costa esmeralda

CONECTÁ CON TU ESTILO

REGLAMENTO DE COMISIÓN INTERLOCUTORA DE PROPIETARIOS Y SUB-COMISIONES

ENERO 2026

TABLA DE CONTENIDO

OBJETO

ANTECEDENTES

APLICABILIDAD

APROBACIÓN

VIGENCIA

DISTRIBUCIÓN

DE LA COMISIÓN INTERLOCUTORA DE PROPIETARIOS (CI)

- Conformación
- Rol de sus miembros
- Funcionamiento
- Relación con fiduciaria de la costa y la administración del barrio
- Relación con las sub comisiones de trabajo

DE LAS SUB COMISIONES DE TRABAJO (SC)

- Conformación
- Convocatoria
- Rol de sus miembros
- Funcionamiento
- Relación con la CI

OBJETO

El presente documento se confecciona con el objeto de reglamentar la actividad de la Comisión Interlocutora de propietarios (CI), en su rol de representación de los vecinos del barrio privado Costa Esmeralda (CE), ante Costa Esmerdalda y la desarrolladora Fiduciaria De La Costa (FC), que a sus efectos se constituyó el "Fideicomiso Costa Esmeralda".

La aplicación de éste Reglamento concierne a cuestiones relacionadas a la operación, mantenimiento y servicios del barrio Costa Esmeralda, en lo referido a su administración y sus diferentes actores en la toma de decisiones. No refiere ni aplica a cuestiones referidas a obligaciones, responsabilidades, deberes y facultades del Desarrollador de CE en su rol como tal.

Del mismo modo, define las políticas de funcionamiento general de las Sub Comisiones de trabajo (SC), que se encuentran en funcionamiento en la actualidad y aquellas que sean creadas posteriormente a la puesta en vigencia del presente documento.

Asimismo, el presente Reglamento define un marco de funcionamiento responsable por parte de los involucrados, donde se deben fortalecer los valores de crítica constructiva, buenos modales, respeto por el prójimo y donde los propietarios trabajen juntos en la búsqueda de un mejor Costa Esmeralda.

ANTECEDENTES

En el seno de la CI, dentro del marco de las reuniones ordinarias y extraordinarias llevadas a cabo mensualmente entre dicha comisión y la desarrolladora FC, surge la necesidad de diseñar un marco de funcionamiento eficiente, que vincule los intereses comunes entre la CI, Costa Esmeralda, SC y FC. En tal sentido, con el objeto antes mencionado y tras la aceptación de la Administración en representación de FC, la CI propone la confección del presente Reglamento Interno, denominado, "Reglamento provisorio de funcionamiento de Comisión Interlocutora de Propietarios y Subcomisiones de trabajo del barrio Costa Esmeralda" (RI-01) y se resuelve su elaboración.

APLICABILIDAD

El presente Reglamento aplica a todos los integrantes que forman parte de la CI, SC y Costa Esmeralda a su fecha de publicación como así también a los futuros integrantes.

A su vez, será el documento regente de Procedimientos Generales de funcionamiento de SC, que formarán parte de un mismo sistema de gestión, cuyo alcance está enmarcado dentro del barrio Costa Esmeralda.

APROBACIÓN

El presente Reglamento es confeccionado por la CI, aceptado por Costa Esmeralda, y aprobado por FC. Cualquier mejora futura deberá contar con la participación de las 3 (tres) partes intervinientes.

VIGENCIA

El presente Reglamento regirá desde la fecha de su publicación por parte de Costa Esmeralda, y se integrará al Reglamento de convivencia actualmente vigente, como Anexo al mismo. No obstante, será evaluada su incorporación al futuro Reglamento de Copropiedad a ser inscripto por el Fiduciario una vez concluido el trámite de subdivisión del barrio.

DISTRIBUCIÓN

Este documento forma parte del sistema de gestión de calidad documental del barrio CE. Una vez aprobado por FC, es enviado por correo electrónico en formato No Editable a cada integrante de la CIP, quienes deberán dar acuse de recibo del documento como aceptación formal y suficiente de su contenido.

DE LA COMISIÓN INTERLOCUTORA DE PROPIETARIOS (CI)

CONFORMACIÓN

En el marco de las buenas prácticas del desarrollo de los emprendimientos llevado a cabo por la desarrolladora Fiduciaria de la Costa (FC), la CI se encuentra conformada por 9 (nueve) miembros, electos por los propietarios/as del barrio convocados a votación, con periodicidad anual, donde en cada año se renuevan en 33% de sus integrantes. También, podrá forma parte cualquier cónyuge, formalmente establecido.

Podrán presentarse a elecciones aquellas que se acrediten como propietarios/as en el barrio. Para ello, deberán presentar ante el “Fideicomiso Costa Esmeralda”, una nota detallando nombre completo, DNI, curriculum vitae, contrato de cesión, certificado de antecedentes penales emitido por el Registro Nacional de Reincidencia, y nota declarando que no posee ningún tipo de vinculación comercial con la desarrolladora ni con Costa Esmeralda.

Los interesados/as serán presentados/as ante la CI ya conformada, en la reunión informativa anual de abril de cada año. Posteriormente, FC enviará junto con el presupuesto anual, la lista de personas propuestas para conformar la CI.

Tanto FC como Costa Esmeralda y los miembros actuales de la CI, fomentan la participación en la CI de mujeres y hombres cuyos intereses primordiales estén centrados en la mejora continua del barrio Costa Esmeralda. Asimismo, es deseable contar con perfiles con competencia complementaria en distintas áreas de gestión, como así buscar aspirar a un equilibrio de género entre sus miembros.

El mecanismo de elección podrá ser mediante votación a través de medios “On line” certificados para tal fin, de forma de permitan el mayor alcance a los propietarios/as, y/o de manera presencial, según se detalle en el procedimiento aprobado para tal fin. El procedimiento general para el desarrollo de las elecciones de integrantes a la CI, será detallado en el documento Doc.: PG-01 “Desarrollo electoral”.

Cumplido el proceso, en las próximas 24 horas de realizado el escrutinio, el “Fideicomiso Costa Esmeralda” notificará los resultados a los/as aspirantes, vía de correo electrónico y de manera telefónica.

La duración en el cargo es de 3 (tres) años y se renuevan por tercios cada año. No obstante, cada miembro cuenta con la libertad de volver a postularse en cada elección. La participación de cada integrante de la CI es ad-honorem.

Los miembros que componen la CI deberán:

- No adeudar expensas más de 3 (tres) meses.
- No tener en su legajo (en cualquiera de sus propiedades si tuviese más de una) alguna sanción de carácter grave o gravísimo.
- No adeudar pago de multas.
- No ser contratista de CE, FC o del "Fideicomiso Costa Esmeralda", y/o tener algún interés/vínculo económico con cualquiera de esas partes.
- Participar en no más de 2 (dos) SC.
- No tener reclamos judiciales pendientes contra "Fideicomiso Costa Esmeralda" y/o FC.
- No contar con antecedentes penales.
- Suscribir un acuerdo de confidencialidad de información sensible en términos operativos.

Asimismo, quedará a discreción del Gerente Operativo del barrio, en conjunto con la CI vigente, la incorporación y/o permanencia de aquellos miembros que hayan incumplido el Reglamento y/u obligaciones del barrio de acuerdo a lo estipulado en el código de convivencia.

La CI podrá proponer sanciones/llamadas de atención a cualquiera de los miembros que la conforman, documentando de manera objetiva, detallando los motivos que llevan a tomar dicha decisión. Esos argumentos serán evaluados en el seno de la CI y se solicitará opinión a la Sub Comisión de Ética y Disciplina.

Las conclusiones serán elevadas por la CI formalmente a la Administración para su conocimiento y ejecución. Los parámetros sobre los cuales serán evaluados dichos argumentos, serán entre otros, el incumplimiento a los procedimientos internos de funcionamiento de la CI, la falta de ética en el desarrollo de su función como miembro de la CI, como así también la falta de disciplina y/o respeto en el desarrollo de las relaciones personales entre los miembros y hacia la comunidad de Costa Esmeralda, entre otras cosas.

ROL DE SUS MIEMBROS

Las personas electas como miembros de la CI, en representación de la totalidad del barrio Costa Esmeralda deben comprometerse a:

- Participar mensualmente de las reuniones de CI de manera presencial o virtual con una asistencia no menor al 70% durante su período.
- Emitir opinión sobre los temas que son tratados en las reuniones de CI.
- Proponer temas a desarrollar/analizar/tratar que se consideren del bien común del barrio Costa Esmeralda, solicitando su incorporación al orden del día de las reuniones mensuales.
- Comunicar internamente las decisiones que resulten de las reuniones con la desarrolladora y/o Costa Esmeralda a través de comunicados formales de la CI, sin perjuicio de las interpretaciones propias que cada integrante pudiese tener de manera personal.
- Mantener el respeto por la diversidad de opiniones ante el análisis de las problemáticas a tratar.
- Formar parte de una o 2 (dos) SC, y actuar como representante de solo una de ellas ante la CI.
- Participar en la renovación anual de cargos del resto de los miembros de las SC, de manera anual.

RELACIÓN CON FIDUCIARIA DE LA COSTA Y LA ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO

La CI es el órgano para que FC y Costa Esmeralda puedan consensuar con sus miembros las cuestiones de interés común, siendo cada uno de sus integrantes, un canal de comunicación con los vecinos del barrio.

LA CI participará con FC y Costa Esmeralda, de al menos una reunión ordinaria mensual, pudiendo programarse tantas reuniones extraordinarias como sea necesario en función de las problemáticas a tratar.

En dichas reuniones, deberá estar presente representante de la Administración, (o persona por él designada) y al menos 5 (cinco) miembros de la CI para dar cuórum. En caso que eso no suceda, nada de lo que se diga en la reunión será considerado como “Aceptado”, “Autorizado”, “Aprobado”, o “De acuerdo” por la CI.

Se determinará la opinión de la mayoría simple de los presentes en cada reunión para definir los temas en tratamiento que se sometan a votación.

La propuesta inicial de temario de cada reunión será enviado por la Administración, por correo electrónico a toda la CI con al menos una semana de anticipación. Asimismo, cada integrante de la CI podrá proponer no mas de 2 (dos) temas a tratar en cada reunión.

De cada reunión se confeccionará un acta. Dicha confección y contenido, será responsabilidad de Gerente Operativo del barrio, sin perjuicio de los aportes que pudiera recibir de cada persona presente.

Las reuniones deberán ser de carácter ejecutivo. El Director de Proyecto actuará como moderador de dicha reunión, apelando a la síntesis de la argumentación sobre cada tema por parte de cada integrante, de modo de permitir la participación de todos en cada tema, dentro del tiempo establecido.

En todo momento de cada reunión ordinaria o extraordinaria, deberá mantenerse el clima de respeto dentro del marco de la sana comunicación, evitando por sobre todas las cosas las interpelaciones personales. En caso de no cumplirse con lo anterior, el moderador por si mismo o a solicitud algún miembro de la CI, podrá tomar la determinación de solicitar a cualquier persona que se retire de la reunión, como así también pasar a cuarto intermedio y/o suspenderla con la aprobación del resto de los integrantes.

Las actas serán descriptivas a nivel tema, problemática, análisis y decisión. A no ser que sea manifestado expresamente por alguno de los participantes, las actas reflejarán opiniones finalmente tomadas por la CI y no las opiniones individuales de sus miembros.

Las actas serán puestas a consideración de los participantes en el plazo de 24 horas de terminada la reunión, y cada miembro presente tendrá un plazo de 48 horas para brindar su consentimiento o sugerir las correcciones que considere pertinente. Recopilados todos los cambios propuestos, o cumplido dicho plazo, el Gerente Operativo del barrio archivará el acta en una plataforma digital y en formato papel en su oficina.

Una vez obtenida la versión final del acta de reunión, bajo el pedido del director de proyecto de FC, el área de comunicaciones de FC para Costa Esmeralda, preparará una síntesis de los temas tratados, para ser publicados en los medios de comunicación de Costa Esmeralda para conocimiento de los propietarios. Dicha comunicación, deberá contar con la aprobación de la mayoría simple de la CI. Del mismo modo, la CI se reserva el derecho de realizar un comunicado a toda la vecindad, independientemente de la comunicación oficial de la Administración.

RELACIÓN CON LAS SUB COMISIONES DE TRABAJO

Cada integrante de la CI debe actuar como persona designada (Representante) para llevar adelante la comunicación formal con al menos una SC de trabajo. En ese sentido, cada una de esas personas (Representantes), será responsable de presentar ante Costa Esmeralda, los requerimientos, sugerencias, recomendaciones, etc, que cada SC le manifieste de manera escrita vía correo electrónico. Del mismo modo, para cada tema en cuestión, representante de la SC que origina el requerimiento en la CI, será responsable de brindar las devoluciones correspondientes. En caso que una SC cuente con más de un miembro de CI, cualquiera de ellos podrá ser el canal de comunicación en ambos sentidos, actuando uno solo por cada tema.

Desde la fecha de aprobación del presente documento, la CI por mayoría simple, autorizará la continuidad e incorporación de propietarios a cada SC de trabajo, a partir del análisis de sus competencias en cada caso.

DE LAS SUB-COMISIONES DE TRABAJO (SC)

Las SC conformadas a la fecha de aprobación del presente documento son:

1. Seguridad
2. Ética y Disciplina
3. Arquitectura
4. Redes. Energía, fibra, agua, gas
5. Deportes
6. Revisora de Cuentas
7. Ecuestre
8. Golf
9. Cultura

Los propietarios que aspiren a formar parte de las SC deberán:

- Poseer competencias en el ejercicio de la SC en la que deseen participar.
- Tener expensas al día no más de 3 (tres) meses de deuda.
- No tener en su legajo (en cualquiera de sus propiedades si tuviese más de una) alguna sanción de carácter grave o gravísimo.
- No adeudar pago de multas.
- No ser contratista de CE, FC o del "Fideicomiso Costa Esmeralda".
- Participar en no más de 2 (dos) SC.
- No tener reclamos judiciales pendientes contra el "Fideicomiso Costa Esmeralda" y/o FC.
- No contar con antecedentes penales.
- Suscribir un acuerdo de confidencialidad de información sensible en términos operativos.

CONFORMACIÓN

Las SC estarán conformadas como mínimo por 5 (cinco) integrantes y como máximo por 7 (siete). En la conformación, es deseable que participe un miembro en representación de cada uno de los barrios detallados a continuación, como así también es deseable la diversidad de género entre sus miembros.

1. Bosques
2. Deportiva
3. Ecuestre
4. Residencial
5. Golf
6. Senderos
7. Marítimo

Cada SC debe estar integrada por un miembro de CI. En el caso que ninguno de ellos tenga aptitudes, experiencia o competencia en la materia para formar parte de la SC, se determinará por mayoría simple de la CI, a un miembro por excepción.

La duración del cargo es de 2 (dos) años y pueden ser reelectos tantas veces como la CI autorice su participación en función de su actividad y desempeño. Debido a consideraciones de confidencialidad en el manejo de información sensible, todos los miembros de cada subcomisión deberán suscribir un acuerdo de confidencialidad.

Cada SC se regirá por un procedimiento de funcionamiento, impulsado por el responsable administrativo del área en cuestión conjuntamente con los miembros en funciones, revisado y aceptado por la CI y aprobado por FC.

CONVOCATORIA

A parir de la fecha de aprobación del presente documento, dentro de las próximas 48 horas, todos los miembros de todas las SC serán notificados de su puesta en vigencia y pondrán a consideración de la CI la continuidad en sus cargos, declarando su intención de tener continuidad o no.

Dicha notificación será enviada por Costa Esmeralda vía correo electrónico. En caso que los integrantes de las SC deseen dar continuidad, deberán responder manifestando su intención y adjuntando CV con antecedentes comprobables que acrediten su competencia en la materia.

La CI, dentro de los siguientes 7 (siete) días corridos de recibidos todos los CV de cada SC, evaluará los antecedentes de cada postulante. Dicha evaluación será realizada en función de los antecedentes que cada postulante presente en relación a la temática de la SC. Luego de dicha evaluación, la CI elevará a FC, una nota con las autorizaciones que, por mayoría simple de sus miembros, sean otorgadas.

En los casos que nuevas personas deseen incorporarse a SC de trabajo, cada SC elevará una nota a través de su representante con la propuesta de incorporación, para evaluación de la CI. Dicha nota, deberá estar acompañada de los argumentos por los cuales se solicita su incorporación, del CV de la persona postulada y la fecha propuesta. En los casos donde por motivos particulares en pos del beneficio del barrio sea necesaria su incorporación inmediata, la nota deberá indicar además, quién será la persona reemplazada.

En los casos en que algún miembro de SC proponga no dar continuidad a la permanencia de otro miembro, deberá documentarlo de manera objetiva, detallando los motivos que lo llevan a tomar dicha decisión. Esos argumentos serán evaluados en el seno de la SC y sus conclusiones serán elevadas formalmente a CI a través de su representante, para la avaluación de su desvinculación. Los parámetros sobre los cuales serán evaluados dichos argumentos, serán entre otros, el incumplimiento a los procedimientos internos de funcionamiento de la SC, la falta de ética en el desarrollo de su función como miembro de la SC, como así también la falta de disciplina y/o respeto en el desarrollo de las relaciones personales entre los miembros y hacia la comunidad de Costa Esmeralda, entre otras cosas.

Ya sea para los casos de incorporaciones programadas por período de renovación, o fuera de programación, la CI ponderará la participación de un representante de cada barrio en el seno de cada SC como así también la diversidad de género entre sus miembros.

ROL DE SUS MIEMBROS

Cada integrante de SC tendrá como responsabilidad:

- Participar mensualmente de las reuniones que el administrador del área convoque, de manera presencial o virtual con una asistencia no menor al 70% durante su período.
- Emitir opinión sobre los temas que son tratados.
- Proponer temas a desarrollar/analizar/tratar que se consideren del bien común del barrio Costa Esmeralda, solicitando su incorporación al orden del día de las reuniones mensuales.
- Colaborar en la confección del procedimiento interno del área y sus revisiones futuras.

RELACIÓN CON LA CI

Las SC están conformadas por miembros autorizados por la CI. Son equipos de trabajo técnico asesores de la CI en cada materia, en pos de buscar oportunidades de mejora para el funcionamiento del barrio.

Cada SC realizará al menos una reunión ordinaria mensual, pudiendo programarse tantas reuniones extraordinarias como sea necesario en función de las problemáticas a tratar.

En dichas reuniones, deberá estar presente el integrante de la CI que actúe de nexo con cada SC, el representante de la administración que la integra (Jefe del área o Gerente Operativo) y con la asistencia de más del 50 % de sus miembros, para dar cuórum. En caso que eso no suceda, nada de lo que se diga en la reunión será considerado como “Aceptado”, “Autorizado”, “Aprobado”, o “De acuerdo” por la SC.

Se determinará la opinión de la mayoría simple de los presentes en cada reunión para definir los temas en tratamiento que se sometan a votación.

De cada reunión se confeccionará un acta. Dicha confección y contenido, será responsabilidad de Responsable del Área del barrio, sin perjuicio de los aportes que pudiera recibir de cada miembro presente.

Las reuniones deberán ser de carácter de análisis técnico y ejecutivo. El Responsable del Área del barrio actuará como moderador de dicha reunión, apelando a la síntesis de la argumentación sobre cada tema por parte de cada integrante, de modo de permitir la participación de todos en cada tema, dentro del tiempo establecido, sin perjuicio de los análisis técnicos que sean requerido exponer por cada uno de sus integrantes. En todo momento de cada reunión ordinaria o extraordinaria, deberá mantenerse el clima de respeto dentro del marco de la sana comunicación, evitando por sobre todas las cosas las interpelaciones personales. En caso de no cumplirse con lo anterior, el moderador por si mismo o a solicitud algún miembro de la SC, podrá tomar la determinación de solicitar a cualquier persona que se retire de la reunión, como así también pasar a cuarto intermedio y/o suspenderla con la aprobación del resto de los integrantes.

Las actas serán descriptivas a nivel tema, problemática, análisis y decisión. A no ser que sea manifestado expresamente por alguno de los participantes, las actas reflejarán opiniones finalmente tomadas por la SC y no las opiniones individuales de sus miembros.

Las actas serán puestas a consideración de los participantes en el plazo de 24 horas de terminada la reunión, y cada miembro presente tendrá un plazo de 48 horas para brindar su consentimiento o sugerir las correcciones que considere pertinente. Recopilados todos los cambios propuestos, o cumplido dicho plazo, el Responsable del Área del barrio archivará el acta en una plataforma digital y en formato papel en su oficina.

Una vez obtenida la versión final del acta de reunión, será remitida a la CI por medio de su representante. Los resultados serán tratados en la próxima reunión mensual ordinaria de CI o en una reunión extraordinaria de CI para su tratamiento, en caso que el representante de la CI en la SC lo indique. Los resultados del análisis de parte de la CI, serán comunicados de manera formal y por escrito vía e-mail a la SC a través de su representante en el CI.