



## **SAN SEBASTIAN**

El espíritu del presente, es lograr condiciones básicas de calidad de vida, donde todos los propietarios tengan la capacidad de comprender que son parte de una urbanización, en la cual, el respeto por las normas es prioritario para una sana convivencia.

Los propietarios no deben olvidar que mediante su accionar están transmitiendo permanentemente valores hacia sus hijos, amigos y vecinos.

### **Objetivos Principales**

#### **Son principios elementales para una sana convivencia:**

- Respetar las normas de este reglamento.
- Conservar el orden y la armonía en las relaciones entre las personas.
- Proteger la vida de los habitantes del barrio, con especial cuidado a los niños.
- Evitar sanciones, en caso de daños producidos por la violación de las normas que se expresan en el presente documento.

### **REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**

El presente Reglamento de Convivencia será el principal elemento para regular, internamente y por debajo de las autoridades aplicables, de la 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. Queda sujeto a versiones que puedan sustituir o reemplazar el reglamento actual.

El presente reglamento será aplicable a todos los que habiten o transiten, por el ejido del Complejo SANSEBASTIAN, sean propietarios, su grupo familiar cohabitante, sus invitados o inquilinos, proveedores y/o cualquier otra persona que ingrese al ejido del desarrollo por cualquier motivo. El presente Reglamento se presumirá conocido por todos, pudiéndose consultarlo en la Administración del Barrio o el portal <http://www.barriosansebastian.com.ar/>.

### **CONTROL DE ACCESO Y VIGILANCIA**

Artículo 1: Es función de la guardia velar porque solo ingresen a San Sebastián, aquellas personas que estén debidamente habilitadas para hacerlo.

Artículo 2: La guardia identificará a quienes ingresen solicitando su nombre y documento, registrará datos del vehículo, y averiguará la razón del ingreso. Si se tratare de proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por el propietario a quien provean cosas y/o servicios, y controlará los bienes que introduzcan y saquen del Barrio. Todo propietario y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al Barrio, sin perjuicio de requerírseles, circunstancialmente, identificación por personal que no los conozca.

Artículo 3: Las visitas deberán ser autorizadas por los propietarios informando a la guardia sus identidades. De presentarse visitas no autorizadas previamente, la guardia consultará al propietario para su autorización. No se permitirá el ingreso de personas no autorizadas.

Artículo 4: El propietario que preste o alquile su casa deberá informar a la Administración la identidad de las personas que la ocuparán, y el término de la ocupación. Presentando fotocopia del contrato correspondiente.

Artículo 5: Tanto copropietarios, invitados, contratistas, empleados como circulantes deberán respetar los protocolos de ingreso y egreso al barrio, que se detalla a continuación:

**Vehículo de visita:** Descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, registro del conductor, seguro vigente del vehículo.

**Vehículo de contratista/empleado:** (Art. 21) Descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, registro del conductor, seguro vigente del vehículo.

**Vehículo de propietario / visita (Horario Nocturno):** luces exteriores apagadas e interiores encendidas, descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, registro del conductor, seguro vigente del vehículo.

Artículo 6: 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.

Ni la empresa que brinda el servicio, ni la asociación C.S y D.S.S, ni el consorcio respectivo garantiza la indemnidad contra la ocurrencia efectiva de algún ilícito, del tipo que sea, y se comprometen a realizar la mejor gestión posible, para procurar prevenirlos, y en su caso repelerlos.

Artículo 7: 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 señales 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.

Artículo 8: 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 UF's 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 9: 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 10: El personal de vigilancia, podrán recoger todo objeto que se encuentre en lugares prohibidos o que generen inconvenientes, depositándolo en aquellos espacios definidos por la Administración.

Artículo 11: Quien reciba invitados deberá pre avisar a la Seguridad para su identificación. Los invitados o visitantes deberán invocar a la familia, área y Lote. En el caso que solicite ingresar alguien que no ha sido debidamente pre avisado, 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 12: 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 13: 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 de adoptar las medidas de guarda más adecuadas al caso.

## **REGISTRO INFORMATICO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES (UF)**

Artículo 14: La Administración arbitrará el desarrollo de un sistema informático tal que en él se mantenga el registro integral de cada Unidad Funcional.

El sistema de Información de Propietarios, 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.

Artículo 15: La Administración desarrolló un portal, donde lleva un registro actualizado de propietarios, visitas y proveedores habituales, para permitir el ingreso de los mismos al barrio. 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 16: 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).

Artículo 17: En el caso que la Administración, detecte algún inconveniente con proveedores/visitas, una vez formalmente comunicado, el Servicio de Vigilancia tiene la autoridad para restringir el ingreso del vehículo y la persona, al barrio San Sebastián.

## **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

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

**Artículo 18: Obras en construcción:** Los proveedores y personal que prestan servicios en obras, no tendrán acceso al Barrio fuera de los horarios permitidos. (Lunes a Viernes 8:00 hs. a 17:30) hs.) El caso particular de los proveedores de materiales de obra, se controlará por balanza el peso máximo (tara y carga) que podrá ser ingresado por vehículo.

**Artículo 19: Mudanzas:** lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hs. y sábados de 8:00 a 13:00 hs. 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. No están autorizadas las mudanzas sin el correspondiente final de obra. Véase en el Art 2.4 Reglamento de construcción.

**Artículo 20: 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. 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.

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 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 48hs después de la misma. b. 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. c. El Barrio no se hace responsable por daño, robo o hurto de cualquiera de sus componentes. 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. d. El propietario se obliga de hacer cumplir a todo el staff del evento, lo establecido en todos los reglamentos del barrio. e. 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. f. No se utilizarán espacios comunes para la realización del evento.

**Artículo 21: Servicios varios:** Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hs. Sábados de 8:00 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 deberá ser previamente autorizado por el propietario.

Artículo 22: 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, etc.).

Artículo 23: **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 24: 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 25: Todo el personal de proveedores habituales de servicios tales como: reparaciones, construcción, domésticos, jardineros, pileteros, etc., debe estar expresamente autorizado por el habitante 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 26: 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.

## **TRÁNSITO - USO DE LAS CALLES DEL BARRIO - VEHICULOS**

Artículo 27: 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 prohibido y su violación sujeta a sanción:

- A. Conducir sin Licencia.
- B. Respetar las velocidades máximas.  
Límites de velocidad: Calles Internas al área 30 km / Calles Externas al área 60 km
- C. Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otro dispositivo destinado a controlar o limitar la velocidad máxima de circulación.
- D. Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- E. Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- F. La circulación, por las calles o áreas de circulación común del Barrio de carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- G. Utilizar calles o áreas de circulación común del Barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- H. Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para este fin.
- I. Circulación del peatón: Se establece que el uso adecuado de las calles, es para la cómoda y segura CIRCULACIÓN de vehículos y personas. En el barrio el tránsito peatonal y en vehículos

no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo. En el caso de tratarse de niños, el vehículo motorizado deberá detenerse a los efectos de darles paso, ya que poseen la prioridad absoluta.

J. Queda prohibida la circulación por las calles del Barrio a todo tipo de vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos que perturben a la tranquilidad del barrio.

K. 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.

M. Cinturón de seguridad obligatorio. Recomendamos que los menores, viajen en la silla adecuada a su altura y peso. “De ninguna manera los niños pueden ir en los brazos de un adulto. No es importante por la sanción, sino por la vida del niño”.

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

O. La circulación de doble mano para bulevares, avenidas y calles internas. Las rotondas y triángulos, son de circulación única.

Artículo 28: 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. Tales como: Patines, Skates, etc.

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

Artículo 30: 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 31: El uso de motos, motocicletas, cuatriciclos, ciclomotores está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación: 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. Circular y respetar las velocidades máximas y en los lugares permitidos.

## **ESTACIONAMIENTO**

Artículo 32: 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 33: 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: casas rodantes, camiones, embarcaciones, u otros objetos que afecten la estética de la urbanización.

Artículo 34: 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 35: 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. En otras oportunidades, en caso de superar la cantidad de 40 personas invitadas, el propietario deberá solicitar la presencia de un vigilador y costear la misma. Para el caso de que sean 100 o más personas invitadas deberán solicitar y costear la presencia de dos vigiladores.

## **RUIDOS MOLESTOS**

Es objetivo común mantener la tranquilidad y la paz características de la zona de Campo en que se encuentra el Barrio, por lo que es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores absteniéndose de producir por cualquier medio ruidos que alteren los mismos.

Artículo 36: 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.

Artículo 37: 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 (Instituto Argentino de Normalización y Certificación) que correspondieren según el caso.

Artículo 38: 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 48hs. Esto no implica un pedido de autorización. h. No está permitida 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.

Artículo 39: 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 40: 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. En caso de daños en los espacios comunes, se hará cargo la persona responsable del hecho o adulto a su cargo.

Artículo 41: 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, para dar aviso de dicho acontecimiento.

Artículo 42: **CONFLICTOS DE VECINDAD** 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.

## **RESIDUOS DOMICILIARIOS**

Artículo 43: Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en los contenedores correspondientes previendo la separación de los residuos húmedos y reciclables. 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, y estar bien cerradas.



Artículo 44: 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 45: 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 46: Para el caso de basura de cualquier tipo entre otros -maderas, palos, caños, tablas, acopiados de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos o telgopol, tierra, escombros, adoquines, producto de refacciones, ampliaciones o trabajo de parquización 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 hacerlos sobre las falton veredas.

Artículo 47: 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 48: 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 49: 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 y feriados, no se recolectan residuos, por lo que los copropietarios deberán abstenerse de depositar los mismos en los tachos.

## **REDES DE AGUA**

Artículo 50: 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.

Artículo 51: La Red de Agua 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 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 52: 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, 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 San Sebastian.

Artículo 53: El uso de agua 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 está estrictamente prohibido, debiendo realizarse mediante el servicio prestado por los bomberos.

Artículo 54: 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 piletta. Está permitida la utilización de agua para el riego. En caso de que por cualquier circunstancia el agua escasee o que tan solo exista la posibilidad cierta de dicha circunstancia, quedará prohibido utilizar la red de agua para riego. Quien utilice el agua para riego en épocas que escasee o exista posibilidad de dicha circunstancia será pasible de las sanciones que al efecto se establezcan.

## **MANTENIMIENTO DE PARQUES, VEREDAS Y PILETAS DE NATACION**

Artículo 55: 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 podría hacerse cargo del corte, con cargo al propietario a debitar por expensas, para

lo cual se encuentra expresamente autorizado por el propietario de la unidad funcional a ingresar a la misma.

Artículo 56: Las piletas de natación deberán mantenerse en condiciones de limpieza, purificación y filtrado del agua, durante todo el año.

Artículo 57: 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 58: 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 6hs. 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 59: 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 60: Está prohibida la utilización de agua de la red 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 61: 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 62: Las calles son lugares destinados a la circulación, no pudiendo ser utilizadas para otro fin.

Artículo 63: 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 64: 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.

Artículo 65: El Club House será lugar de reunión y recreación para los propietarios, su grupo familiar, y sus invitados, y su uso se adecuará a las siguientes normas y las que en su caso establezca en el futuro la Administración, conforme indique la experiencia. Los propietarios podrán invitar al Club House hasta un máximo de 2 (dos) personas mayores y sus hijos.

Los horarios de funcionamiento serán establecidos por la Administración y el concesionario, colocados a la vista.

Prohibiciones. a) No se podrá ingresar al Club House ni a su zona de influencia con el torso descubierto ni descalzo. b) No se podrán llevar al mismo ni alimentos ni bebidas de tipo alguno. c) No estará permitido el ingreso con animales.

Artículo 66: Si un propietario quiere realizar una reunión social invitando un mayor número que el antes estipulado, o usar el Club House en forma exclusiva, deberá pedir autorización especial a la Administración con una anticipación no menor a siete días del evento, y sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. Será facultativo para la administración conceder -o no - el uso en estos términos.

Artículo 67: Pileta quedando limitada la cantidad de invitados a hasta un máximo de dos (2) por lote. Los invitados pagarán un derecho de uso que fijará la administración, el que se efectivizará previo a su ingreso a las instalaciones. Será obligatorio ducharse previo al uso de la pileta de natación. Tarifas actualizadas en administración.

Artículo 68: Canchas de tenis: Serán aplicables al uso de hasta un máximo de dos invitados. Los invitados pagarán un derecho de uso que determinará la administración, el que se efectivizará previo a su ingreso a las instalaciones. Tarifas actualizadas en administración.

Artículo 69: Cancha de fútbol y golf: Los propietarios podrán organizar torneos en forma concertada con la Administración, invitando a equipos de otros Barrios, Countries, o Clubes de Campo, u organizando equipos con los mismos. En todos los casos de torneos la Administración fijará las fechas, horarios, y pautas y reglas de uso específicas, con miras a lograr la mejor organización, y concertando en cada caso con los participantes. La Administración estará autorizada a cobrar por el uso de las instalaciones y a solicitar, de considerarlo necesario, refuerzo de la vigilancia del Barrio, con cargo al propietario. Tarifas actualizadas en administración.

## **LETREROS Y CARTELES**

Artículo 70: Está 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.

## **NORMAS DE USO DE AREAS EXCLUSIVAS**

Artículo 71: Se deberá permitir el ingreso, a parques y propiedades privadas, del personal de fumigación, cortes de pasto o podas, 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 cuenta con la habilitación o

autorización de la Administración, 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 informarán con 24 horas de antelación las fechas de realización de este tipo de actividades.

Artículo 72: 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 73: El barrio se reserva el derecho de modificar la protección de los perímetros del barrio, si así lo decide la Administración, 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 74: 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 75: El tendido de ropa debe efectuarse en los espacios destinados para tal fin (tenders los que deberían ser construidos según lo detallado 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 76: 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) Prohibido cercar el perímetro de la vivienda empleando: Arbustos o plantas de cerco con puntas, agujijones, venenosas o

urticantes, alambres de púa y cerco eléctrico. j) El lavado de automóviles con utilización de cualquier tipo de químico y/o líquido adicional al agua.

Artículo 77: Todos los copropietarios se obligan: 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 contactos en caso de emergencia. g) Informar cambios en la nóminas de personal doméstico con acceso autorizado al barrio, visitantes frecuentes. 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 por uso de la clave/tarjeta de ingreso, conociendo que esta es de uso personal.

Artículo 78: Los copropietarios y/o residentes podrán utilizar productos químicos para evitar 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 las lagunas. 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, comadreja, culebras u otro tipo de alimañas en cantidad o frecuencia mayor a la que puede esperarse en un predio de las características de San Sebastián, 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 79: Cuando se encuentre algún objeto extraviado, se procederá a entregarlo en la portería del barrio o del área, completando el registro habilitado a tal efecto donde conste, el tipo de objeto, la hora y el lugar en que fue hallado.

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, buques, etc., cuenten con la debida identificación de la unidad funcional o lote a la que pertenecen.

## **USO DE LAGUNAS**

Artículo 80: Esta totalmente prohibido nadar o bañarse en las lagunas de San Sebastián.

Artículo 81: 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 a terceros. Ejemplo kitesurf

Artículo 82: 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 83: 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 podrán embarcarse acompañados por sus padres o responsables mayores de 18 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 84: Está prohibido en las lagunas el uso de embarcaciones con cualquier tipo de motores de combustión 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.

Artículo 85: Está prohibido embarcarse en áreas comunes a excepción de la zona habilitada en el parque náutico.

## **PESCA**

Artículo 86: Está permitida la pesca con fines deportivos debiéndose respetar las normas que se dicten al respecto para preservar las especies existentes en la laguna. Pesca con devolución.

Artículo 87: Solo podrá pescar desde lotes con acceso a laguna los propietarios de dicho lote.

Artículo 88: Está prohibida la pesca en lotes vacíos.

Artículo 89: Está prohibida la pesca en áreas comunes.

Artículo 90: Prohibido pescar en puentes y lugares de paso de personas y vehículos.

## **ANIMALES**

Artículo 91: 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.

Artículo 92: 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 93: No está admitido de manera alguna, depredadores, animales salvajes, no domesticables, o que por sus características puedan causar daños a las personas o a los bienes.

Artículo 94: 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, hámster -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 95: 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.

Artículo 96: Los animales 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.

Artículo 97: 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 leve.

Artículo 98: Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, como así también la permanencia a los jardines del frente de las casas.

Artículo 99 La fotografía del animal deambulando será aceptada como prueba suficiente y válida para sancionar al propietario del mismo.

Artículo 100: 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 101: 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 Administración de San Sebastián. En dicho Registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, foto, 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 102: 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.

Artículo 103: 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 reforzados, etc.). Véase en el Reglamento de Construcción, los requerimientos para la construcción de caniles.

Artículo 104: 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.

Artículo 105: El propietario con tenencia de perros de especie potencialmente peligrosos (ley 14.107) deberá tener inscripto al animales el registro correspondiente del municipio. Se deberá adoptar medidas de Seguridad y prevención en el inmueble donde se aloja el perro, en el que debe haber estructuras suficientemente resistente y de dimensiones adecuadas que impidan al perro escaparse (Caniles)\* art 3.7 del reglamento de construcción.

Artículo 106: No dar cumplimiento a esta normativa, será considerada una falta grave (3 a 6 expensas). Véase en Art 122 de este mismo reglamento.

Artículo 107: En el caso de que un animal de ambule suelto, entendiéndose por esto que no se respetan las pautas establecidas en el reglamento presente, 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 108: 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 velar en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos.

Artículo 109: No se podrán usar ni portar armas de fuego, aire comprimido, hondas, arcos, ballestas, armas blancas, etc., 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 110: 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 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 llevará 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.

## **SANCIONES DICIPLINARIAS**

Artículo 111: 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 de ACSYDSS. 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 112: Por el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y otros reglamentos del barrio, quienes lo violaren, serán pasibles de ser sancionados. La Administración (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 (quien podrá delegar en la Comisión Interlocutora esta potestad) es la autoridad competente en todo lo relativo a esta materia.

Artículo 113: 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 ACSYDSS. 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 114: Las sanciones disciplinarias a imponer por infracciones a las disposiciones del presente reglamento, y de los demás Reglamentos Internos vigentes en el Barrio.

Se consideran infracción grave, 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 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) 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 115: 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 116: 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 117: 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, las cuales se incluyen en 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. La gerencia operativa (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 mail, 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 118: 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 rúbrica del personal de vigilancia o de la Gerencia Operativa harán plena Fe, salvo prueba en contrario.

Artículo 119: 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 presencia.

#### MINIMOS ESTABLECIDOS.

Ruidos molestos Acontecimiento privados	½ expensa
Uso indebido de espacios verdes o comunes	½ expensa
Obstaculización de circulación	½ expensa
Operarios fuera de obra	½ expensa
No respetar las señalizaciones	½ expensa
No levantar heces de su mascota	½ expensa
Perros fuera del cercoperimetral	½ expensa
Perros sueltos (sin correa y bozal)	1 ½ expensa
Perros razas potencialmente peligrosas (sin canil)	3 a 6 expensas
Transito - Alta velocidad	1 ½ expensas
Menores de edad conduciendo	3 a 6 expensas
Servicios Varios fuera de día y horario	1 expensas
Falta a las normas de conducta / amenazas u otros actos violentos	1 a 10 expensas

Todo ellos, sin perjuicio de poner el hecho en conocimiento de la justicia competente en caso de daños graves a la vida de las personas.

#### OBLIGATORIEDAD DE REVISION

Artículo 120: 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.