



Este instrumento constituye el Reglamento Interno, con las adecuaciones y modificaciones que a futuro se aprueben, (en adelante, el “Reglamento”) del Barrio Cerrado Chacras de la Reserva, que se encuentra ubicado en el Partido de Campana, Provincia de Buenos Aires (en adelante, el “Barrio”). El Barrio posee una superficie de 716.895,95 metros cuadrados, cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción II; Parcela 168-f. Partida: 98. Inscripción de dominio 20.087 del Partido de Campana (14), sin perjuicio de que en el futuro se puedan incorporar otras áreas vecinas. Este Reglamento regirá los principios y normas del Barrio junto con los reglamentos que se dicten, entre ellos el Reglamento de Construcción, el Reglamento de Lagunas, el Reglamento de Convivencia, el Reglamento de Pileta, el Reglamento de Tenis y el Estatuto Social de ADMINISTRADORA DE CHACRAS DE LA RESERVA S.A., todos sus instrumentos complementarios, y subsidiariamente, el Código Civil y Comercial, sus reglamentaciones y demás legislación aplicable. En el caso de existir conflicto o contradicciones entre dos normas de las fuentes referidas prevalecen aquellas establecidas en el presente Reglamento aplicándose los principios generales de jerarquía normativa. El Consorcio de Propietarios, esta integrado por los titulares de los lotes que lo componen con su respectiva acción. Al momento de la escrituración cada titular deberá ser propietario del lote más una acción de Administradora de Chacras de la Reserva S.A., la que será la titular de los espacios comunes.

PARTES DEL BARRIO.

ARTICULO PRIMERO:

- 1.1. De acuerdo con el plano de mensura y división numero 14-17-2015, aprobado por la Dirección de Geodesia el 30 de junio de 2015, el Barrio se encuentra dividido en 198 lotes y espacios o áreas comunes; de los cuales 102 lotes corresponden a la Primer Etapa del desarrollo.
- 1.2. La Segunda Etapa del desarrollo que cuenta con 96 lotes destinados a vivienda y espacios comunes, se encuentra con la obra finalizada y el plano en proceso de aprobación.
- 1.3. Los espacios comunes del Barrio se transferirán a título gratuito y se inscribirán a nombre de Administradora de Chacras de la Reserva S.A., de la cual cada propietario de lote será titular de una acción en oportunidad de realizarse la transferencia de dominio del lote.

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

ARTÍCULO SEGUNDO:

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

ARTICULO TERCERO:

El referido Barrio cuya organización y administración constituye el objeto de la sociedad comprende las siguientes áreas: 2.1) “Áreas comunes” que serán de titularidad de Administradora de Chacras de La Reserva S.A.; y 2.2.) “Áreas privadas” que serán de titularidad de personas físicas o jurídicas.



I.- DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO.

ARTICULO CUARTO:

La dirección y administración del Barrio estará a cargo del Directorio de la Sociedad, el que, a los efectos del mejor desenvolvimiento y desarrollo de las actividades sociales, administrativas, culturales y deportivas, podrá delegar parte de sus atribuciones y deberes en las comisiones que se establezcan de conformidad a lo previsto en el presente Reglamento Interno. El Directorio podrá asimismo designar al primer Administrador, quien en su caso será el interlocutor entre el Directorio y las comisiones que se establezcan. Los sucesivos deberán ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del presente reglamento.

ARTICULO QUINTO:

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

- 5.1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas, cumplir y hacer cumplir el Estatuto Social y los Reglamentos que se dicten, interpretándolos en caso de duda.
- 5.2) Crear las comisiones que creyere convenientes con arreglo a lo dispuesto en el presente, fijándoles y reglamentando sus deberes y atribuciones. Nombrar personal y crear cargos con las funciones que considere conveniente y/o necesarias.
- 5.3) Designar los miembros de las comisiones que se establezcan.
- 5.4) Decidir la afiliación ante instituciones y federaciones sociales y/o deportivas, nacionales y/o extranjeras, y designar y/o remover reemplazantes ante las mismas.
- 5.5) Resolver las reclamaciones interpuestas por los propietarios con relación a sus derechos y obligaciones relacionados con el uso y funcionamiento del Barrio.
- 5.6) Dictar las normas y/o los restantes reglamentos que estime convenientes y/o necesarios a los efectos de regular las diversas actividades inherentes al Barrio.
- 5.7) Publicar en la cartelera del Barrio que se establezca a tales fines las convocatorias a Asambleas y las resoluciones asamblearias.
- 5.8) Dar a conocer, con la periodicidad que estime conveniente, el estado económico y financiero de la Sociedad y la programación y estado de ejecución de obras del Barrio.
- 5.9) Aplicar las sanciones que correspondan a los propietarios y/o terceros por infracciones a los estatutos y/o reglamentos de la Sociedad y el Barrio y/o aquellos que regulen las distintas actividades sociales y deportivas.
- 5.10) Realizar cuantos más actos sean necesarios y adoptar todas las medidas que sean conducentes a fin de velar por el interés general del Barrio, preservar el activo de la Sociedad y los bienes afectados al funcionamiento del Barrio, asegurar la normal y pacífica convivencia entre los propietarios y terceros con acceso al Barrio y constituir y otorgar las servidumbres, permisos, autorizaciones y documentos que sean necesarios para el uso de las instalaciones del Barrio por los propietarios.
- 5.11) Modificar el presente Reglamento Interno y los restantes reglamentos cuantas veces lo estime necesario y conveniente, siempre respetando el Estatuto Social y toda normativa municipal, provincial y nacional vigente.

ARTICULO SEXTO: El Administrador tiene los siguientes derechos y obligaciones:

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



- 6.2. ejecutar las decisiones de la asamblea.
- 6.3. atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del barrio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- 6.4. practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas;
- 6.5. rendir cuenta documentada a los gastos;
- 6.6. nombrar y despedir al personal del barrio con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- 6.7. cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- 6.8. mantener asegurado el inmueble con un seguro integral que incluya el de incendio y responsabilidad civil y demás riesgos de práctica;
- 6.9. llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios;
- 6.10. archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas;
- 6.11. notificar a todos los propietarios inmediatamente de la existencia de reclamos administrativos y judiciales;
- 6.12. expedir el certificado de deuda en el caso de ser requerido;
- 6.13. representar al barrio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

II.- COMISIONES.

ARTICULO SEPTIMO:

El Administrador coordinará las actividades de las diferentes comisiones que se establezcan y supervisará el cumplimiento de las normas generales de la entidad y/o del Barrio y/o de aquellas que dicten los órganos respectivos.

ARTICULO OCTAVO:

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

ARTÍCULO NOVENO:

Además de las mencionadas precedentemente, podrán existir otras comisiones tales como las que, a título ejemplificativo, se detallan a continuación:

- 9.1) culturales.
- 9.2) deportivas.
- 9.3) relaciones públicas y actividades sociales.
- 9.4) disciplina.
- 9.5) revisora de cuentas, etc.

La facultad de establecer nuevas comisiones corresponde exclusivamente al Directorio.



ARTÍCULO DECIMO:

Las diferentes comisiones que establezca el Directorio tendrán aquellas atribuciones y deberes que les delegue el directorio. Estarán integradas por tres o más miembros, quienes podrá ser propietarios, vecinos transitorios o terceros, y serán designados por el Directorio. Los miembros de todas las comisiones, incluidas las mencionadas en los artículos anteriores, durarán dos ejercicios anuales en sus funciones, sin reelección, debiendo esperar como mínimo dos períodos. El funcionamiento de las diferentes comisiones que se establezcan se ajustará a las siguientes reglas:

10.1) Cada comisión designará de entre sus miembros a un presidente.

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

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

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

10.4) Cada comisión deberá velar por el adecuado y buen desarrollo de las actividades a su cargo y/o por la correcta utilización de los actores de su competencia, como así también será responsable por el mantenimiento de los bienes y útiles de la Sociedad que les fueran asignados y/o afectados a su servicio.

A tales efectos, cada comisión deberá presentar al Directorio un estado de fuentes y uso de fondos y un inventario de los bienes bajo su custodia.

10.5) Los miembros de las diferentes comisiones podrán ser libremente removidos por el Directorio en cualquier momento y sin expresión de causa, teniendo éste la facultad de designar a los reemplazantes que fueren necesarios en cada caso de vacancia de algún cargo.

10.6) Cada comisión informará al Directorio o a la comisión que se establezca especialmente a tales efectos, sobre el comportamiento de los accionistas, asociados y/o terceros dentro del sector asignado y/o con relación al desarrollo de las actividades de su competencia.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO:

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

III.- COMPOSICIÓN DEL BARRIO

A) "ÁREAS PRIVADAS".

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Se denominan "Áreas Privadas" del Barrio al conjunto de lotes a ser adquiridos por los accionistas de la Sociedad.

Los lotes se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliares, del respectivo propietario y su familia, no pudiendo, realizarse en ellos ninguna clase de actividad que



desnaturalice el destino exclusivo de casa-habitación señalado. No podrán levantarse establos, palenques, o caballerizas, ni procederse a la cría o tenencia de aves de corral o cualquier tipo de animal que perturbe la tranquilidad, serenidad, seguridad, bienestar y convivencia recíproca. Queda prohibido destinar dichos lotes para cualquier actividad de carácter político o religioso, como así también para actividades contrarias a la decencia, decoro, moralidad, tranquilidad y buen nombre del Barrio. Los propietarios de lotes no podrán emplazar construcciones no permanentes, ni permitir en ellos la realización de campamentos o “picnics”, ni estacionar vehículos para ser utilizados como habitación o funciones conexas y, en general, no podrán destinar los lotes para cualquier otro uso que directa o indirectamente constituya una transgresión a las finalidades del Barrio.

B) “ÁREAS COMUNES”.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: Se denominan “Áreas Comunes” del Barrio a los siguientes sectores:

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

13.2) Espacios recreativos, deportivos, sociales y de esparcimiento, incluyéndose entre ellos, las áreas verdes y el parque central.

13.3) Espacios administrativos y de seguridad del Barrio y

13.4) Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Barrio y servicios comunes. La utilización de éstas “Áreas Comunes” deberá sujetarse al presente Reglamento y a los restantes reglamentos específicos que se dicten por la Sociedad.

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

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

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

ARTICULO DÉCIMO CUARTO:

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

ARTICULO DÉCIMO QUINTO:

Los espacios recreativos, de esparcimiento y sociales estarán al servicio de los propietarios de Lotes o “Áreas Privadas”, sus familiares, invitados e inquilinos y/u otros terceros, todo ello con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento y en los reglamentos específicos existentes o que se dicten. Los espacios y edificios destinados a servicios complementarios, como por ejemplo confiterías, restaurantes, gimnasio y entretenimiento que pudieran esta-



blecerse en tales espacios, podrán ser explotados por la Sociedad y/o por terceros concesionarios, siempre que se respete en todo momento las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes. A título ejemplificativo, quedan incluidos en estos espacios las plazas, piscina, club house, etc., donde la Sociedad podrá organizar eventos específicos, dentro de los mencionados lineamientos.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO:

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

ARTICULO DECIMO SEPTIMO:

Los espacios deportivos podrán ser utilizados por los propietarios de los lotes o “Áreas Privadas”, sus familiares, inquilinos y/u otros terceros, con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento, en los reglamentos específicos que se dicten para cada actividad y con sujeción a las pautas generales y/o especiales que establezca el Directorio a propuesta de cada una de las comisiones que administre y supervise el desarrollo de cada actividad y el funcionamiento del respectivo sector. La explotación de dichos espacios podrá ser efectuada directamente por la Sociedad o a través de terceros concesionarios, respetando siempre toda normativa vigente. Los propietarios, para hacer uso de las instalaciones deportivas y sociales con sujeción a las reglamentaciones que se fijen, deberán estar al día en el pago de las correspondientes expensas y contribuciones comunes y abonar los cánones y/o aranceles de uso que se fijen.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO:

En los espacios administrativos que defina el Directorio podrá funcionar, sin cargo, hasta la fecha de transferencia del último de los lotes del Barrio, una oficina de promoción del Barrio, para las sociedades organizadoras del mismo y/o quienes ellas designen. Los espacios administrativos, de seguridad y los anexos o accesorios destinados al servicio del Barrio sólo serán utilizados por la Sociedad y/o las personas que ella designe y con sujeción a los reglamentos que se dicten y a la normativa municipal, provincial y nacional vigente.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:

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

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



por ellos.

C) DESAFECTACIÓN DE SECTORES Y MODIFICACION DE LA COMPOSICIÓN

ARTICULO VIGESIMO:

La composición del Barrio podrá verse modificada en caso de desafectación parcial de diversos sectores del primitivo inmueble general, todo ello con arreglo a las previsiones estatutarias modificación del respectivo proyecto y obtención de las autorizaciones municipales y provinciales pertinentes. Del mismo modo tal composición podrá verse modificada, según lo determine el Directorio de la Sociedad propietaria de las partes comunes, quien estará facultado para establecer las modalidades, términos, condiciones y formas de tal modificación, siempre sujeto a la autorización de las autoridades competentes. La composición del Barrio podrá verse modificada al momento de finalizarse la construcción, y/o aprobación, y/o habilitación de la segunda etapa del Barrio. La Sociedad podrá, asimismo, constituir servidumbre predial sobre las áreas destinadas a esparcimiento, espacio circulatorio y demás espacios comunes del Barrio, a favor de los lotes residenciales de emprendimientos linderos al Barrio.

IV. PROPIETARIO / ACCIONISTA.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:

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

- 21.1) Propietario o Socio Activo: Serán cada uno de los accionistas de la Sociedad, quienes deberán ser titulares de un lote. La Sociedad no reconocerá más que un solo accionista y un solo propietario o asociado activo por cada lote. En caso de existir pluralidad de titulares del lote y la acción, cualquiera fuera su causa, los condóminos deberán unificar su representación, designando un representante, quien ejercerá los derechos y cumplirá las obligaciones sociales. Idéntico procedimiento se seguirá cuando el propietario fuera una persona de existencia ideal.
- 21.2) Adherentes: Serán cada uno de los componentes del grupo familiar del Propietario/Accionista, entendiéndose por grupo familiar básico al definido en el Reglamento de Convivencia (art.1 del Capítulo 4- Sujetos). El mismo está integrado por el Propietario, su cónyuge o conviviente e hijos menores de veintiún (21) años. En el caso de Propietarios solteros, viudos, divorciados o separados de hecho, se considerará Adherente a la persona que conviviera con el Propietario, en la medida que los datos identificatorios de tal persona hubieran sido puestos en conocimiento de la Sociedad, por escrito, por el Propietario en cuestión. A los efectos que pudieren corresponder, se podrán establecer distintas categorías de Adherentes, en función de la edad, tales como Infantiles, Cadetes, Juveniles y Mayores. Los padres del Propietario y/o de su cónyuge también serán admitidos como Adherentes. Los hijos de un Propietario, mayores de veintiún (21) años podrán ser admitidos por la Sociedad como Adherentes, en forma temporal por períodos anuales y, en su caso, abonando una cuota que será establecida por el Directorio.
- 21.3) Vecino Transitorio: Serán aquellas personas definidas en el art.3 del Capítulo 4- Sujetos del Reglamento de Convivencia y que hubieran arrendado algún lote por el término de un mes como mínimo. Se considerarán tales los locatarios titulares y su grupo familiar primario; su calidad de Vecino Transitorio regirá exclusivamente por el lapso de vigencia de la respectiva locación.



ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO:

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

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO:

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

23.1) Hacer uso adecuado de las instalaciones, bienes y servicios sociales, abonando en su caso los cánones y/o aranceles que se fijen para cada caso particular;

23.2) Colaborar con el mantenimiento y engrandecimiento del Barrio.

23.3) Observar dentro del Barrio una conducta honorable.

23.4) Pagar puntualmente las cuotas, expensas y contribuciones que se establezcan, así como cualquier deuda que contraigan por daños y perjuicios ocasionados por el mal uso de las instalaciones sociales, deportivas, recreativas, de esparcimiento, etc. o por cualquier otro concepto. Todo lo previsto en este artículo reviste carácter no limitativo de las conductas a observar por los Propietarios en el desempeño de su calidad de tales.

23.5) Conservar en buen estado su lote.

23.6) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay.

23.7) Permitir el acceso a su lote y para realizar las reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del barrio, en caso de corresponder.

23.8) Notificar fehacientemente al barrio su domicilio especial si opta por constituir uno diferente al del lote.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:

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

24.1) Presentar visitas o invitados, siendo solidaria y civilmente responsables de la conducta que los mismos observaren dentro del Barrio.

24.2) Presentar al Directorio y a las comisiones, iniciativas, peticiones, observaciones y quejas.

24.3) Informar y avalar al Directorio por escrito sobre las condiciones y calidades de las personas a quienes presenten como aspirantes a Vecinos Transitorios.

V. CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS:

A) EXPENSAS COMUNES Y GASTOS.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO:

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

Las expensas serán liquidadas por cada lote, con independencia de si se ha edificado o no en él (quedando a criterio de la Sociedad efectuar diferenciación al respecto en el futuro). Los copropietarios de los lotes de la segunda etapa estarán obligados a contribuir a los gastos



necesarios de igual forma que los copropietarios de la primera etapa, una vez que tomen posesión o reciban la tenencia de los mismos.

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

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

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

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

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

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO:

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

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

ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO:



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

B) ARANCELES

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO:

La Sociedad y/o terceros podrán establecer aranceles y/o cánones para el uso de determinadas instalaciones sociales y/o deportivas del Barrio por parte de los propietarios, invitados y terceros y/o para las actividades a cargo de personal especializado. El producido de tales cánones será destinado por la Sociedad y/o por quién explote el sector de que se trata para coadyuvar al mantenimiento, conservación, gastos y mejora del mismo. Dichos aranceles podrán ser diferenciales según el tipo de usuario de que se trate. En el caso que alguno o algunos de dichos sectores fuere explotado por un tercero concesionario, la determinación de los aranceles y/o cánones deberá ser aprobada también por el Directorio.

C) MORA

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO:

En caso de mora en el pago de las expensas y/o aranceles, cualquiera fuere su naturaleza, la Sociedad quedará habilitada para iniciar las acciones legales pertinentes para su cobro. La cobranza podrá efectuarse por la vía ejecutiva, a cuyos efectos constituirán el respectivo título de ejecutivo la liquidación de la deuda certificada por Contador Público Nacional y la copia de los instrumentos públicos y/o privados mediante los cuales el deudor haya adquirido el respectivo inmueble. En atención a ello, en los referidos instrumentos el comprador se obligará de modo especial al pago de las expensas del Barrio.

En caso de falta de pago de dos o más períodos mensuales consecutivos o de acumulación de deuda superior a dos expensas comunes, el cobro de la deuda podrá ser reclamado por vía ejecutiva, sirviendo de título ejecutivo hábil el certificado de deuda que emita el Administrador,



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

Se podrá pedir el embargo del lote y/o de la acción a la cual corresponda la deuda y su subasta por el martillero que designe el Consorcio, con la base de la valuación fiscal.

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

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

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

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

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

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

VI. RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

ARTICULO TRIGESIMO:

El directorio de la Sociedad ejercerá privativamente el poder disciplinario y aplicará las sanciones que correspondan a los propietarios por las infracciones, violaciones e incumplimiento a las obligaciones en que ellos incurran. Para la aplicación de las sanciones el Directorio tomará en consideración el respectivo informe que le sea elevado por la Comisión de Ética y Disciplina conforme lo dispone el Reglamento de Convivencia en su Capítulo 14 y concordantes del mismo.

VII. EXTINCIÓN DE LA CALIDAD DE PROPIETARIO:

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:

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

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO:

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

VIII. DISPOSICIONES FINALES.



ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO:

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

IX. PODER ESPECIAL

La Sociedad o sus sucesores particulares o universales, se reserva los siguientes derechos sobre todos los lotes del Barrio: se reserva el derecho de unificar o dividir los lotes o partes comunes del barrio, suprimiendo o creando nuevos lotes, pudiendo utilizar para tal fin espacios comunes que transformará en propios, y/o lotes existentes. a) Todas las modificaciones que se introduzcan en ejercicio de los derechos reservados en la presente cláusula no podrán alterar la superficie ni la distribución interna de los restantes lotes y no facultarán a los titulares de dominio de estos lotes a solicitar la resolución o rescisión de los contratos firmados con la Sociedad, ni el ajuste o modificación del precio ni, en definitiva, cualquier otra pretensión resarcitoria o compensatoria. b) En caso de ser necesaria, será a cargo de la Sociedad o de sus sucesores, la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades Municipales, Provinciales y demás autoridades competentes. c) La Sociedad se compromete a que todas las modificaciones que realice, relacionadas con esta cláusula, serán abonadas exclusivamente por ésta o por su sucesor universal o particular; incluyendo todos los gastos, impuestos y honorarios que se originen.- d) A los fines indicados en esta cláusula, el adquirente de cada unidad otorga Poder Especial Irrevocable por el plazo de veinte (20) años a contar desde el otorgamiento del presente reglamento, a favor de la Sociedad o sus sucesores particulares o universales, tendrán poder especial irrevocable por el plazo de veinte años, para modificar planos, presentarse ante las autoridades competentes de la Provincia de Buenos Aires, de la Municipalidad de Campana, y demás organismos públicos y privados, podrá firmar documentos privados y públicos, y en general realizar todo tipo de gestiones y tramites, y firmar todo tipo de documentos y solicitudes siendo las presentes facultades meramente enunciativas.-