



Reglamento de Urbanización y Convivencia

REVISIÓN	DESCRIPCIÓN	FECHA	REDACTÓ	REVISÓ	APROBÓ
01-11-21	Actualizado	01-11-21	Legales	Legales	Legales

El complejo residencial se desarrollará de acuerdo con el régimen de subdivisión del Decreto 27/98 y del Decreto 9404/86 y teniendo en cuenta la estructura jurídica y de funcionamiento del Nuevo Núcleo Urbano denominado Puertos del Lago, ubicado en el Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires.

Que el complejo residencial podrá acceder a servicios y tendrá derechos y obligaciones similares que el resto de los barrios que forman parte del Nuevo Núcleo Urbano denominado Puertos del Lago, el cual comprende, entre otros, los siguientes desarrollos: a) complejos residenciales; b) clubes deportivos; c) áreas comerciales; d) entidades educativas destinadas a distintos niveles de la educación; y e) espacios comunes, espacios recreativos, áreas verdes, y lagos.

La creación del complejo residencial al igual que el núcleo urbano al que pertenece responde a un nuevo criterio de urbanización basado en la convivencia organizada entre los distintos socios del complejo, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los socios o propietarios del complejo, visitas, inquilinos, proveedores y todas aquellas personas que se encuentren ya sea transitoria o permanentemente en el interior del complejo residencial, en el que se prevé la fijación de criterios generales acerca del uso de las instalaciones comunes y de los predios de propiedad privada, delegándose en el Directorio de la Sociedad la fijación pública y anticipada de las restricciones correspondientes en cuanto a horarios de uso, potencias lumínicas, niveles de ruido

admisibles, normas de tránsito, entre otras, con el objeto de ordenar la vida social del complejo.

Las restricciones, limitaciones y convenciones de uso preexistentes a este Reglamento, se consideran parte integrante del mismo en cuanto no contradigan el presente. Finalmente, también constituye parte del objeto del presente Reglamento, referenciar conductas consideradas como no aptas para la armónica convivencia entre los socios, estableciéndose la aplicación de sanciones en los casos pertinentes conforme lo previsto en los Estatutos Sociales, su Reglamento y los Reglamentos específicos aprobados por la Asamblea de la Sociedad. En consecuencia, se establece:

I. Disposiciones Generales

1. Uso de las Partes Comunes y Privadas:

1.1. El Directorio de la Sociedad fijará los horarios para la utilización de las dependencias sociales de uso común.

1.2. Los artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares deberán ser utilizados de modo tal que no afecten a los vecinos, según las normas que fije el Directorio de la Sociedad.

1.3. Es responsabilidad de todos los socios la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos o de propiedad de la Sociedad, como plazas, parques, prados, veredas, instalaciones calles, banquinas, etc. En consecuencia, éstos deberán contribuir, a su mantenimiento, realce o embellecimiento, mediante el pago de las expensas y/o gastos comunes y absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

1.4. Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones que establezca el Directorio de la Sociedad, siendo responsabilidad de los socios reducir en la mayor medida posible las molestias a los vecinos. En consecuencia, se fija como límite máximo

para la celebración de fiestas el horario de las 3:00 am, a partir del cual a pedido de cualquier vecino la seguridad o guardia del complejo exigirá la finalización del evento. El horario máximo descripto podrá ser dispensado únicamente por decisión del Directorio de la Sociedad, cuando las circunstancias lo ameriten.

1.5. La emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que queden acotados a cada propiedad, sujetándose a las normas que dicte el Directorio de la Sociedad sobre decibeles máximos permitidos, horarios de propalación, etc.

1.6. En el caso que existieren instalaciones deportivas particulares (canchas de tenis, padel, fútbol y similares) solo podrán utilizarse dentro del horario de 9:00 a 13:00 y 16:00 a 21:00 horas.

1.7. En caso de ser necesario, los generadores de energía eléctrica en predios privados deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca al mínimo su nivel de ruido y de propagación de gases de combustión. Su uso deberá sujetarse, asimismo, a las disposiciones públicas en vigor, si las hubiere, limitándose estrictamente a la duración de los cortes del suministro por la prestadora del servicio público y, en ningún caso, entre las 23:00 y las 07:00 horas, salvo por razones de emergencia comprobada por los funcionarios designados por el Directorio de la Sociedad.

1.8. Queda prohibido en todo el ejido del complejo residencial la caza de animales, incluidos los pájaros, salvo en los casos en que el Directorio de la Sociedad, por razones sanitarias, disponga en contrario.

1.9. Queda prohibido en todo el ejido del complejo residencial el uso de armas, cualquiera sea su tipo y la clase de proyectil utilizado. Queda asimismo prohibido el uso de elementos de pirotecnia quedando a criterio del Tribunal de Disciplina aplicar las sanciones que considere apropiadas para los infractores a tal prohibición.

1.10. Todos los habitantes del complejo ya sean socios, visitantes o personal doméstico deberán cumplir con las normas de identificación y control del complejo, tanto en el ingreso cuanto en el egreso del complejo residencial. A tal efecto la Guardia de

Seguridad podrá requerir la identificación de cualquier habitante dentro del complejo.

Por su parte se establece como obligación la denuncia por parte de los socios de los empleados o contratistas que ingresarán al complejo residencial, siendo competencia de la guardia de seguridad mantener un libro con todos los datos de dichos empleados o contratistas. En este libro deberá constar el nombre, número de documento, domicilio real, fecha y hora de ingreso y salida, y todo otro dato que la Seguridad estime conveniente.

1.11. Constituye una de las normas básicas de convivencia de esta comunidad, la conservación de la flora y de la fauna. En tal sentido, solamente se dispondrá la supresión de especies arbóreas en los espacios comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, recomendándose a los socios observar similar conducta respecto de las especies que se encuentren en sus predios particulares. El Directorio de la Sociedad podrá exigir a los socios cuando las circunstancias así lo justifiquen, que se proceda al reemplazo de las especies retiradas, o en el caso de árboles de importante valor paisajístico, y siempre que dicha disposición no resulte en un detrimento patrimonial para el propietario del lote, se prohíbe el talado del árbol o arbusto en cuestión.

1.12. Los parques y jardines deberán ser mantenidos con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables. Es obligatoria para los socios la poda de ramas que afecten el tránsito, la visual en las calles y el tendido de cables aéreos, de los árboles y arbustos ubicados dentro de los predios, la línea municipal o las líneas medianeras laterales o de fondo. El Directorio se encuentra facultado para podar o talar por cuenta y orden de los distintos propietarios los árboles o arbustos que afecten al tránsito, o afecten las líneas medianeras o de fondo.

1.13. Está permitida la tenencia de animales domésticos no peligrosos, debiendo sus propietarios arbitrar las medidas necesarias a fin de que se mantengan dentro de los límites de cada propiedad. Queda estrictamente prohibida la tenencia de animales no domésticos, los que deberán ser capturados y entregados a las autoridades pertinentes.

1.14. Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los predios en particular, tales como tareas de jardinería, construcción, reparaciones,

limpieza de piletas, entre otros, deberán ser estrictamente observadas. Estas actividades deberán ser realizadas de lunes a viernes en el horario de 8:00 a 18:00 horas, excluyéndose los sábados, domingos y feriados. Sin perjuicio de ello, cuando las actividades mencionadas sean realizadas directamente por los propietarios u ocupantes de los predios, podrán realizarse los sábados, domingos y feriados, dentro de los horarios mencionados.

1.15. Todas las construcciones, ampliaciones y refacciones deberán sujetarse a las restricciones que se establecen en beneficio del paisaje y el respeto al derecho a la intimidad y de propiedad de los vecinos.

1.16. Los bienes públicos y de propiedad de la Sociedad deberán ser cuidados al menos con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los socios informar a sus visitantes e inquilinos sobre los Reglamentos y Normas que regulan la convivencia en el complejo residencial y asegurarse su cumplimiento.

1.17. Queda estrictamente prohibida la tenencia en los predios particulares de toda clase de materiales explosivos, inflamables o tóxicos, salvo, en estos dos últimos casos, de las pequeñas cantidades relacionadas con el consumo medio de una residencia normal, y siempre que fueran debidamente guardados fuera del alcance de los niños y animales. Es facultad del Directorio de la Sociedad o sus órganos delegados, intimar a los propietarios para que retiren del complejo residencial los materiales así considerados.

1.18. Atento el carácter exclusivamente residencial del ejido del complejo residencial, queda estrictamente vedada la realización en el mismo de cualquier actividad lucrativa, comercial, industrial o profesional, en especial las realizadas en forma pública o promocionada por cualquier medio, excepto aquellas específicamente autorizadas por el Directorio de la Sociedad. Únicamente se autoriza la realización de colonias (tanto de invierno como de verano) destinadas a menores (a las que únicamente podrán concurrir los hijos de los propietarios y/o inquilinos del Barrio), debiendo el Directorio fijar las condiciones y modalidades que estime pertinentes.

1.19. 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 y Edificación. Toda inmobiliaria que en el futuro tenga intenciones de ofrecer algún inmueble del complejo residencial en alquiler o venta, deberá en forma previa a realizar cualquier publicación o mostrar el inmueble a cualquier tercero, inscribirse ante la Sociedad, debiendo llenar los formularios pertinentes, detallar las personas autorizadas a ingresar al Complejo.

1.20. El Directorio de la Sociedad podrá establecer normas sobre la promoción de actividades personales de interés comunitario, llevadas a cabo por los socios, o los integrantes de su grupo familiar, las que deberá ejercerse necesariamente sin fin de lucro.

1.21. Todo socio que haya vendido, alquilado u otorgado el uso de su propiedad debe notificar de inmediato ese hecho al Directorio de la Sociedad, a fin de facilitar el conocimiento de los residentes temporarios de las viviendas existentes en su ejido, por estrictas razones de seguridad y control de acceso a personas. El socio debe efectuar la notificación del alquiler o comodato con no menos de cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha fijada para el ingreso de los residentes temporarios. El incumplimiento de lo anterior se considerará como falta grave por los importantes perjuicios que causa a los demás vecinos del complejo, por lo que será pasible de las siguientes sanciones:

- a) Una sanción de inhabilitación transitoria del socio activo hasta que cese la infracción,
- b) Una sanción pecuniaria determinada por el Tribunal de Disciplina entre un monto mínimo de 1000 litros de nafta súper y un máximo de 5000 litros de nafta súper según valor vigente en estación de servicio YPF localidad de Nordelta.

1.22. El tendido de ropa debe efectuarse evitando por todos los medios, que sea advertido desde el exterior, o desde las residencias vecinas.

1.23. Está prohibida la utilización de agua de la red de agua corriente de la Sociedad para riego, el que deberá efectuarse a través de la red especial de riego a crearse en el emprendimiento. Sin perjuicio de lo expuesto, su utilización deberá ajustarse a las normas que el Directorio de la Sociedad dicte sobre el particular, el que podrá fijar un

plazo prudencial, con carácter general, para que todas las propiedades cuenten con sus propias instalaciones de aprovisionamiento de agua para estos fines. Está prohibido todo desagüe hacia el exterior excepto los pluviales y/o el originado en el vaciado de piletas de natación, el que deberá realizarse únicamente durante los días lunes a miércoles y en los horarios que determine el Directorio.

1.24. Se prohíbe arrojar sobre los espacios circulatorios, parques y áreas de esparcimiento cualquier tipo de basura o desperdicio, debiendo el Tribunal de Disciplina multar a los infractores. La recolección de residuos domiciliarios será realizada por la Sociedad, en los horarios y con las modalidades establecidas por el Directorio de la Sociedad. El retiro de escombros, tierra, podas de volumen considerable, o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los socios a su costa. En caso de no hacerlo, la Sociedad está facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario del predio, con cargo al mismo.

1.25. Constituyen atribuciones específicas del Directorio de la Sociedad o sus órganos delegados, dictar normas sobre horarios de uso de dependencias sociales, ruidos y luces molestos, portería y seguridad, acceso y uso de instalaciones sociales, control de animales sueltos, uso del lago, horarios de prestación de servicios y demás normativa interna que haga menester.

1.26. Uso y cuidado del lago: Se encuentra terminantemente prohibido bañarse en el lago del complejo residencial y en el del lago central. En tal sentido los propietarios se hacen plenamente responsables de las violaciones a esta disposición que cometan tanto ellos mismos como sus dependientes, familiares y visitas.

1.27. Consideraciones en torno al uso de la laguna:

1.27.1: Se autoriza la navegación a remo, canotaje, botes a pedal, práctica de deportes a vela en embarcaciones de no más de 16 pies de eslora (4,876 m).

1.27.2. Todo navegante debe tener conocimiento para entrar a la laguna, eximiendo de toda responsabilidad a la Asociación Civil del Barrio, a la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA, a Consultatio SA y a Consultatio Inmobiliaria SA de cualquier perjuicio, daño,

lesión y/o muerte causada a su persona o sus bienes.

1.27.3. En el caso de embarcaciones a vela deberán tener finalizado el curso de aficionados brindado por AVP o acreditar poseer el carnet de timonel, yate, vela o motor expedido por PNA.

1.27.4. Únicamente pueden hacer uso de la laguna o practicar deportes náuticos las personas que ingresen con chaleco salvavidas.

1.27.5. Se prohíben embarcaciones con foil o trapecio. No se permite navegar en ninguna de sus formas habiendo más de 18 nudos de viento o tormenta.

1.27.6. No está autorizado ningún deporte náutico que requiera de otra embarcación para el arrastre.

1.27.7. Los menores de 18 años deben estar siempre acompañados por un adulto (en la misma o en otra embarcación). Los menores de 7 años no pueden estar solos en una embarcación

1.28. Se prohíbe: i) el uso de embarcaciones de más de 16 pies de eslora (4,876 m) con motores a explosión de cualquier potencia y motores eléctricos mayores a 3CV (incluyendo pero no limitando al Jet Sky y embarcaciones para hacer Sky Acuático, o bien cualquier tipo de embarcación que a criterio del Directorio resulte perjudicial para el medio ambiente y/o resulte molesta a los habitantes del complejo residencial y/o del Núcleo Urbano Puertos del Lago) y ii) la práctica deportiva de actividades como el Flite Surf, Kite Surf, Wing-Surf, buceo, paracaidismo náutico, barrilete náutico, deslizamientos sobre agua traccionados por otra embarcación.

1.29. Se encuentra permitida la práctica de pesca deportiva únicamente en las zonas aprobadas por el Directorio, y con las limitaciones que a dicho efecto establezca dicho órgano de la Sociedad. Se permite la realización de la actividad desde una embarcación únicamente dentro de los brazos internos del Barrio. No se permite fondear y deberá guardarse una distancia de 20 metros desde la costa.

1.30. Sin perjuicio de las facultades del Directorio para ampliar o reducir los presentes

horarios se establecen como horarios de uso permitido del lago los siguientes: desde la salida del sol hasta la puesta. Se prohíbe la navegación nocturna.

1.31. Se prohíbe arrojar cualquier tipo de líquidos, descargas de piletas, desagües, etc. en el lago. Con el objeto de cuidar su ecosistema, los propietarios de los terrenos lindantes con el lago central se encuentran prohibidos de utilizar cualquier tipo de fertilizante químico, o plaguicida o veneno sobre sus terrenos.

1.32. Las residencias construidas sobre terrenos lindantes al lago, que posean piletas o cualquier tipo de espejo de agua deberán resolver el desagüe conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Edificación, Parquización y Modificación de Parcelas.

1.33. El Directorio de la Sociedad por razones de estacionalidad o conveniencia podrá introducir modificaciones al presente o a los demás reglamentos en materia de tránsito, urbanización y edificación, o aquellos creados por la Asamblea, ad-referéndum de esta, debiendo obligatoriamente incluir las modificaciones en el temario de la próxima Asamblea ordinaria, cuando tales modificaciones tuviesen carácter permanente.

1.34. Las conductas que se aparten de los criterios y normas establecidos en el presente Reglamento y sus anexos serán objeto de sanción por el Tribunal de Disciplina de la Sociedad.

1.35. Toda divergencia o disputa planteada por cualquiera de socios que tenga que ver con las disposiciones previstas en los Estatutos, su Reglamento y los demás reglamentos o normas dictadas por la Asociación Civil deberá ser tratada y resuelta por dicha entidad, a través de su órgano de gobierno, al que deberá someterse la disputa o diferencia en cuestión.

1.36. En el supuesto que resulte propietario de una acción de la Asociación Civil una persona jurídica, ésta deberá designar una persona física como único titular de los derechos políticos y de uso que otorga tal acción, a cuyo efecto deberá comunicar tal designación a la Asociación Civil en forma previa a la escrituración de la parcela en cuestión. El no cumplimiento de esta disposición será penado de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del presente reglamento siendo de aplicación el máximo de

la multa a que hace referencia el punto 4.1 sin perjuicio de lo expuesto, en cualquier momento, la persona jurídica propietaria de la acción podrá solicitar al Directorio de la Asociación Civil reemplazo de la persona física designada.

1.37. En el supuesto que una acción de la Asociación Civil sea adquirida en condominio (art. 2673 y s.s. del Código Civil), éstos deberán designar por escrito y por unanimidad a uno de los condóminos como único titular de los derechos políticos y de uso que otorga tal acción, a cuyo efecto deberá comunicar tal designación a la Asociación Civil en forma previa a la escrituración de la parcela en cuestión. Se deja constancia que el condómino designado deberá ser una persona física. Entre otras posibles consecuencias, el no cumplimiento de esta disposición será penado de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del presente reglamento siendo de aplicación el máximo de la sanción pecuniaria a que hace referencia el punto 4.1. No obstante, en cualquier momento, los condóminos propietarios de la acción podrán solicitar al Directorio de la Asociación Civil el reemplazo de la persona física designada, siempre y cuando lo hagan por escrito y por unanimidad.

1.38. Las notificaciones a los socios se realizarán por escrito en su domicilio o vía correo electrónico, utilizando el sistema habilitado a tal efecto; y considerándose el mismo como un medio idóneo a tal fin. A los efectos de cualquier notificación, se tendrán por válidos los datos provistos o denunciados por los socios, quienes tienen la obligación de mantenerlos actualizados ante el directorio y el administrador. Se tomará como fecha de notificación el día en que fuera recibida en el domicilio del socio o el día posterior al envío del correo electrónico si se hubiera utilizado este medio, reputándose como válidas las mismas, salvo prueba fehaciente en contrario.

II. Control y Reglamentación del Tránsito Interno.

2.1. El tránsito en los espacios circulatorios del complejo residencial se sujetará a las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales y las disposiciones municipales sobre la materia y los Reglamentos dictados por el Directorio de la Sociedad en uso de sus facultades. El tránsito peatonal y de vehículos no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo. El Directorio podrá disponer la prohibición de circulación de determinado tipo o clase de

vehículos motorizados.

2.2. Se encuentra prohibido estacionar en forma habitual, sobre los espacios circulatorios del complejo. Los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada predio, conforme a las normas del Reglamento de Construcción y Edificación. Sólo en casos excepcionales o de emergencia podrá estacionarse en la banquina, debiendo en este caso limitarse al uso de la propia, salvo autorización de los vecinos y en tanto no se obstruya la circulación.

2.3. Queda prohibida toda forma de restricción al uso comunitario de los espacios circulatorios, las veredas y banquinas, tales como palos, estacas, canastos de residuos, escombros y plantas, excepto en el caso de veredas y banquinas, los arbustos y plantas de pequeño tamaño que no obstaculicen la visual, la vereda, y cuya implantación sea expresamente autorizada por el Directorio de la Sociedad. En caso de violación de esta prohibición, además de las sanciones que pudieren corresponder, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable. La debida conservación de estas zonas y espacios es responsabilidad de los propietarios cuyo frente de sobre dicho espacio circulatorio.

2.4. Normas aplicables: Serán de aplicación dentro del ejido del complejo residencial las disposiciones de la Ley Nacional de Tránsito 24.449, en tanto resulten pertinentes y la Ley de Tránsito de la Provincia de Buenos Aires 11.430 y sus modificaciones.

2.5. El Tribunal de Disciplina está facultado a aplicar las sanciones de multa previstas en dichas leyes, por cuanto las infracciones tipificadas en las mismas constituyen asimismo faltas encuadradas en el ámbito del derecho sancionador asociativo, sin perjuicio de formular la denuncia ante las autoridades competentes cuando así lo considere necesario. Las sanciones aplicadas por la Sociedad serán concurrentes con las que, eventualmente, pudieren aplicar las autoridades municipales, provinciales o nacionales.

2.6. Todo conductor de vehículo motorizado de cualquier clase (camión, automóvil, moto, ciclomotor, etc.) deberá llevar consigo y exhibir en caso de requerimiento, su registro de conductor expedido por la autoridad correspondiente, que lo habilite para la conducción de ese tipo de vehículo en particular.

2.7. La velocidad máxima de circulación de vehículos motorizados de cualquier tipo en el complejo residencial es de 20 Kilómetros por hora, salvo los vehículos sanitarios o de seguridad, en caso de emergencias.

2.8. Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios o que produzcan ruidos molestos o que generen emanaciones de gases por encima de lo normal.

2.9. Los socios o propietarios tienen obligación de denunciar ante la Asociación Civil o a la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA, según corresponda, los datos de los vehículos utilizados por su grupo familiar, incluyendo marca, modelo, color, año y números de patente, de motor y de chasis.

2.10. Tipo de Infracciones: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Nacional de Tránsito 24.449 y la Ley Provincial de Tránsito 11.430, se consideran infracciones las siguientes conductas:

a) Conducir sin haber obtenido la pertinente licencia habilitante o estando inhabilitado o con habilitación suspendida; b) Circular sin chapas identificadoras o con identificación borrosa; c) Conducir con exceso de velocidad, o haciendo carreras, o ruidos molestos o pruebas de destreza no autorizadas; d) Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estimulantes o estupefacientes; e) Falta de silenciador o emanación excesiva de gases; f) Falta de luces reglamentarias, incluso en ciclomotores; g) Dañar o destruir señales de tránsito; h) Obstaculizar la vía pública o acceso del complejo; i) Conducir con licencia no adecuada al tipo de vehículo; j) Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad; k) No respetar la prioridad de paso de peatones, y ciclistas; l) No informar a la Sociedad o la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA, la baja o alta de los vehículos propios o de su grupo familiar que circulen en forma habitual dentro del ejido del complejo.

2.11. Las infracciones a las disposiciones del presente reglamento serán objeto de un acta de Infracción por parte de la Guardia de Seguridad del complejo, personal dependiente de AVP o radar correspondiente. Las infracciones y/o incumplimientos de las normas contenidas en los reglamentos verificadas contra propietarios, inquilinos,

visitas, proveedores o cualquier autorizado a ingresar y/o permanecer en el Barrio o el complejo Puertos, podrán constatarse e instrumentarse por medios idóneos como por ejemplo fotografías, declaraciones de testigos, etc., siendo la presente lista meramente enunciativa y no taxativa. El propietario acepta y autoriza expresamente la utilización de cualquier medio que sea determinado por el Directorio, entre los que se encuentran los anteriormente mencionados y los que en el futuro se incorporen para constatar las faltas. Todo ello, sin perjuicio de la facultad de solicitar el auxilio de la policía de tránsito provincial o municipal. El acta de infracción será remitida al Tribunal de Disciplina el que actuará de conformidad con el procedimiento reglado para la aplicación de sanciones.

2.12. El acta de infracción podrá ser provista a través de una fotografía obtenida mediante una cámara de video de imagen detenida, o radar, u cualquier otro medio reputado como idóneo por el Directorio de la Sociedad. Estas constancias se reputan válidas y hacen fe de lo constatado, salvo prueba en contrario. Este servicio podrá ser prestado por terceros, cuando el Directorio de la Sociedad lo estime conveniente.

2.13. El Tribunal de Disciplina aplicará las sanciones que considere apropiadas para las infracciones descriptas.

2.14. Con respecto a las infracciones de tránsito cometidas por los distintos socios de este complejo residencial en los diferentes complejos residenciales del "Emprendimiento Urbano Integral Puertos del Lago" o en los accesos o caminos cuyo cuidado se encuentre a cargo de la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA, éstas serán consideradas a efectos de su penalización y su cobro, como infracciones cometidas dentro del complejo residencial Acacias, correspondiendo en consecuencia al Tribunal de Disciplina de esta entidad aplicar las sanciones correspondientes a las infracciones cometidas y percibir los importes de las sanciones aplicadas.

2.15. Con el objeto de crear una conciencia sobre la problemática del tránsito dentro del ejido del complejo residencial, el Directorio o sus órganos delegados podrán a) publicar en la entrada del complejo el nombre de los infractores, b) podrá prohibir o requerir una autorización escrita para los distintos proveedores, o visitas que hubieren cometido infracciones dentro del complejo residencial, c) tomar cualquier otra medida que estime conducente. A tal efecto, la velocidad de circulación y los sitios de estacionamiento en

los accesos y caminos a cargo de la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA, serán determinados por ésta e indicados mediante la señalización correspondiente.

III. Control de animales dentro del Complejo Residencial.

- 3.1. La totalidad de los animales domésticos de propiedad de los habitantes del complejo residencial deben estar vacunados incluyendo, los dependientes de inquilinos, familiares, visitantes, personal doméstico, cuidadores y operarios en general.
- 3.2. Los perros y gatos deberán ser anotados en el Registro de Identificación de animales del barrio el que será llevado en la Guardia del Servicio de Vigilancia. En dicho Registro que asignara un "número de inscripción" y se consignará: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, raza, color de pelo y tamaño aproximado del perro y señas particulares que puedan facilitar su identificación, como así también datos de la última vacunación: lugar, fecha, etc.
- 3.3. Todos los perros y gatos residentes en el complejo deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el de su propietario y/o el número de teléfono e inscripción en el Registro (estos dos últimos, con carácter optativo).
- 3.4. Salvo previa autorización expresa del Directorio o sus órganos delegados, no se permite en el ámbito del complejo residencial la tenencia de más de tres mascotas por vivienda unifamiliar o unidad funcional. Asimismo, se prohíbe la presencia de perros considerados potencialmente peligrosos, entre los que se destacan Akita Inu, American Staffordshire, Bullmastif, Bull Terrier, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Gran Perro Japonés, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, Presa Canario, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier no siendo taxativa la enunciación anterior, pudiendo incorporarse otras razas que a futuro sean consideradas peligrosas o aquellas que expresamente decida excluir el Directorio. La presente nómina incluye el cruce que resulte de las razas antedichas entre sí o con cualquier otra raza canina.”
- 3.5. Los propietarios de perros y/o gatos no deberán permitir que circulen fuera del perímetro del predio que ocupan o visitan. Los perros deberán siempre pasearse acompañados por los propietarios y/o quienes estos designen y con correa.

3.6. Todo animal que sea encontrado deambulando será capturado y alojado junto a la casilla de la Guardia de Seguridad, o en la guardería del complejo una vez que la misma sea creada y habilitada. Esta tarea estará a cargo del servicio de vigilancia cuando sean animales debidamente registrados en el complejo, personal dependiente de la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA o los voluntarios que se inscriban para colaborar en dicha gestión. Cuando se trate de animales sin identificación, su captura y alojamiento estará a cargo también de las ONG y/o personas que el Directorio designe.

3.7. Los perros alojados junto a la Guardia de Seguridad, o en la guardería del complejo que posean identificación, serán entregados a sus dueños previa firma de una constancia de ese acto, haciéndose pasibles estos últimos de las costas, multas y/o sanciones disciplinarias establecidas en el presente reglamento.

3.8. Los perros que no posean identificación y que no sean reclamados por sus dueños dentro de las 48 horas de su captura, serán remitidos sin excepciones a zoonosis o dados en adopción por medio de las ONG que el Directorio designe. Queda absolutamente prohibido alimentar, hidratar o alojar animales que no posean identificación, debiendo los propietarios, familiares, visitas, proveedores, personal de obra, etc., dar inmediato aviso al personal de la guardia o intendencia, con el fin de proceder de conformidad con el protocolo de rescate, captura, vacunación y adopción.

3.9. Los dueños de animales cuya intervención en caso de mordedura o lesión causada directa o indirectamente por la interacción con el animal y siempre que esta sea comprobada, serán pasibles del reintegro del pago de las costas, gastos, atenciones, etc. y sanciones disciplinarias establecidas en el presente Reglamento, las que incluirán la expulsión del animal de comprobarse la existencia de lesiones. La comprobación de la mordedura o lesión podrá acreditarse con testimonios de cualquier persona que pueda asegurar la ocurrencia del hecho como así también fotografías, videos y/o cualquier indicio que sirva para dar por cierta la mordedura o lesión del animal.

3.10. Las costas y sanciones disciplinarias mencionadas serán fijadas por el Tribunal de Disciplina y/o por el Directorio de la Sociedad según el siguiente criterio pudiendo ser las sanciones, acumulativas: a) COSTAS Y GASTOS: a. 1) **Costas de captura y**

alojamiento en la guardería: en función de los costos de personal, transporte, alimentos y gastos administrativos que serán evaluados por el Directorio de la Sociedad, o según los valores de mercado más un cargo administrativo; a.2) Costas, costos, gastos de tratamiento de la víctima de la mordedura, o lesión ocasionada directa o indirectamente por el animal el propietario deberá reintegrar la totalidad de los gastos, costas, costos, honorarios de profesionales, etc., al damnificado. b)

SANCIONES: a los fines de su determinación, se tendrá en cuenta la gravedad del caso y los antecedentes y reiteraciones de la violación a las presentes normas reglamentarias. c) Todos los valores podrán ser rectificados por el Directorio de la Sociedad cuantas veces lo considere necesario dando a publicidad esos cambios por los medios habituales con anticipación a su vigencia efectiva.

IV. Sanciones Aplicables.

4.1. Sin perjuicio de las sanciones específicas fijadas en materia de tránsito y control de animales, el incumplimiento a las obligaciones y disposiciones del presente reglamento, los Estatutos sociales su reglamento y los demás Reglamentos aprobados por la Asamblea, será penalizado con sanciones pecuniarias, de suspensión o expulsión según el Tribunal de Disciplina estime apropiado teniendo en cuenta la gravedad de la infracción. Las infracciones y/o incumplimientos de las normas contenidas en los Reglamentos verificadas por propietarios, inquilinos, visitas, proveedores y/o cualquier autorizado a ingresar y/o permanecer en el Barrio y/o el complejo Puertos, podrán constatarse y/o instrumentarse por medios idóneos como por ejemplo fotografías, declaraciones de testigos, etc., siendo la presente lista meramente enunciativa y no taxativa. El propietario acepta y autoriza expresamente la utilización de cualquier medio que sea determinado por el Directorio, entre los que se encuentran los anteriormente mencionados y los que en el futuro se incorporen para constatar las faltas correspondientes. En el caso de los servicios de delivery, la Guardia deberá consultar al proveedor a cuáles lotes ingresará. Para el supuesto de infracción labrada por el proveedor, la infracción se asignará a todos los lotes a los que ingresó, cobrándose el proporcional a cada uno del valor total de la infracción.

4.2 El importe de la sanción será determinado por el Tribunal de Disciplina entre un monto mínimo equivalente a 50 litros de nafta súper y un máximo equivalente a 500 litros de nafta súper por infracción.

4.3. Cobro de las sanciones: Los importes de las sanciones serán incluidos en las liquidaciones mensuales de expensas comunes o servicios, luego de notificada el acta de infracción respectiva.

4.4. Sanciones aplicables a Infracciones de Tránsito:

4.4.1 Las infracciones de tránsito descriptas en el capítulo 2, del presente Reglamento, serán sancionadas de acuerdo con la siguiente escala, y serán de aplicación automática. **a)** Primera falta: apercibimiento con copia al legajo. **b)** Segunda falta: sanción pecuniaria equivalente a 50 litros de nafta súper **c)** Tercera falta: sanción pecuniaria equivalente a 100 litros de nafta súper, **d)** Cuarta falta: sanción pecuniaria equivalente a 200 litros de nafta súper **e)** Quinta falta: sanción pecuniaria equivalente a 300 litros de nafta súper.

4.4.2. Será competencia del Tribunal de Disciplina establecer a su criterio y teniendo en cuenta los valores de plaza el equivalente en moneda de curso legal del precio de la nafta súper según precio vigente en YPF de Nordelta para el cálculo de las sanciones pecuniarias arriba indicadas.

4.4.3. De acuerdo con la gravedad de la falta, el responsable podrá ser objeto de otras sanciones estatutariamente previstas, en forma concurrente con las sanciones pecuniarias aquí establecidas.

4.4.4. Para la aplicación de las sanciones correspondientes al presente capítulo, el Tribunal de disciplina podrá recibir un descargo por escrito del infractor y decidir en consecuencia.

4.4.5. En caso de pago de la sanción dentro de los quince días de recibida o vencido el plazo sin que el propietario formule discusión alguna, se aplicará un descuento del 40% de la sanción aplicada.

4.4.6. El Tribunal de Disciplina podrá ampliar o reducir el monto de las sanciones descriptas bajo resolución fundada.

4.4.7. En caso de concurso de infracciones, las sanciones se sumarán, hasta un máximo del equivalente a 2000 litros de nafta súper según precio vigente en YPF de Nordelta.

4.4.8. A los fines de la reincidencia, se tomarán en cuenta las infracciones cometidas dentro de los dos años anteriores, contados desde el hecho objeto del Acta de Infracción.

4.4.9. Responsabilidad por Menores y Dependientes: Los padres, o tutores serán responsables del pago de las sanciones por las infracciones cometidas por sus hijos o pupilos menores de edad. Los socios accionistas y temporarios serán responsables por el pago de las sanciones por las infracciones cometidas por los integrantes de su grupo familiar, visitantes e inquilinos. Cuando no pueda establecerse la identidad del conductor del vehículo, la responsabilidad recaerá sobre el propietario o tenedor del mismo.

4.5. *Sanciones aplicables con respecto al control de animales dentro del complejo.*

4.5.1. Las infracciones relacionadas con las normas sobre control de animales descritas en el capítulo 3, del presente Reglamento, serán sancionadas por el Tribunal de Disciplina quien podrá aplicar entre las distintas sanciones que estime conveniente, una sanción pecuniaria graduable de acuerdo con la siguiente escala: a) Captura: 20 litros de nafta súper. b) Alojamiento en guardería (por día): \$ 20 litros de nafta súper. b) Sanción: Apercibimiento. **2º Infracción:** a) Captura: 20 litros de nafta súper. b) Alojamiento en guardería (por día) 20 litros de nafta súper. c) Sanción: el equivalente a 90 litros de nafta súper **3º Infracción** a) Captura: 20 litros de nafta súper. b) Alojamiento en guardería (por día): 20 litros de nafta súper. c) Sanción: equivalente a 250 litros de nafta súper, A partir de la tercera infracción, se aplicará como sanción el doble de la inmediata anterior.

4.5.2. De producirse infracciones adicionales, el Tribunal de Disciplina de la Sociedad podrá aplicar las sanciones que, dentro de su competencia, considere conveniente. Adicionalmente, el Tribunal de Disciplina de la Sociedad podrá efectuar denuncias a las autoridades competentes, a cuya decisión quedará la aplicación de las sanciones que por ley u ordenanza pública correspondieran.

4.5.3. De acuerdo con la gravedad de la falta, el responsable podrá ser objeto de otras sanciones estatutariamente previstas entre las que se incluye la expulsión del animal

en cuestión, en forma concurrentemente con las multas aquí establecidas.

4.5.4. Para la aplicación de las sanciones correspondientes al presente capítulo, no será necesario instruir sumario alguno a menos que el Tribunal de Disciplina lo estime conveniente.

4.5.5. El Tribunal de Disciplina podrá ampliar o reducir el monto de las sanciones descriptas bajo resolución fundada.

4.6. Sanciones por falta de pago de expensas.

4.6.1 La falta de pago de las facturas vencidas correspondientes a dos meses de servicio, será considerada como falta grave por los importantes perjuicios que causa a los demás vecinos del complejo, por lo que será posible de las siguientes sanciones: En los casos de deuda de lotes habitados y en obra, a partir de dos meses de servicios, se impondrán las siguientes sanciones (en forma individual y/o conjunta): a) una sanción de inhabilitación transitoria del socio activo, mientras subsista su condición de deudor moroso; esta inhabilitación será facultativamente aplicada por el Directorio con carácter previo a cada asamblea, debiendo hacerse pública con no menos; b) sanción pecuniaria variable de entre el 20% al 80% de las sumas adeudadas, sin perjuicio de las demás sanciones que el Tribunal de Disciplina considere que corresponden a la conducta asumida, c) pago de los costos, gastos, costas, honorarios de estudio y cualquiera que resulte por la gestión de recupero de deuda, d) inhabilitación temporaria de la tarjeta magnética de acceso vehicular al barrio, e) expulsión del socio en los casos que la falta de pago fuera reiterada o que los meses adeudados superaran el número de doce (12). Aplicación de Sanciones. Facultades del Tribunal de Disciplina.

5. Tribunal de Disciplina.

5.1. El Reglamento del estatuto de la Sociedad prevé la existencia de un Tribunal de Disciplina de la Sociedad. A continuación se describen las normas generales a que deberá someterse dicho Tribunal. La instrucción de los descargos por infracciones a las leyes, estatutos y reglamentos que rigen la vida en la comunidad del complejo residencial se regirá por las siguientes disposiciones.

5.2 Órgano de aplicación: El órgano natural para la aplicación de sanciones, según lo establecido en el Reglamento del Estatuto de la Sociedad es el Tribunal de Disciplina, de la Sociedad. Los miembros del Tribunal de Disciplina no podrán ser recusados, pero podrán excusarse.

5.3 Si por causa de las excusaciones, el Tribunal de Disciplina quedare sin quórum, el Directorio de la Sociedad procederá a designar los miembros necesarios para integrarla cesando en sus funciones una vez cumplida la actuación para la que se los nombró.

5.4. Apelación: Las suspensiones superiores a treinta días y sanciones pecuniarias superiores al equivalente a 100 litros de nafta súper aplicadas por Tribunal de Disciplina en la sustanciación de un sumario, podrán ser apeladas ante el Directorio, dentro de los 10 días corridos de presentada la apelación, mediante escrito que deberá interponerse y fundarse dentro de los diez días corridos de la notificación. El Directorio podrá confirmar o disminuir la sanción impuesta por el Tribunal de Disciplina, pero no podrá agravar la situación del apelante.

5.5. Sanciones a menores: En todos los casos en que se hallaren involucrados menores de edad, deberá darse intervención a sus padres o representantes legales quienes, sin perjuicio de la responsabilidad civil que les pudiera corresponder, también podrán ser sancionados cuando se compruebe su responsabilidad en cualquier grado.

5.6. Los menores de diez años están excluidos del régimen disciplinario de suspensión o expulsión, el que deberá circunscribirse únicamente a una observación o amonestación que se efectivizará en presencia de sus representantes legales con más la sanción a sus progenitores o representantes legales que el Tribunal estime conveniente.

5.7. Publicidad de las Sanciones: Las sanciones que se apliquen podrán ser dadas a conocer a todos los socios, publicándose en la cartelera de la Guardia de Seguridad y en los boletines informativos. En ningún caso se darán a publicidad las sanciones que afecten a menores de diez años.

5.8. Prescripción: Las acciones por las infracciones disciplinarias sancionadas con apercibimiento prescriben al año. Las sanciones pecuniarias u otro tipo de sanción prescriben a los dos años. A los fines de la reincidencia se considerarán las infracciones cometidas en los dos años anteriores al hecho que dio lugar al sumario o la sanción.

5.9. Los legajos correspondientes a sanciones serán destruidos por disposición del Directorio una vez transcurridos tres años de cumplida la sanción. Del mismo modo, se dispondrá la eliminación de las constancias de sanciones obrantes en los legajos del socio. Las actuaciones vinculadas con sanciones de expulsión, no podrán ser destruidas.

6 El presente reglamento podrá sufrir las modificaciones que disponga el Directorio de la Sociedad, entrando en vigencia las modificaciones introducidas en forma automática, sin perjuicio de que la Asamblea deberá ratificar la modificación introducida dentro de los 6 meses posteriores a la fecha del acta de Directorio respectiva.

NOTA: Se deja constancia que el presente reglamento está sujeto a modificación, pudiendo ser ampliado o modificado en cualquiera de sus términos por Consultatio SA y/o Consultatio Inmobiliaria SA, hasta la fecha de escrituración de la parcela adquirida.