

# CONSORCIO DE PROPIETARIOS "HARAS EL MALACATE"

\*\*\*\*

## REGLAMENTO INTERNO

### (Normas de Convivencia) (Reglamento de uso de caballos)

#### 1. - OBJETO

- 1.1. - El objeto de este reglamento es complementar las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración del "Consortio de Propietarios Haras El Malacate"; como asimismo adecuarlo en su integridad a su inderogable criterio fundacional.-
- 1.2. - El *criterio fundacional* de este Consorcio tiene el propósito de generar y fomentar un *ámbito de convivencia* con cualidades habitacionales, sociales, éticas y estéticas, que permitan una mejor *calidad de vida*; basado en el respeto de *valores* que se estiman prioritarios por quienes voluntariamente lo integran y consisten en la intensa cercanía e integración a la naturaleza, una *mayor coparticipación* de espacios libres de dimensiones y características muy particulares; la parquización y las pautas constructivas en cuanto se integren a ellas; la seguridad interna y externa; la tranquilidad, la ausencia de elementos contaminantes de todo tipo incluyendo los sonoros, valorizándose especialmente el silencio y los sonidos naturales; la preservación del habitat natural y ecosistema existente en resguardo de la flora y de las especies animales que habitan, *la convivencia* entre todos sus integrantes de un modo *particularmente cordial*, acentuando *la solidaridad* y consideración de los intereses del conjunto por sobre los intereses particulares mediante el *acatamiento de las normas*, a través de las Comisiones respectivas; el respeto por la práctica del deporte, en particular lo relacionado con la actividad ecuestre; destacándose el acatamiento a toda autoridad legítima del Consorcio y a las resoluciones adoptadas mediante mecanismos de participación.
- 1.3. - La *responsabilidad* por el cumplimiento del conjunto de disposiciones establecidas, se extiende al *titular de cada unidad*, su núcleo familiar y a quienes concurren a ella, habitual o circunstancialmente, como, también a los terceros y personas que por cualquier causa detenten el uso o tenencia -legítimo o no- de la misma.

## 2. - ANIMALES DOMESTICOS

- 2.1. - La tenencia de animales domésticos, perros, gatos, etc.; está permitida, exclusivamente, ***dentro de las unidades*** particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores percibidos fuera de ella. No está permitida la tenencia de un número de animales que exceda lo habitual o que represente una cantidad susceptible de alterar el orden o generar molestias. Sólo podrán circular, fuera de dichos predios, por las calles y caminos peatonales acompañados por sus dueños y sujetos por éstos mediante una ***correa*** adecuada y ***bozal*** en los casos de animales agresivos o peligrosos. En ningún caso podrán ingresar al sector de piletas.
- 2.2. - Los animales domésticos deberán contar con todas las ***vacunas*** y asistencia sanitaria que; para su especie corresponda para evitar todo riesgo sanitario, debiendo exhibirlas cada vez que le sean requeridas al propietario u ocupante de la referida unidad funcional.-
- 2.3. - Todo animal debe llevar en lugar visible y respetando el diseño y características que especifique el Consejo de Administración o la Comisión respectiva, la ***identificación*** de la UF a la que pertenece su dueño.-
- 2.4. - En caso de que un animal que circule sin identificación adecuada ocasione molestias, daños, riesgos o sea sorprendido suelto fuera de la Unidad Funcional a la que pertenece, podrá ser decomisado y remitido a un canil interno o al Departamento de ***Zoonosis*** de la Municipalidad u organismo que haga sus veces o brinde servicios similares, donde permanecerá hasta que sea rescatado por su responsable previo cumplimiento de las sanciones previstas para los incumplimientos en que se haya incurrido y determine el Consejo de Administración.

## 3. - ARMAS , CAZA y ELEMENTOS DE PIROTECNIA

- 3.1. - No se podrán usar, ni portar armas de fuego, (aunque se cuente con autorización oficial), aire comprimido, hondas, arcos, ballestas, armas blancas, etc., ni elementos contundentes o que por cualquier propulsión -incluyendo la acción humana- sean susceptibles de ocasionar daños o situaciones de riesgo o provocar temor. Ni a título deportivo, ni con intención de caza, ni defensa personal, ni intimidatorio, por estar ***terminantemente prohibido*** en todas sus formas, incluso desde o hacia las propias unidades funcionales privadas.
- 3.2. - El uso de armas es una ***falta gravísima*** susceptible de las más extremas medidas por resultar ajeno totalmente a los valores fundacionales del consorcio.
- 3.3 - En orden a lo establecido en el capítulo 1, 1.2, queda absolutamente prohibido el uso de artículos de pirotecnia en todo el ejido.

## 4. - VEHICULOS

- 4.1. Los vehículos sólo podrán circular por los caminos habilitados para tal fin y deberán respetar el sentido del tránsito, carteles y señales e indicaciones del personal del consorcio. La velocidad máxima nunca será superior a los 25 Km. en la hora, debiendo disminuirse en las esquinas y cruces como así en todos lados los días de lluvia a 20 km./h.
- 4.2. Está prohibido realizar maniobras bruscas, o "*piques*" o arranques que excedan la aceleración máxima, ni modificar la trayectoria de circulación en ángulos mayores de 45°, ni girar en "U", ya que las vías de circulación son de uso común y por lo tanto deben utilizarse con la moderación correspondiente a fin de procurar la mayor seguridad de personas, animales y objetos.
- 4.3. No podrá **conducir** quien no esté expresamente habilitado a tal efecto (registro de conductor en vigencia para el tipo de vehículo que esté conduciendo); ni deberá enseñarse a conducir dentro del ejido.
- 4.4. El vehículo debe encontrarse con todos los sistemas que hacen a la **seguridad** en perfectas condiciones de funcionamiento, tales como frenos, luces, espejos, bocinas, etc. Está prohibida la circulación con exceso de personas o animales o en violación de disposiciones vigentes, de tal forma que constituyan amenaza a la integridad física de las personas, animales y de los bienes o generen formas de inseguridad o riesgo. En ningún caso se permite la circulación de automotores con su sistema de escape modificado, alterado o sustituido por otro, que permita la generación de ruido del motor superior a la concebida por el fabricante y que genere impacto negativo, aunque sea menor, sobre el nivel sonoro existente de ordinario en el predio. En caso de llevar carga deberán contar con coberturas adecuadas que impidan desplazamientos. Debe contar con **seguro** por daños contra terceros vigente.
- 4.5 El uso de **motos, motocicletas, cuatriciclos y ciclomotores** sólo está permitido en forma restringida y bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación: Cumplir con todas las disposiciones propias de los vehículos y vigentes en el orden público, poseer licencia de conductor de motocicletas, emplearlos únicamente como medio de transporte para el ingreso, egreso, y desplazamiento funcional con destino prefijado encontrándose absolutamente prohibida la circulación de dichos vehículos en forma deportiva o como entretenimiento dentro del ejido. En el caso de las motos y motocicletas conducir con casco debidamente asegurado (conductor y acompañante). No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante el exceso de velocidad transitando a más de **25 km./h.** o realizando maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes, ni ruidos, ni humos, ni molestias. En ningún caso se permite la circulación de estos rodados con su sistema de escape modificado, alterado o sustituido por otro, que permita la generación de ruido del motor superior a la concebida por el fabricante y que genere impacto negativo, aunque sea menor, sobre el nivel sonoro existente de ordinario en el predio. En todo caso los vehículos deberán tener **identificación** dominial los que sean de naturaleza registrable e identificación clara de la Unidad Funcional a que pertenece su responsable quien podrá ser sancionado incluso severamente en caso de grave o reiterada violación de normas o riesgos de provocar daños de cualquier tipo, entendiéndose por "reiterada" la comisión de por lo menos 3 infracciones en un lapso menor a 7 días o en otras circunstancias en que previamente se intime el cese de las mismas bajo este apercibimiento. Las infracciones computadas son las realizadas por toda persona vinculada por cualquier concepto a la UF.

- 4.6. Los **menores** podrán circular en bicicletas, triciclos, patines, patinetas, skates, y similares, en los espacios comunes provistos (ellos y sus vehículos) de los elementos idóneos de seguridad y con **supervisión** de los padres o quien tenga su guarda, salvo en aquellos lugares en los que se haya prohibido el tránsito que no sea peatonal, en donde no podrán usarse.
- 4.7. Las **bicicletas** deberán contar con luces u "ojos de gato" que permitan su perfecta visualización en horas nocturnas o lugares oscuros, contar con frenos en buen estado, no circular con más de una persona por asiento.-
- 4.8. La autoridad de aplicación podrá sancionar con **multas** cuando a su criterio se haya transgredido cualquiera de los puntos enunciados.
- 4.9. Los **informes del personal de vigilancia** se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba en contrario.
- 4.10. En todo momento deberán respetarse estrictamente todas las **disposiciones de tránsito** vigentes con **cráterios** de interpretación aún más **estrictos** ya que la seguridad es un valor destacado y fundante del Consorcio.
- 4.11. A todo evento resulta **responsable el titular de la UF** con motivo de la cual haya ingresado el vehículo, elementos y personas al ejido, razón por la cual éste deberá arbitrar los medios para prevenir y asegurar el cumplimiento irrestricto de este Reglamento, resultando pasible de las multas, medidas y sanciones que correspondan a los actos realizados con o por medio de aquellos.
- 4.12. Siempre tendrán **prioridad de paso los peatones** y deberá aminorarse la marcha a paso de hombre (menos de 5 km./hora) ante la existencia de niños en la calzada, y a velocidad precaucional ante la presencia de cualquier peatón.

## 5. - ESTACIONAMIENTO

- 5.1. -Está prohibido el estacionamiento en los lugares comunes, salvo eventuales y circunstanciales detenciones momentáneas por razones de urgencia acaecidas en la calzada; en cuyo caso debe haber en el vehículo persona capaz de conducirlo y no demorarse más de **10 minutos**. Se excluyen los lugares expresamente habilitados para ello, por resultar implícito a determinada actividad para la cual ha sido destinado el playón (como sectores de administración, aérea deportiva o gastronómica); pudiendo permanecer el vehículo debidamente estacionado conforme la ubicación correspondiente y sin perturbar a los demás ni ocupar más espacio que la correspondiente cochera mientras dure la actividad pertinente.
- Estará permitido, como excepción, el estacionamiento temporario y circunstancial en las zonas adyacentes a la UF cuando en ésta se celebren reuniones y concurren invitados con sus vehículos, en la medida que esto no genere inconvenientes a los demás consorcistas, no altere el orden y no exceda una frecuencia razonable y acorde con el espíritu de familiaridad y tranquilidad que caracteriza y prioriza esta comunidad.

- 5.2. - Deberá evitarse toda ***detención en las vías de circulación*** salvo razones de urgencia debidamente comprobadas. Debiendo en tales casos mantener activadas las balizas y ubicar el vehículo de modo de evitar toda situación de riesgo y no obstruir ni dificultar el libre tránsito. Las detenciones no podrán realizarse en lugares peligrosos o de maniobras, ni en ochavas o esquinas o frente a accesos de tránsito, ni en doble fila, ni en ángulo.
- 5.3. - En ningún caso está permitido la detención u ***ocupación de espacios comunes*** por parte de vehículos u objetos salvo autorización escrita y fundada.

## 7. - RUIDOS MOLESTOS

- 7.1. - Dado el carácter residencial del complejo, se prohíben los ruidos molestos, entendiéndose por tales toda emisión sonora o vibración -cualquiera sea su origen- que ***exceda audiblemente el ámbito de la propiedad*** que lo origina, ya sea provocado por objetos, animales o personas incluyéndose expresamente el tono de voz inusualmente exasperado o elevado o que por la suma de emisores o timbre alcance volumen audible desde fuera del predio.
- 7.2. - Para la realización de ***reuniones o eventos*** que puedan producir ruidos que ocasionen molestias a otros propietarios, el responsable de la unidad originante de los mismos tomará las medidas necesarias para minimizarlos hasta que dejen de ser molestos a sus vecinos.- También deberá en estos casos y a fin de garantizar la "tolerancia" de los ruidos preavisar a sus vecinos con una antelación suficiente y no menor de 72 hs. o antes si está en condiciones de conocer la realización del evento y permitir que éstos arbitren las conductas y medidas que crean adecuadas. La realización de fiestas o eventos no deberán exceder en cantidad lo razonable entendiéndose por tal el criterio del Consejo de Administración. Quedan exceptuadas del pedido de autorización o comunicación previa las fiestas correspondientes a festejos generalizados por tratarse de eventos de gran repercusión o fechas tradicionales como Navidad, Año Nuevo, etc.
- 7.3- Se prohíben las ***alarmas*** individuales de características tales que, al activarse, generen señal audible que no se pueda detener. Asimismo en caso de evidenciada imposibilidad de controlar las falsas alarmas, ante la desnaturalización de su función la Comisión pertinente podrá prohibir su uso en cada caso, sin perjuicio de otras medidas sancionatorias contra quien obre con negligencia. Entendiéndose como descontrol la activación en por lo menos 3 oportunidades dentro de un lapso de 30 días.
- 7.4. - Las presentes disposiciones también son aplicables a casos de ***otras molestias*** como humos, olores, gases, fluidos, emanaciones de todo tipo. Como así espectáculos, escenas o exhibiciones indecorosas, de mal gusto, que ofendan la moral, las buenas costumbres, o resulten desagradables e inevitables de ser advertidas por terceros o niños.
- 7.5. - En todos los casos el responsable deberá ***arbitrar todos los medios*** posibles para neutralizar o anular los ruidos molestos ya sea recurriendo a aislantes, reductores, filtros, coberturas, utilización de sistemas, aparatos, maquinarias o tecnología que garanticen la misma o similar prestación con menor o ningún nivel sonoro o elementos idóneos que amortigüen adecuadamente aquellas molestias.

## 8. - HORARIOS

El Consejo de Administración establecerá los horarios de corte de pasto, podas y *toda actividad* vinculada con el mantenimiento de parque, pileta, vivienda, maquinarias, realización de construcciones, trabajos en general, prestación de servicios sociales, actividad deportiva y administrativa, como así el *ingreso y egreso* de personas que no sean consorcistas. Estos horarios están sujetos a *modificación* y ajuste en función de la temporada o de algún plan de actividades u obras consideradas por el Consorcio, teniendo en cuenta siempre la conveniencia de los intereses generales del Consorcio, como así eventualmente establecerlos para cada caso en particular teniendo en cuenta las circunstancias del caso y razones fundadas por el Consejo o quien resulte delegado por aquél.

## 9. – RESIDUOS

- 9.1. - Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en el canasto correspondiente a cada UF, instalados para tal fin en *bolsas idóneas* lo suficientemente fuertes conforme lo requiera el tipo de residuos que contenga, bien cerradas, debiendo hacerse con el cuidado suficiente de modo que no queden total ni parcialmente expuestos a la vista o a riesgos de rotura o depredación de animales o terceros o emanación de malos olores o derrames.
- 9.2. - Las bolsas de basura deberán colocarse en los canastos pertinentes en los *horarios* que se establezca a fin de asegurar su proximidad con los horarios de recolección y evitar su inconveniente exposición prolongada.
- 9.3. - El Consejo o quien éste delegue podrá establecer sistemas de *clasificación* de los residuos para eventuales reciclajes o cuestiones ecológicas en cuyo caso se deberá respetar el sistema propuesto.
- 9.4. - El *diseño* o característica como así la *ubicación* de los canastos de residuos será uniformado y establecido por el Consejo de Administración en función de criterios estéticos, paisajísticos y funcionales; y el costo de su construcción e instalación estará a cargo del propietario de cada unidad funcional.-

## 10. - ACCESO Y VIGILANCIA

- 10.1.- El servicio de vigilancia estará apostado en el acceso principal del predio y allí estará a su cargo el control de ingreso de vehículos y personas. Los consorcistas tendrán libre acceso al predio, sin perjuicio de la obligación del personal de vigilancia de llevar un registro con la identificación dominial de los automotores de aquellos.
- 10.2.- Los terceros invitados, visitantes, participantes de una justa deportiva y/o proveedores, deberán exhibir un documento de indentidad al personal de vigilancia existente en el acceso y está dejará constancia en un registro confeccionado al efecto, del nombre, número de documento de la persona, identificación del automotor, hora y motivo del ingreso. Asimismo es obligación de dicho personal hacer entrega a quienes acceden en ese carácter de un resumen explicativo acerca de las normas imperantes en materia de comportamiento y convivencia, conjuntamente con en plano del predio

- 10.3. - El servicio de vigilancia, tendrá carácter de **policía interna**, con facultades de acción, inspección y verificación, incluyendo las siguientes funciones que los consorcistas deberán respetar prestando el máximo nivel de colaboración:
- 10.4. - **Protección** a todo el condominio y las propiedades privadas de los distintos tipos de ilícitos, tentativas y actos preparatorios, poniendo énfasis en su faz **preventiva** y eventualmente represiva entendiéndose ésto como capacidad de captura y tareas de **averiguación** inmediata a la percepción del hecho dando cuenta en forma inmediata a la fuerza pública y autoridad competente y colaborando con ella.
- 10.5. - Los consorcistas deberán prestar toda la **colaboración** posible cuando le sea requerida por el personal de vigilancia en ejercicio de sus funciones. No debiendo obstruir, ni entorpecer, ni directa ni indirectamente su accionar.
- 10.6. - El personal de vigilancia podrá **ingresar a los predios privados** a fin de cerrar puertas, ventanas o aberturas que hayan quedado abiertas en ausencia de los propietarios, como así para realizar las tareas que sean adecuadas para evitar situaciones de riesgo cuando haya señas de abandono o peligro para los demás consorcistas tales como incendios, pérdidas de gas, cables sueltos, etc.
- 10.7. - El personal de vigilancia también podrá actuar como emisario de **comunicaciones** internas resultando válidos sus informes acerca de la fecha y hora de entrega de objetos postales o de cualquier índole en la medida que se haya constituido en las Unidades Funcionales correspondientes debiendo arbitrar los medios los titulares para que resulten efectivas las mismas mediante dispositivos de buzones y/o personal idóneo e instrucciones adecuadas.
- 10.8. - Controlar y colaborar con el correcto ordenamiento interno y el cumplimiento de las normas internas vigentes. A tal efecto, sus **informes** se considerarán como veraces y objetivos, salvo prueba en contrario.
- 10.9. - Su funcionamiento será regulado por un **Reglamento de Vigilancia**.
- 10.10. - Podrán **recoger todo objeto** que esté en lugares prohibidos o inconvenientes depositándolo en los lugares asignados para ello por la Gerencia.

## **11. - EXPENSAS**

- 11.1. - Los propietarios están obligados a contribuir en tiempo y forma al pago de las expensas por resultar **imprescindible contar íntegra y oportunamente** con el patrimonio suficiente para satisfacer las expectativas que hacen a la esencia de este Consorcio cual es la fundamental importancia que tienen la satisfacción de intereses comunitarios como la eficiencia de los servicios y la excelencia del paisaje y todos los aspectos que en conjunto garantizan una diferente y jerarquizada calidad de vida especialmente detallados en el objeto de este reglamento:

- 11.2. -Las expensas son igualmente **obligatorias y ejecutables** en todos los casos no pudiendo dejar de pagarse por ningún concepto. En caso de requerir ampliaciones, explicaciones, consultas, verificación de documentación y libros podrán hacerse en todo momento en la sede de la administración ya que ello estará siempre a disposición de los consorcistas. Asimismo y en caso de considerar necesario efectuar planteos o cuestionamientos, éstos deberán canalizarse por las vías correspondientes ya sean internas o judiciales. Pero **en ningún caso podrán suspenderse el pago de las expensas.**
- 11.3. - Todo **pago parcial** y todo pago **extemporáneo** se imputará primero a cancelar los intereses y gastos devengados por la mora y el remanente a cuenta de capital.
- 11.4. - Por la forma en que se liquiden las expensas revisten 2 modalidades:
- 11.4.1. **EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS Y/O EXTRAORDINARIAS.** Son los gastos de administración, obras nuevas, mantenimiento de caminos, de cunetas, del arroyo y del camino de acceso externo desde la Ruta 8; los gastos generados con motivo de los servicios de seguridad y vigilancia .
- 11.4.2. - Respecto de las áreas verdes comunes y teniendo en cuenta que las mismas tiene derecho a utilizarlas el "Club Haras El Malacate" como sendas ecuestres, el costo de mantenimiento y corte de pasto de dichas áreas será prorrateado en un 70% a cargo del Consorcio y en un 30% a cargo del Club Haras El Malacate, a través de su propietaria "Administradora Haras El Malacate Asociación Civil S.A.".-
- 11.4.3. **EXPENSAS PARTICULARES.** Son las previstas en el Reglamento de Copropiedad a cargo exclusivo de cada propietario de una unidad; y las **MULTAS** o sanciones que sólo afectan a la unidad que las ha ocasionado y se recaudan en beneficio del Consorcio no solo en cuanto a su significación económica indispensable para resarcir el patrimonio afectado, sino en cuanto representan -en su aspecto sancionatorio- una herramienta coercitiva indispensable para mantener el orden, la tranquilidad y la **garantía de respeto a las modalidades y valores** que todos los consorcistas han tenido en cuenta al determinar su incorporación al Consorcio de Propietarios Haras El Malacate.-
- 11.4.4. - **Forma de determinación de las multas.** Las multas serán aplicadas por el Consejo de Administración resultando soberano en la determinación de su aplicación. Sin perjuicio de ello podrá contar con el previo informe de las Comisiones Específicas y Asesores Rentados, Gerencia y Servicio de Vigilancia en cuanto a la determinación de los hechos y datos a tener en cuenta para resolver cada caso, la importancia del precedente y las consecuencias del caso por lo que deberá adecuar la misma a cada situación concreta, no estando obligado a sujetarse en forma estricta y matemática a los resultados de los informes antedichos. Es deber del Consejo adecuar las conclusiones y propuestas de aquellos en función de políticas de convivencia vigentes al momento de aplicación, el efecto concreto de las medidas en cuestión y las circunstancias de cada caso específico.

- 11.4.5. - **Montos de las multas.** Las multas podrán aplicarse reiterada y sucesivamente hasta que se acredite el íntegro y satisfactorio cumplimiento de la obligación, deber o carga pendiente a criterio del Consejo de Administración, como así también podrán aplicarse en forma gradualmente aumentativas conforme el nivel de reincidencia teniendo en cuenta que la finalidad del pago no es financiera ni esencialmente económica; su quantum dependerá de la capacidad económica del sancionado y del poder *disuasivo* buscado, como así la finalidad *ejemplificadora* ya que el cumplimiento de las normas, respeto a las instituciones y autoridades legítimas vigentes, son valores destacados en este sistema convivencial.
- 11.4.6. - El Consejo puede dictar un Reglamento o **Procedimiento para la Solución de Conflictos** en cuyo caso se observarán pautas objetivas de comportamiento para garantizar el derecho de defensa y la mayor eficacia y sentido de oportunidad en la resolución definitiva sin perjuicio de que en casos de urgencia se apliquen medidas en forma inmediata supeditadas a su convalidación, modificación o supresión conforme el resultado final del proceso en trámite.
- 11.4.7. - **Lugar de pago de las expensas.** En el domicilio y con la modalidad que indique el Administrador, dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada período, debiendo formularse en este plazo las observaciones que se consideren correspondan.
- 11.4.8. - **Falta de pago.** La falta de pago y de observaciones en dicho plazo implicará la mora y el consentimiento respecto de los rubros y montos de las expensas, sin necesidad de interpelación alguna, por el sólo transcurso del mismo. En caso de mora el propietario involucrado deberá abonar la deuda con más los intereses compensatorios que fije el Consejo de Administración por todo el tiempo que dure la mora, los que se adicionarán a los punitivos establecidos en el Reglamento de Copropiedad. Si el propietario dejase de abonar dos períodos consecutivos y no los hiciera efectivo totalmente dentro de las 48 horas de serle requerido fehacientemente, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía de juicio ejecutivo. En todos los casos el moroso deberá hacerse cargo de los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales que genere su mora y que establezcan los profesionales intervinientes y las normas de estilo.

## 12. - MANTENIMIENTO DE JARDINES Y VEREDAS.

- 12.1. - Sin perjuicio de la contribución al pago de las expensas, los titulares de cada unidad , a partir del otorgamiento de la **posesión** serán responsables de mantenerla, a su costo, con el pasto adecuadamente cortado (altura dos puños), como así también de mantener adecuadamente cortado el pasto de la vereda (altura dos puños) correspondiente a la misma; evitando la aparición de yuyos, malezas y alimañas, cuidando los cercos -si los hubiera- la parquización existente, la sanidad de los árboles y vegetación en general, combatiendo adecuadamente eventuales plagas o enfermedades y la **limpieza general** del inmueble que debe integrarse armónicamente al paisaje sin agresión estética de ningún tipo. En caso contrario, **El Consejo lo hará realizar en su nombre**, con cargo al titular. La falta de realización de estas actividades en forma íntegra y oportuna, implica una delegación automática de lo que no se haga o no se haga suficientemente, al Consejo, aceptando la razonabilidad de lo que en definitiva éste realice haciéndose cargo de los costos como expensas particulares.

- 12.2. - Sin perjuicio de lo dicho, el Consejo de Administración podrá intimar al consorcista - en determinados casos- a la realización de estas tareas bajo apercibimiento de aplicar **recargos y multas** además del costo de resarcimiento y de ejecutar las tareas pendientes.
- 12.3 A los efectos de asegurar el correcto mantenimiento de las unidades y sus veredas por parte de los propietarios; y de evitar al Consorcio el riesgo que implica el ingreso de personas o empresas no conocidas, interesadas en ofrecer servicios, con la inseguridad que la circulación de extraños por el barrio puede traer al Consorcio; la Sociedad "Club de Chacras El Potrerillo S.A." tomará a su cargo las tareas de mantenimiento y corte de pasto de unidades y veredas con su personal y maquinaria por los próximos cinco años, plazo este en el que se estima vivrán en el barrio una cantidad considerable de familias adquirentes de unidades, encontrándose parcialmente consolidada la radicación de personas programada.- Durante este plazo de cinco años la referida sociedad tendrá a su cargo las tareas de mantenimiento general del barrio, por contrato que celebrará con el Consorcio y de corte de pasto en las unidades y veredas por convenio que suscribirá con sus respectivos propietarios; bajo la condición que estas tareas las deberá realizar en condiciones económicas de "mercado" y con la calidad de servicio requerida por el Consejo de Administración.- Para estas tareas la indicada sociedad podrá subcontratar a terceros bajo su responsabilidad.- El cobro de los trabajos que realice en las áreas comunes y en las unidades y veredas de los respectivos propietarios, serán liquidados por la sociedad al Administrador del Consorcio quien abonará los mismos y procederá a prorratear en las expensas los gastos comunes y los propios de cada propietario.-

### **13. - USO DE LAS PARTES COMUNES**

- 13.1. - Las partes, áreas y elementos de uso común descritos en el Reglamento de Copropiedad, no son disponibles por los consorcistas en forma individual o particular, alterando su destino, aunque se invoque el beneficio del Consorcio, ya que estas decisiones solo podrán tomarse conforme las normas vigentes.
- 13.2. - Se considera que las instalaciones son comunes hasta el **límite que demarca el ingreso** a la unidad funcional descrita en el art. 2 del Reglamento de Copropiedad.

### **14. - USO DE PARTES EXCLUSIVAS**

- 14.1. - Se deberá **permitir el ingreso**, a parques y propiedades privadas, del personal especializado o encargado o contratado por el Consorcio para efectuar fumigaciones, cortes o limpiezas, verificaciones al cumplimiento del Reglamento de Construcción, o **tareas en beneficio del consorcio**, previa identificación que deberá serle exigida por el consorcista no debiendo permitir el ingreso de ninguna persona que no esté debidamente identificada y a su vez cuente con la habilitación o autorización de las autoridades del Consorcio.

- 14.2. - Se deberá permitir el ingreso, a parques y propiedades privadas, en ausencia de su propietario y de sus familiares, del personal de vigilancia que haya sido destacado para ejercer el **control de puertas y ventanas** de la propiedad, como así ante la existencia de **situaciones de peligro o sospechosas**, tales como pérdidas de gas, incendio, cortos circuitos, desbordes de tanques o piletas, presencia de desconocidos en actitud sospechosa o que de alguna manera puedan hacer peligrar la tranquilidad y el orden.
- 14.3. - Los propietarios de los lotes ubicados sobre los límites perimetrales del inmueble, deberán permitir la realización de los actos necesarios para la conservación, mantenimiento y vigilancia del **cercos perimetral** y tareas de interés común.
- 14.4. - Los propietarios de lotes, **no podrán abrir accesos ni aberturas** de ninguna índole al exterior del condominio, ni utilizar como tales circunstanciales aberturas, debiéndose utilizar exclusivamente el acceso común.- Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios o prestaciones ya sean de carácter públicos o privados.-
- 14.5. Cada propietario deberá cercar su unidad funcional, de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Construcción, dentro del plazo de 180 días a contar de la fecha de entrega de la posesión.- Se excluyen las unidades funcionales correspondientes a Club de Chacras El Potrerillo S.A., las que mientras no sean transferidas a terceros, esta Sociedad podrá permitir su utilización como área verde y senderos ecuestres por los copropietarios.-

## **15. - UTILIZACION DE LAS INSTALACIONES DE USO COMUN**

- 15.1. - Podrán ser usuarios los propietarios en uso de las unidades funcionales, sus familiares directos e **invitados**, éstos últimos cuando estén acompañados por los primeros.
- 15.2. - Podrán también ser usados por quienes legítimamente y con conocimiento del Consejo y Administración detentan el **uso o tenencia de la UF** en cuyo caso éstos sustituirán a los propietarios en este derecho.

## **16. - INTENDENTE**

- 16.1. El Intendente tiene a su cargo gerenciar el mantenimiento y organización de servicios y actividades del Consorcio; siendo su actividad rentada y de ocho horas diarias cinco veces por semana.- El Intendente será designado por el Consejo de Administración por el plazo que éste determine, el cual podrá ser prorrogado indefinidamente.-

## **17. - INTERPRETACION- PODER DE POLICIA – COMISIONES**

17.1.El Consejo de Administración tendrá *poder de policía* internamente pudiendo disponer multas y medidas sancionatorias, represivas, conminatorias, o resarcitorias que considere convenientes a fin de preservar, prevenir o restablecer el nivel de convivencia que fundamenta este Consorcio utilizando siempre un criterio preferencial colectivo por sobre todo individualismo y la superación del bien común general por sobre los intereses particulares aún legítimos en la medida que entren en colisión. Toda medida de carácter pecuniario se liquidará bajo el concepto de "expensa particular" resultando su pago obligatorio sin perjuicio del ejercicio de defensa y revisión a través de los canales consorciales pertinentes.

17.2.El Consejo de Administración es el órgano de *interpretación* y de *fijación de criterios*, tanto respecto del presente Reglamento como de todas las normas que rijan la vida consorcial incluyendo el Reglamento de Copropiedad, Reglamentos internos, Actas y Resoluciones de autoridades consorciales, pudiendo delegar parcialmente funciones específicas por medio de la creación de **COMISIONES** y **SUBCOMISIONES** mediante decisión labrada en actas a fin de agilizar su gestión. En tal caso dichas comisiones elevarán sus propuestas y decisiones al Consejo de Administración para que éste las considere y las apruebe.-

## **18. REGLAMENTO DE USO DE CABALLOS**

### **18.1.- Acerca de la cuota de Pastoreo:**

Sólo se podrá hacer uso del Pastoreo y participar en torneos si se encuentra al día con la cuota de pastoreo.

### **18. 2.- Acerca del ingreso del caballo al Pastoreo:**

Todas las personas que deseen tener un caballo a pastoreo deben abonar por adelantado el importe correspondiente a TRES cuotas. Posteriormente se abonará la cuota de forma trimestral, por trimestre adelantado.

### **18. 3.- Acerca de la cuota de Polo:**

La cuota correspondiente al Polo debe ser abonada por adelantado del 1 al 5 de cada mes.

### **18. 4.- Acerca de atrasos e incumplimientos:**

Toda persona que no abonare la cuota en su período correspondiente quedará automáticamente condicionada para el uso de su caballo, anotación en torneos y prácticas. Si por alguna razón el propietario de caballos dejare de pagar su cuota, al segundo mes de dicho incumplimiento no podrá realizar las actividades ecuestres, debiendo pagar TRES cuotas para su reingreso.

En caso de no abonar 6 CUOTAS se entiende que el caballo queda a disposición del Malacate para disponer libremente del mismo.

### **18. 5.- Acerca de prácticas y torneos:**

Todas las actividades se desarrollarán en los días autorizados y podrán participar de los mismos sólo las personas que esten debidamente anotadas para las mismas.

### **18. 6.- Acerca de las anotaciones:**

Las anotaciones deberán hacerse exclusivamente a través de la administración.

### **18. 7.- Acerca de las ausencias e incumplimientos:**

Los jinetes que estando anotados llegaran tarde o estén ausentes sin aviso serán sancionados con multas, dado que se entiende que entorpecen el normal funcionamiento de las actividades en perjuicio de los demás.

**18. 8.- Acerca de la indumentaria:**

Todas las personas que realicen actividades ecuestres deberán tener la indumentaria adecuada y según la actividad que realicen se exigirá la vestimenta de los distintos torneos como por ejemplo: Torneos de criollos: Bombachas de campo; Torneos de Polo: Breach o jeans, casco, botas o polainas.

**18. 9.- Acerca del Tuse, desvase, herraje, suplementación, cuidado de caballos enfermos, vareo, cuidado a box:**

Toda tarea referida a tuse, desvase, herraje, suplementación, vareo, o cuidado, de caballos que sea requerida deberá ser abonada en la administración, la cual impartirá la orden al personal para que la ejecute.

**18. 10.- Acerca de los pagos o gratificaciones al personal:**

El pago de gratificaciones o “propinas” al personal se encuentra terminantemente prohibido, así como encargar trabajos particulares. Dicha acción tendrá como penalidad la de dejar cesante al empleado y el propietario deberá pagar una multa equivalente al valor multiplicado por tres, en referencia al trabajo anterior.

**18. 11.- Acerca de los pedidos de caballos:**

Los pedidos de caballos deberán efectuarse con 24 hs. de anticipación, para de esta manera evitar tener caballos encerrados innecesariamente.

**18. 12.- Acerca del uso de monturas y herramientas:**

Todo propietario deberá tener monturas, bozales, y demás elementos los cuales no podrán ser solicitados a los empleados para evitar comprometerlos.

**18. 13.- Acerca de los alquileres:**

Está permitido alquilar equipos y herramientas, las cuales deberán retirarse de la administración.

**18. 14.- Acerca de los invitados:**

Todo propietario podrá invitar jinetes, los cuales deberán abonar en la administración la cuota correspondiente.

**18. 15.- Acerca de la Responsabilidad del haras:**

El haras no se hace responsable por propietarios o invitados, familiares, petiseros o cualquier otra persona física que sufriera un accidente ya sea montado o presenciando un torneo. Cada jinete deberá firmar una solicitud de ingreso con sus datos personales, con lo cual el Haras deslindará la responsabilidad anterior.

**18. 16.- Acerca de la responsabilidad de los caballos:**

Bajo autorización de la administración podrá disponerse de lugares de pastoreo, aguadas o sectores de cabalgatas. Haras el Malacate NO SERA RESPONSABLE del robo, muerte, extravío de animales o de los incumplimientos de planes sanitarios.

**18. 17.- Acerca de la sanidad:**

Todo propietario está obligado a cumplir con el plan sanitario que se realice en el Haras, plan que el profesional adjuntará a este Reglamento. Dicha sanidad deberá estar certificada por un profesional.

**18.18.- Acerca de los caballos en tránsito:**

Todo caballo que ingrese al Haras ya sea por camión o por tierra deberá tener indefectiblemente su certificado de anemia infecciosa.

**18. 19.- Acerca del taqueo en las canchas:**

Queda terminantemente prohibido el taqueo o tránsito de caballos dentro de las canchas salvo los días permitidos.

**18. 20.- Acerca de los días de lluvia:**

Los días de lluvia y posteriores los jinetes podrán montar en el sector denominado picadero si así lo desearan, para taquear deberán consultar el encargado de la cancha.

**18. 21.- Acerca de la circulación por las canchas:**

Queda prohibida la circulación de caballos montados por peticeros, caballos y autos deberán circular por los laterales.

**18. 22.- Acerca de la circulación por las calles:**

Queda terminantemente prohibido circular por las calles y por el casco.

**18. 23.- Acerca de la circulación de caballos:**

La circulación de caballos deberá ser por las banquinas y por las sendas ecuestres delimitadas así también por los espacios comunes y potreros de pastoreo.

**18. 24.- Acerca de las tranqueras:**

Es de exclusiva responsabilidad de los jinetes el dejar cerradas las tranqueras, si estas hubiesen sido abiertas en una cabalgata.

**18. 25.- Acerca de el horario de los petiseros:**

Los caballos que hayan salido de los palenques, no se podrán atar en empalizadas, árboles, alambrados, portones, puertas de boxes, siendo responsables los jinetes del deterioro que estos pudieren ocasionar si se soltasen.

**18. 26.- Acerca de los caballos en las Chacras:**

Los propietarios que opten por tener los caballos en su propiedad, los deberán tener en condiciones óptimas. No podrán tener el terreno sin cobertura de pasto, evitando de esta manera la formación de barriales, así también no podrá haber excrementos, los cuales fomentan un hábitat para las moscas, causando mal olor, molestias a los vecinos y al emprendimiento.

**18. 28.- Acerca de las bebidas, comederos, corrales y boxes:**

Se deberá presentar a la comisión de arquitectura el tipo de bebida y comedero para mantener una armonía visual. No se podrá construir ninguno de estos items sin antes haber construido la vivienda aprobada por la comisión de arquitectura, ante cualquier infracción en cuanto al cumplimiento de este artículo se procederá a la demolición.

**18. 29.- Acerca de las cunetas y caminos:**

Esta terminantemente prohibido circular por cunetas y caminos, si así lo hicieran serán multados con severas multas fijadas por la comisión de disciplina.

**18. 30.- Acerca de los senderos ecuestres, espacios verdes, banquinas y potreros.**

Los senderos ecuestres, espacios verdes, banquinas y potreros son los lugares designados para circular, salvo los días de lluvia en los que solo se podrá andar en el picadero.-

**18. 31.- Acerca del ingreso de camiones:**

Se encuentra terminantemente prohibido ingresar los días de lluvia con camiones, se deberá descargar en la ruta 8 e ingresar andando. De no ser un día de lluvia se deberá avisar con una anticipación de 24 hs. El ingreso del camión, el cual tendrá que tener la sanidad en regla.

**18. 32.- Acerca del uso de caballos por invitados:**

Si un propietario presta su caballo sin el estar presente, deberá el invitado tener un permiso escrito y firmado.

**18. 33.- Acerca de los boxes:**

Los boxes corresponden a unidades complementarias, siendo estos de uso exclusivo del haras.

**18. 34.- Acerca de los petiseros:**

Los petiseros que el Haras pone a disposición serán grupales y sólo actuarán dentro de las instalaciones. Los propietarios no podrán tener petiseros particulares que pernocten en el Haras. Sí está permitido que los lleven para torneos los días que estos se realicen, no siendo el Haras responsable por ellos, los cuales deberán presentar un contrato laboral al ingresar al Haras. La tarea de los mismos finalizará al concluir el evento y el Haras se deslinda de cualquier tipo de responsabilidad frente a petiseros externos.

**18. 35.- Acerca del mal comportamiento:**

Los propietarios de caballos e invitados deberán respetar los fallos y decisiones de dicho reglamento. Los que así no lo interpreten serán sancionados y podrán ser suspendidos.

**18. 36.- Acerca del mal comportamiento:**

Toda transgresión a las normas y reglas establecidos serán objeto de multas que según a la gravedad serán sancionadas.

\*\*\*\*\*