 30-54733781-2), con domicilio en Avenida Siete Colores N° 2496 del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN (en adelante **LA ADMINISTRADORA**), teniendo a su cargo la administración de la prestación de servicios domiciliarios, el contenido y control del cumplimiento del presente Reglamento y

demás potestades que surjan expresa o implícitamente de la naturaleza de la función conferida.

**LA ADMINISTRADORA** obra por delegación de todos los moradores de CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN considerados como comunidad. En su rol conferido, aunque simultáneamente sea la prestadora de los servicios domiciliarios que legalmente puede brindar como prestataria autorizada y registrada por y ante los organismos estatales competentes, es la encargada de controlar el cumplimiento del presente Reglamento y de procurar la satisfacción de todas las necesidades de los habitantes del complejo en el rol individual o colectivo de los vecinos; se trate de servicios comunes obligatorios o, de aquellos netamente diferenciales que individualmente alguno o algunos legítimos habitantes le encomienden y/o contraten.

La intensidad de sus funciones y potestades, se encuentran en el espíritu del estilo de vida que se procura preservar, al que no hay vecino o propietario de inmueble ubicado dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, que pueda considerarse ajeno al mismo cuando por el contrario, inexcusablemente la integra. Este principio es el eje de la organización y operatividad de lo que se tiene por establecido y, la garantía de vigencia, virtualidad y cumplimiento de las normas constructivas y de convivencia reglamentadas y además, aquellas no enunciadas pero que surgen implícitamente de la naturaleza de la gestión a cargo de esta autoridad de aplicación, como la custodia, el control y vigilancia de lo normado, esencia y razón de existencia necesaria de la función delegada a **LA ADMINISTRADORA**, que es un resumen de todo cuanto implica el sustento del “estilo de vida” por el que optan los que adquieren inmuebles y/o moran dentro de su perímetro; caracterizando al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN a extremos tales, de diferenciarlo notablemente de otros emprendimientos inmobiliarios existentes en la provincia o en el resto del país. Dado que la realidad cotidiana somete a lo reglamentado a un dinamismo que exige de permanentes adecuaciones y

ampliaciones, la delegación a que se ha referido importa la potestad de LA ADMINISTRADORA, de suprimir, agregar o modificar disposiciones del presente, según resulte necesario con el correr del tiempo y la realidad imperante.

Por otra parte, DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA podrá a su vez subdelegar facultades específicas, para procurar el mejor cumplimiento del presente Reglamento, en funcionarios de su seno expresamente determinados o, en terceros a quienes delegando, les concione contractualmente determinados servicios y controles; concesiones que sólo podrán pactarse bajo cláusulas de rescisión o resolución por las cuales, lo concesionado revierta en los casos previstos, nuevamente a LA ADMINISTRADORA.

**1 ① ARTÍCULO TRES ③: Consideraciones generales de las cláusulas del Reglamento.**

**1 ① ③ Inciso uno:** Las disposiciones del presente Reglamento, han sido, son y serán debidamente informadas, publicadas, pactadas, consentidas y/o tomadas a cargo por adhesión tácita o expresa, por todos propietarios o adquirentes de terrenos 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 (COMESA, DALVIAN, DALVIAN HOUSE, CONJUNTO URBANO LOS CERROS) que fraccionaron sus tierras dentro de los límites del complejo, tal como se viene actuando desde el inicio de su desarrollo (en 1968) o, quienes les han sucedido legalmente hasta la actualidad.

**1 ① ③ Inciso dos:** Cualquier conducta o acto concretado en contradicción con las razones enunciadas y las cláusulas contenidas en el presente, que son en beneficio y protección de cada uno de los habitantes del barrio, implica un perjudicial quebranto del equilibrio del estilo de vida que se insiste en mantener y defender. Tales vulneraciones, importan el quebranto del pacto tácito que todos los habitantes del

barrio mantienen vigente para que las aspiraciones enunciadas sean realidad y por ende, como toda infracción, se produce el deber de resarcir, por parte de quienes han faltado a lo establecido.

El resarcimiento se concretará en el pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que se emita para el inmueble vinculado al infractor, en la siguiente facturación periódica que corresponda tras el agotamiento del pertinente procedimiento interno. Este, constituye una enmienda cuantitativa que se tiene por equivalente a la renovación del equilibrio afectado y a su restauración, mientras que a la par importa, la restitución de las conductas y cosas al carril y estado adecuados y, al lógico estímulo de evitar reiteraciones.

Por ello la totalidad de los propietarios y/o ocupantes de inmuebles ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, confieren poder irrevocable a favor de LA ADMINISTRADORA, con las facultades de suprimir, agregar o modificar disposiciones del presente, según resulte necesario con el correr del tiempo, mientras el objetivo fundamental declamado precedentemente, no sea alterado y se mantenga acorde con la realidad reinante.

**1** **ARTÍCULO CUATRO** **4**: Los propietarios y demás habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, serán informados y quedarán notificados de las modificaciones y/o agregados y/o supresiones que se introduzcan en el presente Reglamento, por su publicación por un día, en la revista "UNICO" que circula dentro del emprendimiento y/o por su difusión vía informática en la página web de LA ADMINISTRADORA [www.dalviansa.com.ar](http://www.dalviansa.com.ar) o la que la sustituya en un futuro. Se exime a LA ADMINISTRADORA de dar debida publicidad a tales actos a través de otros medios fehacientes (cartas documento, cartas certificadas, etc. ...) o medios de publicidades públicos o privados (T.V., radio, medios gráficos, etc...), por lo que todo agregado, supresión, modificación y las notificaciones quedaran firmes dentro de los cinco (5)



días posteriores a su difusión. Transcurrido dicho plazo todos los propietarios y restantes moradores legítimos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, que no hayan efectuado fundada oposición, carecerán derecho a posteriores reclamos o impugnaciones de lo modificado, suprimido o agregado al presente Reglamento y, a la obligación indispensable de su estricto cumplimiento.

**1** **①** **ARTÍCULO CINCO** **⑤**: Serán considerados como legítimos habitantes o moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, los residentes que habiten legalmente las viviendas construidas en los terrenos existentes dentro de su perímetro, es decir: los propietarios y los miembros de su grupo familiar legal o fáctico; las demás personas convivientes con el propietario, los inquilinos, los comodatarios, los titulares de derechos reales de anticresis, usufructo, uso y habitación; los dependientes domésticos con cama adentro y, las personas que específicamente indique cada respectivo propietario ante la administración, como autorizado a residir en su vivienda y no hallarse comprendido en ninguna de las precedentes categorías.

**1** **①** **⑤** **Inciso uno: Control de habitantes extraños al Complejo. Derecho de Admisión.** Los propietarios que deseen y/o dispongan a celebrar contratos escritos o verbales en virtud de los cuales, terceras personas ajenas al dueño y su grupo familiar puedan no obstante quedar autorizadas a habitar la vivienda de aquel, cualquiera sea el motivo o vínculo contractual que justifique el hecho, deberán comunicar a **LA ADMINISTRADORA** todo los datos de la persona que se pretende autorizar a morar y en su caso, 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 aquel autorizado del caso, cesara en su rol de habitante autorizado antes del fenecimiento del plazo que se pudiere haber fijado, para que se sepa que no puede volver a

ingresar al complejo cuando menos, por las razones que antes sí se lo permitían. Esta obligación, impuesta en resguardo de la seguridad del respectivo propietario y del resto de vecinos del complejo, se extiende a quienes se pretenda que pasen a ser titulares de derechos reales de uso, usufructo o anticresis y 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 habitantes, deban morar permanente o alternativamente en partes del inmueble del caso. Esta comunicación debe realizarse con un plazo de antelación de setenta y dos (72) horas al ingreso de las personas mencionadas.

**LA ADMINISTRADORA** realizará el pertinente estudio de antecedentes de conocimiento posible respecto de tales candidatos a nuevos vecinos no propietarios del complejo, reservándose ésta la potestad de ejercer, el derecho de admisión que, en salvaguarda de la armonía, bienestar general y seguridad personal y patrimonial de los habitantes del complejo, pueda ser denegada.

Asimismo toda venta o locación de un inmueble del complejo requiere, como condición previa, la inspección y aprobación de que el inmueble se encuentra en cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto en este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

**1①⑤ Inciso dos:** Todos los edificios construidos en los terrenos internos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN serán destinados exclusivamente a viviendas unifamiliar y no se las podrá afectar, total ni parcialmente a destinos comercial o profesional, la violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto en este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo

agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO ②**

### **De los servicios domiciliarios y demás expensas.**

**1 ② ARTÍCULO UNO ①:** Por todo inmueble ubicado dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sus propietarios pagan tasas por servicios y gastos comunes, los servicios prestados a la propiedad, los servicios diferenciales contratados directamente con **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** y demás conceptos y gastos que detalle la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M)</sup>.

**1 ② ARTÍCULO DOS ②:** LA ADMINISTRADORA tiene a su cargo por delegación y autorización de los organismos estatales pertinentes (Ley N° 4886, Ley N° 6044), exclusividad en la prestación de los siguientes servicios:

**1 ② ② Inciso uno:** Provisión medida de agua para el abastecimiento poblacional, por los ramales troncales de las redes alimentadas por los pozos semi surgentes del emprendimiento o eventualmente, por otros acueductos maestros, habilitados por autoridad competente.

**1 ② ② Inciso dos:** Atención de los espacios verdes comunes, salvo espacios verdes de vereda cuyo mantenimiento está a cargo de propietarios o moradores legítimos.

**1 ② ② Inciso tres:** Alumbrado público.

**1 ② ② Inciso cuarto:** Recolección domiciliaria de residuos.

**1 ② ② Inciso cinco:** Limpieza de calles, poda de arbolado público, desinfección, clasificación de residuos, transporte.

**1 ② ② Inciso seis:** Servicio de vigilancia.

**1 ② ② Inciso siete:** Inclusión en la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que corresponda de los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> devengados por incumplimiento o infracción a las normas del presente Reglamento.

**1 ② ② Inciso ocho:** Control de cumplimiento del presente Reglamento.

**1 ② ② Inciso nueve:** Cualquier otra prestación generalizada de servicios que efective en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, la entidad **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** como administradora, en forma directa o por medio de terceros.

**1 ② ARTÍCULO TRES ③: Retribución de los servicios domiciliarios y demás expensas.**

**1 ② ③ Inciso uno: Determinación. Factura Única Mensual.** Quien resulte titular de dominio de un inmueble ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, queda comprometido a abonar a **LA ADMINISTRADORA** (o quien haga sus veces) en forma mensual, los importes que correspondieren por todas sus prestaciones que reciba su heredad y que estarán detalladas en la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que se emita, en la que constará el detalle y las cantidades correspondientes a los gastos comunes erogados, a erogarse, fondos de reserva, y todo otro gasto o inversión común que corresponda.

En los ítems de cada Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>, se incluirá la retribución de todos los servicios previstos en la Ley N° 4886 que se hayan prestado, medidos o no, el pago de accesorios provistos por la administración, las retribuciones forzosas y sanciones pecuniarias individuales generadas en el período anterior por cada lote o morador legítimo vinculado a la vivienda del caso y, los demás conceptos que corresponda cobrar mensualmente.

Todo ello calculado en proporción del inmueble del caso, siendo parámetro de distribución proporcional, la aplicación de una escala tributaria por superficie de terreno y metros de frente, existiendo cuatro categorías: **1-1) Lotes hasta trescientos**

metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de superficie; **1-2)** Lotes de entre trescientos un metro cuadrado (301 m<sup>2</sup>) a seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) de superficie; **1-3)** Lotes de entre seiscientos un metro cuadrado (601 m<sup>2</sup>) y novecientos metros cuadrados (900m<sup>2</sup>) de superficie; **1-4)** Lotes de más de novecientos un metro cuadrado (901 m<sup>2</sup>) de superficie hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>); **1-5)** Lotes de más de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>).

**1** **2** **3** **Inciso Dos:** El importe a pagar y el detalle que lo componga, lo fijará LA ADMINISTRADORA en la Factura Única Mensual (F.U.M) que emita por cada unidad inmueble del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, a nombre de su propietario. Las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.), deben ser canceladas por cada respectivo obligado, entre los días uno (1) y diez (10) de cada mes, contra el pertinente recibo, en la sede que en el complejo tiene la entidad administradora, en calle Cerro de la Quebrada N° 86 Lotes 11 y 12 de la Ciudad de Mendoza o en el domicilio que oportunamente se establezca.

No se admitirán pagos parciales o entregas a cuenta de Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.). La emisión y puesta al cobro de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.), por cada objeto inmueble comprometido en primera enajenación, comienza al mes siguiente al de toma de su posesión por el o los flamantes adquirentes.

**1** **2** **3** **Inciso Tres:** La cuantificación tarifaria de retribución de servicios en este complejo, se realiza con intervención de cualquiera o ambas comunas con jurisdicción en terrenos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN esto es, de Municipalidad de la Ciudad de Mendoza o la Municipalidad de Las Heras, siendo válidas para la totalidad de los habitantes del complejo, aunque lo autorizado por una, asiente en terrenos de competencia de la otra, en virtud del contrato de reciprocidad que al respecto tienen celebrado y en vigencia tales municipios, en el marco de la Ley N° 4886. Las tasas incluidas en cada Factura Única Mensual (F.U.M.), surgirán del prorrateo proporcional del monto de los costos mensuales que LA ADMINISTRADORA deba afrontar, para obtener la

máxima eficiencia en la prestación, conforme el detalle que se presente a tales fines periódicamente, para su aprobación municipal, en escalas por tamaño de lotes y, según el predio se encuentre en período de pre construcción, de construcción o de post para el inmueble y período del caso, dando como resultado lo que este Reglamento denomina para el inmueble y periodo del caso como tasa general vigente (T.G.V.).

**1 ② ③ Inciso Cuatro:** Para la determinación de las tasas generales vigentes (T.G.V.), deben tenerse en cuenta todos los servicios que efectivamente preste **DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA** en el periodo anterior a la fecha de facturación. Entre los ítems, que serán incluidos en cada facturación, se tienen en cuenta los siguientes rubros:

**4-a)** Gastos de operación y mantenimiento de los sistemas e implementos necesarios para la extracción, conducción, almacenamiento, tratamiento, cloración, impulsión y distribución del agua.

**4-b)** La retribución mensual y costo de sueldos y jornales de agentes u operarios calificados o no, afectados a:

4-b-1) La prestación de servicios de agua de uso domiciliario, para llenado de piscinas y para riego de espacios propios y de uso común.

4-b-2) Mantenimiento de espacios verdes y arbolado;

4-b-3) Construcciones y reparaciones.

4-b-4) Seguridad y vigilancia.

4-b-5) Recolección de residuos.

4-b-6) Barrio, limpieza y conservación de espacios de uso común.

4-b-7) Administración, planificación, proyecto, dirección de obras y gerenciamiento.

**4-c)** Honorarios profesionales de variadas disciplinas.

**4-d)** Adquisición de tecnología digital y de sistemas e instrumentos de apertura inteligente de accesos, su optimización, configuración y mantenimiento.

**2-2-e)** Gastos en insumos; energía; combustibles; lubricantes; asistencia técnica y mantenimiento; reposiciones; equipos mecánicos y/o eléctricos.

**4-f)** Adquisición, mantenimiento y sustitución, de automotores y rodados en general.

**4-g)** La presente enumeración es meramente enunciativa y de ningún modo, puede tildarse de taxativa pudiendo incluirse todos los servicios que efectivamente disponga y realice LA ADMINISTRADORA.

Es facultad de LA ADMINISTRADORA reemplazar, a su criterio, los aparatos de medición de los servicios prestados por aquellos sistemas tecnológicos que con el tiempo se vayan desarrollando y que permitan una mayor optimización y seguridad en las mediciones, todo reemplazo de estos sistemas son a cargo de los propietarios.

**1 ② ③ Inciso Cinco: Valores referenciales y diferenciales de las retribuciones:** El costo de las tasas generales vigentes <sup>(T.G.V.)</sup> tiene directa proporcionalidad con la superficie del terreno a que se aplique, a saber:

**5-a) Período de pre-construcción:** Se factura y debe abonarse, a partir de la fecha del boleto de compraventa 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. El monto de esta tasa estará sujeto a las condiciones que en cada caso fije LA ADMINISTRADORA.

**5-b) Período de construcción:** Se factura y debe abonarse, a partir de la fecha en que el propietario denuncie a la administración el inicio de las obras y de hecho se compruebe y hasta la finalización de este período, que es cuando se cumplan dos (2) años de posesión, se haya o no concluido la edificación. Durante este lapso, se abonará un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa general vigente <sup>(T.G.V.)</sup>, para un lote de esa superficie, más el “canon mensual de agua de obra” fijado por LA ADMINISTRADORA en caso de no tener medidor instalado, o el monto que resulte de la medición en caso que la obra posea medidor.

**5-c) Período post-construcción:** Es el que se inicia por obtención del certificado final de obras, cuando la vivienda está en condiciones de ser habitada o, por cumplirse dos (2) años de posesión, cualquiera de tales eventos que primero acontezca, se hayan o no finalizado las construcciones.

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 <sup>(T.G.V)</sup> para un lote de la superficie que ostente. A esa tasa y, a su devengamiento en más, deberán adicionársele los valores que surjan por mantenimiento de medidor de agua a su valor al cobro, sin perjuicio de las resultas de los servicios medidos.

**1 ② ③ Inciso Seis: Fondo de Reserva.** LA ADMINISTRADORA puede establecer un Fondo de Reserva para afrontar erogaciones de todo tipo y/o gastos extraordinarios y/o contingencias imprevisibles, como así también, para otorgarle a algunos lotes la exención para contribuir al pago de determinados y específicos gastos comunes.

**1 ② ③ Inciso Siete: Mora.** Atendiendo a que el pago de la liquidación efectuada LA ADMINISTRADORA, en los términos del artículo tres del capítulo segundo, es indispensable para el mantenimiento y funcionamiento del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, pues hace al bien común, a las buenas y pacíficas relaciones entre los vecinos y tiene influencia directa en la subsistencia del sistema, cada propietario o adquirente tiene el ineludible deber de cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago. La mora en el pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> se operará automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna por el solo hecho del vencimiento del plazo de pago, devengándose a partir de esa fecha los intereses por mora. La mora en el pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>, devengará sobre su monto un interés punitivo, tales intereses serán aplicados y percibidos por LA ADMINISTRADORA, que los calculará mediante la aplicación de la tasa



activa del Banco de la Nación Argentina, en operaciones de crédito, incrementada en un cincuenta por ciento (50%) desde el vencimiento de cada factura, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En resguardo del interés colectivo, LA ADMINISTRADORA queda facultada para modificar las tasas de intereses punitivos aplicables a las facturas morosas, tras previa publicación en la forma a que se alude en el artículo cuatro de este mismo capítulo y sección.

### **CAPITULO TERCERO ③**

#### **Gestión de cobranza. Ejecución judicial**

**1③** **ARTÍCULO UNO** ①: Atendiendo al carácter esencial del efectivo cobro de las Facturas Únicas Mensuales <sup>(F.U.M.)</sup>, LA ADMINISTRADORA en su rol de controlante y protectora de los intereses comunes de los propietarios de heredades ubicadas dentro de su perímetro, tiene legitimación activa para perseguir su cobro, con las siguientes peculiaridades:

**1③** ① **Inciso uno**: Las Facturas Únicas Mensuales <sup>(F.U.M.)</sup> 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 entidad **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** como administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, tendrá legitimación substancial activa para perseguir su cobro negociado, tranzado o forzado.

La certificación de la deuda líquida y exigible expedida por LA ADMINISTRADORA con la firma de su representante, será título ejecutivo suficiente para iniciar las acciones de ejecución que persigan el cobro de las sumas adeudadas, sus intereses, resarcimiento pecuniarios, y cualesquier otro concepto.

La ejecución que persiga el cobro de las sumas adeudadas podrá tramitar mediante el procedimiento ejecutivo previsto por el artículo 228º subsiguientes y concordantes del

Código Procesal Civil de esta Provincia, para ejecuciones típicas o, por el trámite procesal más breve que prevea el código de rito local. 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, no podrán cuestionar el importe de la deuda en el proceso, quedando su derecho reservado, para ser ejercido en forma excluyente, en el juicio ordinario posterior de repetición que procediere si fuera admisible su derecho.

**1 3 ① Inciso dos:** Para dicha ejecución o proceso 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, con renuncia al derecho de recusar sin causa, a los beneficios de excusión y división.

**1 3 ① Inciso tres:** Queda expresamente establecido que si hubiere más de un adquirente por lote, la totalidad de ellos serán solidariamente responsables del pago total de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, como así también de los resarcimiento pecuniarios y/o sanciones.

**1 3 ① Inciso cuatro:** Serán válidas a todos los efectos legales referidos a la gestión de cobro de las Facturas Únicas Mensuales <sup>(F.U.M.)</sup> morosas, la totalidad de las notificaciones, judiciales y/o extrajudiciales (por cualquier medio idóneo), que se cursen tanto al propietario que motivara la facturación, en el domicilio si tuviere vivienda habitable aunque de hecho el dueño 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 bien, si estuviere escriturado o, en el instrumento privado preliminar a la escrituración.

**1 3 ① Inciso Cinco:** La legitimación de la entidad **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** para instaurar las demandas aludidas en el inciso anterior, es en carácter de administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y es reconocida por todos los propietarios y/o

adquirentes por el solo hecho de abonar periódicamente la Factura Única Mensual (F.U.M.). Esta legitimación cesará a partir del momento en que deje de ser administradora de los servicios que presta en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, sólo respecto de aquellos ítems que deje de tener a cargo por pasar la prestación a otros organismos provinciales o empresas concesionarias que el Estado Provincial designe y ello, sin perjuicio del monto de las facturas morosas a la fecha del cese, que con sus accesorios también podrá cobrar y en su caso, ejecutar judicialmente. Una vez notificada una demanda, la legitimación originaria de LA ADMINISTRADORA y operadora demandante, no podrá ser objetada y el juicio proseguirá hasta el cobro total de crédito perseguido, por cuanto la actora podrá cesar total o parcialmente en su rol dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, conforme lo expuesto precedentemente pero, de ninguna manera, en el rol de acreedor insatisfecho ya adquirido.

**1 3 ① Inciso Seis:** Por el carácter “propter rem” de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.), en razón de sus contenidos, ejecutadas por mora las deudas facturadas, tendrán la garantía legal del o los inmuebles ubicados dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN que les dieron origen, cualquiera sea el sujeto, en cuyo dominio se encuentren. El pago puntual de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.), hace al interés de todos y cada uno de los propietarios de inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Por ello y por el carácter indicado de los ítems facturados, antes de otorgar escrituras traslativas de dominio de inmuebles ubicados dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, el postulante a comprador debe exigir al notario autorizante, que obtenga y mencione en el título, el pertinente “certificado de libre deuda”, para ese acto, previamente extendido por LA ADMINISTRADORA.

**1 3 ① Inciso Siete:** Sin perjuicio de las gestiones de cobranzas judiciales y extrajudiciales, la falta de pago de una Factura Única Mensual (F.U.M.), sin perjuicio de los accesorios que le acrezcan como consecuencia de la mora y en su caso, de la ejecución judicial para su cobro, habilitará a LA ADMINISTRADORA y operadora del

CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN mientras perdure la mora, no solo a dar informe objetivo a los registros morosos provinciales y nacionales, sino también a restringir el caudal de agua provista en el inmueble involucrado, y pudiendo llegar incluso a la suspensión y/o corte total sujeto a reconexión de servicio de agua de consumo domiciliario, conforme a lo establecido por la Ley N° 6044 concordantes y complementarias. La regularización en la prestación de los indicados servicios, se operará dentro de las veinticuatro 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 lunes o día hábil subsiguiente, previo pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> adeudada/s más sus intereses y el cargo de reconexión de agua, en caso de corte o restricción del suministro.

En caso de mora en el pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>, correspondiente a una obra en construcción, además de los intereses moratorios, corte o suspensión del suministro LA ADMINISTRADORA podrá disponer la suspensión de la obra. La regularización en la prestación de los indicados servicios, se operará dentro de las veinticuatro 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 lunes o día hábil subsiguiente, previo pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> adeudada/s más sus intereses, el cargo de reconexión de agua, en caso de corte o restricción del suministro y la tasa de rehabilitación de obra en caso de paralización de la obra.

Los costos de reconexión, están fijados en la correspondiente PLANILLA TARIFARIA.

En caso de reiteración de las infracciones previstas en el presente apartado LA ADMINISTRADORA podrá aplicar las medidas complementarias previstas en el artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro del presente.

#### **CAPÍTULO CUARTO ④**

##### **Indivisibilidad de los inmuebles.**

**14** **ARTÍCULO UNO** **1**: Los terrenos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, tienen la superficie originaria que se le asigna en la primer enajenación. Quien resulte primer propietario y sus sucesores a cualquier título, no podrán intentar su fraccionamiento, salvo previa aprobación por escrito de LA ADMINISTRADORA. Una vez determinada su extensión, son considerados como “unidad indivisible”. A contrario sensu, está permitido que un mismo propietario de heredades colindantes, las unifique. Operada la unificación, el inmueble resultante pasará también a la jerarquía de “unidad indivisible” y por ende, estará sometido a la misma prohibición de futuros fraccionamientos, que pesa sobre los terrenos transferidos en primera enajenación. Aunque los inmuebles se unifiquen cada uno de ellos seguirán abonando las tasas que le corresponden según la superficie originaria que se le asignara en la primera enajenación.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

## **SECCIÓN DOS 2**

### **NORMAS ESPECIALES**

#### **CAPÍTULO PRIMERO 1**

##### **De las normas especiales de construcción.**

**21** **ARTÍCULO UNO** **1**: **Obligaciones.** Quien resulte propietario de inmueble ubicado dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, está obligado a dar cumplimiento a las normas especiales de construcción que determina la Ley N° 3776, la Ordenanza Municipal de Capital N° 3687/07; las restantes Ordenanzas Municipales sancionadas y en vigencia sobre este complejo y las que puntualiza el presente Reglamento y los anexos especiales para determinados sectores del complejo

(ejemplo: Cerro Balcón) , normas que por su permanente dinamismo, son susceptibles de periódicas mutaciones y deben entenderse detalladas en forma enunciativa, a saber:

**2① ARTÍCULO DOS ②: Desarrollo de las construcciones.**

**2①② Inciso uno:** Desde la fecha de entrega del terreno al primer poseedor, o a quien resulte ser su propietario, tiene trescientos sesenta y cinco (365) días corridos, para cumplir la obligación de presentar con fines de aprobación, ante los Organismos Provinciales y Municipales correspondientes y, ante LA ADMINISTRADORA y Operadora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, toda la documentación técnica relativa a la obra de vivienda que se proponga ejecutar, incluido el estudio de suelos a fin de dar cumplimiento al plazo de dos (2) años para la terminación de la obra como plazo máximo comprometido al momento de la compra original del terreno adquirido.

**2①② Inciso dos:** Para el caso de posteriores construcciones y ampliaciones, las mismas también deberán presentar ante LA ADMINISTRADORA la documentación técnica aprobada por el organismo municipal correspondiente.

**2①② Inciso tres:** En los inmuebles ya edificados sin previo estudio de suelos, no se podrán practicar ampliaciones de superficie cubierta, sin el previo cumplimiento y presentación de dicho estudio. El estudio de suelos, debe emanar de profesional competente conforme las incumbencias de su título y matrícula; es requisito imprescindible para poder iniciar la apertura y perfilado de bases y fundaciones; se hace una sola vez y, es válido para toda construcción, demolición, reconstrucción y ampliación que se realice en el terreno del caso, a partir de la fecha de su presentación, ante LA ADMINISTRADORA del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, para su archivo.

**2①② Inciso cuatro:** Dispuesto a comenzar la construcción, el propietario del caso debe arbitrar los medios para, previamente:

**4-a)** Haber presentado y obtener visación definitiva de la Comuna correspondiente y, a **LA ADMINISTRADORA**, toda la documentación técnica de la edificación pretendida y, hallarse autorizado para iniciar la ejecución de obras.

**4-b)** Obtener autorización e indicación de número de acceso, para el ingreso de profesionales, técnicos de la construcción, maestros mayores de obra, obreros, materiales y proveedores, cumpliendo los requisitos para el posterior y cotidiano control de barrera. Se permite el ingreso de materiales pero no el egreso, con excepción de tierra excedente y escombros. La guardia del acceso, deberá contar con la nómina de personas autorizadas por **LA ADMINISTRADORA**, para ingresar hacia la obra y sus horarios de permanencia permitida para el desarrollo de la construcción.

**4-c)** Tener su perímetro cerrado con alambre tejido romboidal de un metro con ochenta centímetros (1,80m) de alto, prohibiéndose los cierres de tejido plástico o similar. Sólo habrá un portón precario, que deberá permanecer cerrado en horas de inactividad. El cierre frontal deberá ubicarse a una distancia de dos metros (2.00m) del cordón de calle. Cuando una construcción sea colindante a una vivienda habitada o en etapa de terminaciones externas, está obligado a ejecutar en el límite divisorio colindante, un cierre con tableros de fenólico de dos metros con diez centímetros (2.10m) de altura en sustitución de la tela romboidal para evitar el contacto visual con los habitantes de la vivienda vecina.

**4-d)** La obra debe contar con un obrador con alarma donde estén depositados los elementos a resguardar, debe estar construido con materiales que no generen impacto visual desagradable, quedando prohibida su construcción con ladrillos apilados sin mortero. No se permiten serenos ni personal a cargo de la obra fuera de los horarios

laborales que se indiquen. La alarma debe ser monitoreada por **LA ADMINISTRADORA** o quién esta designe.

**4-e)** La obra deberá contar con baño provisorio para el uso de los operarios. El mismo podrá ser químico o construido con ladrillo asentado con mortero o con fenólicos nuevos, debiendo contar con techo, puerta orientada hacia el interior de la obra e inodoro conectado a la red de cloacas. El encargado de la obra junto al propietario son los responsables por los materiales y herramientas de la obra y podrán designar quienes pueden retirar elementos de la obra los que deberán portar su credencial respectiva.

Las credenciales deben ser solicitadas por el propietario y por escrito.

**4-f)** Los obreros de determinada obra, deben ingresar y retirarse del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, de lunes a sábado, dentro del horario que establezca **LA ADMINISTRADORA**, según la época del año. Fuera de ese lapso, no pueden continuar dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Les está prohibido circular por sus calles, excepto entre la obra y el acceso indicado, para entrar a trabajar o retirarse; no pueden deambular sin justificadas e impostergables razones, por las calles interiores del complejo en particular, durante las horas propias de su trabajo.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

**4-g)** Está prohibido el ingreso de parientes de operarios que no trabajen también en la obra. Si se hicieren presentes por alguna emergencia, se dará inmediato aviso a la persona indicada, mediante agentes de vigilancia. No se permite la reunión de operarios de una o varias obras, con motivos ajenos a los trabajos que justifican su permanencia transitoria dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. La violación a esta



regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

**4-h)** LA ADMINISTRADORA puede disponer con carácter sancionatorio, la suspensión temporal de las obras de cualquier vecino y este encontrarse obligado a soportarla, si en sus edificaciones tolerare o permitiese:

4-h-1) El ingreso de operarios o de rodados con materiales, fuera de los horarios establecidos.

4-h-2) Que se dejaren materiales o escombros en la calle.

4-h-3) Que se prepararen mezclas u hormigón o se manipulen mezclas de áridos sobre el asfalto de la calle.

4-h-4) Que camiones u otras maquinarias, que suban sus ruedas o superen al cordón de la propiedad o propiedades vecinas con el fin de atender el manipuleo de la obra.

4-h-5) Que se ocupen sin autorización de LA ADMINISTRADORA, terrenos colindantes como obrador o para otros fines.

4-h-6) Que se depositen escombros dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y en particular los terrenos colindantes de propiedad de Dalvian o de terceros.

**4-i)** Se debe instalar un artefacto de iluminación con fotocélula en el frente de la obra, orientado hacia el interior de la misma.

**4-j)** Se debe colocar cartel de obra respetando las medidas de cincuenta por setenta centímetros (50 x 70cm). Solo debe contener datos propios de la obra como: ubicación visible (manzana y lote), el destino de la misma, nombre de los profesionales actuantes con sus matrículas y número de expediente municipal.

**2①② Inciso cinco:** El profesional responsable de la obra deberá solicitar a oficina técnica de Dalvian, por medio de formulario, las siguientes inspecciones obligatorias a lo largo de la construcción: **5-1)** Nivel de fundaciones y retiros. (Previo al llenado de las mismas). **5-2)** Nivel de entresijos. (Previo al llenado de la losa). **5-3)** Nivel de techo o cumbrera. (Previo al llenado de la losa o montaje de la estructura liviana). **5-4)** Cámara de acometida telefonía y televisión por cable en vereda. **5-5)** Final de Obra. (Previo a la mudanza).

**2①② Inciso seis: Plazo de Construcción:** En el transcurso de los dos (2) primeros años, contados a partir de la suscripción fecha del boleto de compraventa de un terreno ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN a su primer adquirente, deben concluirse las edificaciones sobre el mismo, con la vivienda en condiciones de habitabilidad, según los siguientes parámetros:

**6-a)** El plazo rige al primer comprador y a sus sucesores en el dominio por cualquier título.

**6-b)** El incumplimiento de este plazo, produce el devengamiento de tasas diferenciales, además de la aplicación de un RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> diario que se fije para esta infracción en la PLANILLA TARIFARIA.

Asimismo, si además de haberse incumplido el plazo de ejecución de obra prevista en el presente artículo el propietario y/o adquirente se encontrare en mora en el cumplimiento del pago de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>, esta circunstancia motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

**6-c)** La construcción de viviendas no podrá tener sus obras paralizadas, por períodos superiores a cuatro (4) meses y las viviendas no podrán ser habitadas, si no se

encuentran totalmente terminadas y con certificado de final de obra y habitabilidad emitido por el municipio que corresponda.

**6-d)** En caso habitarse viviendas sin terminar y, hasta tanto cese la infracción o, se termine totalmente la obra, la tasa general vigente <sup>(T.G.V.)</sup> incluida en la pertinente Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>, será incrementada al doble de su valor, con carácter punitivo durante el primer semestre cumplido de la infracción y al doble de su valor impuesto como sanción a partir de este primer semestre transcurrido. Pasado ese semestre, si la infracción continuare, la sanción resarcitoria se duplicará nuevamente por semestres y así se deberá pagar de este modo progresivo, hasta tanto cese la infracción por terminación total de la obra.

**2①② Inciso siete:** Los plazos fijados en los incisos de este artículo, sólo podrán ser prorrogados por **LA ADMINISTRADORA**, bajo resolución escrita, en los supuestos de casos fortuitos o razones de fuerza mayor debidamente comprobados y, la prórroga se dará por concedida, estrictamente por el tiempo que haya transcurrido durante semejantes eventos y sus consecuencias inmediatas.

**2①② Inciso ocho:** Cuando la obra se trate de una ampliación o remodelación los materiales como áridos, ladrillos, etc. deberán depositarse en contenedores ubicados en el espacio comprendido entre el cordón de la calle y el borde de la vereda. El contenedor no puede quedar sobre la vereda ni sobre la calle aunque sea de forma parcial o de manera temporal.

**2① ARTÍCULO TRES ③: Características y destino de las construcciones.**

**2①③ Inciso uno:** En los terrenos de este complejo, deben construirse edificaciones que por sus características, típicas de zonas residenciales prestigiadas, sólo puedan ser destinadas a viviendas unifamiliares. Está prohibida la construcción de más de una vivienda por terreno o de viviendas colectivas, salvo en predios que importen una o más manzanas completas, en los que la escritura de su venta, contenga autorización

de LA ADMINISTRADORA para la ejecución de edificaciones en propiedad horizontal, bajo las condiciones o cargos que en ese acto se impongan.

**1-a)** Se establecen los siguientes índices de ocupación del terreno:

FOS máx.= 0.40

FOT máx.= 0.80

Además de la proyección sobre el suelo de las construcciones cubiertas, los aleros que superen los 0.60m y las galerías semicubiertas también computan FOS.

La superficie parqueizada no puede ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie del lote. La superficie que ocupan las pérgolas no computan en este porcentaje de espacios parqueizados. Los pisos, veredines, solados, decks deben retirarse como mínimo cuarenta centímetros (40 cm) de la cara interna del muro de cierre perimetral.

**1-b)** Superficie Cubierta mínima de la vivienda:

1-b-1) Para terrenos de 0 a 350m<sup>2</sup>. Superficie Cubierta Total = 120m<sup>2</sup>

1-b-2) Para terrenos de 351 a 600m<sup>2</sup>. Superficie Cubierta Total = 180m<sup>2</sup>

1-b-3) Para terrenos de más de 600m<sup>2</sup>. Superficie Cubierta Total = 220m<sup>2</sup>

**2①③ Inciso dos:** Queda expresamente prohibida, conforme lo dispuesto por la Ley N° 3.776, la instalación dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, de todo comercio, industria o, la afectación total o parcial de las construcciones, al ejercicio de actividades profesionales de enseñanzas, artísticas o de manualidades, salvo en el predio destinado a centro comercial, la violación a esta norma motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

**2①③ Inciso tres:** Todo proyecto debe prever, respecto de los garajes, cocheras o entradas de vehículos en general, que los forestales, columnas de alumbrado público y gabinetes de distribución eléctrica que pudieren existir en el frente del terreno, no pueden ser erradicados, ni desplazados, por causas relativas a la edificación pretendida. El desplazamiento de este tipo de eventuales instalaciones, sólo puede ser dispuesto y ejecutado por LA ADMINISTRADORA a costa del beneficiado.

**2① ARTÍCULO CUATRO ④: Características de techos y aleros:**

**2①④ Inciso Uno: Techos.** Como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) de los techos de la vivienda deberán ser inclinados con una pendiente del treinta por ciento (30%) como mínimo, ser visibles desde la fachada frontal y ocupar como mínimo la mitad del frente de la vivienda. No se permite la construcción de muros ni cualquier otro elemento que impida la visual de dichos techos desde las fachadas. Si la vivienda es de dos (2) plantas este porcentaje de techos inclinados deberá reservarse para la planta alta. El resto de los techos podrán ser planos. Las cubiertas de los techos inclinados, serán terminadas con tejas, admitiéndose cubiertas metálicas pre pintadas color teja, cuando éstas sean de diseños y características prestigiadas, quedando expresamente prohibido todo otro tipo de piezas o chapas onduladas de zinc, de fibrocemento o de cualquier otro material de poco valor estético, típico de viviendas económicas. En el caso de techos planos, deberán terminarse con piezas cerámicas, gres o membrana geotextil pintada con membrana líquida de un color similar a la fachada, no blanco. En ningún caso deberá quedar membrana con aluminio a la vista. No está permitida la descarga de desagües pluviales de los techos sobre la calle. Los mismos deben volcarse sobre los jardines de la vivienda, considerados como suelo absorbente.

**2①④ Inciso Dos: Aleros:** Las edificaciones podrán tener aleros en cualquiera de sus caras, los que quedan sujetos a las siguientes limitaciones, conforme a su ubicación, a saber;

**2①④ 2a):** En terrenos con frente a la Avenida Champagnat, son de estricto cumplimiento las disposiciones insertas en la Ley N° 3.776 y los aleros no podrán cubrir más de un quince por ciento (15 %) de los retiros frontales y, un veinte por ciento (20 %) de los retiros laterales y posteriores o de contrafrente.

**2①④ 2b):** En caso de lotes que no tengan su frente a la Avenida Champagnat y entonces, lo tengan hacia las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, los aleros no podrán cubrir más del cuarenta por ciento (40%) de los retiros frontales; del treinta por ciento (30 %) de los retiros laterales y, del veinte por ciento (20 %) de los retiros posteriores o de contrafrente.

**2① ARTÍCULO CINCO ⑤: Veredas y puentes.** Las veredas tendrán dos metros (2,00m) de ancho uniforme. Serán construidas con lajas de hormigón rectangulares, de dos metros (2,00m) por lado mayor y, un metro (1.00m) por lado menor. Las lajas deben tener el color natural del material que las componga, no admitiéndose el agregado de ningún colorante y/o aditivo que altere el aspecto uniforme utilizado en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Idéntica apariencia deberán presentar los puentes peatonales y vehiculares sobre los espacios verdes resultantes, desde la vereda hasta la línea del cordón de la calzada y, la cobertura obligatoria de las ochavas, que deberán desarrollarse con las lajas ya indicadas, dispuestas en forma de abanico, siguiendo el arco del cordón de las respectiva esquina. Estas obras sobre espacios de usos comunitarios, son obligatorias para cada propietario frentista, por toda la longitud de su frente y, deben ejecutarse bajo la supervisión de LA ADMINISTRADORA. En todo los casos, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Código de Edificación de la Comuna de Capital, sin perjuicio que el inmueble pudiera ubicar en el Departamento

Las Heras y ello, a efectos de mantener unificado, todo lo regulado para el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN que, sin perjuicio del asiento físico de sus partes, es un sólo emprendimiento.

LA ADMINISTRADORA procederá a la colocación de árboles al frente de cada propiedad, siendo a cargo del propietario y/o adquirente el mantenimiento y/o restauración de sus veredas y depósitos de basura, en caso que las raíces o ramas de los arboles ocasionen su levantamiento o ruptura.

LA ADMINISTRADORA es la encargada de la repavimentación de las calles y/o reparación de banquetas y cordones, siendo a cargo del propietario y/o adquirente frentista el costo de la reparación cordón de la banquina y/o la repavimentación de la calle. El costo de tales obras el cual será trasladado al propietario frentista por LA ADMINISTRADORA una vez iniciados los trabajos e incluido en la siguiente Factura Única Mensual (F.U.M.) que se extienda.

**2① ARTÍCULO SEIS ⑥: Retiros.** En lo referente a los retiros de lo edificado, respecto a los límites del terreno, regirán los siguientes incisos, sub incisos, acápite y apartados:

**2①⑥ Inciso uno:** En caso de lotes frentistas a la Avenida Champagnat, son de estricto cumplimiento las disposiciones insertas en la Ley N° 3.776, a saber; **a)** Retiro Frontal: diez metros (10,00m) mínimos entre la línea de cierre y la línea de edificación; **b)** Retiros laterales y retiro posterior: dos metros (2,00m) como mínimo, a contar desde los límites del terreno. **c)** Retiro posterior: cuatro metros (4,00m) como mínimo, a contar desde los límites del terreno.

**2①⑥ Inciso dos:** En caso de lotes que no tengan su frente a la Avenida Champagnat y entonces, lo tengan hacia las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, los retiros serán;

**2-a)** Para aquellos lotes que superen los trescientos cincuenta metros cuadrados (350m<sup>2</sup>) de superficie y con frente que supere los doce metros con cincuenta centímetros de ancho (12,50m).

2-a-1) Retiro Frontal. Tres metros (3,00m) mínimos y cinco metros (5,00m) máximo, entre la línea de cierre y la línea de edificación.

2-a-2) Retiros laterales: Un retiro mínimo de dos metros (2,00m) desde alguno de los límites laterales del terreno, a opción del titular del inmueble, debiendo tener el otro lateral, un retiro mínimo de tres metros (3,00m).

2-a-3) Retiro Posterior: Tres metros (3,00m) como mínimo para la planta baja y seis metros (6,00m) como mínimo para la planta alta de la construcción, entre las partes más salientes de la construcción y la línea de colindancia.

**2-b)** Para aquellos lotes que no superen los trescientos cincuenta metros cuadrados (350m<sup>2</sup>) de superficie y, con frente que no supere los doce metros con cincuenta centímetros de ancho (12,50m).

2-b-1) Retiro Frontal. Tres metros (3,00m) como mínimo y cinco metros (5,00m) como máximo entre la línea de cierre y la línea de edificación.

2-b-2) Retiro lateral: Podrá recostarse el edificio sobre uno de los linderos laterales, debiendo dejar en el otro lindero, un retiro mínimo de tres metros (3,00m), siempre que esta circunstancia se haya consignado en la escritura por la cual se adquiere la propiedad del inmueble. La parte del edificio que se recueste sobre un lindero no podrá tener una altura mayor a tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) con respecto al nivel de piso interior en ese sector y la planta alta debe retirarse un metro (1,00m) de dicho lindero.



2-b-3) Retiro Posterior. Tres metros (3,00m) como mínimo para la planta baja y seis metros (6,00m) como mínimo para la planta alta de la construcción, entre las partes más salientes de la construcción y la línea de colindancia.

**2-c)** En los terrenos con superficies de novecientos metros cuadrados (900 m<sup>2</sup>) o más, el retiro de ambos laterales deberá ser de tres metros (3,00m).

**2-d)** Retiro lateral y posterior en terrenos esquinas: queda expresamente aclarado que en el caso de esquinas el retiro posterior se tomará sobre el eje de colindancia del terreno coincidente con el eje longitudinal de la manzana, el retiro lateral se tomará sobre el otro eje de colindancia.

**2①⑥ Inciso tres:** La superficie afectada por los retiros estipulados, podrá ser incluida en el porcentaje de superficie libre exigida y en tales superficies, no podrá realizarse ningún tipo de construcción, conforme lo normado por la Ley N° 3.776, ordenanzas municipales vigentes sobre el tema y, las presentes “normas especiales de construcción”.

Es regla que las ventanas y balcones deben ubicarse a tres metros (3,00m) como mínimo del límite colindante, sin embargo en los casos en que por reglamento se permite una distancia menor el vidrio de la ventana no deberá ser transparente (biselado, papel contact) y las aberturas deben ser sólo para iluminación y no para ventilación, deberán ser en paños fijos o en su defecto oscilo batientes superiores o inferiores que permitan solo una pequeña ventilación que no supere el veinticinco por ciento (25%) de abertura.

En caso de existir ventanas en muro medianero se aplica la normativa dispuesta por el Código Civil.

**2① ARTÍCULO SIETE ⑦: Cierres. Los cierres perimetrales deberán ajustarse a las siguientes características:**

**2①⑦ Inciso uno: Cierre Frontal.** En aquellos casos que se opte por construirlo, deberá ser realizado con piedras, mampuestos, hierro o cercos vivos, quedando prohibido el uso de tela media sombra. El muro de piedras o mampuestos no puede superar la altura de un metro (1,00m) sobre el nivel de la vereda del inmueble, en cualquier punto de ésta, ya sea que se acompañe la pendiente del terreno en forma paralela o se escalone para conseguir tal resultado. Asimismo, cuando las circunstancias lo permitan, podrá evitarse la construcción del cierre, pudiendo llegar el jardín hasta la línea que separa el terreno de la senda de vereda. Constituye también el concepto de cierre frontal, aquel que se disponga sobre la línea de edificación legal u optativa en los laterales de la edificación. En caso de ser necesario colocar un cierre sobre el muro, este deberá construirse con malla metálica artística electrosoldada a una altura tal que en forma combinada con el muro no supere un metro con sesenta centímetros (1.60m) sobre el nivel de vereda. El cierre verde en este caso podrá llegar hasta los dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) sobre el nivel de vereda.

**2①⑦ Inciso dos: Cierres laterales.** Deberán construirse con piedras, mampuestos o malla metálica artística electrosoldada, más un cerco vivo, quedando prohibido el uso de tela media sombra y tejido metálico romboidal. El muro de piedras o mampuestos no puede superar la altura de un metro (1,00m) sobre el nivel de terreno natural en cualquier punto de éste, ya sea que acompañe al mismo en forma paralela o se escalone para conseguir tal situación. Si se colocara malla metálica o postes con alambres deberán tener una altura tal que en forma combinada con el muro no supere un metro con sesenta centímetros (1.60m) sobre el nivel de jardín y los postes metálicos para amurar la misma tendrán un diámetro máximo de dos pulgadas (2"). El cerco vivo podrá en este caso llegar a los dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) de altura.

Está permitido el uso de hiedra artificial doble faz, color verde oscuro, únicamente en combinación con plantas naturales y respetando la altura de las vallas metálicas o postes metálicos con alambres.

**2①⑦ Inciso tres: Cierre posterior.** En los lotes que tienen servidumbre de paso, el muro de cierre y/o el cierre verde, además de cumplir con los puntos anteriores, se deberá ubicar a cincuenta centímetros (50cm) del eje de colindancia, quedando la zona de servidumbre libre de todo muro, contrapisos o cierre verde.

**2①⑦ Inciso cuatro: Cierres laterales y de contrafrente con fuerte desnivel.** En aquellos casos de terrenos con fuerte desnivel, los cierres laterales y del contrafrente, serán tratados como muros de contención y en tal situación deberán ser objeto del correspondiente cálculo de estructura, a fin de lograr seguridad y protección contra el agua y la humedad respecto de las propiedades colindantes, para evitar escurrimiento de excedentes de aguas pluviales o de riego de una heredad a otra. En tal sentido, deberá considerarse que por sobre el nivel del terreno más alto, dicho muro no podrá superar los veinte centímetros (20cm). La altura total de la cara vista mayor del muro no podrá superar el metro con cincuenta centímetros (1,50m). El cierre verde podrá tener dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) de altura. Si se colocara malla metálica o postes con alambres deberán tener una altura de ochenta centímetros (80cm) sobre el nivel del muro.

**2① ARTÍCULO OCHO ⑧: Altura de las construcciones.** Las edificaciones quedarán sujetas a una altura máxima, conforme a su ubicación, a saber;

**2①⑧ Inciso uno:** En terrenos con frente a la Avenida Champagnat, son de estricto cumplimiento las disposiciones insertas en la Ley N° 3.776 y la altura de lo edificado, no podrá superar los siete metros (7,00m) respecto al nivel natural de los terrenos circundantes de la construcción de la vivienda.

**2①⑧ Inciso dos:** En caso de lotes que no tengan su frente a la Avenida Champagnat y entonces, lo tengan hacia las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, la altura de lo edificado no podrá superar los ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m), tomados desde el centro del lote, respecto al cordón de la calzada. En casos de lotes esquina, deberá considerarse el cordón de la calle de mayor pendiente.

**2① ARTÍCULO NUEVE ⑨: Tratamiento de Fachadas:**

**2①⑨ Inciso uno: Terminaciones.**

Todos los perímetros de la vivienda, incluso el muro que pudiera recostarse sobre el eje medianero, deberán ser resueltos estéticamente utilizando recursos de diseño, como entrantes y salientes, revestimientos, buñas, etc. y deberán tener la misma calidad de terminación, de modo que contribuyan a la estética general del barrio.

**2①⑨ Inciso dos: Conductos de ventilación y descarga pluvial.**

Deberán ser proyectados por el interior de la vivienda. En caso de no ser posible y ubicarse en el exterior, tendrán que ser recuadrados y terminados de manera que se integre a la fachada. Queda expresamente prohibida la aplicación de pintura o revestimiento directamente sobre el conducto.

**2① ARTÍCULO DIEZ ⑩:** Las construcciones y espacios complementarios de la vivienda, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

**2①⑩ Inciso uno: Quinchos.** LA ADMINISTRADORA podrá autorizar su construcción en el tercio posterior del lote ocupando parcialmente el retiro posterior y/o lateral, debiendo ser abierto en todos sus lados. Las columnas de sustentación del mismo deberán estar retiradas como mínimo a dos metros (2.00m) de los ejes de colindancia del terreno y el borde de alero a un metro con cuarenta centímetros (1.40m) de los

ejes de colindancia del terreno. El sector de parrilla que se ubique sobre un costado, no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la longitud del mismo.

En el caso de construirse solo la **churrasquera**, deberá ubicarse en la mitad posterior del terreno y podrá recostarse sobre el eje de colindancia siempre que cumpla con las siguientes dimensiones y características: a) Largo máx. 2.50m b) Ancho máx. 0.90m. c) Altura máx. 2.50m (con campana incluida) d) La chimenea debe ser de chapa con una altura tal que no produzca daños o perjuicios sobre la vivienda vecina o sus ocupantes y de acuerdo a lo establecido en el código de edificación municipal e) No se permite la construcción de placares de guardado en sus laterales. f) Deberá emplazarse en forma paralela al eje de colindancia sobre el cual se recuesta. g) La terminación de la cara posterior debe ser similar a la utilizada en las fachadas de la vivienda. En caso de superar estas dimensiones máximas deberá emplazarse fuera de los retiros establecidos para la construcción de la vivienda, debiendo respetar la chimenea lo establecido en el punto d)

Queda prohibida la utilización de churrasqueras o parrillas móviles.

**2①⑩ Inciso dos: Pérgolas.** Serán autorizadas sobre retiros laterales siempre y cuando sean ejecutadas en un plano horizontal a una altura no mayor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) sobre el nivel de piso de las mismas. Podrán ser de madera o metálicas, las columnas no podrán tener una sección mayor que la necesaria para su sustentación y los elementos horizontales superiores, deberán tener una separación no menor de cincuenta centímetros (50cm) entre sí. Solo podrá construirse una viga de hormigón, formando con las columnas un pórtico en la parte frontal y posterior de la pérgola, no en el lateral de la misma. Las dimensiones de dicha viga serán las necesarias para su sustentación y con una altura máxima de 0.50m.

Queda expresamente prohibida la colocación, sobre la pérgola o cualquiera de sus laterales, de elementos que no sean propiamente especies forestales tipo enredaderas, aunque el material utilizado produzca transparencia. Sólo se permitirá en la parte superior la colocación de una malla metálica electrosoldada galvanizada o pintada formando cuadros de diez milímetros (10mm) x diez milímetros (10mm) con alambre de un milímetro (1mm) de diámetro o metal desplegado galvanizado o pintado con las siguientes características: diagonal mayor de veinte milímetros (20mm), diagonal menor de doce milímetros (12mm) y espesor un centímetro con veinte milímetros (1,20mm).

**2①⑩ Inciso tres: Cocheras subterráneas.** Podrán ubicarse bajo los retiros laterales debiendo cumplir los siguientes requisitos:

**3-a)** Lotes con frente a Avenida Champagnat: en estos casos deberá considerarse que el nivel superior de techos de la cochera, será como mínimo el mismo que el nivel natural del terreno circundante predominante del lote, pudiendo utilizarse como terraza accesible con una baranda de contención en el contorno, cuando fuera necesario con una altura máxima de ochenta centímetros (80cm) en madera o hierro, con barrotes separados a quince centímetros (15cm) entre sí, como mínimo, de manera de asegurar la transparencia. La construcción de la cochera subterránea no podrá ocupar en ningún caso el retiro frontal.

**3-b)** Lotes en el interior del barrio: en ellos deberá considerarse que el nivel superior de techos de la cochera, deberá ser coincidente con el nivel de vereda en el punto de ingreso a la misma, pudiendo utilizarse esta superficie de techos de cochera como terraza. El acceso a esta se realizará mediante rampa descendente hacia el interior y cuya pendiente no podrá superar el veinte por ciento (20%).

La construcción de la cochera subterránea no podrá ocupar en ningún caso el retiro frontal.

**2①⑩ Inciso cuatro: Tendederos.** Se deberá prever un espacio cercado para tal fin, colocado de tal forma que no permita ser visto desde el exterior, cuya altura no supere los dos metros (2.00m) y que se ubique dentro de la superficie libre del terreno fuera de los retiros establecidos. Solo se autorizará su ubicación sobre el retiro lateral en el caso de haya una construcción vecina adosada a dicho límite o con un muro de contención lo suficientemente alto causado por los fuertes desniveles y en este caso se deberá ejecutar mediante un cierre verde lo suficientemente denso, de modo de cortar la vista de su interior desde el frente de la propiedad.

**2①⑩ Inciso cinco: Gabinetes y Placares.** Los gabinetes o placares destinados por ejemplo al guardado de elementos varios, calefones, caldera, etc., se deben ubicar fuera de los retiros establecidos en artículo seis. No se permiten gabinetes o placares junto a la churrasquera.

**2① ARTÍCULO ONCE ⑪: Construcciones e instalaciones no permitidas.**  
**Excepciones.**

**2①⑪ Inciso uno:** Queda prohibido por encima de los techos o cubiertas de las viviendas, la construcción de tanques de agua y la instalación de antenas, calefones solares u otro tipo de accesorio tecnológico visible.

**2①⑪ Inciso dos:** Está prohibida toda construcción o colocación de artefacto o recipiente para almacenaje o reserva de agua, cualquiera sea el destino o utilización que se pretenda dar al líquido elemento, que no se realice mediante el único recurso permitido cual es, el de cisternas subterráneas asistidas por sistemas de bombeo eléctrico, instaladas bajo el nivel de jardín, retiradas a 1.00m del eje de colindancia y fuera de la franja de servidumbre.

**2①⑪ Inciso tres: Equipos de Aire Acondicionado:** Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de Aire Acondicionado sobre las fachadas de la vivienda. Dichos

equipos deberán ser ubicados sobre el techo, no pudiendo ser visualizados de ningún modo desde el exterior, debiendo ser recubiertos mediante una celosía metálica pintada de un color igual al del techo. Todas las cañerías de conexión entre equipos y desagües deberán ser embutidas.

Con el fin que el propietario y/o profesional prevea la ubicación de estos equipos, será solicitado antes de la aprobación del proyecto, un Plano de Instalación de Aire Acondicionado, con cortes y vistas en escala 1:100, en donde pueda visualizarse la ubicación de estos equipos, así como los recursos que serán usados para evitar su vista desde el exterior.

## **CAPÍTULO DOS** ②

### **De las normas especiales operativas.**

#### **2② ARTÍCULO UNO** ①: **Parquización. Iluminación.**

**2①① Inciso uno:** Toda superficie afectada por los retiros frontales y aquellos laterales o posteriores que puedan ser vistos desde el nivel de suelo exterior, deberán estar parquizados o destinados a jardines, no sólo por preverlo este Reglamento sino, por disposición de la Ley N° 3.776 y de las ordenanzas municipales de las comunas con jurisdicción en su perímetro. Los espacios frontales y de contrafrente, deben contar como mínimo con un artefacto de iluminación, accionado por célula fotoeléctrica, con lámpara de 100 w o equivalente por lo menos, para que los mismos se mantengan todas las noches, iluminados. La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.



**2①① Inciso dos:** En las obras de parquización, queda prohibido el cultivo de cualquier variedad vegetal que sea considerada comercialmente como “verdura u hortaliza” como así también, la implantación de cualquier variedad de álamos, olmos, eucaliptos y de otros forestales que, por la conocida dimensión de sus raíces, puedan deteriorar la o las cañerías de agua que se instalen en la servidumbre de acueducto que afecta a cada predio o, que puedan llegar en el futuro, a representar perjuicio a cualquier edificación propia o vecina.

**2①① Inciso tres:** Todos los espacios verdes propios o comunes frontales de los predios privados, deben mantenerse en forma permanente en excelente estado de mantenimiento y conservación con cubierta césped, plantas, flores permitidos y demás enseres y en caso de terrenos sin construir o como lote/s baldío debe estar libre de malezas, escombros y demás enseres. La falta de cumplimiento de esta exigencia, entendida como “abandono de la parquización”, y habilitará a los funcionarios de **LA ADMINISTRADORA** a realizar de oficio el desmalezamiento y/o limpieza del terreno, cuyo costo será incorporado en la factura de expensas del mes siguiente. Asimismo será causal de aplicación de las sanciones previstas en el artículo 5º, apartado b), de la Ley N° 3776, sin perjuicio de la sanción resarcitoria que se mantendrá en cada facturación hasta el cese de la infracción que se reglamenta en el presente. Asimismo, en caso de reiteración **LA ADMINISTRADORA** podrá aplicar las sanciones especiales previstas en el artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro del presente.

**2①① Inciso cuatro:** Queda prohibido a los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, operar de cualquier manera en las variedades vegetales existentes en las calles, junto a la senda peatonal de las veredas, a los costados y en el centro de los bulevares y, en cualquier otro espacio que no sea de propiedad exclusiva.

**2② ARTÍCULO DOS ②: Piscinas.**

**2②② Inciso uno: Prohibición genérica.** Los predios del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, no cuentan con autorización para la construcción de espejos de agua, fuentes o piscinas de cualquier característica y capacidad, dentro de su perímetro, ni para instalar transitoria o definitivamente, piletas plásticas, de fibra de vidrio u otro material, sea que se entierren o que se apoyen sobre la superficie; restricción que llega al uso de piletas desarmables o inflables, de cualquier capacidad. No se admite el uso de piletas desarmables o inflables

**2②② Inciso dos: Autorización de piscina.** El propietario que desee ejecutar y gozar de obras o accesorios destinados a piscina o equivalentes, antes de comenzar su construcción o instalación, deberá someter el proyecto respectivo a la aprobación de LA ADMINISTRADORA y haber cancelado previamente el derecho correspondiente siempre tabulado en el tarifario vigente. Las piscinas autorizadas, podrán ubicarse sobre el retiro lateral o posterior siempre que la misma no sobrepase el nivel natural del terreno del jardín y se sitúe a una distancia no menor a un metro (1.00m) de los límites de la propiedad. Su capacidad máxima será de cuarenta metros cúbicos (40 m<sup>3</sup>) de capacidad. Queda prohibido expresamente volcar el agua proveniente del desagüe de las piscinas, a la vía pública o a la red de cloacas, por lo cual deberá preverse un sistema de desagote por medio de un camión atmosférico.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento. Asimismo, en caso de reiteración LA ADMINISTRADORA podrá aplicar las sanciones especiales previstas en el artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro del presente.

**2② ARTÍCULO TRES ③: Riego.** Cada propietario deberá instalar sistema de riego por aspersión con cisterna subterránea y bomba, para toda la superficie parqueada de

su heredad. La cisterna debe ser instalada bajo el nivel de jardín, retiradas a 1.00m del eje de colindancia y fuera de la franja de servidumbre. La red de este sistema debe extenderse fuera del inmueble, hacia el frente de la propiedad, hasta el cordón de la calzada. Los aspersores exteriores del inmueble, estarán destinados al riego del espacio verde existente en las partes propias o de uso comunitario de su frente y, deberán permanecer direccionados desde el cordón de la calzada hacia la línea de edificación, a efectos de evitar que el agua residual, corra por la banquina.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento. Asimismo, en caso de reiteración LA ADMINISTRADORA podrá aplicar las sanciones especiales previstas en el artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro del presente.

## **2② ARTÍCULO CUATRO ④: Agua.**

**2②④ Inciso uno: Conexiones de agua.** Los propietarios de inmuebles en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, deben obtener los servicios de agua para bebida, agua para jardinería y en su caso, para llenado de piscinas, mediante la conexión domiciliaria que únicamente realiza LA ADMINISTRADORA en su rol de operadora. Estas conexiones e instalaciones se realizan, mediante los que resulten necesarios, conectados medidores mediante, a las redes troncales que pasan por las servidumbres. Estas conexiones y cualquier otro trabajo que se requiera sobre las indicadas redes troncales, sus accesorios de servicios y tecnológicos, así como las reducciones, habilitaciones y cortes de servicios, conforme lo dispuesto por la Ley N° 6044, sólo pueden ser realizados por personal de la entidad DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA, operadora y propietaria de dichas instalaciones. La manipulación de las

mismas, por parte de extraños a la citada operadora, dará lugar a la aplicación de las sanciones especiales previstas en el presente Reglamento, sin perjuicio de las denuncias penales del caso.

**2②④ Inciso dos: Cisternas.** Es obligatorio para cada propietario la instalación de cisternas para poder hacer frente y/o morigerar posibles contingencias o eventos extraordinarios. Las cisternas deberán ser subterráneas asistidas por sistemas de bombeo eléctrico, instaladas bajo el nivel de jardín y fuera de la franja de servidumbre.

**2②④ Inciso tres: Costos de instalación y servicios prestados.** Cada propietario debe asumir el pago de los costos de todas las cañerías de provisión y de los medidores de consumo de agua que requiera su heredad, así como los de su instalación; montos que la prestadora una vez concluida la ejecución de los trabajos, incluirá en la siguiente Factura Única Mensual (F.U.M.), que emita para el inmueble del caso. También son a cargo del propietario de cada inmueble, los costos que demande el periódico mantenimiento de los medidores, cambio de sistemas de medición y/o los de la reparación de la porción de tuberías tanto de provisión individual como las maestras, que pudieren sufrir daños o deterioros, en el trayecto en que surcan por la servidumbre del respectivo predio. Estos ítems, serán incluidos en la Factura Única Mensual (F.U.M.) que se emita al mes siguiente de terminadas las reparaciones.

## **2② ARTÍCULO CINCO ⑤: Seguridad y Vigilancia.**

**2②⑤ Inciso uno: Del servicio en general.** LA ADMINISTRADORA tiene a su cargo las más amplias facultades para contratar y mantener dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN un staff organizado y permanente de agentes de vigilancia y seguridad, para la más eficaz cobertura de este servicio, organizados bajo las normas de la Ley N° 6441, teniendo a su cargo la permanente y estricta vigilancia y control de seguridad dentro del complejo. Sus funciones se cumplen en el control de los accesos vehiculares del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y en los peatonales; en el patrullaje

continuo de las calles y bulevares internos y además con especial recelo, mediante la custodia de las zonas limítrofes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Asimismo les compete hacer velar por el cumplimiento de las normas de circulación de rodados dentro del barrio.

Los deberes a cargo de los vigilantes o agentes de seguridad, están impuestos por **LA ADMINISTRADORA**, en el pertinente manual de procedimientos y reglamento de seguridad y vigilancia, cuyo contenido texto vigente deben estudiar los aspirantes a personal de vigilancia, demostrando su conocimiento mediante aprobación del examen teórico, previo y condicionante de su posibilidad de ingreso al staff.

Queda a cargo de la vigilancia y/o empresa que en cada caso se emplee o contrate la planificación y el diseño del sistema de seguridad, lo cual comprende la ordenación y adaptación de los recursos necesarios y adecuados humanos, materiales y tecnológicos, para el cumplimiento de los objetivos que deban alcanzarse.

Atento a la gran extensión de superficie que alcanza el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, los propietarios han sido informados que la vigilancia contratada por **LA ADMINISTRADORA** comprenderá la toma de todos los recaudos para el cuidado del perímetro, siendo necesario a efectos de realizar una vigilancia y seguridad efectiva en el interior del barrio que los propietarios instalen alarmas o sistemas de monitoreo dentro de sus inmuebles.

**LA ADMINISTRADORA** podrá poner a disposición e instalar sin costo alguno para los propietarios y legítimos moradores sistema de monitoreo de seguridad y emergencias que permitan una mejor calidad de vida de todos los hogares que integran el complejo.

Los propietarios y legítimos moradores serán informados de la incorporación y puesta a disposición de estos sistemas de prestación de servicios de seguridad en la forma prevista en el presente Reglamento y mediante su publicación en el denominado diario ÚNICO.

En caso que LA ADMINISTRADORA, por razones de planificación de seguridad, ponga a disposición de los propietarios y legítimos moradores sistemas tecnológicos de monitoreo y/o alarmas, sin costo alguno para los mismos, su no utilización por parte de los propietarios y moradores legítimos exime de responsabilidad a LA ADMINISTRADORA por eventuales robo o hurtos que pudieran ocurrir en las viviendas afectadas.

**2②⑤ Inciso dos: Organización.** El staff de vigilancia, está organizado en un escalafón jerárquico inspirado en las necesidades del complejo. La máxima autoridad es el “Director Técnico”, que estará en permanente contacto LA ADMINISTRADORA del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, para asesorar respecto de las actividades a realizar y recibir solicitudes a fin de optimizar los controles necesarios y las maniobras operativas que se realicen.

**2②⑤ Inciso tres: Normas de trato social y funcional.** Los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y los agentes de vigilancia se deben, en los circunstanciales contactos verbales inter subjetivos, el mutuo trato respetuoso, típico de las personas que no traicionan nunca su compostura y buena educación, siendo la norma vigente la prohibición de relaciones que excedan el límite del trato descrito; tanto de los propietarios, como de los familiares o de sus empleados de servicios, con los agentes de seguridad y vigilancia, su incumplimiento podrá determinar la sustitución o remoción de estos últimos.

**2②⑤ Inciso cuatro: Quejas.** Las quejas o denuncias acerca de una conducta indebida de algún agente de vigilancia o seguridad, deberán ser presentadas por el propietario o legítimo morador que la hubiere sufrido o comprobado, directamente y por escrito a LA ADMINISTRADORA a efectos que se tome la discreta decisión que el caso amerita, luego del tratamiento del tema.

**2②⑤ Inciso cinco:** Los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN deben tener conocimiento que 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:

**5-a)** Mientras se encuentren dentro del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, estén o no en horario de trabajo, deben mantener en todo momento frente a los residentes, una ostensible actitud de respeto y protección.

**5-b)** A impedir por medios razonables y proporcionados la ejecución, por parte de algún vecino o invitado legítimo, de determinadas conductas expresamente prohibidas por la reglamentación vigente. Si la conducta indebida se hubiere ejecutado, es su deber 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 ADMINISTRADORA** con detalle de los acontecimientos de la víspera. Si la conducta prohibida estuviere en ejecución y por su naturaleza, fuere posible; es su deber, hacer cesar la infracción. Esta medida en su accionar, no rige frente a los intrusos que ingresen al complejo, respecto de los cuales, los agentes tienen instrucciones especiales de seguridad.

**5-c)** A mantener para sí en celosa reserva, toda queja o protesta justificada que algún agente pudiera tener contra determinado residente, debiendo comunicarla por escrito firmado, al jefe de seguridad y vigilancia de quien dependa orgánicamente. Éste, deberá ponerla en conocimiento de **LA ADMINISTRADORA**, dentro de las veinticuatro (24) horas de su recepción, a efectos que se tome la discreta decisión, del tratamiento a dar al tema.

**5-d)** A evitar al tiempo de su ingreso entablar relaciones de amistad o de exceso de confianza con el personal de la administración, cualquiera sea su jerarquía; con los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN 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 alcance solamente

fuera del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. La violación a esta regulación podrá ser causal del cese de la relación laboral con el agente de seguridad o vigilancia.

**2②⑤ Inciso seis:** Los agentes de seguridad y vigilancia serán provistos de todos los elementos y materiales logísticos y tecnológicos que le permiten el desempeño de sus funciones. Se encuentra autorizado a circular por las calles de todo el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, en forma pedestre, con o sin perros entrenados; a caballo; en cualquier tipo de rodados. 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 o de su reciente patrullaje.

**2②⑤ Inciso siete: Obligaciones de los propietarios.** Los propietarios y moradores legítimos de inmuebles sitios en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN tienen obligación de brindar toda la información y/o datos personales que le sean requeridos por LA ADMINISTRADORA, para un mejor y más eficiente servicio de seguridad. Los datos proporcionados por los propietarios y legítimos moradores se mantendrán bajo una estricta confidencialidad por parte de la administración. Asimismo es obligación de los propietarios y moradores legítimos comunicar a LA ADMINISTRADORA o los encargados de la vigilancia la ausencia de la vivienda, ya sea por vacaciones u otra circunstancia, comprometiéndose en estos casos a ubicar fuera de sus inmuebles dineros, valores y joyas u otros objetos de valor. El incumplimiento de estas obligaciones exime a LA ADMINISTRADORA de toda responsabilidad por hechos relativos a la seguridad que pudieren sufrir los propietarios y moradores legítimos en sus viviendas.

**2② ARTÍCULO SEIS ⑥: Accesos automatizados.** Los moradores de inmuebles ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, ingresarán al complejo por las



entradas que determine **LA ADMINISTRADORA**, denominadas “Puertas de Acceso Habilitadas”. Para acceder en rodados, deberán utilizar las puertas acceso sometidas a vigilancia, habilitadas y equipadas con barreras y cierres de apertura automática, y por la puerta de acceso que le asigne **DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA**, que por lo general es la más cercana a su vivienda. Asignada que sea una puerta de acceso a un determinado vecino para acceder con su rodado, éste debe adquirir el denominado dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.), que identificará el rodado del legítimo morador, habilitando su paso por simple aproximación. Los dispositivos codificados de apertura inteligente (T.A.G.) no se venden solamente se transmite su derecho de uso que por ende, es revocable, por cualquiera de las causales previstas en este Reglamento. El costo del derecho de uso de este elemento al tiempo de adquisición e instalación y los periódicos de mantenimiento de operabilidad y codificación será fijado por **LA ADMINISTRADORA** e incluido en los ítems de las respectivas Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.). Es aconsejable que cada familia moradora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, tenga un dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.) por cada vehículo de que disponga, a fin de evitar ser sometido a la espera de un control previo por los agentes de seguridad y vigilancia demorando su acceso al complejo. Los propietarios de terrenos sin vivienda habitable, no tiene derecho a adquirir el uso de estos artefactos tecnológicos, hasta que sean residentes. Este sistema opera como regulador del tránsito interno del complejo, disminuyendo la circulación de rodados a lo mínimo indispensable, en interés de todos los habitantes, concebidos como comunidad. Lo dispuesto precedentemente, no significa que sin la disponibilidad de dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.) activo, pueda impedirse a un morador legítimo, que ingrese con rodado al complejo sino, que en tales casos, el acceso deberá realizarlo mediante el trámite reglamentario, ante la guardia de la entrada que utilice.

LA ADMINISTRADORA podrá tomar todas las medidas de seguridad que crea conveniente a fin de optimizar el funcionamiento de estos aparatos. Los dispositivos de acceso (T.A.G.) o autoadhesivos que no registren movimientos o en donde la activación de barreras de acceso resulte esporádica podrán ser desactivados por LA ADMINISTRADORA. Todo dispositivo de acceso codificado de apertura inteligente (T.A.G.) desactivado deberá ser reintegrado a LA ADMINISTRADORA en el plazo de quince (15) días de su desactivación, su no reintegro será sancionado con un RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) de cinco (5) veces el valor del dispositivo codificado de apertura inteligente (T.A.G.) al momento de su imposición.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente Reglamento.

## **2② ARTÍCULO SIETE ⑦: Acceso restringido.**

**2②⑦ Inciso uno:** Además del normal movimiento de ingreso y egreso de los legítimos moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, en forma pedestre o con rodados, se permitirá la entrada al mismo con o sin rodados de ciertos individuos ajenos al complejo, si se cumplen los siguientes requisitos:

**1-a)** Si se realiza por alguno de los accesos habilitados por LA ADMINISTRADORA.

**1-b)** Es identificado por el personal de vigilancia o seguridad de guardia y asentado en sus registros, con los datos de su rodado de corresponder.

**1-c)** Si media autorización expresa indubitable al guardia interviniente, otorgada por un legítimo morador mayor de edad, por el sistema telefónico S.G.P.- o personalmente en forma verbal. La previa autorización quedará registrada y solo será válida para la oportunidad del caso con duración de 24 horas para las visitas y 48 horas para los

trabajadores eventuales, autorización fenece a la hora 24 del día del otorgamiento de la pertinente autorización. Si algún morador legítimo carece de conexión telefónica momentánea con la guardia por el sistema S.G.P., quienes pretendan acceder al complejo para entrevistarlos, visitarlo o por otros motivos, deberán gestionar por su cuenta el previo enlace con éste, para que se encargue de hacer llegar a la guardia la pertinente autorización.

**2②⑦ Inciso dos: Consecuencias de la autorización.** El legítimo morador que autorice el acceso de alguna persona con o sin rodado, es responsable primario por las eventuales conductas antirreglamentarias y/o los daños que pudiere causar dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. De no ser posible hacer efectiva tal garantía frente a la administración y/o los vecinos afectados, deberá responder como responsable secundario, el propietario del inmueble que habite el autor de la autorización.

**2-a)** La facultad y derecho que gozan los moradores para autorizar el ingreso al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN es al sólo y único efecto que las visitas puedan dirigirse a la vivienda del que lo autorizó, quedando vedado para los autorizados realizar mayor circulación de la que implica el trayecto determinado entre la guardia y la vivienda a visitar, de igual modo está limitada la circulación interna del visitante al momento de retirarse del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. No podrán autorizar ingreso aquellos propietarios o legítimos moradores que hayan sido excluidos por orden judicial, intertanto dure la medida.

**2-b)** La circulación de personas a pie por los espacios comunes y calles es libre para los propietarios, su grupo familiar y demás personas autorizadas por LA ADMINISTRADORA, quien podrá 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 ésta afecte los principios generales instituidos en la declaración que sustenta el objeto del presente Reglamento. Esta sanción será

aplicable en particular a invitados, prestadores de servicios y en general a personas ajenas al complejo.

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

**3-a)** Lo hacen para responder un llamado de legítimo morador, verificado por la guardia.

**3-b)** Transportan como pasajero a uno o varios legítimos moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**3-c)** Transportan como pasajero a una o más personas, que un legítimo morador autorice ante la guardia.

**2②⑦ Inciso cuatro:** Podrá ingresar, previa acreditación de su habilitación, los cadetes de reparto de farmacias, comidas preparadas, supermercados, despensas o, de prestación de servicio de mensajería, previa autorización de un morador legítimo. En este caso los dependientes de las empresas de servicios mencionadas deberán contar con la credencial de ingreso expedida por **LA ADMINISTRADORA**, caso contrario el vecino que hubiese requerido su diligencia deberá apersonarse ante la guardia en busca del recado o paquete.

**2②⑦ Inciso cinco:** Se permitirá el ingreso en los días de cada semana y dentro de los horarios de cada jornada que se determinen, de las personas se encuentren previamente registrados y autorizados por escrito por **LA ADMINISTRADORA**. En algunos casos la autorización podrá condicionar el acceso, sólo si el autorizado se presenta con los accesorios de sanidad y/o seguridad laboral (delantal, casco, guantes, etc.) que la propia autorización detalle. Este inciso se refiere a:

**5-a)** Habituales proveedores de mercaderías a domicilio, con los respectivos rodados.

**5-b)** Habituales prestadores de servicios puerta a puerta, con o sin rodado, según corresponda (repartidores de diarios, lustradores de calzado, lavacoches, zapateros, carteros, etc.).

**5-c)** Operarios, obreros, maestros de la construcción; profesionales y técnicos; personal doméstico, jardineros, chóferes o cualquier otro tipo de asistente o dependiente de legítimo morador.

**2②⑦ Inciso seis:** Carecen de restricciones de ingreso el personal uniformado y/o debidamente acreditado de: La Policía de Mendoza; la 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 (E.D.E.M.S.A); Ente Provincial Regulador Eléctrico (E.P.R.E.); Empresa Distribuidora de Gas Cuyana Sociedad Anónima (E.C.O.G.A.S); Ente Nacional Regulador del Gas (E.N.A.R.G.A.S.); Obras Sanitarias Mendoza Sociedad Anónima o Entidad que la sustituya; Ente Provincial del Agua y Saneamiento (E.P.A.S.); 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. **DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA** podrá incrementar la enumeración de este artículo, por cuanto la misma es ejemplificativa y no taxativa, en casos debidamente analizados y que resulten procedentes al interés de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN o, al cumplimiento de normas vigentes. El acceso

del personal indicado en este artículo no obstante, se permitirá para cumplir funciones, atender emergencias y/o efectuar instalaciones, mejoras, conservaciones o reparaciones en servicios a su cargo, efectuar notificaciones, comunicaciones y/o emplazamientos, sin más limitación que las de acreditar su legitimación 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 RESIDENCIAL DALVIAN, con la debida limitación relativa al lugar o domicilio interno 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 emprendimiento.

**2② ARTÍCULO OCHO ⑧: Conexiones de servicios en general.** DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA, mantendrá, extenderá y renovará las redes internas y externas de agua, cloacas, gas y electricidad para el uso domiciliario de los vecinos, durante todo el período en que tenga a su cargo y conforme a su expansión geográfica 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 sobre la servidumbre 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 particulares que hayan solicitado la respectiva conexión.

**2② ARTÍCULO NUEVE ⑨: Servidumbre 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 de la totalidad 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 o aéreo y de tránsito a favor de LA ADMINISTRADORA, 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 la que transcurre el contrafrente de cada lote, que 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. La servidumbre se desarrolla con un ancho de cincuenta centímetros (50cm) 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. Esta servidumbre es gratuita y perpetua, para la instalación de acueductos subterráneos y/o de superficie, para facilitar la circulación y provisión de agua para bebida, jardinería, piscinas u otros fines y para cualquier otro tipo de conducciones o instalaciones subterráneas o aparentes que LA ADMINISTRADORA y Operadora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, decida concretar en beneficio de los servicios domiciliarios que al mismo presta, implicando la prohibición de ejecutar cualquier tipo de construcción sobre su traza e importando además, la servidumbre de tránsito restringida, para que el personal que designe LA ADMINISTRADORA y, cuantas veces ésta estime necesario, sin limitaciones de oportunidad, fechas ni horarios, pueda ingresar, a fines que detallan los siguientes incisos:

**2.2.9 Inciso uno:** Colocar y/o instalar medidores de consumo de agua, a costo del titular de dominio de cada lote afectado y operar su periódico contralor y mantenimiento.

**2.2.9 Inciso dos:** Efectuar la lectura periódica de consumo de agua.

**2.2.9 Inciso tres:** 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.

**2②⑨ Inciso cuatro:** Constatar conexiones clandestinas de agua u otro tipo de suministros.

**2②⑨ Inciso cinco:** Operar reducciones de caudal o cortes temporarios de tales servicios, por falta de pago de las tasas retributivas, incluidas en la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> puesta al cobro para cada propietario.

**2②⑨ Inciso seis:** 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 ADMINISTRADORA** y a su exclusivo criterio, podrá autorizar al titular del fundo sirviente y por escritura pública a costa de éste, determinado tipo de construcciones desmontables o definitivas, sobre su traza.

**2②⑨ Inciso siete:** La servidumbre descrita puede o no estar constituida 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. Se procederá a regularizar su constitución instrumental y registral, utilizando los poderes conferidos a **DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA** con tales fines, por los compradores de lotes en sus escrituras de adquisición. Los titulares de dominio que no hayan otorgado dichos poderes, serán invitados a firmar las escrituras de regularización por manzana, sin costo para ellos. A los fines de los artículos 2975º, 2976º y 2978º del Código Civil, estas servidumbre han sido oportunamente dispuestas por el destino de padre de familia a partir de 1968, son continuas porque por las cañerías circula agua en forma permanente y tienen de aparente, la presencia visible de las cañerías cuando menos, en sus medidores y llaves de corte.

**2② ARTÍCULO DIEZ ⑩: Servicio Telefónico y de Comunicación Interna.** Los moradores legítimos, pueden contar en sus viviendas, con los servicios telefónicos que deseen, contratados a las empresas prestadoras. Sin perjuicio de ello, es obligatorio el



servicio y sistema de comunicación interno que comunica cada vivienda con las casillas de guardia de los accesos. Su obligatoriedad obedece a razones de seguridad, ya que sólo a través de este sistema de comunicación interno, los vecinos podrán autorizar o no, el ingreso de personas que pretendan hacerlo hacia su domicilio, solicitar ayuda en emergencias o denunciar infracciones urgentes.

Los residentes disponen de una línea gratuita 0-800-333-7788 donde puede expresar su pedido sobre los servicios que se brindan en el barrio (suministro de agua, forestación, parqueización, luminarias, ruidos molestos, calles, vigilancia, tránsito) siendo este el medio exclusivo para realizar su pedido. La operadora que lo atenderá le entregará un número de identificación que se convertirá en nuestra gestión de servicio para ser derivada al área de trabajo involucrada y dar cumplimiento a lo solicitado.

### **CAPÍTULO TRES ③**

#### **De las normas especiales de convivencia:**

##### **2③ ① ARTÍCULO UNO ①: Tendederos y letreros.**

**2③ ① Inciso uno:** Es obligatorio la colocación del cartel indicador numérico domiciliario, que será provisto por LA ADMINISTRADORA con cargo al dueño de la propiedad. El mismo deberá ir colocado en la pilastra de luz o gabinete según lo existente en la vivienda a los fines de lograr uniformidad y fácil identificación del domicilio.

Por razones estéticas y de ornato, queda prohibido:

**2③ ① Inciso dos:** La colocación de letreros de cualquier otra naturaleza, como por ejemplo, aquellos destinados a ofrecer en venta o alquiler los inmuebles o, que

contengan textos con destino publicitario o, enunciativo de actividades profesionales o, de cualquier otro tipo o, alusivo a la venta de vehículos, etc.

**2③① Inciso tres:** El tendido de vestimentas en general en momento alguno, en espacios del inmueble que puedan ser vistos desde las calles o avenidas vecinas, debiendo los tendedores construirse en lugares del inmueble que respeten esta prohibición.

**2③ ARTÍCULO DOS ②: Depósito de residuos.**

**2③② Inciso uno:** Es obligación de cada propietario, por razones de optimización de precauciones higiénicas, hacer instalar en el frente de su inmueble, en el espacio verde ubicado junto a la vereda, un recipiente para residuos que, por motivos estéticos de uniformidad y funcionalidad, será provisto a costa del dueño del terreno del caso, por LA ADMINISTRADORA .

**2③② Inciso dos:** Este recipiente, que en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN se denomina “hongo”, debe ser diariamente mantenido por los moradores de la vivienda respectiva, limpio tanto externa como internamente, como así también deberá ser reparado a su costo por los moradores de la vivienda en caso de rotura, cualquiera sea su causa.

**2③② Inciso tres: Forma de Clasificación y disposición de los residuos domésticos.**

Los residuos domiciliarios deberán clasificarse en: **3-a)** Residuos Húmedos – orgánicos, **3-b)** Residuos Secos – inorgánicos y **3-c)** Residuos verdes. La colocación de residuos orgánicos debe realizarse dentro del hongo.

**2③② Inciso cuatro:**

**4-a)** Los residuos domésticos húmedos – orgánicos - deben embolsarse en forma separada del resto, en bolsas plásticas adecuadamente 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 en forma cotidiana.

**4-b)** Los desechos domésticos secos – inorgánicos (botellas plásticas o de vidrio, papel, latas, cartón, etc.) deben embolsarse en forma separada del resto, en bolsas plásticas adecuadamente identificadas por el operador de servicios y se deben colocar fuera del “hongo”, atadas en su boca, para facilitar su manipulación por los recolectores.

Los residuos secos – inorgánicos – se recogerán dos días a la semana en horario a determinar por el operador de servicios, lo que será oportuna y debidamente informado a los residentes. A efectos de proceder en forma correcta a la realización de la recolección de los residuos determinados se colocarán contenedores debidamente identificados para efectuar la clasificación de residuos secos – inorgánicos en plásticos, vidrios, papeles y otros. Estos contenedores serán ubicados en lugares de fácil acceso para los propietarios.

**4-c)** Los residuos verdes por corte de césped o del barrido de hojas deberán ser debidamente embolsados en bolsas plásticas adecuadamente identificadas por el operador de servicios, y se deben colocar fuera del “hongo”, los trozos de ramas 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.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**2③② Inciso cinco:** Todo morador legítimo que tenga necesidad de hacer retirar del inmueble en que mora, ramas, troncos u otros desechos de gran tamaño, deberá solicitar un servicio especial a LA ADMINISTRADORA, el que será realizado a cargo del solicitante y su costo se incluirá en la siguiente Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup>.

**2③ ARTÍCULO TRES ③: Uso razonable de agua.** Por razones legales, de buena vecindad, de solidaridad y de higiene, 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 para riego obligatorios en cada heredad con vivienda, debe ser controlado por cada usuario y limitado a lo estrictamente necesario para el fin que con su instalación se persigue. El derroche comprobado de agua, aunque se trate su provisión medida, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, hasta un doscientos por ciento (200%) del consumo facturado, por cada período completo de medición, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

Cuando las fugas de agua provengan de la red troncal, el personal especializado de LA ADMINISTRADORA, cualquier día del año y a cualquier hora, efectuará las pertinentes reparaciones, ingresando a las servidumbres por la que transcurre.

**2③ ARTÍCULO CUATRO ④: Mascotas.** El equilibrio en las relaciones de todos los integrantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, impone la necesidad de regular la posesión de mascotas en las heredades privadas, en la medida que ellas puedan, salir por sí mismas del predio del dueño o, que su permanencia dentro del mismo, sea

causal de emanación de olores o, de cultivo de parásitos y otras enfermedades que puedan trasponer los límites del inmueble del caso. Las restricciones generales, son:

**2③④ Inciso uno:** No se permite la tenencia de reptiles, arácnidos o de cualquier otro tipo de animal, que al morder o picar, pueda inocular a su víctima, sustancias venenosas, alergénicas o irritantes.

**2③④ Inciso dos:** Se encuentra expresamente prohibida la tenencia de perros de raza peligrosa, entendiéndose por tales a las razas enumeradas en la Ley N° 7.633. Dicha enumeración de razas no es taxativa, pudiendo **LA ADMINISTRACIÓN** incorporar otras razas y decidir la expulsión de cualquier otro ejemplar, cualquiera sea su raza, en caso de que su comportamiento y/o conducta evidencien la peligrosidad y agresividad para los habitantes y visitantes autorizados del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**2③④ Inciso tres:** No se permite más de un perro y un gato por vivienda (salvo sus crías, hasta los tres meses de vida), las cuales cumplido el término señalado, deberán ser retiradas del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**2③④ Inciso cuatro:** La mascota residente en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, que ataque a una persona fuera de los límites de la vivienda de sus dueños, deberá ser retirada definitivamente del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Los animales agresivos y aquellos que tengan el hábito de hacer destrozos en jardines o abrir los “hongos” y romper las bolsas que contienen, deben ser denunciados por cualquier morador legítimo que sea testigo del daño o víctima de la agresión ante **LA ADMINISTRADORA**, para que se impartan o se tomen las medidas precautorias pertinentes, que pueden llegar a la obligación del dueño de retirar el ejemplar del perímetro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. También deberá ser retirado del complejo todo animal que durante los horarios diurnos y nocturnos produzca molestias a sus vecinos o moradores con ladridos, maullidos y/o ataques desde la vivienda o fuera de ella.

La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**2③④ Inciso cinco: Obligaciones del tenedor.** Durante el plazo que transcurra entre el momento de la comunicación al tenedor de la mascota que se debe excluir del barrio y el instante en que ello se concrete, el responsable del animal deberá mantenerlo en un lugar delimitado, es decir en un hábitat con la superficie, altura y el adecuado cerramiento, para proteger a personas o animales que accedan o se acerquen al lugar. El incumplimiento a esta prescripción será considerada falta grave conforme al artículo 6º de la ordenanza municipal N° 3726/08 y motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**2③④ Inciso seis:** Para evitar confusiones, las mascotas deben contar con un collar identificador de uso permanente que identifique el nombre del dueño y la propiedad en la que mora. En resguardo de la seguridad e higiene, no se permite que mascotas de los residentes, deambulen solas por las calles, veredas, espacios comunes y jardines de vecinos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. En tales extremos, podrá LA ADMINISTRADORA disponer su captura y depósito en la guardería de animales del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, además del devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en

caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**LA ADMINISTRADORA**, sin perjuicio del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que corresponda imponer y cobrar, podrá dar intervención a las autoridades del Servicio Veterinario y Antirrábico del Municipio de Capital o de Las Heras, para el procedimiento típico sobre animales vagabundos.

**2③④ Inciso siete**: Los residentes pasearán sus mascotas por las calles internas del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, con los animales sujetos a su correa o cadena y, de ser canes con el respectivo bozal. Además los residentes deberán velar por las condiciones de higiene de sus mascotas, siendo obligatorio el paseo de los mismos con bolsa para la recolección de deposiciones, las que debidamente cerradas serán incluidas entre los residuos húmedos orgánicos. La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

Los animales forasteros o vagabundos, serán retirados por el personal de **LA ADMINISTRADORA** y depositados en la guardería de mascotas, su no reclamo dentro del plazo de cinco (5) días habilitará a **LA ADMINISTRADORA** a realizar, a su criterio, la entrega de los mismos a las autoridades del Servicio Veterinario y Antirrábico del Municipio de Capital o de Las Heras, o a la Entidad sin fines de lucro con quien **LA ADMINISTRADORA** tenga convenio.

**2③④ Inciso ocho**: Todo morador legítimo que tenga mascota de las previstas en la Ley N° 7633 u otras normas vigentes en la materia, debe tener al día el cumplimiento de sus obligaciones como propietario del animal, en lo referido a vacunas, patente o

registro municipal y restantes 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.

**2③ ARTÍCULO CINCO ⑤: Daños.**

**2③⑤ Inciso uno:** Los eventuales daños que un morador legítimo, sus visitas autorizadas o sus mascotas puedan causar en objetos de propiedad privada de otro o, en los árboles, jardines, luminarias de disfrute comunitario, equipamiento que opera la administración y espacios y objetos comunes en general deben ser denunciados a LA ADMINISTRADORA, por cualquier vecino del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN. Verificados los mismos y cuantificado el daño, corresponde que sean ampliamente resarcidos en el aspecto económico, por los responsables primarios o secundarios de la vivienda relacionada al autor, dentro de las veinticuatro (24) horas de practicada la notificación y emplazamiento, sin perjuicio del devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**2③⑤ Inciso dos:** Si por las características del daño causado, se hubiere configurado un delito o una falta o contravención, se dará inmediata intervención a las autoridades policiales y/o judiciales que correspondan. La falta de oportuno resarcimiento en el plazo indicado, habilitará al perjudicado, a iniciar las acciones judiciales respectivas. Todo tercero mayor o menor de edad, que autorizado por un propietario o inquilino del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN ingrese al mismo y en su estadía ocasione daños a cosas o bienes de los propietarios o residentes, deberá hacerse cargo de los daños económicos. En caso que los terceros mencionados no cumplieran en abonar por los



daños producidos, el propietario o residente que autorizó el ingreso de su visita al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN deberá hacerse cargo del importe de los daños ocasionados por estos.

**2③ ARTÍCULO SEIS ⑥: Conductas de menores de edad.** Los menores que residen en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, están sujetos en general, a todas las limitaciones impuestas por las leyes y ordenanzas municipales para ellos, en los espacios públicos. Sus progenitores son responsables de vigilar a toda hora su comportamiento dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y deberán soportar las consecuencias legales y/o reglamentarias, de sus actos. En última instancia, responderá patrimonialmente el responsable secundario del inmueble en que el menor habite. En caso de corresponder, LA ADMINISTRADORA podrá dar intervención a la Justicia de Menores, Dirección de la Niñez, Adolescencia y Familia (DINAF), Justicia Contravencional y/o Organismo competente en su respectivo caso, a fin de garantizar los derechos y garantías del menor en cuestión.

**2③ ARTÍCULO SIETE ⑦: Reuniones y Ruidos molestos.**

**2③⑦ Inciso uno:** Es objetivo común del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN mantener la tranquilidad y la paz, por lo que es obligación de los propietarios y todo morador circunstancial de viviendas ubicadas dentro del perímetro contribuir al resguardo de esos valores, absteniéndose y haciendo abstener a quienes se encuentren en sus construcciones, de producir por cualquier medio ruidos molestos que describen las ordenanzas de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza y de Las Heras, hasta el límite de tolerancia que fijan las mismas o las normas técnicas de medición.

**2③⑦ Inciso dos:** Las reuniones sociales se harán dentro de los límites de la propiedad de quien la organice y bajo su responsabilidad. Rige la pauta genérica de prohibición de reunión de más de dos personas en las calles del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN (Ej. grupos de jóvenes, menores o no, que se reúnen en alguna

esquina hasta altas horas de la madrugada, a conversar y reír en alta voz, tomar bebidas alcohólicas, fumar, jugar con pelotas, naipes, dados o cualquier actitud que pueda alterar la tranquilidad de los vecinos), a partir de las veinticuatro horas de cada día, por ser causa habitual de perturbación de la tranquilidad del lugar.

Toda queja de vecinos por excesos que, de cualquier manera transgredan las pautas indicadas causando molestias, se presentarán por escrito a LA ADMINISTRADORA con identificación completa del denunciante y denunciado, y descripción precisa y circunstanciada de los hechos. LA ADMINISTRADORA evaluará y eventualmente determinará, la aplicación de sanciones conforme al presente Reglamento.

En caso de transgresiones ostensibles y graves, de cualquier índole, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente al personal de vigilancia, siendo facultad en tales casos de la guardia y/o LA ADMINISTRADORA, hacer cesar en forma inmediata la fuente de conflicto, sin perjuicio de las sanciones que correspondan y de la intervención de las autoridades policiales respectivas.

**2③⑦ Inciso tres:** Las reuniones familiares, de amigos o de jóvenes en los domicilios de las viviendas de los propietarios, inquilinos y/o adquirentes, se harán teniendo en cuenta los principios antes sentados y los sonidos por música deberán ser emitidos a un volumen prudente evitando alterar la tranquilidad del lugar y en ningún caso podrán extenderse más allá de las tres (3) am los días sábados y la una (1) am los días domingos a viernes. La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

**2③ ARTÍCULO OCHO ⑧: Tránsito vehicular.**

**238** **Inciso uno:** La circulación vehicular por las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, se ajustará a las normas del texto ordenado de la Ley de Tránsito de la Provincia de Mendoza N° 6082 o, norma que la sustituya, así como también a las normas previstas en el presente Reglamento. **LA ADMINISTRADORA** es la autoridad de aplicación de las normas de tránsito previstas en este Reglamento, pudiendo establecer vía reglamentaria normas estrictas de cumplimiento obligatorio.

Para protección de los moradores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, **LA ADMINISTRADORA** podrá instruir e incluso darle instrucciones de procedimiento a los agentes de vigilancia o seguridad, para tratar de impedir por disuasión hechos de circulación vehicular que importen riesgos para los transeúntes y los bienes de los legítimos moradores o en su caso verificar infracciones concretadas, a efectos de hacer operativo, agotado que fuere el proceso disciplinario que se regula más adelante en el capítulo dos de la sección cuatro, los correspondientes RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup>. Asimismo los agentes de vigilancia se encuentran autorizados a verificar:

**1-a)** La circulación a velocidad mayor de la permitida por el presente Reglamento para las calles y avenidas del complejo y aun las menores impuestas para ciertos sectores y anunciadas por carteles ostensiblemente visibles.

**1-b)** La conducción de vehículos por menores de dieciocho años es decir, sin licencia de conductor.

**1-c)** La circulación de vehículos en contramano o, por fuera de la acera utilizando veredas, jardines, espacios verdes, etc.

**1-d)** La circulación de vehículos con escapes libres o estruendosos que produzcan ruidos molestos al vecindario.

**1-e)** El manejo de vehículos de cualquier tipo de manera temeraria o que importen riesgos para la seguridad física de las personas transeúntes y bienes privados o comunes.

**1-f)** La violación de cualquiera de las restantes disposiciones que en materia de tránsito contiene este Reglamento, incluso las relativas a los estacionamientos prohibidos o antirreglamentarios.

**2③⑧ Inciso dos:** La circulación vehicular por las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, en cuanto a prioridades de paso de vehículos o de peatones, velocidades máximas, habilitaciones para conducir, luces encendidas durante la marcha, equipamiento obligatorio, se rige por la leyes vigentes de tránsito de la Provincia de Mendoza. Sin embargo, tratándose de un barrio cerrado de tránsito restringido y regulado, cuyas calles son utilizadas por los residentes para caminata, trotes y por menores para realizar juegos de esparcimiento, en concordancia con las leyes en vigencia dentro del ejido del complejo los vehículos que circulen lo harán a una velocidad que no puede exceder los cuarenta kilómetros (40km) por hora, sin perjuicio de velocidades menores que se establezcan, especialmente en determinados sectores. Por las calles del complejo LA ADMINISTRADORA instalará cámaras y dispositivos tecnológicos destinados a comprobar la transgresión a estas restricciones.

**2③⑧ Inciso tres:** LA ADMINISTRADORA impondrá el sentido de marcha de rodados de cada calle, colocando los carteles indicadores respectivos, dando aviso de lo actuado a cada pertinente municipio. Los bulevares y avenidas tendrán una o doble mano, conforme su ancho o, la separación de espacio verde o columnas de luces del centro.

Las calles llevarán por nombre, aquel que le hayan impuesto los emprendedores que las construyeron y habilitaron. LA ADMINISTRADORA asignará a los inmuebles, la respectiva numeración de cada vivienda como domicilio, a los efectos legales y postales de sus moradores.

**238) Inciso cuatro:** Corresponde también a LA ADMINISTRADORA, regular en cada calle el modo de estacionamiento de los rodados. Queda prohibido estacionar frente a los puentes de acceso vehicular de las viviendas ajenas o sobre los espacios verdes existentes junto a puentes y veredas. En ciertas y determinadas arterias, podrá LA ADMINISTRADORA, autorizar el estacionamiento en un solo costado, sea junto al cordón y paralelo al mismo o, con los rodados inclinados hasta cuarenta y cinco grados (45°) respecto de éste, siempre que no obstaculicen el libre tránsito de la o las manos de circulación dispuestas para el tramo de la calle en ese caso.

**238) Inciso cinco:** En las calles internas del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN no podrán estacionarse ningún tipo de rodados que por su estructura, estén preparados para soportar más de una tonelada de carga. Se incluyen en la prohibición, tractores, máquinas pesadas, lanchas, remolques, casillas, motorhomes, mini planeadores o cualquier otro tipo de artefacto rodante de grandes dimensiones que obstaculice la circulación de los vehículos autorizados.

**238) Inciso seis:** Los transportes de mudanzas, equipamiento domiciliario, áridos u otros materiales, sólo podrán estacionarse por el tiempo necesario de carga y descarga y, en los días de la semana y horarios, establecidos por LA ADMINISTRADORA.

**238) Inciso siete:** Como excepción extraordinaria a lo previsto en los incisos precedentes, la circulación de pequeños bicis o cuadríciclos motorizados, a cargo de conductores menores de edad y sin licencia, podrá realizarse donde LA ADMINISTRADORA lo indique y en la medida que los progenitores o tutores legales lo autoricen previamente en forma expresa y por escrito ante LA ADMINISTRADORA, desligando de toda responsabilidad a ésta y, a los restantes moradores legítimos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, asumiendo sin limitaciones la obligación de responder patrimonialmente por las resarcimiento pecuniarios que motive y, por los daños materiales y morales que eventualmente el autorizado pudiere causar. LA

**ADMINISTRADORA** emitirá una constancia de la recepción de la autorización, constancia que deberá ser llevada consigo por el menor mientras conduce, y exhibida en caso de requerimiento.

Los responsables del autorizado, le instruirán a estos respecto de los topes 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 ADMINISTRADORA** a prohibir justificadamente, que el menor continúe circulando como conductor de este tipo de rodado, cesando la excepción extraordinaria.

**2③⑧** **Inciso ocho:** Todo morador del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN tiene la obligación de informar a **LA ADMINISTRADORA** todos los datos de identificación de sus vehículos y los de su grupo familiar a efectos de su registración. Asimismo es obligación de los moradores informar todos los datos de identificación de las personas que los visiten, sean visitas frecuentes, proveedores o visitantes esporádicos.

**2③⑧** **Inciso nueve:** **LA ADMINISTRADORA** está facultada para realizar todas las medidas preventivas que considere conveniente, para que las normas previstas en el presente Reglamento se cumplan. A tales fines en las calles del complejo se podrá disponer establecimiento de forestación inteligente, reductores electrónicos de velocidad, instalación de radares de control de velocidad fijos y/o móviles y cualquier otro elemento tecnológico adquirido en el futuro y que sea útil al cometido indicado. 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, así como los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> que corresponda aplicar en caso de infracciones que con ellos se detecten, será publicitado en el "DIARIO UNICO" o el medio de comunicación que disponga **LA**

**ADMINISTRADORA** que circula dentro del emprendimiento y/o por su difusión vía informática en la página web de **LA ADMINISTRADORA** por una vez. Las constancias de los equipos técnicos instalados se reputan válidas y hacen fe de lo constatado, salvo prueba en contrario. La no impugnación dentro de los cinco (5) días de su publicación de las características técnicas de los equipos a instalarse y el procedimiento de medición, importa la aceptación por parte de los propietarios y/o adquirentes de su aplicación para el control de la velocidad de sus vehículos y de las personas autorizadas. Todas las notificaciones quedaran firmes dentro de los cinco (5) días en que las mismas fueran publicadas en la forma mencionada, pasado dicho plazo los propietarios y/o ocupantes no tendrán derecho alguno a reclamo o impugnación alguna.

**238) Inciso diez:** Las infracciones viales descritas en el presente Reglamento deben entenderse cometidas en perjuicio de todos los moradores del complejo, desde que el respeto de ellas, no sólo hace a la seguridad de las personas y bienes de sus integrantes, habitantes, visitantes y proveedores de bienes y servicios. Por lo tanto, verificación de infracciones, sin perjuicio de autorizar a **LA ADMINISTRADORA** a dar inmediata intervención a las autoridades policiales o viales respectivas y, a practicar denuncias que correspondieren; facultará a **LA ADMINISTRADORA**, previo conclusión del procedimiento disciplinario regulado en el capítulo dos de la sección cuatro la imposición de sanciones al infractor, si fuere morador legítimo o; al responsable primario o secundario que corresponda, según la relación del infractor o del rodado del caso con la vivienda del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN en cuyo mérito pudo circular por dentro de su red vial.

Las sanciones aplicadas por **LA ADMINISTRADORA**, contempladas en el presente Reglamento serán concurrentes con las que, eventualmente, pudieren aplicar las autoridades municipales, provinciales o nacionales.

Sin perjuicio de las sanciones que pudieren imponer las autoridades municipales o policiales si hubieren intervenido en el hecho, la violación a esta regulación, motivará el devengamiento del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> previsto para este caso en la PLANILLA TARIFARIA, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente, y en caso de reiteraciones se podrán aplicar además las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este Reglamento.

Asimismo, la reiteración de infracciones de tránsito habilitará a LA ADMINISTRADORA, a proceder al quite inmediato del dispositivo codificado de apertura inteligente <sup>(T.A.G.)</sup> que tenga cada uno de los rodados en los que se hayan comprobado las transgresiones del infractor reincidente, debiendo en este caso el propietario o usuario, a partir de esta medida, ingresar o egresar al complejo únicamente por las barreras manuales que solo habilitan los agentes de seguridad para el ingreso de visitas.

### **SECCIÓN TRES 3**

#### **CAPITULO PRIMERO ①**

##### **Partes privadas e instalaciones deportivas.**

**3① ARTICULO UNO ①:** Excepto en el caso del Club House e instalaciones deportivas (equitación, tenis, futbol, gimnasio, etc.) que son de propiedad exclusiva de DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA y cuya reglamentación de uso es facultad exclusiva de LA ADMINISTRADORA, todos los lotes y/o viviendas serán destinados exclusivamente a viviendas unifamiliar y no se las podrá afectar, total ni parcialmente a destinos comercial o profesional.

Sin perjuicio de la reglamentación que fije, LA ADMINISTRADORA, respecto del uso del Club House e instalaciones deportivas, se deben tener presente las siguientes consideraciones generales en el uso de estas dependencias:



**3①① Inciso uno:** Las instalaciones propias de **DALVIAN SOCIEDAD ANONIMA**, por ser de su propiedad, a su criterio podrán ser destinadas al uso exclusivo de los propietarios o legítimos moradores de los lotes de la urbanización CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, en adelante los usuarios. En caso de que un inmueble se encuentre alquilado, el inquilino del mismo, y sólo por el período de duración del contrato de alquiler, tendrá el derecho de uso de las instalaciones en las mismas condiciones que los propietarios, no pudiendo el propietario locador de dicho inmueble, mientras dure el período de alquiler, hacer uso de las instalaciones.

**3①① Inciso dos:** Para el caso que la parcela sea de propiedad de una persona jurídica, el presidente de dicha sociedad, deberá informar el nombre de las personas que podrán solicitar el uso de las instalaciones, no pudiendo exceder el máximo de tres (3) autorizados, salvo expresa autorización de **LA ADMINISTRADORA**.

En todo caso es facultativo de **LA ADMINISTRADORA** permitir o no el uso de las instalaciones por parte de los propietarios, legítimos moradores y terceros.

**3① ARTÍCULO DOS ②: Condiciones de uso y concepciones generales.** Sólo podrán utilizar el Club House y las instalaciones complementarias, aquellos propietarios, adquirentes o inquilinos de lotes, que no se encuentren en mora en el pago de Facturas Únicas Mensuales <sup>(F.U.M.)</sup>. Tampoco podrán hacer uso del predio y sus intermediaciones aquellos propietarios o inquilinos que hayan recibido una sanción, dentro de los plazos en que dure la misma, salvo que **LA ADMINISTRADORA** disponga lo contrario.

**3① ARTÍCULO TRES ③: Canon:** Los Usuarios, en las condiciones establecidas con anterioridad, deberán abonar por el uso de las mencionadas instalaciones un canon que será fijado por **LA ADMINISTRADORA**.

Serán atribuciones de **LA ADMINISTRADORA**: a). Establecer y modificar el canon de uso según lo consideren necesario. b). Aprobar o desaprobado en forma previa y conforme

las disposiciones de este Reglamento, todo evento a realizarse en el mencionado Club House. Será requisito absoluto para el Usuario, contratante constar con expresa autorización de **LA ADMINISTRADORA** para poder realizar el evento. c). Decidir sobre la suspensión de los eventos. d). Modificar este Reglamento según se considere necesario, dando notificación a todos los propietarios de los cambios realizados, en la forma prevista en el presente Reglamento.

**LA ADMINISTRADORA** podrá delegar las facultades de control sobre el Club House e instalaciones deportivas en la persona del administrador o gerente que se designe.

El canon podrá ser modificado cuando **LA ADMINISTRADORA** lo considere necesario, publicitando el mismo en el diario UNICO. No habrá limitaciones en cuanto a cantidad de sus modificaciones por año. Queda expresamente prohibido el uso del Club House e instalaciones deportivas para eventos de cualquier naturaleza, del cual no formen parte los usuarios establecidos en el presente artículo. Las personas señaladas deberán estar presentes desde el comienzo del evento y hasta el momento que se retire del mismo la última persona presente.

El Club House podrá utilizarse para fiestas o eventos sociales sólo de propietarios, legítimos moradores o inquilinos (los usuarios). Los solicitantes podrán hacer uso del salón siempre y cuando la persona festejada tenga parentesco en línea directa con la persona que contrata el espacio para el evento, esto es: abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos exclusivamente. Queda estrictamente prohibido otorgar el uso del salón de eventos para personas que no sean usuarios.

En ningún caso podrá el Club House ser utilizado para actos de proselitismo, políticos, ni con el fin de recaudar fondos, salvo expresa autorización de **LA ADMINISTRADORA**. Las fiestas/eventos deberán ser de tipo particular, atendido y financiado personalmente por el usuario.

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 a los eventos a realizar en el mismo en las calles internas del barrio, salvo en la calle del Club House e instalaciones deportivas. El acceso al barrio y conforme a las indicaciones que imparta el personal de guardia, “el responsable”, o quien este designe a los efectos. Excediendo los límites de estacionamiento, los automóviles deberán ser estacionados fuera de los límites del barrio y sin obstaculizar el ingreso al mismo.

Recordando que la velocidad máxima para circular dentro es regulada por LA ADMINISTRADORA, ante un posible exceso, el responsable, su delegado o el personal de guardia podrá disponer la expulsión del vehículo y/o prohibir el ingreso al conductor en un futuro evento, ante esta situación, se deberá dejar constancia en los registros de LA ADMINISTRADORA.

**3① ARTÍCULO CUATRO ④: Uso de la pileta y el gimnasio. Prohibición de ingreso al barrio de los invitados.**

El uso del Club House no incluye el uso de la pileta y/o el gimnasio y/o canchas de tenis, fútbol y golf, y 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 (empresas prestadoras de algún servicio, por ejemplo) 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 especial consideración en que las instalaciones están destinadas al uso familiar exclusivo y, particularmente, a 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 ANONIMA**.

En ningún caso el Club House podrá ser utilizado por menores de edad sin la compañía del usuario, el cual debe permanecer en el recinto hasta que todos los menores abandonen el lugar. Aquel usuario que haya solicitado el uso del salón deberá estar presente desde el momento que comienza el armado del evento hasta que el mismo finalice, haciéndose 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 al evento.

En los eventos que se realicen en el Club House, todos los asistentes deberán guardar la compostura adecuada y vestir adecuadamente. No se podrán realizar actividad o prácticas contrapuestas con la tranquilidad, el decoro, la moral y las buenas costumbres.

En cumplimiento de la Ley N°8382 consecuentes y concordantes, que prohíbe fumar en lugares públicos y en los lugares privados “por los que pase público”, queda estrictamente prohibido fumar en el Club House e instalaciones deportivas.

Así también, queda completamente prohibida la ingesta de alcohol por menores de dieciocho (18) años de edad, siendo causal de inmediata de 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.

No se podrán guardar o depositar mercaderías o desechos tóxicos, inflamables, explosivos, peligrosos o que puedan ocasionar daños a los bienes comunes o privados de los propietarios o a las personas.

No está permitido utilizar los bienes muebles y elementos que se encuentran en el Club House o instalaciones deportivas para fines distintos y fuera de los espacios previstos.

Serán a cargo del solicitante del Club House todos los costos de cualquier naturaleza, tasas, impuestos, seguros, derechos y/o eventuales RESARCIMIENTO PECUNIARIOS (R.P.) o 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 del Club House.

Está prohibido 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, etc., 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 usuario del lugar.

No se permite la entrada de animales al Club House e instalaciones deportivas ni sus zonas aledañas.

Está prohibido subir vehículos, banquetas o andadores para carga o descarga, en la vereda del Club House, o en sus pasillos y en las instalaciones deportivas.

**LA ADMINISTRADORA**, podrá tomar la decisión de suspender el evento, en caso de que se incumpla con cualquiera de las normas o cláusulas expuestas a lo largo de todo este Reglamento.

El sólo hecho de solicitar el uso de las instalaciones significa que el usuario solicitante conoce, y expresamente acepta, el presente Reglamento y las consecuencias de la aplicación del mismo.

**3① ARTÍCULO CINCO ⑤: Reparación de los daños.** Cada usuario que utilice el Club House será responsable por los daños que durante su uso sufriera el mismo en las condiciones establecidas por el presente Reglamento. En caso de daños, parciales o totales, o faltantes deberá abonar los mismos de acuerdo al inventario que se anexe contrato y/o autorización por el cual se extiende el uso del Club House. El usuario a su solo juicio podrá reponer los faltantes o reparar los daños o abonar e dinero en efectivo los mismos. La reposición de muebles y útiles deberá ser efectuada por otros idénticos o los que en su defecto indique **LA ADMINISTRADORA**. En caso de pago en efectivo de los mismos dicho monto se deberá abonar dentro de los cinco (5) días corridos de ocurrido el daño. En ningún caso se considerará satisfecha la obligación del usuario sin la conformidad por escrito de **LA ADMINISTRADORA**, luego de los cinco (5) días de ocurrido el 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 <sup>(F.U.M.)</sup> del mes siguiente al evento.

El usuario que reserve a su nombre el Club House será responsable en forma personal, solidaria e ilimitada frente a **LA ADMINISTRADORA** y el resto de los propietarios, por cualquier violación al presente Reglamento que se produzca durante la utilización del mismo, sea que provenga de quien solicita el uso o de terceros que por cualquier motivo ingresen al barrio con motivo de la utilización de las instalaciones. 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 y con motivo de la utilización de las instalaciones. **LA ADMINISTRADORA** y/o el resto de los propietarios o legítimos moradores, no serán

responsables por los daños que sufran las personas, bienes del usuario o de terceros; 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.

**3① ARTÍCULO SEIS ⑥: Sanciones.** Cualquier violación al presente Reglamento traerá aparejado al usuario que la cometa, la prohibición del uso del Club House y sus instalaciones accesorias conforme a lo aquí previsto. Ante la primera violación al presente Reglamento el usuario se verá privado de solicitar el uso de las instalaciones por seis (6) meses. Estas sanciones son sin perjuicio de cualquier otra medida disciplinaria o resarcimiento pecuniario que pudiera adoptar **LA ADMINISTRADORA**, que están previstas en las sanciones especiales artículo dos, capítulo uno, sección cuatro.

## **CAPÍTULO DOS ②**

### **Futuras transferencias de dominio**

**3② ARTÍCULO UNO ①:** Los escribanos intervinientes en las transferencias de dominio de inmuebles ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN deberán transcribir en la escritura que autoricen y literalmente, los cargos previstos en el título antecedente y mediante el cual se enajena, haciendo mención a los datos individualizantes de la escritura de protocolización del presente Reglamento, verificando que la parte adquirente reciba copia de ella, declarando obligarse al estricto cumplimiento de todo su contenido vigente al tiempo de su aplicación a cada caso concreto. Es responsabilidad y obligación de quien o quienes asuman en tales actos el rol de transmitentes, que esta obligación sea cumplida, debiendo controlar meticulosamente el texto del instrumento a otorgar a tales fines, bajo apercibimiento de responder en caso de violación de este cargo, por los daños y perjuicios consecuentes, al margen de las denuncias que pudieren corresponder contra el

notario interviniente, por su responsabilidad profesional extra contractual en el caso. Toda transferencia de dominio del objeto inmueble de la presente, sea total, parcial o indivisa, obliga al notario interviniente a solicitar en forma previa a la entidad **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** como administradora, con domicilio en Avenida Siete Colores número 2.496 del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, el certificado de libre deuda del inmueble ante dicha administración, por todo concepto, a la fecha de entrega de la posesión, a quien resulte su adquirente.

A todo evento es indispensable que el notario interviniente transcriba el siguiente texto: “Cargos e impuestos a esta transferencia. a) La presente transmisión dominial se realiza con imposición a la parte adquirente del dominio, en los términos de los artículos 558º, 560º, 1195º, 1197º, 1363º y normas concordantes del Código Civil, de los siguientes cargos, que no implican condición: a-1) De no transmitir el dominio del inmueble, si la transmisión a cualquier título que se haga, no se realiza con los mismos cargos impuestos en este título a-2) De quedar obligado a cumplir acabadamente quien resulte propietario del mismo, todas las estipulaciones de las reglamentaciones y normas especiales que se consignan en el reglamento de convivencia y de construcciones, contenido en la escritura de protocolización que se individualiza más adelante. Es responsabilidad y obligación de quien o quienes asuman en tales actos el rol de transmitentes, que esta obligación sea cumplida, debiendo controlar meticulosamente el texto del instrumento a otorgar a tales fines, bajo apercibimiento de responder en caso de violación de este cargo por los daños y perjuicios consecuentes, al margen de las denuncias que pudieren corresponder contra el notario interviniente, por su responsabilidad profesional extra contractual en el caso”.

#### **SECCION CUATRO 4**

#### **CAPÍTULO UNO ①**



## Infracciones al Reglamento

### **4① ARTÍCULO UNO ①: Sanciones disciplinarias.**

**4①① Inciso uno:** El incumplimiento a las disposiciones del presente Reglamento, motivará sanciones que serán impuestas por **LA ADMINISTRADORA**, de acuerdo a lo previsto en el presente Reglamento.

La infracción a cualquiera de las disposiciones de este Reglamento podrá ser sancionada por **LA ADMINISTRADORA** mediante la aplicación de apercibimientos, resarcimiento pecuniarios, restricciones de uso –por tiempo determinado-, prohibición de acceso –por tiempo determinado- y expulsión en los términos de lo dispuesto en el presente Reglamento y demás que en el futuro se determinen, conforme la facultad de **LA ADMINISTRADORA** de reformar el presente.

Cuanto mayor sea la gravedad de la falta, mayores serán los alcances de la sanción cuya graduación y aplicación será resorte exclusivo y excluyente de **LA ADMINISTRADORA**. La sanción más leve es el apercibimiento, y la más grave, la expulsión por tiempo determinado. La gravedad de las faltas podrá dar lugar a una o más sanciones, pudiendo **LA ADMINISTRADORA** disponer la aplicación conjunta o separada de ellas.

En cualquier caso la elección de la o las sanciones, sin perjuicio de las específicamente tipificadas en cada artículo, se hará a criterio exclusivo de **LA ADMINISTRADORA**, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

**4①① Inciso dos:** Las sanciones previstas en el presente Reglamento consisten:

**2-a) Apercibimiento:** consistirá en una amonestación o advertencia.

**2-b) Clearing de deudores morosos:** La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> consecutiva o alternada, habilitará a LA ADMINISTRADORA, a gestionar la inclusión del titular del dominio del inmueble moroso en las listas de deudores comerciales de mayor consulta en la República Argentina. La regularización de la deuda motivará la baja de esa información dentro de los cinco (5) días hábiles.

**2-c) Reducción y corte en provisión de agua:** La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> consecutiva o alternada, habilitará a LA ADMINISTRADORA, a proceder, según su criterio, en primer término a la reducción del caudal de agua que se pone a disposición de todo inmueble, en la heredad a la que corresponda la factura morosa y en segundo término al corte total del suministro en la heredad a la que corresponda la factura morosa. Cesado el estado de morosidad de las codificaciones suspendidas, la rehabilitación se hará dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes si fuese día hábil y previo pago de los cargos de reconexión previstos en la PLANILLA TARIFARIA.

**2-d) Descodificación temporal del dispositivo codificado de apertura inteligente** <sup>(T.A.G.)</sup>: La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> consecutiva o alternada, la falta de la documentación habilitante del vehículo y del conductor, facultará a LA ADMINISTRADORA, a proceder a la descodificación temporal de los accesorios tecnológicos de apertura inteligente <sup>(T.A.G.)</sup> en rodados pertenecientes a moradores legítimos del inmueble moroso, debiendo ellos ingresar por la puerta destinada al acceso de visitas. Cesado el estado de morosidad de las codificaciones suspendidas, la rehabilitación se hará dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes si fuese día hábil y previo pago de los cargos de reconexión previstos en la PLANILLA TARIFARIA.

**2-e) Resarcimiento pecuniario:** La pena en este caso será pecuniaria, prevista para cada caso en la PLANILLA TARIFARIA teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, y

se aplicará previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente.

El infractor deberá pagar el RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que corresponda a su infracción, sin perjuicio de su obligación de ajustar las cosas a las estipulaciones establecidas en este Reglamento y, de reparar en su caso, los daños materiales y morales ocasionados. Todo lo que se recaude por la aplicación de RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> se destinará al mantenimiento del predio, y se liquidarán conjuntamente con la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que corresponda al inmueble del infractor o, responsable secundario de la infracción. LA ADMINISTRADORA queda expresamente facultada para extender certificados de deuda por las RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS <sup>(R.P.)</sup> impagos en los términos de lo establecido en el presente Reglamento, cuando las mismas no fueren abonadas, conjuntamente con la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> del mes siguiente en que se dispusiera su aplicación.

**2-f) Restricción temporal de uso:** LA ADMINISTRADORA podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes y/o deportivas o de algunas de ellas, en el caso de infracciones que afecten las disposiciones aplicables a esos bienes o en general que afecten a los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**2-g) Prohibición de acceso y expulsión:** LA ADMINISTRADORA podrá prohibir el acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN o podrá expulsar del mismo a toda persona no propietaria o perteneciente a su grupo familiar que no resida en el barrio, que cometa infracciones cuya gravedad, a criterio de esta, afecte los principios instituidos en la declaración que sustenta el presente Reglamento. Esta sanción será aplicable en particular a invitados, proveedores, prestadores de servicios y general a personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN.

**4① ARTÍCULO DOS ②: Reiteración y/o conductas abusivas:**

La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas se tendrá como conducta abusiva, rigiendo la regla que indica que a mayor cantidad de reiteraciones, mayor

gravedad en el abuso y por ende, mayor cuantía a integrar en el RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) que corresponda a la transgresión, desde que tal circunstancia se tendrá como agravante y será tenida en cuenta para la aplicación de sanciones más graves.

Cuando sea verificada debidamente la existencia de reiteradas infracciones, transgresiones y violaciones, a las obligaciones establecidas en la normativa del Reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, LA ADMINISTRADORA podrá aplicar sanciones especiales contra dichas conductas. Por lo tanto el RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) como penalidad especial en caso de reiteración de infracciones tendrá siguiente escala sancionatoria: La primera sanción especial será tres (3) veces la tasa general vigente (T.G.V.), la segunda sanción especial será de seis (6) veces la tasa general vigente (T.G.V.) y la tercera vez diez (10) veces la tasa general vigente (T.G.V.).

Teniendo en cuenta que el principal objetivo del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN es la seguridad de las personas que residen en él y de los bienes que se encuentran en su perímetro, es facultad de LA ADMINISTRADORA aplicar un RESARCIMIENTO PECUNIARIO (R.P.) por violación a las condiciones de seguridad (lo cual será considerado una falta gravísima) y a la moral y buenas costumbres, esta sanción pecuniaria será aplicada a criterio de LA ADMINISTRADORA oscilando su monto desde diez (10) veces la tasa general vigente (T.G.V.) y hasta veinte (20) veces la tasa general vigente (T.V.G.).

**4① ARTÍCULO TRES ③: Conflicto entre vecinos.** Todo desacuerdo entre vecinos del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, por cuestiones relativas a la aplicación del presente Reglamento, en asuntos de intereses contrapuestos de ellos, antes de ser dirimido en los estrados judiciales, podrá someterse a una audiencia de conciliación privada a que les invite LA ADMINISTRADORA, con la intervención de alguno de sus funcionarios o profesionales, como moderadores. Si la diferencia proviniera de la denuncia que un vecino haga contra otro por un acto en que sólo el denunciante

podría resultar perjudicado, la audiencia de conciliación, será obligatoria e inapelable y el diferendo será resuelto por LA ADMINISTRADORA, aplicando el Reglamento y en su caso, el RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> respectivo.

## **CAPÍTULO DOS** ②

### **PROCESO DISCIPLINARIO**

#### **4②** **ARTÍCULO UNO** ①: **Del Denominado Resarcimiento Pecuniario.**

**4②** ① **Inciso uno.** Todo morador de inmueble ubicado dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN, susceptible de calificar como responsable primario o secundario en los términos del inciso dos, del artículo uno, capítulo uno de la sección uno de este Reglamento, por la comisión de un hecho o acto de inobservancia o trasgresión por acción u omisión a y de las normas del presente Reglamento, adeudará por la violación reglamentaria acontecida, una compensación sancionatoria en moneda que se ha dado en denominar en el presente, como RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> y que se encuentra tabulado conforme la contravención, en la PLANILLA TARIFARIA a que alude el acápite 3-1) del inciso uno, artículo uno, capítulo uno de la sección uno del presente. La condición de deudor de un RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> queda siempre supeditada al cumplimiento de las etapas que fija este capítulo para el proceso disciplinario, en pro de garantizar a todo sujeto pasible de sanción, su derecho de legítima defensa y, a ser escuchado por la autoridad de aplicación de esta normativa.

**4②** ① **Inciso dos. Legitimación.** Si hubiere responsable primario, aunque no sea propietario del inmueble, estará legitimado para intervenir en su defensa en todo el proceso sancionatorio pero, en todos los casos, puede ser sustituido y/o desplazado por el responsable secundario, por ser el titular de dominio del inmueble y por ende, de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> a la que se cargará el RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> del caso, si la etapa del proceso disciplinario, concluye confirmando la sanción. Cuando el inmueble esté en condominio, tiene legitimación para asumir la legítima

defensa del caso, cualquiera de los condominios mayores de edad, conforme el artículo 2709º del Código Civil pero, asumida por uno, no podrán hacerlo los otros, ya que se considerará que en la persona del presentante, los restantes han unificado personería. En caso de acudir al proceso un apoderado, el mandato esgrimido debe acompañarse al primer escrito y contener facultades expresas que lo legitimen. Los escritos por los que se ejerza la legítima defensa a que refiere el presente proceso, pueden llevar patrocinio letrado pero, en ningún caso las costas de su intervención, serán a cargo de la comunidad del barrio representada por **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA**, por cuanto tal patrocinio es optativo y no obligatorio.

**4②①** **Inciso tres: Domicilios. Notificaciones.** Verificada una conducta u omisión de las descriptas en este Reglamento y a que alude el primer inciso de este artículo, **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** emitirá una nota dirigida al titular de dominio del inmueble relacionado con el responsable, detallando en resumen la verificación cumplida, el monto del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que correspondería pagar y, la individualización del punto en que de este Reglamento, la acción u omisión reprochada se encuentra tipificada y prevista. En caso de reincidencia, se dejará constancia de la cantidad de infracciones antecedentes. Esa nota se notificará 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 titular de dominio no resida ahí. Quien reciba la nota deberá firmar su duplicado si fuere mayor de edad, dejándose constancia de fecha y hora de recepción. De negarse a firmar, se le dejará de igual manera el original y, el “agente de seguridad” encargado de la diligencia, dejará constancia firmada de la data y, de la negativa a firmar. Si en el inmueble no hubiera quién reciba el parte, se dejará constancia de ello en el duplicado bajo firma del “agente de seguridad” encargado de la diligencia, introduciéndose el original por debajo de la puerta. Cumplido este procedimiento, SE TENDRAN POR NOTIFICADOS A LOS RESPONSABLES PRIMARIO Y SECUNDARIO DEL CASO Y POR INICIADO EL PROCEDIMIENTO QUE NORMA ESTE CAPÍTULO. En este proceso disciplinario, sólo se notificarán de esta

manera, la primera que permite la apertura del procedimiento y la de la decisión final recaída en el mismo. Todas las demás notificaciones se realizarán en la sede de **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA**. Si algún titular de dominio no residente quisiera fijar ante **LA ADMINISTRADORA** otro domicilio a efectos de estas notificaciones, deberá hacerlo por Carta documento y el domicilio se deberá fijar en radio del Gran Mendoza y contar con servicios postales oficiales domiciliarios. En tales casos, los partes a notificar se remitirán por este citado medio postal y su costo, cargado en la siguiente Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> del inmueble. Tratándose de terrenos baldíos o de casas no habitadas, se tendrá por constituido como domicilio especial del dueño del caso, 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.

**4②① Inciso cuatro. Notificaciones virtuales.** En caso que los propietarios hayan constituido una dirección de correo electrónico a efectos de recibir todo tipo de comunicaciones, avisos y notificaciones ante **LA ADMINISTRADORA**, serán válidas las notificaciones realizadas por esa vía informática.

**4②① Inciso cinco. Descargo.** El responsable primario o secundario del proceso abierto a partir de la notificación a que se alude precedentemente, podrá presentar su descargo, exponer, ejercer su derecho de defensa y en su caso, impugnar la sanción notificada por escrito firmado, dentro de los cinco (5) días a contar de la recepción. La presentación del descargo o impugnación, es al sólo efecto devolutivo y deberá concretarse en día hábil, en horario de atención de público esto es, entre las 9:00 y las 18:00 horas, en las oficinas de **DOS S.A.** sitas en Cerro de la Quebrada N° 86 del CONJUNTO RESIDENCIAL **DALVIAN** de esta ciudad.

**4②① Inciso cinco. Informes y otras medidas.** Conforme la importancia que este Reglamento asigna a la reiteración de infracciones por parte de un mismo sujeto o de otros pero que sean moradores de la misma vivienda, **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** pedirá a la entidad **DOS S.A.**, informe sobre reincidencias registradas por calle y

número, conforme las previsiones del presente Reglamento. Para emitir este informe, podrá la entidad DOS S.A. solicitar a los “jefes de vigilancia” y “jefes de seguridad” a que alude el inciso tres del mismo artículo, que informen acerca de los agentes que hayan podido hacer la comprobación de la infracción, a quienes una vez individualizados, **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** podrá llamar, para que expongan pormenorizadamente los detalles del hecho comprobado o en que hayan protagonizado. Estos agentes son informantes y no revisten el carácter de testigos.

**4②①** **Inciso seis. Declaración de testigos.** En caso de testigos mencionados como presentes en oportunidad de verificarse la infracción, ora por individualización de su identidad en la novedad que motivara el parte, ora por ofrecerlo como tal el responsable a que el parte haga referencia, tales personas hasta un máximo de dos, podrán ser invitadas por **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** a exponer la versión que sobre el caso puedan aportar como meros testigos presenciales. Sólo pueden ser invitados a cumplir esta instancia eventual del proceso, aquellos que, siendo mayores de edad, recibiendo la calificación de testigos presenciales, estén nominativamente individualizados en las actuaciones que motiven el parte o en el descargo, para que puedan ser invitados a participar; sean residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN y no revistan el carácter de dependientes del presunto responsable y/o moradores del inmueble vinculado al mismo. En ningún proceso disciplinario podrán atestiguar más de dos personas. La invitación se remitirá por escrito al domicilio del propuesto testigo, con fijación de día y hora de audiencia. La asistencia de testigos no es obligatoria para la persona que se nombre como tal y, de no concurrir a la primera invitación, se tendrá por desistida por ella, su voluntad de colaboración en el caso, continuando el proceso según su estado. De producirse la audiencia, el testigo depondrá brevemente sobre lo que haya presenciado, labrándose una breve acta que firmada por el declarante, se agregará al duplicado del parte. En esa audiencia puede estar presente el destinatario del parte, con o sin asesores pero, el testigo del caso no tendrá obligación de responder preguntas de esa parte ni de quien actúe por **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA**.



**4②①** Inciso siete. Resultado del proceso disciplinario. Reunidos los antecedentes sobre eventuales reincidencias y en su caso, escuchados los informantes y testigos mencionados precedentemente, **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** resolverá, si confirma la infracción y por ende, la imposición del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que corresponda con sus eventuales acrecidos o en su defecto, si desestima el caso. La resolución al respecto será inapelable y se notificará de la misma manera prevista en los incisos tres y cuatro que anteceden. Impuesta la sanción del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> que corresponda conforme lo publicitado en la PLANILLA TARIFARIA vigente, su importe será incluido en la siguiente Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que se expida para el inmueble vinculado a la persona del infractor sancionado. En caso de tratarse de casos de reincidencia, en el monto del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> facturado, se incluirá los montos adicionales y complementarios a que alude el artículo dos, del capítulo uno de la sección cuatro del presente. Cuando la infracción sea de ejecución continuada, la inclusión sancionatoria del RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> en la factura única mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que se emita para el inmueble del caso, se hará todos los meses hasta que la infracción cese. Compete al titular de la Factura Única Mensual <sup>(F.U.M.)</sup> que comprenda el RESARCIMIENTO PECUNIARIO <sup>(R.P.)</sup> devengado como se ha aludido, el derecho de repetir el pago por vía judicial.

**NOTA:** Texto del Reglamento vigente desde año 1.968 con sus respectivos agregados, supresiones y modificaciones. Este Reglamento se encuentra organizado por secciones, capítulos, artículos, incisos, acápite y sub-acápites. Hay cuatro secciones individualizadas con los números 1, 2, 3 y 4; cada sección cuenta con uno o más capítulos que se encuentran numerados bajo el siguiente formato, ejemplo capítulo **①**; luego dentro de cada capítulo se encuentran artículos individualizados de

la siguiente manera, ejemplo: artículo ①, los artículos pueden contener incisos  
ejemplo: **inciso uno**, pudiendo contar estos de acápites y sub- acápites.

La denominada PLANILLA TARIFARIA es parte integrante del presente Reglamento.