

CLUB LA MACARENA

REGLAMENTO INTERNO COMPLEMENTARIO

ARTICULO PRIMERO: La sociedad administradora de los espacios comunes, SOCIEDAD ADMINISTRADORA (en adelante la "Sociedad") y el Barrio Cerrado "CLUB LA MACARENA" (el "Barrio Cerrado") se registrarán por lo previsto en el Estatuto Social de la Sociedad, en el Reglamento Interno aprobado por Escritura Nro.268 del 30 de agosto de 2005, en el presente Reglamento Interno Complementario y en los restantes reglamentos existentes y que en el futuro se dicte al respecto.

ARTICULO SEGUNDO: El referido Barrio Cerrado, cuya organización y administración constituye el objeto de la Sociedad, comprende las siguientes áreas: 2.1) "Áreas Comunes" que serán de titularidad de la Sociedad y 2.2) "Áreas Privadas" que serán de titularidad de otras personas físicas o jurídicas.

I.- DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO CERRADO.

ARTICULO TERCERO: La dirección y administración del Barrio Cerrado estará a cargo del Directorio de la Sociedad, el que, a los efectos del mejor desenvolvimiento y desarrollo de las actividades sociales, administrativas, culturales y deportivas, podrá delegar parte de sus atribuciones y deberes en las comisiones que se establezcan de conformidad a lo previsto en el presente. El Directorio podrá asimismo designar un gerente y/o un Administrador y/o Intendente, quienes en su caso serán los interlocutores entre el Directorio y las comisiones que se establezcan.

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

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

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

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

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

4.11) Modificar el presente y los restantes reglamentos cuantas veces lo estime necesario y conveniente, siempre respetando el Estatuto Social y toda normativa municipal, provincial y nacional vigente.

II.- COMISIONES.

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

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

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

8.1) culturales.

8.2) deportivas.

8.3) relaciones públicas y actividades sociales.

8.4) tribunal de disciplina.

8.5) revisora de cuentas, etc.

La facultad de establecer nuevas comisiones corresponde exclusivamente al Directorio.

ARTÍCULO OCTAVO: Las diferentes comisiones que establezca el Directorio tendrán aquellas atribuciones y deberes que les delegue el directorio. Estarán integradas por tres o más miembros, quienes podrá ser propietarios, socios temporarios o terceros, no podrán integrar otras comisiones ni formar parte del Directorio de la sociedad, y serán designados por el Directorio, debiendo los integrantes de cada comisión – preferentemente- ser profesionales o desempeñar labores acreditadas afines a cada una de ellas. Los miembros de todas las comisiones, incluidas las mencionadas en los artículos anteriores, durarán un ejercicio anual en sus funciones y podrán ser reelegidos. El funcionamiento de las diferentes comisiones que se establezcan se ajustará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

9.7) Si un integrante de una comisión manifestará su intención de renunciar deberá permanecer en la misma hasta tanto sea reemplazado por otro miembro, salvo que su renuncia no afecte el normal funcionamiento de la misma, a criterio del Directorio.

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

9.9) Toda actividad de cada comisión y sus comunicaciones deberán ser escritas y suscriptas por sus miembros debiendo a tal fin llevar un libro de actas rubricado y foliado que podrá ser provisto por la Administración, a requerimiento de la respectiva comisión.

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

III.- COMPOSICIÓN DEL BARRIO CERRADO

A) "ÁREAS PRIVADAS".

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

B) "ÁREAS COMUNES".

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Se denominan "Áreas Comunes" del Barrio Cerrado a los siguientes sectores:

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

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

12.3) Espacios administrativos y de seguridad del Barrio Cerrado y

12.4) Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Barrio Cerrado.

La utilización de éstas "Áreas Comunes" deberá sujetarse al presente Reglamento y a los restantes reglamentos específicos que se dicten por la Sociedad.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: Las vías de circulación podrán ser utilizadas por todas aquellas personas que tengan acceso legítimo a las "Áreas Privadas". Excepto autorización de la Sociedad (o del administrador del Barrio Cerrado, en caso de existir), queda terminantemente prohibida la circulación de vendedores ambulantes.

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

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

ARTICULO DECIMO SEXTO: Los espacios deportivos podrán ser utilizados por los propietarios de los lotes de las "Áreas Privadas", sus familiares, inquilinos y/u otros

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

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

IV. PROPIETARIO.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: A los efectos del funcionamiento del Barrio Cerrado y de la utilización de los sectores que componen las "Áreas Comunes" del mismo, se establecen las categorías de Socios dispuestas en el Reglamento Interno aprobado por Escritura Nro.268 del 30 de agosto de 2005 (cláusulas primera, segunda y cc.).

ARTICULO DÉCIMO NOVENO: La utilización de las "Áreas Comunes", por parte de terceros y/o invitados quedará supeditada a lo establecido por el presente, por los restantes reglamentos específicos existentes o que se dicten y, en general, a la autorización del Directorio.

ARTICULO VIGÉSIMO:

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

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

20.2) Colaborar con el mantenimiento y engrandecimiento del Barrio Cerrado.

20.3) Observar dentro del Barrio Cerrado una conducta honorable.

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Además de los enumerados en los artículos anteriores, los Socios tienen los siguientes derechos y obligaciones especiales:

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

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

21.3) Informar y avalar al Directorio por escrito sobre las condiciones y calidades de las personas a quienes presenten como aspirantes a Socios Temporarios.

V. CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS SOCIOS:

A) EXPENSAS COMUNES Y GASTOS.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Los socios deberán abonar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que se establezcan con arreglo a las disposiciones estatutarias y reglamentarias.

Al margen de lo expresado en el Reglamento Interno aprobado por Escritura Nro.268 del 30 de agosto de 2005 en sus artículos décimo primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, sexta y séptima (en su parte pertinente) las expensas serán liquidadas por cada lote, con independencia de si se ha edificado o no en él (quedando a criterio de la Sociedad efectuar diferenciación al respecto en el futuro).

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

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

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

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: Las expensas serán pagaderas conforme al procedimiento y en el lugar que establezca el Directorio y en el Reglamento Interno aprobado por Escritura Nro.368. La obligación de pago de las expensas corresponde al titular del lote, aún cuando se hubieran celebrado con respecto al mismo contrato de locación, comodato u otros destinados a ceder la tenencia del lote. La falta de pago en término de las expensas, cualquiera fuere su naturaleza, generará automáticamente el interés punitivo a favor de la Sociedad que se calculará conforme lo dispone el Reglamento Interno aprobado por Escritura Nro.368 en su cláusula décimo cuarta, desde la fecha de mora hasta la del efectivo pago. La mora se producirá en forma automática sin necesidad de interpelación alguna. Lo previsto en esta cláusula lo será sin perjuicio de las restantes sanciones que pudieren corresponder al obligado en mérito al incumplimiento de la referida obligación de pago, considerada esencial a los fines del mantenimiento, funcionamiento y adecuado desarrollo del Barrio Cerrado.

B) ARANCELES

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

C) MORA

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

VI. RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

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

VII. EXTINCIÓN DE LA CALIDAD DE PROPIETARIO:

ARTICULO TRIGESIMO: La calidad de Propietario será personal e intransferible (sin perjuicio de la posibilidad de transferencia de las acciones de la Sociedad con arreglo a las previsiones estatutarias).

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: El propietario que transfiera su inmueble y su tenencia accionaria perderá automáticamente el carácter de Propietario, al igual que su grupo familiar.

VIII. DISPOSICIONES FINALES.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: La adquisición por cualquier título que fuere, de cualquiera de los lotes del Barrio Cerrado y de cualquiera de las acciones de la Sociedad y/o en general de la calidad de Propietario, importará para el adquirente el conocimiento y la aceptación de las disposiciones del presente y de los demás reglamentos del Barrio Cerrado, en particular el Reglamento de Urbanización, Reglamento de Edificación, Parquización y Modificación de Parcelas y Reglamento de Obligaciones Previsionales, de Riesgos del Trabajo y de Seguro por Responsabilidades derivadas de las Obras de Estancia de la Macarena. En las transmisiones "mortis causa" los herederos y/o legatarios y/o beneficiarios también se considerarán automáticamente impuestos del contenido de este Reglamento.