



Reglamento de Convivencia

El presente Reglamento de Convivencia será complementario de la futura reglamentación que adopte el masterplan denominado San Sebastián, con domicilio la calle Petrocci 5302, localidad de Zelaya, partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, de los estatutos de la Asociación Civil Social y Deportiva San Sebastián, y de toda otra normativa que la autoridad competente determine.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1:

El presente reglamento será aplicable a todos los que habiten o transiten, por el ejido del Complejo SAN SEBASTIAN, sean propietarios, su grupo familiar cohabitante, sus invitados o inquilinos, proveedores y/o cualquier otra persona que ingrese al ejido del Barrio por cualquier motivo. El presente reglamento se presumirá conocido, pudiéndose consultar en la Administración del Barrio o el portal del barrio San Sebastián.

Artículo 2:

La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de las unidades funcionales particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores, que puedan resultar molesto, o ser percibidos fuera de ella.

La tenencia de animales domésticos es bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de los propietarios. Está prohibida la cría habitual de animales en la medida que exceda el destino doméstico y personal, sea o no con carácter o interés comercial. El límite de animales considerado como doméstico es de 3 (tres).

Artículo 3:

Sólo está permitida la tenencia de aquellos animales destinados habitualmente al uso doméstico entendiéndose por tales únicamente a título ejemplificativo, perros, gatos, tortugas, pájaros en jaula, peces convencionales de pecera familiar, hamster -estos en la medida que sean absolutamente inofensivos- y de habitual convivencia en viviendas familiares. No se permite la tenencia de animales de granja o corral.

Artículo 4:

No está permitida la tenencia de un número de animales que represente una cantidad susceptible de alterar el orden o generar molestias de cualquier tipo a los demás vecinos.

Los animales sólo podrán circular, por las calles y caminos peatonales acompañados por sus dueños. Los animales (según el caso) irán sujetos mediante una correa adecuada y los que así lo ameriten tendrán que usar bozal, quedando esta circunstancia a juicio del dueño del animal, o de la Gerencia Operativa en caso de denuncia de vecino o del personal del barrio. El dueño del animal será responsable de los daños que pudiera generar el incumplimiento de este recaudo. La falta de cumplimiento de esta norma será tomada como una falta grave, de acuerdo a lo especificado en el artículo 87 del presente Reglamento.





Se deberán arbitrar los medios ya sea mediante adiestramiento, programación de los paseos o en última instancia el uso de palita y bolsa para evitar que éstos depositen heces o hagan sus necesidades fuera del lugar especialmente designado para ello dentro del predio del dueño. Esto será tomado como una falta moderada, de acuerdo a lo especificado en el artículo 93 del presente Reglamento.

Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, como así también a los jardines del frente de las casas de los vecinos. La fotografía del animal deambulando será aceptada como prueba suficiente y válida para sancionar al propietario del mismo.

Artículo 5:

Los animales domésticos deberán contar con todas las vacunas y asistencia sanitaria, que para su especie corresponda, para evitar todo riesgo sanitario, debiendo su propietario exhibir las constancias correspondientes cuando las circunstancias del caso así lo ameriten, y le sean requeridas por personal de la Administración o Gerencia Operativa.

Artículo 6:

Los animales deben llevar en lugar visible, la identificación de la UF a la que pertenece, su responsable y el nombre del animal. Asimismo deberán ser anotados en el Registro de Identificación Animal que será llevado en la Guardia del Servicio de Vigilancia o en la Gerencia Operativa. En dicho Registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, raza, color de pelo, tamaño aproximado del animal, señas particulares que puedan facilitar su identificación, datos y constancia de la última vacunación: lugar, fecha, etc.

Artículo 7:

Los propietarios de los animales deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros más allá de lo aceptable, y teniendo en cuenta el principio de la tolerancia mutua que presupone este reglamento, siendo los dueños los únicos responsables de cualquier tipo de daño o molestia que puedan ocasionar los mismos. En caso de peligrosidad debidamente comprobada y a juicio de la Administración se procederá a la expulsión del animal, el que no podrá volver a ingresar al barrio. Además se deberán tomar recaudos para evitar los escapes involuntarios de dichos animales, extremando las medidas de seguridad en cada caso (puertas, portones, cerraduras, caniles, alambrados, etc.).

En el supuesto que dichos animales procedan a ensuciar con desechos fisiológicos, jardines, veredas, calles del barrio o cualquier espacio o propiedad común o de terceros, su dueño deberá limpiar inmediatamente dichos desechos. No está permitida, a partir de la fecha de aprobación del actual reglamento, la tenencia de perros de especies potencialmente peligrosas (ley 14.107). Se entiende por especie potencialmente peligrosa toda aquella cuyos especímenes





sean animales de una reconocida agresividad y peligrosidad, que pudieran causar daños físicos a las personas o a sus bienes.

Los dueños de animales cuya intervención en caso de mordedura sea comprobada, serán pasibles de las costas, multas y sanciones que dispongan las autoridades del barrio, pudiendo disponerse inclusive la expulsión del animal de comprobarse la existencia de lesiones permanentes o transitorias.

Artículo 8:

Se consideran a las siguientes razas como potencialmente peligrosas: Pitbull terrier, Staffordshire bull terrier, American Staffordshire terrier, Rottweiler, Dogo argentino, Fila brasilero, Tosa inu, Akita inu, Bull mastiff, Doberman, Dogo de burdeos, Gran perro japonés, Presa canario, Mastin napolitano.

Queda a criterio del Administrador Desarrollador, quien podrá delegar dicha potestad en la Comisión Interlocutora (una vez que la misma se hubiere constituido), y posteriormente el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este conformado, la incorporación de nuevas razas al listado.

Artículo 9:

En el caso de que un animal deambule suelto, entendiéndose por esto que no se respetan las pautas establecidas en el artículo 4 del presente reglamento, el personal de seguridad y/o Gerencia Operativa procederá a la guarda del animal en un lugar interno del Complejo, hasta que sea retirado por su dueño previa firma del acta de recepción. Si el animal reaccionara en forma agresiva de manera tal que pudiese atacar e incluso herir a cualquier persona y no se presentase su dueño, se podrá solicitar ayuda a la asistencia pública (policía, bomberos, centro de zoonosis, etc.). Los animales allí alojados, serán entregados a sus dueños haciéndose pasibles de los gastos generados por el mismo, y sanciones disciplinarias correspondientes.

Si el animal capturado no tuviere identificación y/o el propietario no lo reclamase en el plazo de 2 días, se considerará que se trata de un animal abandonado y la Administración podrá disponer libremente de él.

Queda terminantemente prohibida la alimentación y/o fomento de circulación de animales vagabundos, específicamente perros o gatos callejeros.

ARMAS y CAZA

Artículo 10:

Queda prohibido en todo el ejido del Barrio la caza de todo tipo de animales. La Administración dispondrá la forma en que se llevarán a cabo, las medidas de control de plagas que resulten necesarias, debiendo velarse en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos.



**Artículo 11:**

No se podrán usar ni portar armas de fuego, aire comprimido, hondas, arcos, ballestas, armas blancas, etc., ni a título deportivo, ni con intención de caza, ni con fines intimidatorios, por estar terminantemente prohibido en todas sus formas, siendo aplicables las disposiciones de la ley 20.429, decreto 395/75, sus reglamentaciones y modificaciones.

Artículo 12:

En el caso de que algunos copropietarios tengan servicio de custodia privada, se deberán observar las siguientes regulaciones:

a.- El personal de custodia privada, de ingresar al barrio deberá de contar con todos los permisos necesarios para el cumplimiento de su tarea: permiso de portación de armas emitido por el RENAR, armas registradas a su nombre o de la empresa para la cual trabaja con el correspondiente poder para su uso, estar en blanco con sus haberes al día, certificado de antecedentes policiales, debiendo presentar la documentación que así lo acredite a la Administración, siempre que esta lo exija. La Administración llevara un registro de estos, pudiendo cobrar por expensas un seguro de caución a quienes cuenten con este servicio.

b.- El personal de custodia privada, deberá guardar dentro del barrio la misma conducta que debe guardar un invitado y proveedor, según el presente reglamento. Esto es, no podrá deambular por el barrio, sin estar acompañado por el propietario y todo lo que se le exige a los Sres. Visitantes o Proveedores. De esta manera el propietario es responsable por cualquier evento que pudiera protagonizar el personal a su cargo.

TRÁNSITO - USO DE LAS CALLES DEL BARRIO - VEHICULOS**Artículo 13:**

A los fines de la utilización de las calles del Barrio, son de cumplimiento obligatorio todas las normas de tránsito establecidas por la Ley Provincial de Tránsito N° 11.430, decreto 690/2003 y sus modificaciones (entre ellas, el Decreto 40/07 de enero de 2007 por Emergencia Vial), que no sean especialmente modificadas por el presente reglamento.

Queda absolutamente prohibida la interrupción del tránsito, mediante el cierre parcial o total de las calles del barrio.

Teniendo en consideración que el Barrio no cuenta con veredas para peatones, ni sendas peatonales de cruce, queda establecido, el derecho de paso absoluto para los peatones en cualquier circunstancia, entendiéndose por “derecho de paso” a la circulación, sin obstaculización o interrupción innecesaria del tránsito vehicular y de personas.

El tránsito y el uso de la vía pública, serán regidos por las disposiciones del presente Reglamento en función del interés, seguridad y ordenamiento de los vecinos, para el aprovechamiento adecuado de las vías de circulación.

Se establece que el uso adecuado de las calles, es para la cómoda y segura CIRCULACIÓN de vehículos y personas por las mismas, por lo que se recomienda el mayor de los cuidados en su uso, la no realización de actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la circulación de los vehículos y las personas, siendo un principio de la convivencia.





Entendiéndose que las calles del barrio, son los únicos lugares habilitados para el tránsito vehicular, se encuentra terminantemente prohibido, circular con cualquier tipo de vehículo, por lugares no destinados a tales fines, como terrenos propios, comunes y/o de terceros, paseos peatonales, etc.

Artículo 14:

La Administración desarrollara en conjunto con la guardia y la intendencia, un registro de todos los vehículos que ingresan y o circulan por el barrio y que sean utilizados habitualmente por los copropietarios. A dichos fines, los copropietarios del barrio estarán obligados a proveer toda la información que les fuera requerida de los vehículos por ellos utilizados, a los fines de incluirlos en dicho registro, así como de mantenerlo constantemente autorizado.

Artículo 15:

La velocidad máxima de circulación interna en cada área será de 30 km./h., debiendo prestarse especial atención en las esquinas y cruces como así como en los días de lluvia.

Se considerará como infracción la superación de este límite. También se considerará como infracción grave la reiteración de faltas por exceso de velocidad, aplicándose en dichos casos las sanciones que el Administrador Desarrollador establezca, quien podrá delegar dicha potestad en la Comisión Interlocutora (una vez que esta esté constituida), y posteriormente el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este formalmente conformado.

Se deja aclarado que la responsabilidad por infracciones al reglamento de tránsito alcanzará al conductor del vehículo y al propietario de la unidad funcional a la que se dirija o de la cual provenga el infractor.

Para el caso particular de camiones y de camionetas con carga, relacionadas a obras dentro del barrio, la velocidad máxima será de 20 km./h.

La velocidad máxima dentro del Boulevard central del Complejo será de 60 km./h.

Artículo 16:

Para conducir dentro del ejido del barrio, deben respetarse las edades dispuestas en la Ley 11430 y sus modificaciones, a saber:

- a) 21 años para las clases de licencias C (camiones sin acoplado), D (vehículos destinados al servicio de transporte de pasajeros, emergencia y seguridad) y E (camiones articulados o con acoplado y maquinaria especial);
- b) 18 años para las restantes clases;
- c) 16 años para ciclomotores, en tanto no lleven pasajeros,
- d) 12 años para vehículos propulsados por su conductor.
- e) El personal de seguridad podrá solicitar, en el caso de que lo considere necesario, la identificación del conductor e impedir la circulación de vehículos conducidos por personas que no tengan edad suficiente para hacerlo.



**Artículo 17:**

La enseñanza y/o aprendizaje de conducción dentro del ejido está terminantemente prohibida.

Artículo 18:

El responsable de infracciones de tránsito 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 de 30 días, o 12 en el término de un (1) año calendario.

Artículo 19:

El uso de motos, motocicletas, cuadriciclos, ciclomotores está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación:

- a. Cumplir con todas las disposiciones vigentes en materia de circulación y en especial la Ley Provincial de Tránsito N° 11.430 y sus modificaciones.
- b. No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante el exceso de velocidad;
- c. Evitar maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes,
- d. No provocar ruidos, humos y molestias.

Los propietarios y/o usuarios de este tipo de vehículos pondrán especial atención en reducir al máximo los ruidos producidos por los caños de escape de los mismos.

Artículo 20:

Queda prohibido y sujeto a sanciones:

- a. Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- b. Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otro dispositivo destinado a controlar o limitar la velocidad máxima de circulación.
- c. Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- d. La circulación por las calles o áreas de circulación común del Barrio de carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- e. Utilizar calles o áreas de circulación común del Barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- f. Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para este fin.
- g. Queda prohibida la circulación por las calles del Barrio a todo tipo de vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos superiores a los razonables.
- h. Circular con pasajeros con el torso asomado por fuera de las ventanillas del vehículo.
- i. Utilizar los vehículos como remolque de patinetas, skates, carros, etc.





j. Conducir vehículo por menores no autorizados legalmente, o conducir vehículos no autorizados legalmente, o conducir haciendo uso del teléfono celular.

Artículo 21:

Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por la Administración se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba en contrario. En caso de que la registración del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), los artefactos de medición utilizados deberán ser idóneos y estar debidamente calibrados. Dicho soporte con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración harán plena fe, salvo prueba en contrario.

ESTACIONAMIENTO

Artículo 22:

Las calles del Barrio no son lugares de estacionamiento habitual, salvo el momentáneo y necesario para los servicios u excepciones. Fuera de las playas de estacionamiento y otros sectores habilitados definitiva o temporalmente para ello, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada unidad funcional, conforme a las normas del Reglamento de Construcción. Se recomienda por seguridad hacerlo marcha atrás (de culata).

Artículo 23:

Está prohibido estacionar sobre el césped de los parques comunes, veredas, cunetas y especialmente frente a las entradas de vehículos. También se prohíbe el estacionamiento en las calles de manera que se obstruya la normal circulación de los vehículos en las mismas. Asimismo, queda prohibido el estacionamiento en áreas comunes y en la propiedad privada a la vista de casas rodantes, camiones, embarcaciones, u otros objetos que afecten la estética de la urbanización.

Artículo 24:

Se podrá impedir el ingreso a la urbanización de vehículos con los cuales se hayan infringido normas de circulación y/o conducción mientras las multas aplicadas por tal o tales infracciones no hayan sido previamente canceladas.

Artículo 25:

Estará permitido el estacionamiento temporario y circunstancial en las zonas adyacentes a la UF cuando en ésta se celebren reuniones y concurren invitados con sus vehículos, procurando no generar inconvenientes a los demás vecinos. Para estos casos, en caso de superar la cantidad de 40 personas invitadas, el propietario deberá solicitar la presencia de un vigilar y costar la misma. Para el





caso de que sean 100 o más personas invitadas deberá solicitar y costear la presencia de dos vigiladores.

Artículo 26:

Deberá evitarse toda detención en las vías de circulación salvo razones de urgencia, 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.

Artículo 27:

En ningún caso está permitido la detención u ocupación de espacios comunes por parte de vehículos u objetos, estacionar en lotes no construidos y frente a casas ajenas, salvo autorización escrita.

En el caso que existieran espacios públicos o comunes designados para el estacionamiento de vehículos, la Administración y la Gerencia Operativa reglarán el uso del mismo en cuanto al ángulo para estacionamiento ya sea 45 o 90 grados, este se realizará marcha atrás (de “culata”).

PRESTACION DE SERVICIOS

Artículo 28:

A los efectos de reglamentar los horarios y días de trabajos en obras, refacciones de casas, servicios varios y mudanzas los mismos serán:

Obras en construcción:

Lunes a viernes de 8:00 a 17:30 hs.

No se realizarán excepciones de ningún tipo a estos horarios.

Mudanzas:

Lunes a viernes de 8:00 a 20:00 hs. y sábados de 9hs a 14hs.

Cualquier autorización por circunstancias especiales a ser tenidas en cuenta por la Gerencia Operativa y/o Administración, debe ser enviada por escrito y autorizada por las áreas competentes.

Filmaciones:

Cualquier autorización por circunstancias especiales a ser tenidas en cuenta por la Gerencia Operativa y/o Administración, debe ser enviada por escrito y autorizada por las áreas competentes.

Servicios varios:

Lunes a viernes de 8:00 a 17:30 hs.

Sábados de 9:00 a 13:00 hs.

Se entienden como servicios generales a:

- a. Mantenimiento de jardines
- b. Mantenimiento y pintura de piletas
- c. Reparación de cercos y alambrados





d. Tareas internas tal como electricidad, instalación de aires acondicionados, pinturas, limpiezas de alfombras, pulidos de pisos, trabajos de carpintería o reparaciones varias.

Todo ingreso de personas para la realización de estos trabajos será autorizada por teléfono al momento del ingreso de este al barrio.

Todo este tipo de trabajos deben ser realizados con la presencia de un responsable en la UF del propietario.

No se autorizará el ingreso de proveedores sin la presencia de un responsable en la UF bajo ninguna circunstancia. Para la autorización de los denominados “servicios varios” se deberá contar con final de obra aprobado, de no contar con la aprobación se consideraran como tareas de obras en construcción y sujetas al horario allí establecidas.

Queda exceptuado de los límites horarios detallados precedentemente cualquier trabajo de naturaleza urgente (escapes de Gas, fallas eléctricas, falta de agua potable, etc.).

Artículo 29:

Las unidades funcionales no podrán aceptar filmaciones que generen inconvenientes a los vecinos por más de 5 días al mes y o por más de 25 días al año calendario.

Artículo 30:

Ferías en unidades funcionales. Considerando: (i) la reglamentación vigente que expresamente especifica el uso de vivienda unifamiliar prohibiendo cualquier otro destino a la unidad funcional; y (ii) los protocolos de seguridad, tanto para la permanencia, ingreso y egreso de visitas, queda terminantemente prohibida la realización de las mismas.

Artículo 31:

Los propietarios y ocupantes podrán realizar personalmente trabajos en sus Unidades Funcionales en tanto estas no sean ruidosas ni perturben de cualquier forma a los vecinos.

Artículo 32:

Todo el personal de proveedores habituales de servicios, reparaciones, construcción, domésticos, jardineros, pileteros, etc., debe estar expresamente autorizado por el morador de la vivienda mediante un “permiso de trabajo”, sin perjuicio de lo establecido en el artículo correspondiente. Se entiende por esta a una autorización por escrito y fehaciente en la cual debe constar, de corresponder, su fecha de expiración o vencimiento.

Artículo 33:

Para el acceso de proveedores no habituales, que aleguen dirigirse a una unidad funcional determinada, se seguirá idéntico procedimiento que el indicado para visitas, es decir, preaviso o autorización telefónica.





RUIDOS MOLESTOS

Artículo 34:

Se consideran ruidos molestos todos aquellos susceptibles de ocasionar molestias o daños a los propietarios, dentro de los parámetros de normal tolerancia definidos por la jurisprudencia y la legislación vigente, teniendo especialmente en consideración que la tranquilidad el descanso y la vida familiar son objetivos primordiales en un barrio de las características de San Sebastián. Los señores copropietarios, inquilinos, su núcleo familiar cohabitante, invitados, empleados y otras personas que hagan uso de la Unidad Funcional arbitrarán los medios necesarios para respetar los horarios de descanso nocturno y de las primeras horas de la tarde, limitando cualquier tipo de emisión sonora que pudiese exceder el mismo límite de la propiedad. Cuando un vecino se siente molesto por ruidos, tiene el derecho de avisar a la guardia o a personal de la Administración para que el mismo verifique el hecho y notifique al trasgresor. Si la trasgresión persiste o se repite en el mismo día, el vecino ruidoso podrá ser sancionado.

En caso de controversia en cuanto a la existencia de ruidos molestos, la medición de su intensidad en decibeles, tiempo de exposición y prueba, será de aplicación la normativa nacional, provincial y municipal vigente, como así también las normas IRAM que correspondieren según el caso.

Artículo 35:

Está prohibido producir bullicio o ruidos molestos que perturben la tranquilidad de los vecinos, cualquiera sea el horario, producto de juegos, fiestas, o piletas en cualquier época del año. En el caso de equipos de audio de cualquier tipo, o instrumentos musicales, han de reducir el volumen de manera tal que el sonido no perturbe a los vecinos. Los señores copropietarios con niños de corta edad arbitrarán los medios para que con sus juegos no perturben a los vecinos en especial en las horas de descanso. En caso de ser adolescentes los señores padres arbitrarán los medios para que sus hijos o amigos no alteren el descanso, especialmente el nocturno.

Las limitaciones mencionadas en el presente, deben entenderse dentro de lo razonablemente aceptable, en un espíritu de respeto mutuo, tolerancia y buena vecindad, dadas las actividades familiares aquí referidas.

Artículo 36:

Para la realización de reuniones o eventos que puedan producir ruidos que ocasionen molestias a otros copropietarios, el responsable de la unidad originante de los mismos tomará las medidas necesarias para minimizarlos hasta que dejen de ser molestos a sus vecinos.

Para preservar un orden se establecen las siguientes pautas para la organización de "Fiestas" con volúmenes de música que perturben del descanso de los vecinos:

- a. Días laborales o previos a días laborales hasta las 00:00 hs.
- b. Viernes, sábados y vísperas de feriados hasta las 04:00 hs. de la madrugada siguiente.





- c. El propietario que organice un evento que según sus características o cantidad de invitados lo ameriten, deberá presentar ante la Gerencia Operativa o la Guardia el listado de sus invitados con nombre y apellido y estimando la cantidad aproximada de vehículos que ingresarán.
- d. Propiciar que sus invitados no deambulen por el Barrio.
- e. En el caso que el evento implique el ingreso de más de 15 vehículos, el vecino deberá comunicar a la Gerencia Operativa la realización del evento, pudiendo ésta disponer que un hombre de la Guardia sea asignado a la UF para que organice el estacionamiento de los mismos para garantizar el tránsito en la zona. Así mismo permanecerá en las inmediaciones de la UF para evitar la circulación de los invitados y evitar disturbios que ocasionen molestias a otros vecinos.
- f. El costo del vigilador en el caso del punto anterior será abonado por el barrio y debitado de la cuenta de expensas del propietario organizador del evento.
- g. El propietario deberá avisar de forma personal a sus vecinos más cercanos de la realización del evento con una anticipación no menor a 48 hs. Esto no implica un pedido de autorización.
- h. No está permitido la organización de fiestas con fines de lucro.
- i. 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 y Año Nuevo.

Artículo 37:

En el caso de fiestas de adolescentes, menores de 18 años, los mayores responsables de la UF arbitrarán todos los medios para evitar que los invitados deambulen por las calles del Barrio, sobre todo en horario nocturno.

Artículo 38:

Queda expresamente prohibido el uso o juego con material pirotécnico en cualquier parte común del Consorcio, por parte de cualquier persona, en cualquier época del año, debiendo hacerlo exclusivamente dentro de la unidad funcional.

Artículo 39:

Todo aquel propietario que posea una alarma, susceptible de producir ruidos molestos al ser accionada, deberá dar a conocer desde el momento de la instalación de la misma, todos los datos de la empresa de seguridad encargada, de conformidad al artículo correspondiente.

ILUMINACION

Artículo 40:

Están prohibidas las luminarias tipo reflectores o cualquier fuente lumínica directa o indirecta que por su posición, acondicionamiento y/o por su intensidad afecten a los lotes vecinos, sean o no linderos o sean visibles desde lugares comunes y perjudiquen o molesten a otros vecinos o transeúntes. En caso de





controversia en cuanto a la existencia de luminosidad excesiva, la medición de su intensidad y prueba, será de aplicación la normativa nacional, provincial y municipal vigente, como así también las normas IRAM que correspondieren según el caso.

Es exigencia como medida de seguridad la permanencia de al menos una luz encendida de noche en el frente y contra frente de la vivienda, se encuentre o no habitada la misma.

RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 41:

Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en dos tachos, uno para residuos húmedos y otro para reciclados, con las siguientes características: 120-130 lts., de color verde y con tapa. Los contenedores deberán estar sujetos frente a los pilares, o bien al cerco medianero detrás del pilar, por medio de fijaciones que eviten en lo absoluto su caída al piso. Se deberán colocar bolsas adecuadas lo suficientemente fuertes conforme lo requiera el tipo de residuos que contenga, bien cerradas.

Artículo 42:

El retiro de escombros, tierra, residuos de podas (que excedan el tamaño de un envoltorio de 1 mts. x 0,5 mts. x 0,5 mts.), o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los copropietarios o inquilinos a su costa. En caso de no hacerlo por un período mayor a un día, el propietario será pasible de multa, y la Administración estará facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario del predio, con cargo al mismo.

Artículo 43:

Queda terminantemente prohibido arrojar basura, papeles, latas, etc. en partes comunes, plazas, calles, veredas, lagunas o en otras unidades funcionales estén construidas o no.

Asimismo, queda expresamente prohibida la quema de residuos dentro de la Unidades Funcionales y/o en áreas comunes.

Artículo 44:

Para el caso de basura de cualquier tipo entre otros -maderas, palos, caños, tablas, acopio de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos o tergopol, tierra, escombros, adoquines, producto de refacciones, ampliaciones o emprendimientos de parqueización o jardinería - no podrán ser guardados en partes comunes o ajenas a la unidad funcional propia. Estos residuos deben ser alojados en volquetes (los cuales deberán ser depositados sobre espacio propio de la UF, no pudiendo hacerlo expresamente sobre el asfalto ni veredas.

Artículo 45: El propietario deberá retirar a su cargo los sobrantes o desechos de construcciones, montículos de tierra y o basura dentro de su propiedad.





Se establece tiempo de un mes para retirar los mismos. La tierra excavada fruto del movimiento de suelos, previo a la materialización de las fundaciones, debe ser retirada al momento de la unidad funcional o distribuirse uniformemente en el terreno siguiendo los planos de escurrimiento presentados en la municipalidad a fin de no entorpecer el drenaje pluvial de lotes linderos.

Artículo 46:

El Administrador, quien podrá delegar dicha potestad en la Comisión Interlocutora y/o en la Gerencia Operativa, y posteriormente el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este formalmente conformado, podrá establecer sistemas de clasificación de los residuos para eventuales reciclajes o cuestiones ecológicas en cuyo caso se deberá respetar el sistema propuesto.

Artículo 47:

Los residuos domiciliarios, deberán ser depositados en los tachos de cada unidad de lunes a sábado en las dos horas previas al recorrido del recolector, para permitir el normal retiro de los mismos. Si la cantidad de basura excediere el volumen del recipiente, deberá depositarse en la media hora previa al recorrido del recolector, y de lo contrario en el día siguiente que correspondiere. Los días Domingo no se recolectan residuos, por lo que los copropietarios deberán abstenerse de depositar los mismos en los tachos.

VIGILANCIA

Artículo 48:

El Servicio de vigilancia brindará protección a todo el condominio y a las propiedades particulares de los distintos tipos de ilícitos, tentativas y actos preparatorios, poniendo énfasis en su faz preventiva. Rige en lo pertinente el principio de seguridad pasiva, con el que todo vecino debe colaborar, entendiéndose por tal, que los vecinos se han de abstener de realizar actos que vulneren las medidas de seguridad general y controles adoptadas por el Barrio.

Artículo 49:

Los copropietarios 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. Tanto copropietarios, invitados, contratistas, empleados como circulantes deberán respetar los protocolos de seguridad establecidos y no intentar vulnerarlos en ningún caso. Si así fuese serán pasibles de sanción.

Artículo 50:

Cuando en ausencia del propietario, se detecten situaciones de riesgo en una U.F., o la existencia de ventanas o puertas abiertas o rotas o ante la evidencia de señas de abandono o peligro para la U.F. o para los demás copropietarios, tales como incendio, pérdidas de gas y o agua, cables sueltos, etc., el personal de





seguridad, con la premura del caso, deberá comunicarse con el propietario, al o a los teléfonos alternativos registrados en la guardia, a fin de informarle la novedad. En caso de resultar infructuosa la comunicación o, habiéndose efectuado la misma y el riesgo existente ameritase una acción perentoria, podrá tomar las medidas necesarias para acotar el peligro, incluso el ingreso a la U.F. De todo ello y de los datos identificatorios de las personas que hubieran ingresado en la U.F., deberá dejar constancia detallada en el libro de guardia. Dentro de las medidas de excepción, queda incluso permitido el ingreso del personal de seguridad a la unidad funcional, en cuyo caso deberá hacerlo indefectiblemente, junto con el máximo responsable de la empresa de seguridad de la franja horaria en que se efectúe el ingreso, y con la previa notificación y supervisión desde un lugar seguro de al menos un copropietario ello sin perjuicio de dar aviso a las autoridades policiales o bomberos según el caso. Si un copropietario posee servicio de seguridad por monitoreo deberá informarlo a la administración.

Artículo 51:

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 UFs correspondientes, debiendo los destinatarios, arbitrar los medios para que resulten efectivas las mismas mediante dispositivos de buzones y/o personal idóneo e instrucciones adecuadas.

Artículo 52: Tanto copropietarios, invitados, contratistas, empleados como circulantes deberán respetar los protocolos de ingreso y egreso al barrio.
Vehículo de visita: luces exteriores apagadas e interiores encendidas en horario nocturno, descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, registro del conductor, seguro vigente del vehículo.
Vehículo de proveedor y/o contratista: luces exteriores apagadas e interiores encendidas en horario nocturno, descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, licencia del conductor, seguro vigente del vehículo, descenso de ocupantes para su identificación y registro de materiales y herramientas

Artículo 53:

Es función del Servicio de Vigilancia controlar y colaborar con el correcto ordenamiento interno y el cumplimiento de las normas internas vigentes. A tal efecto, sus informes se reputarán como veraces y objetivos, salvo prueba en contrario.

Artículo 54:

Podrán recoger todo objeto que se encuentre en lugares prohibidos o que generen inconvenientes, depositándolo en aquellos espacios definidos por la Administración.





Artículo 55:

Quien reciba invitados deberá preavisar a la Seguridad para su identificación. Los invitados o visitantes deberán invocar el nombre de la familia a visitar. En el caso que solicite ingresar alguien que no ha sido debidamente preavisado, la Seguridad consultará por teléfono recabando una autorización, entretanto el interesado esperará en el sector que se indique, si tal autorización no es obtenida, por cualquier razón, el visitante no podrá ingresar. Los visitantes están obligados, si así se lo requiere el servicio de Seguridad, a la presentación de su documento de identidad.

Artículo 56:

El Servicio de vigilancia contratado y toda otra persona con relación laboral o contractual con el Consorcio mientras se encuentre de servicio, no podrá realizar tareas o servicios de carácter particular en ningún sector de propiedad privada, así como en otro lugar extraño al ámbito del Consorcio.

Artículo 57:

Asimismo, dicho personal de vigilancia contratado y toda persona con relación laboral o contractual con el Consorcio, en caso de encontrar a una persona mayor o niño perdido y/o enfermo dentro del barrio, deberá dar aviso inmediato a los dos vecinos más cercanos al lugar y a la guardia, a efectos del adoptar las medidas de guarda más adecuadas al caso.

Artículo 58:

En el caso que la Administración, en cabeza del Desarrollador, una vez que quede este formalmente constituido, restrinja el ingreso de algún vehículo al Barrio, será el Servicio de Vigilancia quien aplicará la restricción.

MANTENIMIENTO DE PARQUES, VEREDAS Y PILETAS DE NATACION

Artículo 59:

Sin perjuicio de la contribución al pago de las expensas, los titulares de cada unidad funcional, a partir de la colocación del alambrado perimetral en la U.F., serán responsables de mantener el pasto cortado, 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 y enfermedades y la limpieza general del inmueble que debe integrarse armónicamente al paisaje sin agresión estética de ningún tipo. De no mantener el pasto cortado adecuadamente, el barrio se hará cargo del corte, con cargo al propietario a debitar por expensas.

Artículo 60:

Las piletas de natación deberán mantenerse en condiciones de limpieza, purificación y filtrado del agua, durante todo el año.

Artículo 61: Las piletas de natación podrán ser desagotadas en el desagüe pluvial, pero en ningún caso podrán ser desagotadas en forma directa a las





lagunas. Para el caso de desagote mínimo parcial correspondiente el mantenimiento regular del agua semanal o quincenal se podrá realizar de lunes a viernes en cualquier horario y los días sábados hasta las 13 hs, quedando expresamente prohibido efectuarlo días sábados a partir de las 13 hs días domingos y feriados no laborables.

Artículo 62: El vaciado total de la pileta para tareas mantenimiento refacciones y/o cualquier otra causa, solo podrá ser realizada de lunes a viernes de 19 a 6 hs. Es obligatoria la utilización de camión atmosférico para el retiro de agua contaminada con ácidos solventes o líquidos tóxicos contaminantes empleados en limpieza profunda de piletas. Está expresamente prohibido el desagote a cuneta o a la laguna en tales circunstancias.

Artículo 63:

El propietario de unidades en las que se construyan piletas de natación, deberá optar por: a) cercar el fondo de lote (sumado esto a la obligatoriedad establecida en el reglamento de construcción de cercar el resto de los límites); o b) cercar el perímetro de la pileta, con el fin de evitar el ingreso accidental a la pileta por parte de terceros.

Artículo 64:

Está prohibida la utilización de agua de la red de agua potable del Barrio para el llenado de piletas de natación, debiendo realizarse el llenado con tanques cisterna de bomberos.

NORMAS GENERALES DE USO DE AREAS Y BIENES COMUNES

Artículo 65:

Las partes, lugar y elementos de uso común, podrán ser utilizados por los vecinos, en las formas, condiciones y con las limitaciones que, su propia naturaleza o los reglamentos del barrio establezcan.

Artículo 66:

Las calles son lugares destinados a la circulación, no pudiendo ser utilizadas para otro fin. Por tanto se recomienda a los vecinos, promover la utilización de los espacios recreativos comunes definidos para tal fin, y las propias Unidades Funcionales.

Asimismo se recomienda el especial cuidado y custodia de los niños menores de edad, durante la utilización de los espacios comunes, a fin de evitar accidentes y/o daños a los mismos o a terceros.

Artículo 67:

Bajo ningún concepto podrán modificarse en su estructura física o funcional cualquier instalación común del barrio (pilares de luz, cunetas, farolas de iluminación, especies arbóreas y arbustos, etc.) sin previa solicitud por escrito y autorización otorgada por el Administrador, quien podrá delegar esta potestad





en la Comisión Interlocutora (una vez que esté constituida), y posteriormente en el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este formalmente constituido, la que se otorgará en la medida en que fuera viable técnicamente con costo a cargo del propietario.

NORMAS DE USO DE AREAS EXCLUSIVAS

Artículo 68:

Se deberá permitir el ingreso, a parques y propiedades privadas, del personal encargado por el Consorcio para efectuar fumigaciones, cortes o limpiezas 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 la Administración, actualmente en cabeza del Desarrollador, quien podrá delegar esta potestad en la Comisión Interlocutora, y posteriormente el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este formalmente constituido.

La Administración y/o la Gerencia Operativa informará con 24 horas de antelación las fechas de realización de este tipo de actividades.

Artículo 69:

Los copropietarios de los lotes ubicados sobre los límites perimetrales del barrio, deberán permitir la realización de los actos necesarios para la conservación, mantenimiento y vigilancia del cerco perimetral y tareas de interés común.

Artículo 70:

El barrio se reserva el derecho de modificar la protección de los perímetros del barrio, sí así lo decide la Administración, actualmente en cabeza del Desarrollador (quien podrá delegar esta potestad en la Comisión Interlocutora, y posteriormente el Consejo de Administración (u órgano equivalente), una vez que quede este formalmente constituido), los copropietarios tienen la obligación de permitir el acceso a los lotes ubicados sobre los límites perimetrales del personal asignado y con debida identificación, para la modificación de los alambrados, colocación de cámaras o todas aquellas instalaciones tendientes a mejorar la seguridad del barrio.

Artículo 71:

Los copropietarios de lotes, no podrán abrir accesos ni aberturas de ninguna índole al exterior del condominio ni utilizar circunstanciales aberturas como tales, debiéndose utilizar exclusivamente los destinados para ese fin. Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios o prestaciones ya sean de carácter público o privado.

Artículo 72:

El tendido de ropa debe efectuarse en los espacios destinados para tal fin (tenders) en el Reglamento de Construcción, de tal manera que no sea advertido





desde el exterior de la Unidad Funcional, como así tampoco por parte de sus vecinos linderos. Su incumplimiento será sancionado.

Artículo 73:

A todos los vecinos y demás ocupantes del Consorcio, en cualquier carácter les está prohibido:

- a) Depositar y/o guardar en lugares propios o comunes, sin considerar el tiempo de permanencia: sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición o que representen un peligro biológico, sean del origen que sean.
- b) Cortar, podar, extraer, reemplazar u ocasionar daños intencionalmente o no a toda planta, árbol y/o arbusto de propiedad común (y/o de terceros).
- c) Conectar a los desagües pluviales del Barrio salidas de cloacas, sumideros que sirvan al sistema de desagües cloacales y/o desgrasadores que pudieran ocasionar malos olores o contaminaciones de cualquier tipo.
- d) Conectar a la red de agua corriente del Barrio, incluso dentro de la propia unidad funcional, agua proveniente de pozo, evitando la contaminación de la red por contaminación de napas.
- e) Utilizar como taller mecánico o lavadero de cualquier tipo de vehículos, las calles de propiedad común o las veredas, debiendo hacerlo dentro de la propia unidad funcional, cualquiera fuera la índole del trabajo a realizar.
- f) Colocar cables, antenas para radio o televisión, o cualquier otro uso que excedan las dimensiones de aquellas destinadas al servicio de vivienda familiar.
- g) Realizar cualquier tipo de actividades comerciales y/o profesionales con atención al público.
- h) También se encuentran prohibidas todas aquellas no comerciales que generen un continuo y permanente ingreso de personas ajenas al barrio, tanto en las UF como en los lugares comunes, salvo autorización expresa.
- i) Cercar el perímetro de la vivienda empleando esterillas o cañas, empalizada superando 1/3 del tramo, mampostería, fenólicos (salvo en etapa de obra), media sombra, arbustos o plantas de cerco con puntas, agujijones, venenosas o urticantes.
- j) El lavado de automóviles con utilización de cualquier tipo de químico y/o líquido adicional al agua.

Artículo 74:

Todos los copropietarios se obligan a:

- a) Comunicar a la Administración lo más rápidamente posible todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca cualquier ocupante del Consorcio que pudiera atribuirse a contaminación de agua o napas, a fin de adoptar las medidas preventivas necesarias.
- b) Conservar las instalaciones y demás partes comunes del barrio en perfecto estado de orden y aseo.
- c) Designar en caso de ausencia prolongada, incluyendo el periodo vacacional, depositario de las llaves de la unidad funcional y poner en conocimiento por escrito a la Administración el nombre, domicilio y teléfono de





tal depositario de las llaves con el objeto de lograr el acceso a dicha unidad funcional en caso de verse comprometida la seguridad general.

- d) Hacer conocer el presente reglamento a las personas a las que cedieren y/o alquilar la propiedad y recabar de las mismas su observancia de los reglamentos. Sin perjuicio de ello el propietario de la Unidad Funcional seguirá siendo el único responsable ante el Consorcio.
- e) Hacer conocer a la Administración en caso de alquiler o cesión de la respectiva unidad funcional del nombre y período de alquiler de la unidad, con anticipación a la ausencia.
- f) Mantener actualizada en la Administración la nómina de teléfonos laborales, celulares y alternativos y dirección de e-mail y los datos de algún familiar o amigo cercano.
- g) Informar cambios en la nominas de personal doméstico con acceso autorizado al barrio, visitantes frecuentes o familiares que cuenten con tarjeta de acceso en su poder.
- h) Informar en forma inmediata a la Guardia y a la Administración y efectuar la denuncia policial en caso de extravío o robo de tarjetas de ingreso de los copropietarios y de sus autorizados.
- i) Los vecinos son plenamente responsable del uso de la tarjeta de ingreso conociendo que esta es de uso personal.

Artículo 75:

Los copropietarios y/o residentes podrán utilizar productos químicos para preservar el ataque de insectos, hongos, caracoles, babosas, etc., sobre las especies vegetales de su unidad funcional, en la medida que sean expresamente inocuos para el ser humano en las cantidades utilizadas o se encuentren en una lista que emitirá la empresa responsable de la parquización del predio con el visto bueno de la empresa responsable del mantenimiento de la laguna. Esta medida se hace extensiva a los productos químicos destinados al control de otros insectos domésticos (mosquitos, moscas, arañas, cucarachas, hormigas, etc.). En el caso de que se detecte la presencia de ratas, comadrejas, culebras u otro tipo de alimañas en cantidad o frecuencia mayor a la que puede esperarse en un predio de las características del Consorcio, se deberá informar a la Administración a los efectos de que adopte las medidas necesarias para su control. De realizarse una campaña de desratización o similar, la Administración informará a los vecinos con suficiente antelación la fecha en que se llevará a cabo. Asimismo se deberá poner en conocimiento de la Administración la existencia de hormigueros en las bases de las farolas de iluminación de las áreas comunes.

Artículo 76: Cuando se encuentre algún objeto extraviado, se procederá a entregarlo en la oficina de Intendencia, completando el registro habilitado a tal efecto donde conste, el tipo de objeto, la hora y el lugar en que fue hallado. La intendencia procederá a la guarda de dichos objetos por el plazo de 3 meses. Vencido dicho plazo, y no habiendo persona alguna reclamado el objeto, la Administración se expedirá sobre el destino de dichos objetos (Ej.: donaciones a entidades de bien público, escuelas, hospitales, hogares de niños, etc.) El inventario de los objetos extraviados en poder de la Intendencia no será





publicado. Asimismo y con el solo fin de evitar esta situación se recomienda que elementos tales como bicicletas, skates, triciclos, patinetas, pelotas de fútbol, de rugby, navíos de pesca, etc., cuenten con la debida identificación de la unidad funcional o lote a la que pertenecen.

ACTIVIDADES NÁUTICAS

Artículo 77:

Las lagunas del Barrio son para el simple esparcimiento y recreación de los copropietarios y sus invitados. Por ello, no tienen por fin ser un lugar para la práctica de competencias deportivas, deportes extremos u actividades que pongan en peligro a quienes lo practican o terceros.

Artículo 78:

Los vecinos y sus visitas, están obligados a informarse e informar a sus familiares y visitas, sobre las condiciones de uso de las lagunas establecidas en este Reglamento.

Artículo 79:

Con las limitaciones, restricciones, obligaciones y consideraciones establecidas en el presente reglamento y en el de Navegación, amarras y preservación ambiental náutica, está autorizada a mayores de 18 años, la práctica de deportes náuticos en la medida en que ello sea con fines de esparcimiento y recreativo y no competencia o entrenamiento competitivo.

Los menores de 18 años solo podrán embarcarse acompañados por sus padres o responsables mayores de 21 años.

Asimismo se encuentra prohibida la realización de cualquier tipo de deporte en las lagunas, o partes comunes, que sea considerado de alto riesgo, o que representen un peligro para las personas y bienes de terceros.

Artículo 80:

Está prohibido en las lagunas el uso de embarcaciones con motores a explosión de cualquier tipo o de aquellas otras que en virtud de sus características pudieran causar contaminación ambiental, sonora, o que por la velocidad generada pudieran causar daños a terceros.

PESCA

Artículo 81:

Esta permitida la pesca con fines deportivos debiéndose respetar las normas que se dicten al respecto para preservar las especies existentes en la laguna.

Artículo 82:

No se podrá pescar desde lugares distintos de los determinados por el presente reglamento.





LETREROS Y CARTELES

Artículo 83:

Esta prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Construcción.

FILMACIONES Y PRODUCCIONES PUBLICITARIAS

Artículo 84:

A los fines de la realización de filmaciones y/o cinematográficas dentro de UF del Barrio, el vecino interesado, deberá solicitar la pertinente autorización de la Administración, a los efectos del ingreso del personal de la producción, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en el Reglamento de Filmaciones del barrio, y aquellos que se establecen a continuación, siendo responsables por su incumplimiento: Aquellos vecinos que faciliten su UF para la realización de filmaciones deberán tener las expensas al día al momento de solicitar la autorización referida:

- a. Los camiones de la empresa de filmación, no podrán ingresar al barrio los días de lluvia, ni tampoco 48 hs después de la misma.
- b. Cumplir el horario establecido en el Artículo 25 del presente reglamento.
- c. Tanto los vehículos, como el personal que comprenda el staff del evento, deberán presentar toda la documentación que los habilite como tal y los seguros correspondientes.
- d. El Barrio no se hace responsable por daño, robo o hurto de cualquiera de sus componentes.
- e. El propietario se obliga de hacer cumplir a todo el staff del evento, lo establecido en todos los reglamentos del barrio.
- f. Dado que las normas vigentes solo autorizan el estacionamiento de vehículos en las calles por razones temporales y justificadas, los vehículos no estacionarán en las calles del barrio o lotes desocupados, Por ello, los vehículos deberán estacionar en el espacio destinado para ello en la unidad funcional. Si por el tamaño del estacionamiento de la unidad funcional, ello no fuera posible, en ese caso se podrá estacionar en la calle durante el plazo de la autorización, siempre que se estacione en el frente de la unidad en la cual se realiza la filmación, o en aquel lugar que les asigne la Guardia.
- g. No se utilizarán espacios comunes para la realización del evento.
- h. El propietario del lote será responsable por cualquier daño, robo, hurto, delito, daño o perjuicio que sufra el barrio o alguno de sus vecinos, que sea ocasionado por cualquier persona afectada a la filmación.

REGISTRO INFORMATICO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

Artículo 85: La Administración arbitrará el desarrollo de un sistema informático tal que en él se mantenga el registro integral de cada Unidad Funcional. Sistema de Información de Propietarios (SIP)

El SIP albergará la siguiente información relacionada con los copropietarios de las Unidades Funcionales:





- a. Datos personales del propietario
- b. Información de relacionados a contactar en caso de ausencia del propietario
- c. Registro de quejas, trámites iniciados, sugerencias, advertencias, infracciones y sanciones disciplinarias
- d. Comunicaciones entre el propietario y la administración

REDES DE AGUA

Artículo 86:

El Complejo SAN SEBASTIAN cuenta con una red de distribución de agua y la cual tiene fines claramente definidos en el presente Reglamento, los cuales deben ser respetados por los propietarios en todo momento y, sobre los cuales, son la Administración, actualmente en cabeza del Desarrollador, la Comisión Interlocutora y la Gerencia Operativa, por si o mediante delegación, los responsables de velar que dichos usos sean respetados, fiscalizando e imponiendo sanciones y acciones correctivas cuando así lo consideren. La Administración tiene potestades suficientes para que coordine todo lo relativo a la prestación del servicio de agua potable.

Artículo 87:

La Red de Agua potable distribuye este elemento en toda la geografía del barrio. Cada lote deberá contar con una cisterna de almacenamiento con un volumen superior al consumo diario promedio, según lo establecido en el reglamento de Construcción, sin perjuicio de que futuros cambios en el sistema de aprovisionamiento exijan modificar esta disposición.

El agua potable solo podrá ser utilizada para el consumo personal en el hogar. Para el llenado parcial o total de las piletas de natación, deberán respetarse las normas definidas en este reglamento.

Artículo 88:

La Administración podrá disponer la instalación obligatoria en cada UF, en un tiempo prudencial, a costo del propietario y realizado por instaladores homologados por la Administración, un medidor de caudal de agua potable, a fin de poder controlar los consumos mensuales. Dichos valores servirán de base para distribuir los cargos comunes al Barrio. La Administración fijará los porcentajes de distribución de dichos costos en función a los metros cúbicos consumidos. Se podrá establecer un costo diferencial por metro cúbico, en función del volumen consumido, estimando un consumo medio por vivienda, a partir del cual se cobrará un valor diferencial, a definir por el Desarrollador, quien podrá delegar esta función en la Comisión Interlocutora del barrio, actuando conjuntamente con la Comisión Directiva de la AVVN.

Artículo 89:

El uso de agua potable en piletas de natación será regulado por la Administración, en función de la disponibilidad de la misma. El llenado total de piletas de natación con agua de la red de agua potable está estrictamente prohibido, debiendo realizarse mediante el servicio prestado por los bomberos.





Artículo 90: Se deberá minimizar el desagote de las piletas mediante parámetros a establecer por las autoridades del barrio, las cuales podrán incluir, entre otros, la prohibición total del desagote de las piletas durante el período comprendido entre el 1 de Diciembre y 28 de febrero, salvo excepciones establecidas por la autoridad competente. Este período podrá variar, de acuerdo con lo que dispongan las autoridades del barrio, en función al bien común.

En el caso de los pileteros y propietarios que deseen aplicar el limpiafondos, el mismo no podrá, durante el periodo antes mencionado, ser utilizado en la función vaciado, y el agua deberá obligatoriamente ser filtrada, mediante filtros comerciales fijos o portátiles, y devuelta a la pileta.

Esta permitida la utilización de agua potable para el riego. En caso de que por cualquier circunstancia el agua potable escasee o que tan solo exista la posibilidad cierta de dicha circunstancia, quedará prohibido utilizar la red de agua potable para riego. Quien utilice el agua potable para riego en épocas que escasee o exista posibilidad de dicha circunstancia será pasible de las sanciones que al efecto se establezcan.

REGISTRO PROVEEDORES HABITUALES

Artículo 91:

La Administración desarrollará, en conjunto con la Guardia y la Gerencia Operativa, y mantendrán actualizado, un registro de proveedores habituales. Se entiende por proveedor habitual a aquel que ingresa al predio del barrio con la autorización de un propietario y brinda servicios o realiza entregas o retiro de bienes muebles en más de una unidad funcional.

Artículo 92:

La Administración y la Gerencia Operativa tendrán a cargo la verificación de antecedentes de los postulados a ser proveedores, son quienes suspenderán o prohibirán el ingreso al barrio de aquellos proveedores que cometan reiteradas infracciones al presente reglamento o de ser denunciados por algún propietario con la verificación del Consejo de Administración (u órgano equivalente).

SANCCIONES DICIPLINARIAS

Artículo 93:

Las sanciones que se apliquen por la infracción o incumplimiento de alguna de las normas de convivencia dispuestas por el presente reglamento solo podrán afectar a las UF que las han ocasionado y se recaudan en beneficio del Consorcio. Su único objeto es el de la prevención y disuasión de futuras infracciones y de lograr una garantía de respeto a las modalidades y valores traducidos en todas las normas dictadas al efecto.

Artículo 94:

Por el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y otros reglamentos del barrio, quienes lo violaren, serán pasibles de ser sancionados. La Administración, hoy en cabeza del Desarrollador (quien podrá delegar esta





potestad en la Comisión Interlocutora) fijará por Resolución asentada en Actas el régimen de sanciones aplicables y su graduación incluyendo apercibimientos, multas dinerarias y demás medidas que resulten pertinentes. A tal fin se tomará en cuenta la graduación de las infracciones y su reincidencia, siendo el sujeto pasible de las mismas el propietario de la Unidad Funcional.

Las Comisiones y/o Subcomisiones que en el futuro se establezcan tendrán la facultad de elevar a la autoridad competente sanciones por infracciones relacionadas a su actividad, las cuales deberán ser aprobadas por la propia autoridad, previa verificación de las mismas. Estas Comisiones y Subcomisiones son el órgano de interpretación y fijación de criterios respecto de las materias específicas de su competencia, teniendo sus opiniones que ser tomadas como calificadas por la autoridad competente a la hora de normar en referencia a estas.

Hasta que lo dicho en el párrafo anterior no se concrete, la Administración, en cabeza del Desarrollador (quien podrá delegar en la Comisión Interlocutora esta potestad) es la autoridad competente en todo lo relativo a esta materia.

Artículo 95:

No podrán formar parte de la Comisión Interlocutora, ni del futuro Consejo de Administración (u órgano equivalente) ni de futuras Comisiones, por cuestiones estrictamente éticas, y para evitar la existencia de intereses creados, aquellos propietarios que registren alguna contravención o litigio sin resolver con el barrio y/o con el Desarrollador. Asimismo, tampoco podrán integrarlo aquellos propietarios que, por ellos mismos o en representación de sus empresas, presten servicio al consorcio, debiendo renunciar a su puesto en el caso de comenzar a prestar servicio posteriormente a ser integrante de alguno de los cuerpos mencionados.

Artículo 96: Las sanciones disciplinarias a imponer por infracciones a las disposiciones del presente reglamento, y de los demás Reglamentos Internos vigentes en el Barrio, se graduarán de la siguiente manera:

- a) Infracción Leve.
- b) Infracción Moderada.
- c) Infracción Grave.
- d) Infracción Gravísima.

A todos estos efectos se deberá tener en cuenta que se consideran como más graves, a aquellas que afecten la seguridad, la integridad física, la salubridad, la tranquilidad y armonía de los consorcistas, como también la reiteración de transgresiones de cualquier tipo.

A los fines de determinar el quantum económico de la sanción disciplinaria a aplicar, se tomará como base de cálculo el valor de la expensa ordinaria correspondiente vigente al momento de la detección de la infracción

A tal fin han de graduarse las sanciones de la siguiente manera:

- a) Infracción Leve: de un sexto de expensa a media expensa.
- b) Infracción Moderada: de media expensa a 1 ½ expensas.
- c) Infracción Grave: de 1 ½ expensas a tres expensas.
- d) Infracción Gravísima: de 3 expensas a 6 expensas.





En caso de reiteradas infracciones a los reglamentos en vigencia por parte de un contratista o proveedor de una unidad funcional, La Administración, hoy en cabeza del Desarrollador (quien podrá delegar esta potestad en la Comisión Interlocutora), de acuerdo a la cantidad e importancia de la infracción cometida podrá adoptar todas las medidas preventivas y sancionatorias que correspondan, incluyendo la restricción del ingreso al barrio de las personas y/o vehículos infractores tendientes a evitar poner en riesgo la seguridad y la integridad física de los habitantes del barrio.

Artículo 97: A los efectos de un correcto encuadre de la falta y su respectiva correlación en forma de multa, habrá una grilla vigente disponible en la administración y en la página web del barrio, la cual determinará de la forma más precisa posible, la categorización de cada falta. Dicha grilla es susceptible de ser modificada, ampliada o reducida de acuerdo el criterio de la Administración y oportunamente informada a los propietarios por los canales de comunicación habituales.

Artículo 98: La Administración, será el órgano competente para aplicar dichas sanciones y multas. Toda medida de carácter pecuniario se liquidará bajo el concepto de “expensa particular”, resultando su pago, obligatorio, sin perjuicio del ejercicio de defensa y facultades de revisión, a través de los canales pertinentes.

La detección de las infracciones, su informe y comprobación será efectuada por el personal de guardia, Gerencia Operativa o aquellas personas que sean asignadas a tal tarea por la Administración.

Artículo 99:

La notificación de la sanción dispuesta será realizada por la Administración o la Gerencia Operativa a la U.F. dentro de los 5 días corridos de la infracción, a excepción de las multas de por exceso de velocidad, las cuales se incluyen en el sobre de las expensas mensuales. El infractor podrá realizar su descargo por escrito dentro de los 7 días de notificado ante la Administración y/o Gerencia Operativa.

El Desarrollador (pudiendo hacerlo conjuntamente con la Comisión Interlocutora), previo dictamen por parte de la Gerencia Operativa aplicará las sanciones que correspondan por transgresiones comprobadas al presente reglamento y a los otros reglamentos del barrio, debiendo hacerlo por resolución fundada y firmada, la que deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Día y hora aproximada de cometida la trasgresión.
- b) Norma transgredida.
- c) Sanción Aplicada.

La resolución deberá ser notificada por nota simple, entregada en la unidad funcional dentro de las 72 hs. de haber sido resuelta por la autoridad competente. El pago efectivo de la multa se efectuará una vez que exista resolución en firme y ésta haya sido fehacientemente comunicada al propietario infractor.





Artículo 100:

Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por la Gerencia Operativa, se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba en contrario. En caso de que la registración del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), dicho soporte, con la rubrica del personal de vigilancia o de la Gerencia Operativa harán plena Fe, salvo prueba en contrario.

Artículo 101: Denuncia

Toda persona que se encuentre en el ejido del Complejo SAN SEBASTIAN, ante la verificación de infracciones a los reglamentos, está facultada a efectuar su denuncia ante la Administración o Gerencia Operativa del barrio. La denuncia deberá hacerse por escrito. Todo el personal de la Administración, Gerencia Operativa o Guardia de Seguridad tiene la obligación, en su caso, de efectuar las denuncias respecto de las infracciones que presencie.

CONFLICTOS DE VECINDAD

Artículo 102:

La Administración y la Comisión Interlocutora (cuando esta esté constituida), de común acuerdo, propiciarán la adopción de mecanismos y procedimientos para la solución pacífica de conflictos de vecindad, que sean consecuencia de la vida en comunidad; de la realización de actos y conductas que se encuentren previstas en este Reglamento y toda aquella conducta que altere los principios de buena vecindad y tolerancia mutua establecidos como objetivo en el presente Reglamento.

A tal fin la Administración procurará la celebración de acuerdos con mediadores particulares matriculados, quienes intervendrán en la dilucidación de los conflictos, a efectos de brindar a los vecinos la efectiva y rápida posibilidad de solución de los mismos.

OBLIGATORIEDAD DE REVISION

Artículo 103:

Dada la constante evolución que presenta en la actualidad el Barrio y considerando que el presente Reglamento Interno se encuentra íntimamente vinculado a los usos y costumbres de los copropietarios, el presente Reglamento podrá ser Revisado tantas veces como resulte necesario. Sin perjuicio de ello, se podrá someter a revisión de la Administración cuando las circunstancias demuestren que sea necesario.

