

PROTOCOLO GENERAL. “REGLAMENTO DEL “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”. PROTOCOLIZACIÓN. ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y CINCO. En la Ciudad de Mendoza, República Argentina, a los catorce días del mes de noviembre de dos mil catorce ante mí, **JORGE RAÚL LUCENA CABELLO**, Notario Público, titular de este **Registro número SIETE** de Capital comparecen, el señor Julio Alberto Cortés, argentino, nacido el 29 de abril de 1950, con Libreta de Enrolamiento número 8.239.044, C.U.I.L. 20-08239044-9, domiciliado en calle Cerro de la Quebrada número 668 del Conjunto Residencial Dalvian de esta Ciudad y, el doctor Cesar Ricardo Etchepare, argentino, nacido el 02 de julio de 1962, con Documento Nacional de Identidad número 16.195.736, C.U.I.T. 20-16195736-5, domiciliado en calle Veracruz número 7709 del Distrito Chacras de Coria, Departamento Luján de Cuyo de esta Provincia, personas hábiles, de mi conocimiento en los términos del inciso “a” del Artículo 1002º del Código Civil, que concurren al acto, el primero en nombre y representación de: * **1-a)** La Entidad “Dalvian Sociedad Anónima y, * **b)** La Entidad “Dalvian House Sociedad Anónima”. Y el último nombrado, lo hace en nombre y representación de * **c)** La Entidad “Conjunto Los Cerros S.A.” en los tres casos, a mérito de la personería que cada uno me acreditará al final de esta escritura. Y los comparecientes, en el carácter en que concurren expresan, que vienen a petitionar la protocolización del texto ordenado del “**Reglamento del Conjunto Residencial Dalvian**”, desde su versión original de 1.968 con más sus respectivos agregados, supresiones y modificaciones acontecidas en su texto hasta la fecha. Agregan que este reglamento se encuentra organizado por secciones, capítulos, artículos, incisos, acápite y sub-acápites; que hay cuatro secciones individualizadas con los números **1, 2, 3 y 4** en negrilla; 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: Aclaran que los artículos suelen contener incisos, ejemplo: “**Inciso uno:**” pudiendo contar éstos de, acápite y sub-acápites. La denominada **PLANILLA TARIFARIA** vigente, debe considerarse parte integrante del presente reglamento, al tiempo de analizarse la norma que de éste resulte aplicable al caso en particular de que se trate. Hechas estas aclaraciones, los comparecientes, en el carácter en que concurren, proceden a dictarme el contenido del texto a protocolizar, de cuya faena, resulta: **SECCIÓN UNO 1. DEL REGLAMENTO EN GENERAL. ①**

CAPÍTULO UNO. 1① ARTÍCULO UNO ①. 1①① 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 internas 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 genere, 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 éste 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 que 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** ^(R.P.) 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 al “**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 proceda; sin perjuicio de la reparación de daños materiales causados, en la medida que pueda perseguirse su cobro contra el autor o sus responsables, si fueren solventes. **1** **1** **1** **Inciso Tres:** **3-a)** Los **RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS** ^(R.P.) 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 ^(F.U.M.) 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** ^(R.P.) se hacen efectivos por medio del pago de las Facturas

Únicas Mensuales ^(F.U.M.) que se emiten para cada uno de los inmuebles, desde que son enajenados por las emprendedoras. **3-d)** Los **RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS** ^(R.P.) se fijan en tanto por ciento de la tasa general vigente ^(T.G.V.) para un lote de hasta trescientos metros cuadrados ^(300 m²) 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, tras agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro, puede proceder 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 número 86 del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”. **1** **1** **1** **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 de 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. **1** **1** **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 número 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 del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**” considerados como comunidad. En ese 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 lo integran. 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 al ámbito de “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 los 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 (COMENSA, DALVIAN S.A., DALVIAN HOUSE S.A. O, CONJUNTO URBANO LOS CERROS S.A.) 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 ^(F.U.M.) 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/u ocupantes de inmuebles ubicados en el **“CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”**, por el sólo hecho de ser tales dentro de la comunidad del barrio, 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 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 **“ÚNICO”** que circula dentro del emprendimiento y/o, por su difusión vía informática en la página web de **“LA ADMINISTRADORA”** 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 (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 quedarán 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 de 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 a pesar de 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 se 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 aquellos, 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, deba 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 momento del 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 aplicado, denegando la autorización que siempre, debe tramitarse en forma previa al hecho de la mudanza del o los sujetos del caso. Asimismo, toda venta o locación de un inmueble del complejo requiere, como condición previa, la inspección y aprobación que concluya determinando, que el inmueble del caso se encuentra en condiciones de cumplimiento total, a las disposiciones del presente reglamento. La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) 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. **1** **1** **5**

Inciso dos: Todos los edificios construidos en los terrenos internos del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, serán destinados exclusivamente a viviendas unifamiliares y no se las podrá afectar, total ni parcialmente, a destinos comerciales o profesionales. La violación a esta regulación, motivará el devengamiento del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) 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 ^(F.U.M.). 1 ② **ARTÍCULO DOS** ②: “**LA ADMINISTRADORA**” tiene a su cargo por delegación y autorización de los organismos estatales pertinentes ^(Leyes 4886 y 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 cada propietario o morador legítimo frentista. 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 ^(F.U.M.) que corresponda, de los **RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS** ^(R.P.) 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 efectivice 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 **②③** **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 las prestaciones que reciba su heredad y que estarán incluidas en la Factura Única Mensual (F.U.M.) que se emita, en la que constará el detalle y las cantidades correspondientes a los gastos comunes erogados, en su caso, a erogarse, integración de fondos de reserva y todo otro gasto o inversión común que corresponda. En los ítems de cada Factura Única Mensual (F.U.M.), se incluirá la retribución de todos los servicios previstos en la Ley 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 al 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 ^(300 m²) trescientos metros cuadrados de superficie; **1-2)** Lotes de entre ^(301 m² a 600 m²) trescientos un metro a seiscientos metros cuadrados de superficie; **1-3)** Lotes de entre ^(601 m² a 900 m²) seiscientos un metro cuadrado a novecientos metros cuadrados de superficie; **1-4)** Lotes de ^(901 m² a 1.200 m²) novecientos un metro cuadrado a mil doscientos metros cuadrados; **1-5)** Lotes de ^(más de 1.200 m²) más de mil doscientos metros cuadrados.

1 **②③** **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 recaudadora esto es, en calle Cerro de la Quebrada número 86 es decir, Lotes ⁽¹¹⁾ once y ⁽¹²⁾ doce de la Manzana ⁽¹⁾ uno del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**” 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 la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza o, de 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 construcción para el inmueble y período del caso, dando como resultado lo que este reglamento denomina para el inmueble y periodo en cuestión, 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 ANÓNIMA** 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)** Barrido, 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. **4-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. La presente enumeración es meramente enunciativa y de ningún modo, puede tildarse de taxativa pudiendo incluirse todos los servicios que efectivamente disponga, ejecute y/o 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 ^(T.G.V.), 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 o preliminar

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 que así sea 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 ^(T.G.V.), 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 ^(T.G.V.) 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 de sus habitantes, 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 (F.U.M.) se operará automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna por el mero 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 (F.U.M.), 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 en el Banco de la Nación Argentina, para 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. **1**

CAPÍTULO TERCERO. 3 Gestión de cobranza. Ejecución judicial. 1 3 ARTÍCULO UNO ①: Atendiendo al carácter esencial del efectivo cobro de las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.), “LA ADMINISTRADORA” en su rol de controlante y protectora de los intereses comunes de los propietarios de heredades ubicadas dentro del perímetro del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”, tiene legitimación activa para perseguir su cobro, con las siguientes peculiaridades: **1 3 ① Inciso uno:** Las Facturas Únicas Mensuales (F.U.M.) 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. **131** **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 y, a los beneficios de excusión y división. **131** **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. **131** **Inciso cuatro:** Serán válidas a todos los efectos legales referidos a la gestión de cobro de las Facturas Únicas Mensuales ^(F.U.M.) morosas, la totalidad de notificaciones, judiciales y/o

extrajudiciales (por cualquier medio idóneo), que se cursen al propietario que motivara la facturación reclamada, en el domicilio del inmueble 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. **131** **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 sólo hecho de abonar periódicamente la Factura Única Mensual (F.U.M.), que ésta emita. Tal 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. **131** **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 que autorice, el pertinente “**CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA**”, previamente extendido por “**LA ADMINISTRADORA**” para ese acto. **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 sólo a dar informe objetivo a los registros de morosos provinciales y nacionales sino también, a restringir el caudal de agua provista en el inmueble involucrado, 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 Provincial 6044, concordantes y complementarias. Si la mora se produce en la falta de pago de una Factura Única Mensual ^(F.U.M.) correspondiente a una obra en construcción, además de los intereses moratorios, corte o suspensión del suministro, “**LA ADMINISTRADORA**” podrá disponer la suspensión de la obra. En todos los casos, 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 hábil siguiente al de pago. Se entiende por pago de una o varias Facturas Únicas Mensuales ^(F.U.M.) adeudadas, a la cancelación de sus montos de emisión más sus intereses devengados y, habiendo mediado corte de suministro, más el cargo de reconexión de agua o, habiendo mediado paralización de obras, más la tasa de rehabilitación de obra. Los

costos de reconexión, están fijados en la correspondiente **PLANILLA TARIFARIA**. Cuando se diere reiteración en 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. **1 CAPÍTULO CUARTO 4 Indivisibilidad de los inmuebles. 1 4 ARTÍCULO UNO ①:** Los terrenos del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, tienen la superficie originaria que se le asigna en la primera 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** ^(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. **SECCIÓN DOS 2. NORMAS ESPECIALES.** **CAPÍTULO PRIMERO ① De las normas especiales de construcción. 2 ① 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**

que, para determinados sectores del complejo como por ejemplo, el Cerro Balcón, se encuentran estatuidas; 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, éste tiene trescientos sesenta y cinco ⁽³⁶⁵⁾ días corridos, para cumplir la obligación de presentar ante los Organismos Provinciales y Municipales correspondientes con fines de aprobación 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 establecido 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 a “LA ADMINISTRADORA” y obtener

visación definitiva de la Comuna correspondiente, de 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 cotidiano de la construcción. **4-c)** Tener su perímetro cerrado con alambre tejido romboidal de un metro con ochenta centímetros ^(1,80 m) 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 ^(2,00 m) del cordón de calle. Cuando una construcción sea colindante a una vivienda habitada o, en etapa de terminaciones externas, el dueño de la obra está obligado a ejecutar en el límite divisorio colindante, un cierre con tableros de fenólico de dos metros con diez centímetros ^(2,10 m) 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, que 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 ésta designe. **4-e)** La obra deberá contar con un 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 quiénes pueden retirar elementos de la obra, que para ello, 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** ^(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. **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** ^(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. **4-h)** “**LA ADMINISTRADORA**” puede disponer con carácter sancionatorio, la suspensión temporal de las obras de cualquier vecino y éste, encontrarse obligado a soportarla, si en sus edificaciones tolerare, permitiese o se abstuviera de: **4-h-1)**

El ingreso de operarios o de rodados con materiales, fuera de los horarios establecidos. **4-h-2)** Que se depositaren 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, suban sus ruedas o superen al cordón de la propiedad o de propiedades vecinas, con el fin de atender el manipuleo de materiales 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, en los terrenos colindantes, sean ellos de propiedad de las emprendedoras o, de terceros. **4-i)** Instalar el artefacto de iluminación con fotocélula obligatorio en el frente de la obra, orientado hacia el interior de la misma. **4-j)** Colocar el cartel de obra obligatorio en el frente de la obra, respetando las medidas de cincuenta por setenta centímetros ^(0,50 x 0,70 m). Dicho cartel, sólo 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 predispuesto, las siguientes inspecciones obligatorias a lo largo del desarrollo 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)** Certificado final de obra, previo a la mudanza de ocupantes habitacionales. **2①②**

Inciso seis: Plazo de Construcción. En el transcurso de los dos ⁽²⁾ primeros años, contados a partir de la fecha de suscripción del boleto o preliminar de compraventa a cualquiera de las emprendedoras, 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, siempre a partir de la fecha que indica el enunciado de este inciso. **6-b)** El incumplimiento de este plazo, produce el devengamiento de tasas diferenciales, además de la aplicación del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) diario que esté vigente 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 ^(F.U.M.), ésta circunstancia motivará el devengamiento del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) previsto para este tipo de morosidad, 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 ^(T.G.V.) incluida en la pertinente Factura Única Mensual ^(F.U.M.), 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 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. **2**①② **Inciso ocho**: Cuando la obra se trate de una ampliación o remodelación de otra preexistente, 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. **2**① **ARTÍCULO TRES** ③: **Características y destino de las construcciones.** **2**①③ **Inciso uno. Destino. Índices de ocupación**: 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. **SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES ÍNDICES DE OCUPACIÓN DEL TERRENO:** **1-a)** **FOS** máximo = **0.40**; **FOT** máximo = **0.80**. Además de la proyección sobre el suelo de las construcciones cubiertas, los aleros que superen los ^(0,60 m) sesenta centímetros y, las galerías semi cubiertas, también computan FOS. La superficie parqueada 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 los espacios parqueados. Los pisos, veredines, solados y decks, deben retirarse como mínimo cuarenta centímetros ^(0,40 m) de la cara interna del muro de cierre perimetral. **1-b) Superficie Cubierta mínima de la vivienda: 1-b-1)** Para terrenos de ^(de 0 a 350 m²) hasta trescientos cincuenta metros cuadrados, la superficie cubierta total debe ser por lo menos,

de ^(120 m²) ciento veinte metros cuadrados cubiertos. **1-b-2)** Para terrenos de ^(de 351 a 600 m²) entre trescientos cincuenta y un metros cuadrados y seiscientos metros cuadrados, la superficie cubierta total no debe ser inferior a ^(180 m²) ciento ochenta metros cuadrados. **1-b-3)** Para terrenos de más de ^(600 m²) seiscientos metros cuadrados, la superficie cubierta total no podrá ser inferior a ^(220 m²) doscientos veinte metros cuadrados. **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** ^(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. **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 eventual desplazamiento de este tipo de instalaciones, sólo puede ser dispuesto y ejecutado por “**LA ADMINISTRADORA**” que en caso de acceder, lo hará 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 mínima del treinta por ciento ^(30 %), ser visibles desde la fachada frontal y ocupar por lo menos, 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 Provincial 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 ^(2,00 m) de ancho uniforme. Serán construidas con lajas de hormigón rectangulares, de dos metros ^(2,00 m) por lado mayor y, un metro ^(1,00 m) 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 del cordón, de la banquina y/o la repavimentación de la calle. El costo de tales obras 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. **216**

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; **1-a) Retiro Frontal:**

diez metros ^(10,00 m) mínimos entre la línea de cierre y la línea de edificación; **1-b) Retiros laterales y retiro posterior:** dos metros ^(2,00 m) como mínimo, a contar desde los límites del terreno. **1-c) Retiro posterior:** cuatro metros ^(4,00 m) 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 ^(más de 350 m²) de superficie y con frente que supere los doce metros con cincuenta centímetros de ancho ^(más de 12,50 m).** **2-a-1) Retiro Frontal.** Tres metros ^(3,00 m) mínimos y cinco metros ^(5,00 m) máximo, entre la línea de cierre y la línea de edificación. **2-a-2) Retiros laterales:** Un retiro mínimo de dos metros ^(2,00 m) 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 ^(3,00 m). **2-a-3) Retiro Posterior:** Tres metros ^(3,00 m) como mínimo para la planta baja y, seis metros ^(6,00 m.) como mínimo para la planta alta de la construcción, entre las partes más salientes de la edificación y la línea de colindancia. **2-b) Para aquellos lotes que no superen los trescientos cincuenta metros cuadrados ^(menos de 350 m²) de superficie y, con frente que no supere los doce metros con cincuenta centímetros de ancho ^(hasta 12,50 m).** **2-b-1) Retiro Frontal.** Tres metros ^(3,00 m.) como mínimo y cinco metros ^(5,00 m.) 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 ^(3,00 m.), 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 ^(hasta 3,50 m.) con respecto al nivel de piso interior en ese sector y la planta alta debe retirarse un metro ^(1,00 m.) de dicho lindero. **2-b-3) Retiro Posterior.** Tres

metros ^(3,00 m.) como mínimo para la planta baja y, seis metros ^(6,00 m.) como mínimo para la planta alta de la construcción, entre las partes más salientes de la edificación y la línea de colindancia. **2-c)** En los terrenos con superficies mayores a novecientos metros cuadrados ^(de 900 m² o más), el retiro de ambos laterales deberá ser de tres metros ^(3,00 m.). **2-d) Terrenos en esquinas:** Son los mismos retiros laterales y posteriores detallados precedentemente pero, el retiro posterior se tomará sobre el eje de colindancia del terreno coincidente con el eje longitudinal de la manzana y, el retiro lateral se tomará desde 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 Provincial 3.776, ordenanzas municipales vigentes sobre el tema y, las presentes “NORMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN”. Es regla que las ventanas y balcones deban ubicarse a tres metros ^(3,00 m.) 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 construirse y colocarse en paños fijos o en su defecto, oscilo batientes superiores o inferiores, que permitan sólo una pequeña ventilación que no supere el veinticinco por ciento ^(25 %) de abertura. Sólo podrán existir ventanas en muros medianero si, entre los vecinos involucrados se pacta y aplica la normativa dispuesta por el Código Civil respecto de medianería y otras restricciones o límites al dominio. **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 ^(1,00 m.) 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, éste deberá construirse con malla metálica artística electro-soldada, a una altura tal, que en forma combinada con el muro, no supere un metro con sesenta centímetros ^(1,60 m.) sobre el nivel de la vereda. El cierre verde en este caso, podrá llegar hasta los dos metros con cincuenta centímetros ^(2,50 m.) sobre el nivel de vereda.

217 Inciso dos: Cierres laterales. Deberán construirse con piedras, mampuestos o malla metálica artística electro-soldada, más un cerco vivo, quedando prohibido el uso de tela media sombra y tejido metálico romboidal. El muro de piedras o mampuesto, no puede superar la altura de un metro ^(1,00 m.) 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 ^(1,60 m.) 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 ^(2,50 m.) 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 cerco verde, además de cumplir con los puntos anteriores, se deberá ubicar

a cincuenta centímetros ^(0,50 m.) del eje de colindancia, quedando la zona de servidumbre libre de todo muro, contrapisos o cerco 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 ^(0,20 m.). La altura total de la cara vista mayor del muro, no podrá superar el metro con cincuenta centímetros ^(1,50 m.). El cierre verde podrá tener dos metros con cincuenta centímetros ^(2,50 m.) de altura. Si se colocara malla metálica o postes con alambres, deberán tener una altura de ochenta centímetros ^(0,80 m.) 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:

21 8 **Inciso uno:** En terrenos CON FRENTE A LA AVENIDA CHAMPAGNAT, son de estricto cumplimiento las disposiciones insertas en la Ley Provincial 3.776 y, la altura de lo edificado, no podrá superar los siete metros ^(7,00 m.) respecto al nivel natural de los terrenos circundantes de la construcción de la vivienda. **21** 8 **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 ^(8,50 m.), 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:**

21 9 **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 mera 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. Churrasqueras.** “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 en dos metros ^(2.00 m.) de los ejes de colindancia del terreno y, el borde de su alero, en un metro con cuarenta centímetros ^(1.40 m.) 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 sólo 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: **1-a) Largo máximo**, de hasta dos metros con cincuenta centímetros ^(2.50 m.); **1-b) Ancho máximo**, de hasta noventa centímetros ^(0.90 m.); **1-c) Altura máxima**, con campana incluida, de hasta dos metros con cincuenta centímetros ^(2.50 m.) **1-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. **1-e)** No se permite la construcción de placares para guardar enseres en sus laterales. **1-f)** Deberá

emplazarse en forma paralela al eje de colindancia sobre el cual se recuesta. **1-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, la churrasquera deberá emplazarse fuera de los retiros establecidos para la construcción de la vivienda, debiendo respetar la chimenea, lo establecido en el punto 1-d). Queda prohibida la utilización de churrasqueras o parrillas móviles. **2** **1** **10** 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 ^(2,50 m.) 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 ^(0,50 m.) entre sí. Sólo podrá construirse viga de hormigón que, con las columnas conformen un pórtico en cada extremo es decir, tanto en la parte frontal como en la posterior de la pérgola y, nunca en los laterales de la misma. Las dimensiones de dicha viga serán las necesarias para su sustentación y con una altura máxima de cincuenta centímetros ^(0,50 m.). Queda expresamente prohibida sobre la pérgola o cualquiera de sus laterales, la colocación 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 electro-soldada galvanizada o pintada, formando cuadros de diez milímetros por diez milímetros, ^(0,010 m. x 0,010 m.), confeccionada con alambre de un milímetro ^(0,001 m.) de diámetro o bien, con metal desplegado galvanizado o pintado, con las siguientes características: Diagonal mayor de veinte milímetros ^(0,02 m.); diagonal menor de doce milímetros ^(0,012 m.) y, espesor de doce diez milésimos de un metro ^(0,0012 m.). **2** **1** **10** 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 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 ^(0,80 m.), construida en madera o hierro, con barrotes separados por lo menos, en quince centímetros ^(0,15 m.) entre sí, 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, 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.

21 ⁽¹⁰⁾ **Inciso cuatro: Tendedores.** Se deberá prever un espacio cercado para tal fin, colocado de tal forma que no permita que sus prendas tendidas sean vistas desde el exterior; cuya altura no supere los dos metros ^(2,00 m.) 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 que 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. **21** ⁽¹⁰⁾ **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.

2 ① ⑪ **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. **2** ① ⑪ **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 no menos de un metro ^(1,00 m.) del eje de colindancia y, fuera de la franja de toda servidumbre. **2** ① ⑪ **Inciso tres:** Equipos de Aire Acondicionado: Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de equipo 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. Para que el propietario y/o profesional decida la ubicación de estos equipos, deberá solicitar la previa aprobación del proyecto de instalación, plasmado en un plano de instalación de equipos de aire acondicionado, con cortes y vistas en escala uno en cien ^(1:100), en donde pueda comprobarse la ubicación que se dará a estos equipos, así como los recursos que serán usados para evitar su vista desde el exterior. **2** **CAPÍTULO DOS** ②: **De las normas especiales operativas.** **2** ② **ARTÍCULO UNO** ①: **Parquización. Iluminación.** **2** ② ① **Inciso uno:** Iluminación. Toda superficie afectada por los retiros frontales y aquellos laterales o posteriores que puedan ser vistos desde el nivel de suelo exterior del inmueble, deberán estar parquizados o destinados a jardines, no sólo por preverlo este reglamento sino, por disposición de la Ley Provincial 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 cuando menos, cien watts (100 w) o equivalente, para que los mismos se mantengan todas las noches, iluminados. 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. **2** **2** **1** **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. **2** **2** **1** **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 de césped, plantas y flores permitidas y, demás enseres. En caso de terrenos sin construir, como lotes baldío, los mismos deben estar libres de malezas, escombros y demás enseres. La falta de cumplimiento de esta exigencia, entendida como “abandono de la parquización”, habilitará a los funcionarios de “**LA ADMINISTRADORA**” a realizar de oficio el desmalezamiento y/o limpieza del terreno baldío, cuyo costo será incorporado en la Factura Única Mensual ^(F.U.M) que se emita a ese inmueble, con vencimiento en el mes siguiente de la faena. Esta infracción, será además causal de aplicación de las sanciones previstas en el artículo cinco, apartado b), de la Ley Provincial 3776, sin perjuicio del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) previsto para este caso en la **PLANILLA TARIFARIA**, que se mantendrá en

cada facturación hasta el cese de la infracción descrita en este apartado. 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. **2②① 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; 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”, 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, publicitado siempre 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 ^(1,00 m.) de los límites de la propiedad. Su capacidad máxima será de cuarenta metros cúbicos ^(40 m³) 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, cada usuario de piscina autorizada deberá prever un sistema de desagote para que se opere por medio de camiones atmosféricos. 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. 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 un metro ^(1,00 m.) del eje de colindancia y, fuera de la franja de toda 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** ^(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. 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, conexión a medidores mediante, a las redes troncales que pasan por las servidumbres o

bajo calzada, según el caso. 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 Provincial 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 toda 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 de las cañerías 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 encomendar dentro del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”, a un staff

organizado y permanente de agentes de vigilancia y seguridad, la cobertura de este servicio. El mismo debe estar organizado bajo las normas de la Ley Provincial 6441, teniendo a su cargo dentro de la mayor eficacia, la permanente y estricta vigilancia y sostenimiento de la 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 vigente deben estudiar los aspirantes a integrar el personal de vigilancia de la empresa que tome tal gestión a su cargo, demostrando su conocimiento mediante aprobación del examen teórico, previo y condicionante, de su posibilidad de ingreso al staff del caso. Queda a cargo de la empresa de vigilancia que en cada caso intervenga, la planificación y el diseño del sistema de seguridad, lo cual comprende, el ordenamiento y adaptación de los recursos humanos necesarios y adecuados y, la disponibilidad del material de trabajo y equipamiento tecnológico idóneo, 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 del barrio, siendo necesario a efectos de realizar una vigilancia y seguridad efectiva en su interior, que los propietarios instalen alarmas o sistemas de monitoreo dentro de sus inmuebles. **“LA ADMINISTRADORA”** podrá poner a disposición e instalar sin costo alguno para los

propietarios y legítimos moradores, sistemas de monitoreo de seguridad y emergencias que permitan una mejor calidad de vida de todos los habitantes de hogares que integran el complejo. 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 la llamada REVISTA 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 la adecuación de las maniobras operativas del personal de seguridad, 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 descripto; 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 ante “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)** Mantener en todo momento frente a los residentes, mientras se encuentren dentro del perímetro del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”, estén o no en horario de trabajo, una ostensible actitud de respeto y protección. **5-b)** 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 proceso de ejecución y por su naturaleza, sus resultados no queridos fueren de acontecimiento 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 procedimientos de seguridad. **5-c)** Mantener para sí y, 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 poner la situación 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)** Evitar al tiempo de su ingreso o con posterioridad, entablar relaciones de amistad o de

exceso de confianza con el personal de la administración, cualquiera sea su jerarquía; con los residentes del “**CONJUNTO 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 desarrollo solamente fuera del perímetro del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”. La violación a esta regulación podrá ser causal de exigencia a la empresa de seguridad, para que disponga el cese de la relación laboral que tenga con el agente de seguridad o vigilancia involucrado. 2②⑤

Inciso seis: Los agentes de seguridad y vigilancia serán provistos de todos los elementos y materiales logísticos y tecnológicos que les permita el eficaz desempeño de sus funciones. Se encuentran autorizados a circular por las calles de todo el “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, en forma pedestre, con o sin perros entrenados; a caballo o, en cualquier otro tipo de rodado. Sin perjuicio de las intercomunicaciones con sus equipos móviles de radio, se les instruye para dar aviso nocturno, mediante el intercambio de sonidos de silbato codificados, provocados con determinada periodicidad entre los rondines, a efectos de orientar a los habitantes, sobre la zona más cercana de apostamiento de un agente o, de su reciente patrullaje. 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 les sean requeridos por “**LA ADMINISTRADORA**”, para un mejor y más eficiente control del servicio de seguridad. Los datos proporcionados por los propietarios y legítimos moradores se mantendrán bajo una estricta confidencialidad por parte de “**LA ADMINISTRADORA**”. Asimismo, es obligación de los propietarios y moradores legítimos, comunicar a “**LA ADMINISTRADORA**” o, a los encargados de la vigilancia, cuándo se producirá la ausencia medianamente prolongada de habitantes en sus viviendas, ya sea

por vacaciones u otra circunstancia, comprometiéndose en estos casos a ubicar fuera de sus inmuebles dineros, títulos valores, joyas u otros objetos de importante valor patrimonial o sentimental. El incumplimiento de éstas obligaciones, exime a “LA ADMINISTRADORA” de toda responsabilidad, por hechos relativos a la seguridad que pudieren sufrir tales vecinos durante las indicadas ausencias. **2② ARTÍCULO SEIS ⑥: Accesos automatizados.** Los moradores de inmuebles ubicados en el “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”, ingresarán al complejo, por las entradas que a cada cual le determine “LA ADMINISTRADORA”. Tales accesos se denominan “PUERTAS DE ACCESO HABILITADAS”. Para acceder en rodados, los moradores deberán utilizar las puertas acceso sometidas a vigilancia, habilitadas y equipadas con barreras y cierres de apertura automática y hacerlo, por la puerta de acceso que le haya asignado DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA que por lo general, será la más cercana a la vivienda del caso. 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 servicios periódicos de mantenimiento de su operatividad y codificación, serán fijados por “LA ADMINISTRADORA” e incluidos 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 por los agentes de seguridad y vigilancia, a la espera prevista para los visitantes en cada control de barrera. 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 los que la activación de barrera de acceso resulte muy 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 falta de reintegro, será sancionado con un **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) equivalente a cinco ⁽⁵⁾ veces el valor del derecho al uso de un dispositivo codificado de apertura inteligente ^(T.A.G.), vigente al momento de su imposición, 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 sólo será validada para la oportunidad del caso, con duración de veinticuatro horas ^(24 hs.) para las visitas y, de cuarenta y ocho horas ^(48 hs.) para los trabajadores eventuales. Si algún morador legítimo carece de conexión telefónica momentánea con la guardia por el SISTEMA TELEFÓNICO ^(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 ADMINISTRADORA**” 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 de acceso 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 del complejo, 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 sus funcionarios 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. **2** **2** **7** **Inciso tres:** Los conductores y vehículos afectados al transporte de pasajeros bajo matrícula de taxímetros o remises, podrán ingresar al complejo previa acreditación de su permiso o licencia, si: **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. **2** **2** **7** **Inciso cuatro:** Podrán 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. **2** **2** **7** **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 que se encuentren previamente registradas y autorizadas 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, como los

repartidores de diarios, lustradores de calzado, lavacoches, zapateros, carteros, etc. **5-c)** Operarios, obreros, oficiales, maestros y medio oficiales de la construcción; profesionales y técnicos; personal doméstico, jardineros, chóferes o cualquier otro tipo de locador de servicio, asistente o dependiente, de legítimo morador. **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.); Aguas Mendocinas (AySAM); Ente Provincial del Agua y Saneamiento (E.P.A.S.); Departamento General de Irrigación (D.G.I.), Municipalidad de la Ciudad de Mendoza; Municipalidad de Las Heras; Empresas locales prestadoras de servicios telefónicos; Delegación Mendoza de la Comisión Nacional de Comunicaciones y demás entes públicos o privados que, de padecer restricciones de ingreso al complejo, podrían ver perjudicado su accionar en pro del orden público y el bienestar general. La precedente enumeración, deberá considerarse extendida a cualquier entidad, organismo o empresa concesionaria que sustituya a su equivalente actual enunciada. DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA podrá incrementar la enumeración de este artículo, por cuanto la misma es ejemplificativa y no taxativa. Así lo hará, 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, cortes, restricciones 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 el rol de operadora de los mismos y, conforme la expansión geográfica dentro del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN” lo vaya requiriendo. No le corresponde efectuar obras de ninguna naturaleza en los terrenos particulares, con excepción de las conexiones a la red troncal de agua, operando en su caso sobre posibles servidumbres preexistentes y, a la red de cloacas, operando desde el centro de la calle, hasta el cordón de la vereda en ambos casos, previo pago de los costos y derecho de rotura de calzada por parte de los 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 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, que en las manzanas en que existe, asienta físicamente sobre una franja de terreno constante de un metro ^(1,00 m.) de ancho, cuyo eje coincide con la línea media de cada manzana sobre la que transcurre el contrafrente de cada lote, el que comienza y termina entre los dos lados menores del rectángulo que cada una de ellas conforma o eventualmente, en el contrafrente de los lotes cabecera de manzanas, donde las cañerías cambian de dirección. En caso de lotes que reciban servicios sólo desde su calzada, frente a cualquier duda, la servidumbre se entenderá no obstante vigente, por haberse decidido por el destino del “pater familia”, como cargo a todos y, en beneficio de todos los terrenos del **“CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”**. La servidumbre se desarrolla con un ancho de cincuenta centímetros ^(0,50 m.) sobre el fondo de cada terreno, junto a toda la longitud del lindero que importe su contrafrente, resultando el ancho final de un metro ^(1,00 m.), al unirse físicamente a la misma servidumbre del lote colindante y contrapuesto. Se trata de una servidumbre gratuita y perpetua, para la instalación de acueductos subterráneos y/o de superficie, para postes telefónicos y la provisión de agua para bebida, jardinería, piscinas u otros fines y, para cualquier otro tipo de conducciones o instalaciones subterráneas o aparentes que **“LA 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”** a efectos de su cometido y, cuantas veces ésta estime necesario, sin limitaciones de oportunidad, fechas ni horarios, pueda ingresar, para: **229 Inciso uno:** Colocar y/o instalar medidores de consumo de agua, a costo del titular de dominio de cada lote beneficiado y, operar su periódico contralor y mantenimiento. **229 Inciso dos:**

Efectuar la lectura periódica de consumo de agua. 2②⑨ **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 por parte del propietario del caso, de las tasas retributivas, incluidas en la Factura Única Mensual ^(F.U.M.) que a su heredad se le emita. 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 y/o mencionada en las respectivas escrituras de adquisición. No obstante, su existencia de hecho ha sido debidamente informada y es conocida, aceptada y respetada, por todo propietario y legítimo morador de predios ubicados en el “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”. Oportunamente DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA procederá a ir regularizando su reflejo registral, utilizando los poderes conferidos a tales fines, por los compradores de lotes en sus escrituras de adquisición. Los titulares de dominio que no hayan otorgado dichos poderes, podrá ser 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 ^(S.G.P.). Los moradores legítimos, pueden contar en sus viviendas, con los servicios telefónicos que deseen, contratados por ellos libremente a las empresas prestadoras. Sin perjuicio de ello, ES OBLIGATORIO el servicio y sistema de comunicación interno ^(S.G.P.) que comunica cada vivienda con las casillas de guardia de los accesos. 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 pueden expresar su pedido sobre los servicios que se brindan en el barrio esto es, suministro de agua, forestación, parquización, luminarias, ruidos molestos, calles, vigilancia, tránsito, etcétera, siendo este el medio exclusivo para realizar su pedido. La 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. “LA ADMINISTRADORA” podrá modificar el número telefónico a que alude este párrafo, comunicando a todos los residentes el nuevo número, por su publicación por un día, en la revista “ÚNICO”. **CAPÍTULO TRES 3: De las normas especiales de convivencia: 23 ARTÍCULO UNO 1: Letreros. 231 Inciso uno:** Es obligatoria 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: **231 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. **23** **ARTÍCULO DOS** ②:

Depósito de residuos. **23**② **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”. **23**② **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. **23**② **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 adecuadas, para que resulten fácilmente identificadas por el operador de servicios y se deben colocar dentro del “hongo”, atadas en su boca, para impedir la emanación de olores y facilitar su manipulación cotidiana, por los recolectores. **4-b)** Los desechos domésticos secos – inorgánicos como lo son las botellas plásticas o de vidrio, el papel, las latas, el cartón, etc.; deben embolsarse en forma separada del resto, en bolsas plásticas adecuadas, para que resulten fácilmente 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 del servicio de recolección, lo que será oportuna y debidamente informado a los residentes, por

publicación en la revista “ÚNICO” que circula dentro del emprendimiento. 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 adecuadas, para que resulten fácilmente 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 éstas regulaciones, motivará el devengamiento del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) previsto para estos casos, 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. **2** **3** **2** **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 ^(F.U.M.) que al inmueble del caso se emita. **2** **3** **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 obligatorios para riego de 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 de una provisión medida, motivará el devengamiento del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) previsto para este caso en la **PLANILLA TARIFARIA** que se aclara, ratifica, convalida y fundamenta, puede llegar hasta un doscientos por ciento ^(200 %) del consumo medido y facturado por el período en que se haya comprobado la infracción, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de la sección cuatro del presente y, en caso de transgresiones reiteradas de derroche, 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 y, de darse el caso, ingresando a las servidumbres por las que transcurra el ramal deteriorado. **2** **3** **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: **2** **3** **4** **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. **2** **3** **4** **Inciso dos**: Se encuentra expresamente prohibida la tenencia de perros de raza peligrosa. Entiéndase por tales, a las razas enumeradas en la Ley Provincial 7.633. Dicha enumeración de razas no es taxativa, pudiendo “**LA ADMINISTRADORA**” incorporar otras razas y decidir la expulsión de cualquier otro ejemplar, cualquiera sea su raza, en caso que su comportamiento y/o conducta

evidencien la peligrosidad y agresividad para con 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 algún inmueble del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN” que ataque a una persona fuera de los límites de la vivienda de sus dueños, deberá ser retirada definitivamente del complejo. 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 ante “LA ADMINISTRADORA” por cualquier morador legítimo que sea testigo del daño o víctima de la agresión, para que se impartan o se tomen las medidas precautorias pertinentes, que pueden llegar a la obligación del dueño del animal, de retirarlo definitivamente del perímetro del “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”. También deberá ser retirado del complejo, todo animal que durante los horarios diurnos y/o nocturnos, produzca molestias a sus vecinos o moradores con ladridos, maullidos y/o ataques desde la vivienda en que more o fuera de ella. 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 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 número 3726/08 y 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 y, en caso de reiteraciones, se podrán aplicar además, las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este reglamento.

2 **3** **4** **Inciso seis:** Para evitar confusiones, las mascotas deben contar con un collar identificatorio 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 complejo, además del 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 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** ^(R.P.) 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. **2** **3** **4** **Inciso siete:** Los residentes podrán pasear 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 que en el paseo que se lleve a cabo de los mismos, el

responsable porte una bolsa para que proceda a la recolección de las deposiciones que pudiere hacer el animal durante el paseo las que, debidamente cerradas, serán incluidas entre los residuos húmedos orgánicos, del inmueble en que el animal more. 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 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 del complejo. Si nadie reclamare al animal dentro del plazo de cinco ⁽⁵⁾ días corridos posteriores a la captura, “**LA ADMINISTRADORA**” quedará habilitada para realizar, a su criterio, la entrega de ejemplar del caso a las autoridades del Servicio Veterinario y Antirrábico del Municipio de Capital o de Las Heras o, a la Entidad sin fines de lucro protectora de animales, con quien “**LA ADMINISTRADORA**” tenga convenio. **2** **3** **4** **Inciso ocho**: Todo morador legítimo que tenga mascota de las previstas en la Ley Provincial 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. **2** **3** **ARTÍCULO CINCO** **5**: **Daños**. **2** **3** **5** **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 y equipamientos de uso comunitario y en espacios y objetos comunes en general, deben ser denunciados ante “**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** ^(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 y, en caso de reiteraciones se podrán aplicar además, las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este reglamento. **2** **3** **5** **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 morador legítimo 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 las reparaciones patrimoniales que correspondan los que, de no ser adecuadamente satisfechos, devengarán en obligaciones patrimoniales suficientes, en cabeza del propietario o residente que autorizó el ingreso de la visita dañina. **2** **3** **ARTÍCULO SEIS** **6**: **Conductas de menores de edad.** Los menores que residen en el **"CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN"**, están sujetos en general en los espacios públicos, a todas las limitaciones impuestas por las leyes y ordenanzas municipales para infantes y adolescentes que no hayan alcanzado la mayoría de edad. 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 ilegales o antirreglamentarios.

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/u organismo competente, según el caso, a fin de garantizar los derechos y garantías del menor en cuestión, sin perjuicio de las sanciones legales que merezcan sus conductas. **2** **3** **ARTÍCULO SIETE** **7**: **Reuniones y Ruidos molestos.**

2 **3** **7** **Inciso uno:** Es objetivo común en el “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”, mantener la tranquilidad y la paz de sus moradores por lo que, es obligación de los propietarios y todo otro morador circunstancial de viviendas ubicadas dentro del perímetro del complejo, 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 en su defecto, las normas técnicas de medición. **2** **3** **7** **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” a partir de la hora veinticuatro de cada día, por ser causa habitual de perturbación de la tranquilidad de los vecinos del lugar. Esta norma pretende evitar sucesos como los que acontecen en otros barrios mendocinos, en que grupos de jóvenes, menores o no, se reúnen en la calle hasta altas horas de la madrugada, a conversar y reír en alta voz, tomar bebidas alcohólicas, fumar, jugar con pelotas, naipes, dados o en cualquier otra actitud que sin lugar a dudas, altera la tranquilidad de los vecinos. Toda queja de vecinos por excesos que, de cualquier manera transgredan las pautas indicadas en este inciso, causando molestias, se presentará por escrito a “LA ADMINISTRADORA” con

identificación completa del denunciante y del o los denunciados más, una 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 en su caso, de la intervención de las autoridades policiales respectivas. **2**③⑦ **Inciso tres:** Las reuniones familiares, de amigos o de jóvenes en los domicilios de las viviendas de los legítimos moradores del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, se harán teniendo en cuenta los principios antes asentados 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 la hora tres ^(3:00 a.m.) ante meridiano en la madrugada de los días domingo y, de la hora una ^(1:00 a.m.) ante meridiano, en las madrugadas de los días lunes a sábados. 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 y, en caso de reiteraciones, se podrán aplicar además, las medidas complementarias del artículo dos, capítulo uno de la sección cuatro de este reglamento. **2**③ **ARTÍCULO OCHO** ⑧: **Tránsito vehicular.** **2**③⑧ **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 número 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 capacitar 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 ^(R.P.). Asimismo, los agentes de vigilancia se encuentran autorizados para verificar a efectos sancionatorios: **1-a)** La circulación de rodados a exceso de velocidad, por encima de la permitida por el presente reglamento para las calles y avenidas del complejo e incluso las menores impuestas para ciertos sectores y, anunciadas por carteles ostensiblemente visibles. **1-b)** La conducción de automotores, motos u otro tipo de rodados por personas menores de edad que por ende, carecen de licencia de conducir. **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 en sitios prohibidos o de manera antirreglamentaria.

2 **3** **8** **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 y todo cuanto más resulte exigible, 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 caminatas, 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 ^(40 km) por hora, sin perjuicio de velocidades menores que se establezcan, especialmente en determinados sectores, donde el máximo esté claramente indicado por cartelería adecuada. 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, separando ambos carriles. 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 sólo costado, sea junto al cordón y paralelo al mismo o, con los rodados inclinados hasta cuarenta y cinco grados ^(45º) respecto de éste, siempre que no obstaculicen el libre tránsito de la o las manos de circulación dispuestas para el tramo de la calle del caso. **238** Inciso cinco: En las calles internas del “CONJUNTO

RESIDENCIAL DALVIAN", no podrá estacionarse ningún tipo de rodado que por su estructura, esté preparado para soportar más de una tonelada de carga. Se incluyen en la prohibición, tractores, máquinas pesadas, lanchas, remolques, casillas, motor homes, mini planeadores o cualquier otro tipo de artefacto rodante de grandes dimensiones que obstaculice la circulación de los vehículos autorizados. **2** **3** **8** **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"**. **2** **3** **8** **Inciso siete:** Como excepción extraordinaria a lo previsto en los incisos precedentes, la circulación de pequeños bicis o cuadriciclos 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 de los conductores los 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 los resarcimiento pecuniarios que motiven y, por los daños materiales y morales que eventualmente tales menores autorizados, pudieren causar con sus rodados. **"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 éstos respecto de los límites del predio por el que pueden circular; 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 el 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, que sea útil al cometido reglamentado. En cada oportunidad que cada uno de estos accesorios se instale y se habilite su funcionamiento, su destino y características técnicas, parámetros de medición e información de comprobaciones, así como los **RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS** ^(R.P.) que corresponda aplicar en caso de infracciones a estas normas de tránsito, será publicitado por una sola vez en la REVISTA “ÚNICO” que circula en el emprendimiento o bien, por su difusión vía informática en la página web de “LA ADMINISTRADORA” o ambos medios a la vez. Las constancias de los equipos técnicos instalados se reputan válidas y hacen fe de lo constatado, salvo prueba en contrario. La no impugnación del nuevo artefacto instalado o a instalar, dentro de los cinco ⁽⁵⁾ días de su publicación con detalle minucioso de todas sus características técnicas 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, restantes normas de tránsito de comprobación posible y, de las personas autorizadas. Todas las

notificaciones quedarán firmes dentro de los cinco ⁽⁵⁾ días en que las mismas fueran publicadas en la forma mencionada. Pasado dicho plazo, los propietarios y/o moradores legítimos no podrán impugnar su instalación, ni tendrán derecho a reclamo alguno. **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 sino también, al de sus restantes habitantes, visitantes y proveedores de bienes y servicios. Por lo tanto, verificada una infracción vial, sin perjuicio de autorizar a “**LA ADMINISTRADORA**” a dar inmediata intervención a las autoridades policiales o viales respectivas si fuere de corresponder y, a practicar denuncias que procedieren; el mero hecho del acontecimiento reglamentado como no querido facultará, previa conclusión del procedimiento disciplinario regulado en el capítulo dos de la sección cuatro, a imponer al infractor las sanciones previstas para cada caso 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 complejo en cuyo mérito, pudo ingresar y 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 competentes municipales, provinciales o nacionales. Sin perjuicio de las sanciones que pudieren imponer las autoridades oficiales si hubieren intervenido en el hecho, 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 y, en caso de reiteraciones a estas transgresiones, 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 recupero inmediato del dispositivo codificado de apertura inteligente ^(T.A.G.) 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 las visitas y proveedores. **SECCIÓN TRES 3. CAPÍTULO PRIMERO ①: Partes privadas e instalaciones deportivas. 3① ARTÍCULO UNO ①:** El Club House e instalaciones deportivas para equitación, tenis, fútbol, gimnasio, etcétera, que lo circundan, son de propiedad de **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** sin perjuicio de lo cual, ésta lo ha puesto a disposición de todo el emprendimiento, para incrementar el valor agregado de los servicios que a sus moradores pueden prestarse dentro de su perímetro aunque, bajo estrictas normas de reglamentación, que se reserva como dueña el derecho de establecer y modificar. Sin perjuicio de la reglamentación que fije como dueña **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA** respecto del uso del Club House y sus instalaciones deportivas, se debe tener presente que por su citada afectación, quedan sus instalaciones incluidas en los objetos propios de su gestión administradora. Hasta nueva disposición en contrario, el uso de las instalaciones a que refiere este artículo, está sujeto a las siguientes consideraciones generales: **3①① Inciso uno:** Las instalaciones propias de **DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA**, han sido destinadas por ella sin fines de lucro societario, al uso exclusivo de los propietarios o legítimos moradores de los lotes de la urbanización “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, en adelante, “**LOS USUARIOS**”. En caso que un inmueble se encuentre habitado por moradores legítimos no propietarios, estos y, sólo por el período de duración del derecho a morar que le permite ser vecino del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, podrán acceder al uso de estas instalaciones, en las mismas condiciones que los propietarios.

Mientras tales moradores hagan uso de las instalaciones, el derecho a hacerlo por parte del propietario no residente que les concedió la morada queda suspendido, en la inteligencia que las mismas sólo son posibles de utilización, por parte de residentes. **311**

Inciso dos: Para el caso de parcelas que sean 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 excepcional de “LA ADMINISTRADORA”. En todo caso, es facultativo de “LA ADMINISTRADORA”, permitir o no el uso de las instalaciones por parte de cualquier persona, aunque sean propietarios, legítimos moradores y/o terceros. **311**

ARTÍCULO DOS **2:** **Condiciones de uso y concepciones generales.** Sólo podrán utilizar el Club House y las instalaciones complementarias, aquellos propietarios o legítimos moradores cuyas viviendas no se encuentren en mora en el pago de Facturas Únicas Mensuales ^(F.U.M.). Tampoco podrán hacer uso del Club House y sus inmediaciones privadas, aquellos propietarios o legítimos moradores que hayan recibido una sanción, dentro de los plazos en que dure la misma, salvo que “LA ADMINISTRADORA” disponga lo contrario. **311** **ARTÍCULO TRES** **3:** **Canon.** Los usuarios, en las condiciones establecidas con anterioridad, deberán abonar a “LA ADMINISTRADORA” por el uso de las mencionadas instalaciones, un canon que será fijado por ella. Son atribuciones de “LA ADMINISTRADORA”:

a) Establecer y modificar el canon de uso según lo consideren necesario. **b)** Aprobar o desaprobar 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, contar con expresa autorización de “LA ADMINISTRADORA” para poder realizar el evento. **c)** Decidir sobre la suspensión de los eventos. **d)** Modificar las condiciones de esta sección del reglamento a su sólo arbitrio, según se considere necesario, dando

notificación a todos los propietarios de los cambios realizados, en la forma prevista para otras comunicaciones y notificaciones en el presente reglamento. **“LA ADMINISTRADORA”** podrá delegar las facultades de control sobre el Club House e instalaciones deportivas, en la persona de un administrador o gerente que designe, remueva o sustituya. El canon podrá ser modificado cuando **“LA ADMINISTRADORA”** lo considere necesario, publicitando el mismo en la revista **“ÚNICO”**. 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 participante. El Club House podrá utilizarse para fiestas o eventos sociales sólo de propietarios o legítimos moradores ^(los usuarios). Los solicitantes podrán hacer uso del salón siempre y cuando la persona festejada tenga parentesco en línea recta o colateral con la persona que contrata el espacio para el evento. También se admitirán agasajos de allegados a un usuario, hasta el segundo grado de parentesco por afinidad, con éste. Queda estrictamente prohibido otorgar el uso del salón de eventos para personas que no sean usuarios. En ningún caso podrá el Club House ser utilizado para actos de proselitismo político, ni con el fin de recaudar fondos, salvo expresa autorización de **“LA ADMINISTRADORA”**. Las fiestas y otros eventos, deberán ser de tipo particular, atendidos y financiados personalmente por el usuario contratante. Queda prohibido el acceso de vehículos y el estacionamiento de los mismos en lugares distintos a los previstos a esos efectos en las proximidades del Club House e instalaciones deportivas, no pudiendo estacionar los concurrentes a los eventos a realizar en el mismo, en otras calles internas del barrio. Cubierta la capacidad de tales estacionamientos, los automóviles restantes

deberán ser estacionados fuera de los límites del barrio y, sin obstaculizar el ingreso al mismo. Recordando que la velocidad máxima para circular dentro del complejo es regulada por “LA ADMINISTRADORA”, ante un posible exceso u otra clase de infracción vial, el responsable podrá ser expulsado del complejo por personal de guardia con su rodado. Conforme la gravedad de la infracción, “LA ADMINISTRADORA” podrá disponer luego de la primer expulsión del vehículo de un invitado transgresor, la prohibición de ingreso del conductor para lo futuro de cuya sanción accesoria, se dejará constancia en la base de datos de las puertas de ingreso. **3① ARTÍCULO CUATRO ④: Uso de la pileta y el gimnasio. Prohibición de ingreso al barrio de los invitados.** El derecho a uso del Club House por parte de “el usuario”, no se hace extensible a sus invitados quienes no podrán utilizar en ese rol ^(el de invitados), ni la pileta ni el gimnasio ni las canchas de tenis, futbol o golf. El usuario que realice el evento deberá tomar los recaudos necesarios para que ningún asistente acceda al espacio de los mismos. Los terceros participantes de cualquier evento o que, por cualquier motivo ingresen al Club House, como por ejemplo, el persona de las empresas prestadoras de algún servicio, no podrán ingresar por ningún concepto al sector residencial del barrio, sea caminando o en vehículos, salvo que lo hagan en compañía del usuario, circunstancia que será advertida por el personal de guardia del ingreso del barrio al momento del ingreso del mismo. Los usuarios que utilicen el Club House e instalaciones deportivas deberán tener especial consideración en que las instalaciones están destinadas al uso familiar exclusivo y particular de los residentes del complejo. Los eventos que se realicen deberán salvaguardar la convivencia entre vecinos, priorizando el interés común de la urbanización con relación a los intereses individuales de los vecinos. En congruencia con estos principios, el usuario solicitante asume la responsabilidad no sólo del correcto uso de las instalaciones, sino también de las consecuencias que cause dicho uso en el

patrimonio de DALVIAN SOCIEDAD ANÓNIMA. En ningún caso el Club House podrá ser utilizado por menores de edad sin la compañía del usuario, el cual debe permanecer en el recinto hasta que todos los menores sujetos a su responsabilidad, 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 patrimonial de 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 guardarán la compostura y vestirán 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 Provincial 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 para la inmediata suspensión del evento. Queda prohibido, igualmente, consumir drogas, así como llegar o permanecer en estado de alcoholismo, o bajo los efectos de cualquier estupefaciente o enervante. Aquella persona que encuentre su capacidad afectada, podrá ser expulsada del evento por los agentes de vigilancia o seguridad del barrio. 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.) y demás eventuales sanciones accesorias relacionadas con el uso, prácticas y/o actividades desarrolladas en el Club House, como así también, por todos los hechos o eventos dañosos que se sucedan durante el período de solicitud concedida para el uso de partes del Club House. 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, etcétera, que están autorizados para ser colocados en el Club House, sólo serán de sobreponer o colgar con algún tipo de adherente que no dañe o afecte los acabados del mismo. Una vez terminado el evento, todos los medios utilizados para la disposición de objetos, deberán ser retirados antes del abandono del lugar por parte del usuario. 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 enseres faltantes o daños, parciales o totales a los mismos o a las instalaciones, el usuario deberá abonar los mismos de acuerdo al inventario que se anexe al contrato y/o autorización por el cual se le fijan las condiciones de concesión temporal de uso del Club House. El usuario, a su sólo juicio, podrá reponer los faltantes o

reparar los daños o abonar en dinero efectivo los mismos. La reposición de muebles y útiles deberá ser efectuada por otros idénticos o los que en su defecto indique “**LA 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**”. Transcurridos los citados cinco ⁽⁵⁾ días corridos a contar desde finalización 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 ^(F.U.M.) del inmueble del usuario, correspondiente al mes siguiente del acontecimiento. El usuario que reserve a su nombre el Club House, será responsable en forma personal, solidaria e ilimitada frente a “**LA 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 hayan ingresado al barrio con motivo de la celebración del evento de que se trate. Asimismo será responsable solidario e ilimitado por las sanciones de cualquier naturaleza que apliquen los organismos públicos, de carácter mixto y/o cualquier autoridad de control 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, durante el evento, en sus prolegómenos y en la etapa de evacuación de visitas, tras su conclusión. A estos efectos, el usuario que utilice el Club House y/o realice un evento privado, deberá obligatoriamente a su costa y cargo, solicitar personal de seguridad y vigilancia extra a la empresa que brinde el servicio de guardia en el barrio y además, seguir las directivas que ésta le brinde, para la realización del evento y la movilización de invitados. **31** **ARTÍCULO SEIS** **6**: **Sanciones**. Cualquier violación al presente

reglamento por el usuario o sus invitados, traerá aparejado la prohibición del uso del Club House para dicho usuario y sus instalaciones accesorias conforme a lo aquí previsto. Ante la primera violación al presente reglamento, sea propia del usuario o, de terceros invitados por éste importará la prohibición a dicho usuario, de poder solicitar el uso de las instalaciones por un plazo no menor a seis ⁽⁶⁾ meses. Estas sanciones son, sin perjuicio de cualquier otra medida disciplinaria o de resarcimiento pecuniario que pudiera aplicar “LA ADMINISTRADORA”, conforme lo previsto en las sanciones especiales del artículo dos, capítulo uno, sección cuatro del presente. **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 los flamantes nuevos propietarios debidamente obligados 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 ésta 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 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”.* **SECCIÓN 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, según el caso y la gravedad, de: **1-a)** apercibimientos. **1-b)** RESARCIMIENTO PECUNIARIOS. **1-c)** Restricciones de uso por tiempo determinado. **1-d)**

Prohibición de acceso por tiempo determinado. **1-e)** Expulsión en los términos de lo dispuesto en el presente reglamento **1-f)** Demás sanciones descriptas en el inciso siguiente y, aquellas nuevas que en el futuro se determinen, conforme los casos no queridos que se vayan presentando y, 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 a aplicar frente a hecho reprobado, 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; la eventual reincidencia y, previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de esta sección. **4** **1** **1** **Inciso dos:** Son sanciones también previstas en el presente reglamento, aunque algunas puedan considerarse como complementarias, a saber: **2-a) Apercibimiento:** consistirá en una amonestación o advertencia, que quedará registrada a los efectos de ponderar las reincidencias. **2-b) Clearing de deudores morosos:** La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual ^(F.U.M.) 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 siguientes, a menos que este reglamento en el punto específico fijare un plazo menor. **2-c) Reducción y corte en provisión de agua:** La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual ^(F.U.M.) 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 siguientes veinticuatro ⁽²⁴⁾ horas hábiles, previo pago de los cargos de reconexión previstos en la **PLANILLA TARIFARIA. 2-d) Descodificación temporal del dispositivo codificado de apertura inteligente** ^(T.A.G.): La mora en el pago de más de una Factura Única Mensual ^(F.U.M.) consecutiva o alternada y/o, 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 ^(T.A.G.) 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, las codificaciones suspendidas serán rehabilitadas dentro de las veinticuatro ⁽²⁴⁾ horas hábiles siguientes, previo pago de los cargos de reconexión previstos en la **PLANILLA TARIFARIA. 2-e) RESARCIMIENTO PECUNIARIO**: La pena en este caso será pecuniaria, prevista para cada trasgresión legal o reglamentaria en la **PLANILLA TARIFARIA**, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción. Estas sanciones, se aplicarán previo agotarse el proceso disciplinario que regula el capítulo dos de esta sección. El infractor deberá pagar el **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) 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** ^(R.P.), se destinará al mantenimiento del predio y, se liquidarán conjuntamente con la Factura Única Mensual ^(F.U.M.) que corresponda al inmueble

del infractor o, responsable secundario de la infracción. LA ADMINISTRADORA queda expresamente facultada para extender certificados de deuda por los RESARCIMIENTOS PECUNIARIOS ^(R.P.) impagos, a fines de perseguir su cobro, en los términos establecidos en el presente reglamento. La falta de pago implica la mora de toda la Factura Única Mensual ^(F.U.M.) del mes siguiente en que se dispusiera la aplicación de la sanción, desde que no se admiten pagos parciales de facturas. **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 ésta, 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 en 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 tomada en cuenta, motivando 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 la siguiente **ESCALA SANCIONATORIA DE REINCIDENTES**: **2-a)** La primera sanción especial será tres ⁽³⁾ veces la tasa general vigente (T.G.V.). **2-b)** La segunda sanción especial será de seis ⁽⁶⁾ veces la tasa general vigente (T.G.V.). **2-c)** La tercera sanción especial, será diez ⁽¹⁰⁾ veces la tasa general vigente (T.G.V.). Teniendo en cuenta que el principal objetivo de los habitantes del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**”, es la seguridad de los propios residentes y de los bienes que se encuentran dentro de su perímetro, es facultad de “**LA ADMINISTRADORA**” aplicar un **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** (R.P.) por violación a las condiciones de seguridad, hechos que serán considerados como “UNA FALTA GRAVÍSIMA” que atenta incluso a la moral y buenas costumbres. Este **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** será aplicado a criterio de “**LA ADMINISTRADORA**”, oscilando su monto entre ^(de 10 a 20) diez y veinte veces la tasa general vigente (T.G.V.). **4 ① 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** (R.P.) respectivo. **CAPÍTULO DOS ② PROCESO DISCIPLINARIO**. **4 ② ARTÍCULO UNO ①: Del Denominado Resarcimiento Pecuniario**. **4 ② 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** ^(R.P.) 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** ^(R.P.) queda siempre supeditada al cumplimiento previo 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. **4** **2** **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 ^(F.U.M.) a la que se cargará el **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) 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 para este proceso en particular. 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 descritas 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 supuesto responsable, detallando en resumen la verificación cumplida, el monto del **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) 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 el destinatario como 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 TENDRÁN 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 nota que permite la apertura del procedimiento y la última, que contendrá 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 nuevo domicilio lo deberá fijar en el radio del Gran Mendoza y contar con servicios postales oficiales domiciliarios esto es, con Código Postal Argentino de los que informa el Correo Argentino en su página web. La imposibilidad de remisión de piezas postales al nuevo domicilio fijado, como “calle pública” o la falta del número municipal que la Comuna asigne al inmueble ^(sin número) o en últimas, la individualización de Barrios, Lotes y Manzanas, por más que se notifiquen, no implicarán el cambio de domicilio del titular, por ser de aquellos que este reglamento no admite. En caso de titulares de dominio de inmuebles con domicilio postal adecuadamente fijado fuera del **CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**, las notificaciones a que alude este proceso, se le remitirán por medio postal y su costo, cargado en la siguiente Factura Única Mensual ^(F.U.M.) del inmueble. Tratándose de terrenos baldíos o de casas no habitadas, se tendrá por constituido como domicilio especial del dueño del 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. En cualquiera de ambos casos, debe fijar domicilio dentro de los parámetros permitidos por este reglamento, en párrafos precedentes. **4** **2** **1** **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 y de exclusiva responsabilidad del titular dominial del caso, de mantener en vigencia ante “LA ADMINISTRADORA”, su cuenta y correo electrónico. **4** **2** **1** **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 hábiles 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 ^(entre 9:00 y 18:00 hs.) las nueve y dieciocho horas, en las oficinas de **DOS S.A.** sitas en Cerro de la Quebrada número 86 del “**CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN**” de esta ciudad. **4** **2** **1** **Inciso seis. 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 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. **4** **2** **1** **Inciso siete. 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 nomine 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 relatará 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**. **4** **2** **1** **Inciso ocho. 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** ^(R.P.) 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** ^(R.P.) que corresponda conforme lo publicitado en la **PLANILLA TARIFARIA** vigente, su importe será incluido en la siguiente Factura Única Mensual ^(F.U.M.) 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** ^(R.P.) 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** ^(R.P.) en la factura única mensual ^(F.U.M.) 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 ^(F.U.M.) que comprenda el **RESARCIMIENTO PECUNIARIO** ^(R.P.) devengado como se ha aludido, el derecho de repetir el pago por vía judicial. Bajo tales cláusulas queda protocolizado por las entidades aquí representadas, el **“REGLAMENTO DEL “CONJUNTO RESIDENCIAL DALVIAN”**. **Y yo, el notario autorizante, hago constar:** * **a)** Que el señor Julio Alberto Cortes, concurre en nombre y representación de; **UNO** La entidad **“Dalvian Sociedad Anónima”**, C.U.I.T. número 30-54733781-2, con domicilio legal en Avenida Cerro Siete Colores número 2.496 del Conjunto Residencial Dalvian de esta Ciudad; en el carácter de Presidente de su Directorio, cuya personería acredita, así: **1-a)** Con el contrato social y acta constitutiva que, mediante escritura número 247 de fecha 05 de noviembre de 1971, pasó ante el escribano Carlos Eduardo Sala, a fojas 467 del Registro Notarial número 35 de Capital para entonces de su adscripción. La entidad resultó inscripta bajo el número 2.451, fojas 195 del Tomo 54 “A” y número 2.604, fojas 4 del Tomo 10 de los Registros Públicos de Sociedades Anónimas y de Comerciantes, respectivamente. **1-b)** Con el aumento de capital y la reforma de los estatutos para adecuarlos a la Ley 19.550, ambos actos operados simultáneamente en fecha 08 de noviembre de 1978, mediante escritura número 142, pasada ante el escribano Lisandro César Salas, al folio 470 del Registro Notarial número 166 de Capital para entonces a su cargo. Surge de tales instrumentos, que la duración de la sociedad está prevista hasta el 31 de enero de 2071 y, que el directorio dura tres años en funciones. Las modificaciones a la Sociedad, tramitaron por Expediente número 268/D/86/00917 de la Dirección de Personas Jurídicas de Mendoza. **1-c)** Con la reforma del estatuto social en cuanto a su objeto, operada por Asamblea Extraordinaria

Unánime número nueve, de fecha 08 de julio de 1993, por la que se modifica el objeto social, protocolizada por escritura número 25 de fecha 04 de agosto de 1993, pasada ante la escribana Elisabeth R. Martínez, al folio 106 del Registro Notarial número 290 de Capital a su cargo. Inscripta a fojas 1 del Legajo número 537 de Sociedades Anónimas en la Sección Comercio y Mandatos de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia. **1-d)** Con el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 03 de mayo de 2010, que corre a fojas 42 del Libro de Actas de número Cuatro, donde se renuevan las autoridades del Directorio y resulta electo como Director Titular entre otros, el señor Julio Alerto Cortés con mandato hasta la asamblea ordinaria que apruebe en el año el ejercicio 2013; acto que a la fecha está convocado pero no se realizado. **1-e)** Con el acta de Directorio de fecha 04 de mayo de 2010 corre a fojas 43 del Libro de Actas de número Cuatro, en que los directores electos se distribuyen los cargos, resultando designado Presidente del Directorio el señor Julio Alberto Cortés. Fotocopia autenticada de esta personería, obra agregada como documento habilitante de la escritura número 38 de fecha 19 de junio de 2014 que pasó ante mí, a fojas 145 del presente Protocolo General Corriente. **DOS** De la "**Dalvian House Sociedad Anónima**", C.U.I.T. 30-69465190-5, con domicilio legal en Avenida Siete Colores número 2.496 del Conjunto Residencial Dalvian de esta Ciudad, en el carácter de Presidente de su directorio; cuya personería me acredita, así: **2-a)** Con el contrato social y acta constitutiva que, mediante escritura número 178 de fecha 16 de mayo de 1997, pasó ante el notario Ricardo Enrique Rubio, a fojas 1.104 del Registro Notarial número 277 de Capital a su cargo, inscripto a fojas 1, del Legajo número 3.816 del Registro Público de Sociedades Anónimas. Consta de tal instrumento, que la sociedad se ha constituido hasta el 22 de julio de 2096. **2-b)** Con el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 29 de enero de 2013 que corre a fojas 200 a 206 vuelta del

Libro de Actas número uno, donde se renuevan las autoridades del Directorio y resulta electo en el carácter de Director Titular entre otros, el señor Julio Alberto Cortés, con mandato hasta la asamblea ordinaria que apruebe el ejercicio del año 2015. **2-c)** Con el acta de Directorio de fecha 01 de febrero de 2013 corre a fojas 208 del Libro de Actas de número uno, en que los directores electos se distribuyen los cargos, resultando designado Presidente del Directorio el señor Julio Alberto Cortés. Fotocopia autenticada de esta personería, obra agregada como documento habilitante de la escritura número 38 de fecha 19 de junio de 2014 que pasó ante mí, a fojas 145 del presente Protocolo General Corriente. ✻ **b)** El señor César Ricardo Etchepare, lo hace en nombre y representación de la Entidad "**Conjunto Los Cerros Sociedad Anónima**", C.U.I.T. 30-70710814-9, con domicilio legal en calle Juan Pobre número 16 del Conjunto Residencial Dalvian de esta Capital, en el carácter de Presidente de su Directorio y con amplias facultades para este otorgamiento; cuya personería acredita, así: **b-1)** Con el contrato social instrumentado en escritura número 43, de fecha 20 de diciembre de 1.999, pasada ante la escribana Elisabeth R. Martínez, a fojas 381 del Protocolo para entonces corriente en el Registro Notarial número 290 de Capital a su cargo, inscripto a fojas 1, del Legajo número 5.076 del Registro Público de Sociedades Anónimas. Consta de tal instrumento, en su artículo tercero, que la sociedad se ha constituido hasta el 31 de enero de 2070 y hago constar, que ya obra agregado como documento habilitante en este Registro a mi cargo. **b-2)** Con el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 10 de junio de 2014, que corre a fojas 150 del Libro de Actas número uno, donde se produce la última renovación de autoridades del Directorio y resulta electo en el carácter Director Titular, el Doctor César Ricardo Etchepare, con mandato hasta la asamblea ordinaria que apruebe el ejercicio 2017. **b-3)** Con el acta de Directorio de fecha 11 de junio de 2014, que corre a fojas 151 del Libro de

Actas número uno, donde se produce la distribución de cargos, resultando ratificado el Doctor César Ricardo Etchepare como único Director Titular, en el cargo de Presidente de Directorio. Del contrato social y de las dos actas citadas en última términos, fotocopia que autentico, agrego a la presente como documentos habilitantes. **Leída detenidamente la protocolización que contiene esta escritura, los comparecientes ratifican su contenido y firman por ante mí, que autorizo, doy fe.**