

**NORMAS DE REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION:** El reglamento de administración y construcción ha sido establecido por la parte vendedora teniendo como objetivo principal dar al fraccionamiento características estrictamente residenciales dentro del entorno natural donde se encuentra enclavado, de modo tal que aseguren la calidad de vida y privacidad de sus habitantes, lo que los compradores manifiestan haber tenido especialmente en cuenta al decidir la adquisición de la fracción de terreno, el cual es aceptado en todas y cada una de sus partes. El reglamento de administración y construcción es de cumplimiento obligatorio para todos los adquirentes, por cualquier título o causa, sus cesionarios o sucesores singulares o universales, por cualquier título posterior a la primera transferencia de dominio y su calidad de tal, presume su aceptación a dicho reglamento, siendo obligatoria su transcripción en las sucesivas transferencias de dominio; así como las modificaciones que durante el transcurso del tiempo sean impuestas en el mencionado reglamento por parte de la administración, la cual está a cargo exclusivamente del Fideicomiso de Administración La Crucesita, en especial en lo referente a la administración, el pago de cuotas en concepto de expensas comunes, servicio de agua mineral y la vía ejecutiva por la falta de pago por las expensas, como así también de las penalidades pecuniarias que le impone ante la falta de cumplimiento de las obligaciones allí impuestas; antes de transferir/vender los propietarios deberán solicitar al Fideicomiso de Administración el reglamento de administración y construcción actualizado; en lo referente a las construcciones y con el fin de mantener la armonía estética, los propietarios deberán cumplir de modo obligatorio y así se considera aceptado al suscribir su título de dominio o contrato de compraventa, con las siguientes especificaciones:

**1) CONSTRUCCION:**

**a)** Se permite la construcción de una (1) sola vivienda cada 2.000 mt<sup>2</sup>, con la posibilidad de construir, además de la vivienda, un (1) quincho, separada de la misma, respetando también los materiales de construcción permitidos en La Crucesita.

**b) Sobre usos permitidos:** Se permitirán exclusivamente construcciones de viviendas unifamiliares. Queda prohibida la construcción de locales destinados a actividades, ya sean comerciales, industriales, turísticas o profesionales o sea todos aquellos usos que no sean los específicos consignados.

**c) Índice de Construcción:** Se establecen los siguientes índices de construcción con relación a la superficie propia total del fraccionamiento: **Retiros Obligatorios:** En todos los casos las construcciones deberán cumplir con los siguientes retiros obligatorios: a) Retiro frontal cinco metros; b) Retiro lateral cinco metros. La superficie de retiro obligatorio deberá ser destinada a jardín cuyo mantenimiento y conservación es a cargo exclusivo del propietario de la fracción de terreno.

**d) Normas de Construcción:**

1) Es obligatoria la construcción de viviendas solo con piedra de la zona. La altura máxima de la construcción en la fracción de terreno es de siete metros, medido desde el terreno natural hasta la cumbrera o cualquier tipo de parapeto. La altura antes citada incluye los tanques de agua, los cuales también deberán ser recubiertos con piedras de la zona para evitar su vista.

2) Las antenas no deben exceder los diez metros de altura y en caso de antenas de Direct tv o proveedor similar, deberá estar oculta como así también deberán estar ocultos tendederos y tanques de gas.

3) No se permite el uso de tela media sombra de ningún tipo ni color.

4) En el proceso de construcción, si por cualquier causa se suspendiera la obra y quedare alguna parte de la vivienda que cuenta en su interior con paredes de ladrillos u otro material que no sea piedras de la zona, deberá ser revestido para no afectar la vista ni la armonía del lugar. En caso que no lo hiciera será pasible de una multa mensual, cuyo monto será determinado en cada caso, por el administrador.

5) Las partes exteriores de la vivienda deben estar construidas con piedras de la zona, no revestidas con ellas, quedando prohibido cualquier otro material para las mismas. En ningún momento debe visualizarse otro material que no sean las piedras. En caso de no cumplir con la presente normativa el infractor será pasible de recibir una sanción pecuniaria cuyo monto no será menor al 10% del valor actual de la fracción y será impuesta por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

**e) Presentación proyecto a construir:**

Antes de iniciar con los trabajos de construcción, se deberá presentar el proyecto a llevar a cabo al Fideicomiso de Administración La Crucesita, quién se encargará de habilitar o no el mismo, en base a si cumple con los requerimientos o no establecidos en el presente reglamento.

**f) Cierre Perimetral del Terreno:** Dentro del plazo máximo de un año a partir de la adquisición del terreno, el adquirente está obligado a iniciar los trabajos de construcción de los cierres perimetrales. Estos deberán ser del tipo alambrado de tela con palos rollizos. Para cerciorarse que el cierre sea exacto, los límites del terreno deben consultarse con el agrimensor de La Crucesita, el cual es designado por el Fideicomiso de Administración La Crucesita, asumiendo el comprador el costo que por este motivo incurra. Los portones de ingreso deberán ser del tipo tranqueras siguiendo con la armonía del lugar.

**g) Viviendas Precarias:** No se permite la habilitación de viviendas precarias en todo o en parte y tampoco la conservación de depósitos de construcción precarios. Queda prohibida la construcción de sistemas prefabricados de ningún tipo, construcción de casas de comidas, almacenes, verdulerías, carnicerías, etcétera. Queda prohibida la instalación de casillas rodantes. Está permitido solo techos de cinc pintado de color negro o rojo, o de teja, quedando prohibido el techo de membrana sin tratar. Las chimeneas deberán ser de material también revestidas en piedra y en caso que fueran metálicas, pintadas en color marrón o negro.

**h) Personal empleado en la construcción:** toda persona que trabaje en la construcción dentro de los límites de los terrenos de La Crucesita, ya sea en la construcción y/o refacciones de casas, cisternas, cierres perimetrales, etc. deberá ser notificado por parte del dueño del terreno al Fideicomiso de Administración La Crucesita, presentándole fotocopia de DNI (1ra. y 2da. hoja) y certificado de buena conducta de cada uno de dichos trabajadores. La documentación mencionada ut supra deberá ser presentada con anterioridad al inicio de la obra. En caso de no presentar la documentación requerida y que se comience con la obra, el propietario del terreno será pasible de una sanción pecuniaria cuyo monto será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita. Los obreros no pueden pernoctar en ninguna parte del barrio, deben ingresar y egresar del mismo en horas diurnas. Los albañiles deberán ingresar al barrio por la tranquera N°1 o en su defecto por la que disponga el cuidador/encargado quién vive en el

barrio. Podrán ingresar hasta las 10 a.m. y el horario límite para egresar del barrio es las 18 p.m., de lunes a viernes. Los albañiles podrán ingresar a trabajar los días sábado exclusivamente acompañados por el propietario del terreno, quién deberá encargarse de abrirles y cerrarles la tranquera por la que ingresen los albañiles y deberá permanecer todo el tiempo con ellos mientras realicen los trabajos de albañilería dentro de las inmediaciones de su terreno. Los días sábados pueden trabajar hasta las 13 p.m. Queda expresamente prohibido el ingreso de albañiles al barrio los días domingos y feriados.

## **2) AGUA:**

**a) Encargado del agua:** realizará el control mensual del consumo de agua, revisando los caudalímetros mensualmente, y a su vez supervisará el buen funcionamiento de la red de agua y se encargará de las posibles reparaciones en la misma.

**b) Tanques de Reserva de Agua:** Deberá instalarse tanques de reserva de agua de una capacidad mínima de diez mil litros, en la parte mas alta del terreno, antes de iniciar con los trabajos de construcción dentro de las inmediaciones del mismo, los que deberán quedar ocultos dentro de la volumetría de la construcción o revestidos con piedra de la zona en caso de que estén visibles. De estos tanques de reserva se proveerá a la propiedad de agua, quedando totalmente prohibido la conexión directa a la red madre del barrio para proveer a la propiedad de agua.

### **c) Conexión red de cañerías:**

**1)** El costo de la conexión de agua desde la vertiente hasta el frente de la fracción, es a cargo del adquirente del terreno, siendo el monto a pagar proporcional a la distancia entre la vertiente y el lote y a la cantidad de metros cuadrados de terreno que se posean. Dicho monto es establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

**2)** La realización de las conexiones de agua dentro de los límites del terreno, será a cargo exclusivo del adquirente del mismo.

**d) La obligación del suministro de agua por parte del vendedor:** quedará sujeta en cuanto a cantidad y presión, a las condiciones naturales del agua vertiente y a las variaciones de cada una de las estaciones del año, no siendo responsabilidad del vendedor las variaciones producidas que tengan como origen los hechos de la

naturaleza. Es obligación del comprador hacer un uso racional del agua, adecuando dicho uso a las circunstancias estacionales. El Fideicomiso de Administración La Crucesita, se reserva el derecho de racionalizar la provisión de agua si las circunstancias naturales, estacionales y/o cualquier otro hecho fortuito o de terceros lo obliguen para la mejor distribución y consumo entre todas las fracciones.

**e)** Por el suministro del agua el comprador se obliga a pagar la suma que el Fideicomiso de Administración La Crucesita decida, siendo este valor mensual y modificable de acuerdo a las circunstancias especiales del suministro de agua.

**f)** El riego de las distintas instalaciones de cada uno de los terrenos, deberá hacerse por medio de mangueras de media (1/2) pulgada, quedando prohibido el uso de mangueras de mayor grosor. El riego deberá ser del tipo riego por goteo, quedando prohibido el riego por aspersion.

**g)** Los costos producidos a partir del mantenimiento, mermas y roturas de cañerías, válvulas, y otros, dentro del terreno de cada propietario, son a cargo de éstos.

**h)** Los caños de agua no pueden enterrarse a una profundidad mayor de 20 centímetros del nivel del suelo, ya que si están a una mayor profundidad no pueden detectarse las posibles pérdidas en los mismos.

**i)** El llenado de piscinas se podrá realizar una (1) vez al año, en caso de que se llene más veces, se deberá pagar un monto por cada llenado extra, la suma del monto a abonar será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita. Dicho monto deberá ser abonado al Fideicomiso de Administración La Crucesita.

### **3) Flora, fauna y suelos:**

**a)** Se deberá respetar la flora y fauna autóctona. Los árboles y plantas que se coloquen deberán ser aptos para clima árido y no podrán exceder de cinco metros de altura para mantener las vistas del lugar.

**b)** No se podrá extraer piedras de las pircas por su valor histórico.

c) Se deberá respetar el nivel natural del suelo para la construcción de las viviendas, a tal fin se prohíbe pasar topadora.

d) El camino de acceso debe ser mantenido por los vecinos en caso de deterioro en época de lluvia. A tal efecto se cobrará una expensa extraordinaria, anual obligatoria.

e) La limpieza de residuos del camino, está a cargo y será de responsabilidad de cada uno de los propietarios, en la proporción que le corresponda y que se trasfiere en este acto, siendo determinada de acuerdo a los metros de cada frente.

f) Se podrán tener hasta dos (2) equinos por cada 2000 mt.2 que se posean. Los propietarios de los equinos son responsables de la limpieza diaria del excremento y demás de los animales, de esa manera se evita que la suciedad que provoca ello genere malos olores y el rejunte de moscas en la zona. En caso de que los equinos rompan algo de propiedad de otra persona, el dueño del mismo se hará cargo de los gastos necesarios para arreglar o reponer los dañado. En caso de no cumplir con lo establecido en el presente punto, la persona deberá realizar el traslado de los equinos hacia otro lugar que no pertenezca al barrio La Crucesita.

**4) Tratamiento de residuos:** el barrio La Crucesita no cuenta, ni contará con camiones municipales que se encarguen de recoger la basura de las viviendas, por lo que es obligación de cada propietario llevarse su basura y que no deje ninguna bolsa, escombros, pasto, etc. ni en el frente de su fracción, ni en ningún otro lugar dentro de La Crucesita. En caso de no cumplir con la presente disposición el infractor será pasible de una sanción pecuniaria cuyo monto será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

**5) Energías limpias:** en La Crucesita los tipos de energía que se utilizan son la solar y la eólica. Las mismas son una fuente de energía segura, renovable, de tecnología sencilla y probada. Con las mismas se prioriza reducir las emisiones de gases de efecto invernadero provenientes de la utilización de fuentes energéticas convencionales y mantener una vista armoniosa del lugar sin la visualización de cableados aéreos, y a su vez contar con una fuente de energía renovable y descentralizada. En la Crucesita se utilizará tanto en el presente como en el futuro energías limpias.

**6) Seguridad:**

a) La Crucesita cuenta con cámaras de seguridad, tanto dentro del barrio como al principio del camino que va de la ruta hasta el

complejo, las cuales permiten captar todos los autos que entran y salen, dando una mayor protección a los propietarios de terrenos.

**b)** Dentro del barrio vive el cuidador/encargado de La Crucesita, el cual cumple las siguientes funciones: llevar base de datos de los obreros y demás personal ajeno al barrio, controlar a los mismos tanto al ingreso como al retirarse del barrio, controla que las tranqueras de ingreso al barrio estén cerradas, realiza posibles reparaciones en la red de agua, entre varias tareas mas.

**c)** Cada una de las calles de acceso al Barrio La Crucesita cuentan con tranqueras las cuales deben permanecer cerradas con candados todo el tiempo. El propietario que sea responsable de haber dejado alguna de las tranqueras abiertas sin el candado cerrado, será pasible de una multa pecuniaria cuyo monto será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

#### **7) Fraccionamiento de los terrenos:**

**a)** No se permite el fraccionamiento de los terrenos hasta que no haya sido cancelado totalmente el precio de venta.

**b)** Las fracciones no podrán ser inferiores a dos mil metros cuadrados.

#### **8) Expensas:**

**a) Pago de expensas comunes:** se deberá pagar un canon mensual, cuyo monto será proporcional a la cantidad de metros cuadrados que se posean y será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

**b)** El pago de las expensas comunes deberá hacerse efectivo desde el momento que el adquirente del terreno reciba la posesión del inmueble.

**c)** Se abonará el monto de una (1) expensa común por cada 4000 mt.2 que se posean.

**d) Pago de expensas por servicio de agua:** se pagará un canon mensual por un consumo de 0 (cero) metros cúbicos a 30 (treinta) metros cúbicos, excedido los 30 metros cúbicos se pagará un canon extra por cada metro cúbico que se consuma. El monto de dicho canon será establecido por el Fideicomiso de Administración La Crucesita.

e) El pago de las expensas por servicios de agua deberá hacerse efectivo desde el momento en que se ha finalizado con la instalación de la red de agua en la fracción del adquiriente.

f) El monto a pagar de las expensas, tanto las comunes como las de servicio de agua, puede ser modificado por el Fideicomiso de Administración La Crucesita, previa notificación a los propietarios.

**g) Penalidades pecuniarias ante la falta de pago de expensas comunes y servicio de agua:** las expensas adeudadas de meses anteriores se actualizarán al monto de las expensas del mes y año en que se abonen las mismas.

**9) Sanciones:** Para los supuestos de infracciones a las disposiciones del presente reglamento se aplicarán multas cuyas características y montos se determinarán, teniendo como valor mínimo el diez por ciento del valor de adquisición del terreno, cuya aplicación se efectuará previo emplazamiento a dar cumplimiento con este reglamento. Los Notarios intervinientes en las futuras transferencias de dominios deberán transcribir literalmente el presente reglamento. Sin perjuicio de la responsabilidad de éstos, por la inobservancia de esta obligación, el transmitente del dominio mantendrá su responsabilidad por los daños y perjuicios que eventualmente ocasionare. Los contratantes cada uno en su respectivo carácter, aceptan esta escritura en todas sus partes por estar redactada de acuerdo a lo convenido, manifestando la parte compradora su conformidad y aceptación con los antecedentes de dominio relacionados. Leo a los comparecientes, quienes la otorgan y firman ante mi, doy fe.-