



## REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA INTERNO LAGOS DE SAN ELISEO

### I.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1 **Ámbito de aplicación:** La conducta de los miembros del Fideicomiso de Copropietarios de Lagos de San Eliseo, de las personas que convivan con ellos en las unidades funcionales de su propiedad y Unidades multifamiliares (MF1, MF2) y comerciales (COM), sus invitados y cualquier tercero que ingrese al ámbito del Inmueble de Consorcio; como así también el uso de las áreas comunes y de esparcimiento del Inmueble de Consorcio, se regirán por las disposiciones incluidas en el presente y las demás disposiciones generales y particulares que dicte la Asamblea de Copropietarios de Lagos de San Eliseo.

1.2. **Autoridad de Aplicación:** Será competente para la aplicación de las sanciones previstas en el presente Reglamento, quien ejerza la Administración del Consorcio de Copropietarios del barrio Lagos de San Eliseo, quien tendrá a cargo la sustanciación de los procesos infraccionales iniciados ante la comisión de hechos susceptibles de ser encuadrados en las conductas aquí previstas, conforme a las normas procesales dispuestas. La Comisión de Convivencia y Disciplina, actuará como órgano promotor frente a la recepción de denuncias en las formas previstas por este Reglamento y las resoluciones que a los fines procesales se dicten. El Consejo de Propietarios, actuará como órgano de alzada para la revisión de las sanciones aplicadas por la Administración.

1.3 Terminología **empleada:** Los términos utilizados en el presente reglamento tienen los siguientes significados:

a) “**Administrador**” representante de los Copropietarios con facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común, ejercer las atribuciones conferidas por los Reglamentos, y proveer la recaudación y empleo necesario para tal fin;

b) “**Asamblea de Copropietarios**” es el órgano deliberativo y volitivo del Consorcio de Propietarios;

c) “**Inmueble de fideicomiso**” comprende todo el predio del emprendimiento denominado LAGOS DE SAN ELISEO.

d) “**Consorcio (actualmente Fideicomiso)**” es el consorcio de propietarios de unidades funcionales ubicadas, multifamiliares (MF) y comerciales (COM) en el Inmueble de Fideicomiso;

e) “**Copropietario/s**” son los titulares registrales de una o más unidades funcionales sitas en el Inmueble de Consorcio;

f) “**Expensas**” son todos los gastos necesarios para solventar la conservación o reparación de partes o bienes comunes y cubrir las prestaciones básicas e indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del Inmueble de Consorcio;

- g) “**Reglamento**” es el presente Reglamento de Uso y Convivencia Interno;
- h) “**Reglamentos**” son todos los reglamentos del Consorcio y los que se dictaren en el futuro de conformidad;
- i) “**Reglamento de Edificación**” es el reglamento que rige toda obra de urbanización y edificación, refacción o modificación de lo existente a realizarse dentro del Inmueble de Consorcio.

**1.4 Vigencia de las disposiciones:** El presente Reglamento, y todas las otras normas que la Asamblea de Copropietarios dicte serán de aplicación inmediata, cuando en éstos no se disponga lo contrario, una vez difundida su publicación para conocimiento de los Copropietarios.

1.5 Todo copropietario que hubiera alquilado u otorgado el uso de su propiedad a cualquier tercero deberá notificar de ese hecho a la Administración, con la obligación de informar los datos personales de aquellos, así como la vigencia del contrato en el caso de alquiler.

En todo nuevo alquiler o renovación de uno vigente, con carácter previo a la suscripción del correspondiente contrato, el propietario deberá remitir a la Administración los datos personales de los interesados y referencia de estos.

Queda terminantemente prohibido alquilar unidades funcionales que no cuenten con “final de obra”.

El propietario que otorgare en alquiler o en uso su propiedad a quien hubiera cometido una falta grave o hubiera cometido reiteradas faltas que dieran lugar a sanción, será pasible de infracción gravísima.

Asimismo, recibirá infracción gravísima los supuestos de incumplimientos enunciados en los párrafos segundo y tercero.

## II.- CONDUCTA DE LOS COPROPIETARIOS

2.1 La conducta de los Copropietarios deberá tener en miras la tranquilidad, decencia, decoro, y buen nombre del Consorcio. Será decisiva en la apreciación de la correcta actuación y conducta del Copropietario, su adecuación al cumplimiento de las normas regidas por el presente Reglamento y las pautas de higiene generalmente aceptadas, así como su consideración y respeto hacia los demás Copropietarios, familias y visitas.

2.2 Los PROPIETARIOS y/o INQUILINOS y/o OCUPANTES LEGITIMOS harán uso de los derechos emergentes de la unidad funcional que tienen las partes de propiedad exclusiva y comunes, respectivamente, conforme con las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad competente y los REGLAMENTOS, haciéndose personalmente responsable de las consecuencias que pudieran originarse por la falta de cumplimiento de las mismas. Rige el principio de preservar y cuidar los bienes de propiedad común del Consorcio, como si se tratara de bienes particulares.

2.3 Todos los copropietarios comparten la responsabilidad de una utilización correcta y del mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos o de propiedad del Barrio, como plazas, parques, prados, veredas, instalaciones administrativas o sociales, calles, banquetas, etc. En general, deberán contribuir, en lo posible, a su realce o embellecimiento.



2.4 Quien causare un daño a un tercero; a un bien y/o a las instalaciones del predio, será responsable de reparar dicho daño, en forma solidaria y conjunta con el PROPIETARIO, INQUILINO Y/O OCUPANTE LEGÍTIMO, por quien el causante del daño se encontrare o hubiere ingresado al predio, dicha solidaridad se extiende a los padres, tutores, curadores y guardas, en caso que el daño hubiere sido causado por un menor. En todos esos supuestos el Fideicomiso queda exonerado de responsabilidad.

2.5 Los Copropietarios serán siempre responsables por los daños ocasionados por su grupo familiar, y solidariamente responsables por los ocasionados por los residentes de su unidad funcional –aún INQUILINOS y OCUPANTES LEGITIMOS-, y por los INVITADOS de cualquiera de todos los nombrados.

2.6 Las trasgresiones a los distintos REGLAMENTOS, serán multadas y/o sancionadas de acuerdo a lo que se establezca en el respectivo capítulo del presente Reglamento. La aplicación, cumplimiento y cobro de las sanciones y/o multas será efectuado de la manera indicada en dicho apartado, sentándose como principio que en caso de imposición de multas el PROPIETARIO de la unidad funcional responderá por aquellas causadas por el inquilino, OCUPANTE legítimo e INVITADO de su unidad funcional.

2.7 En el caso de operarse daños, el Fideicomiso quedara facultado a reparar los mismos con fondos propios, y luego trasladar al responsable las sumas que deba abonar, imputando su importe como parte integrante de las expensas mensuales de la unidad funcional del COPROPIETARIO inmediata posterior o previa a la fecha del pago.

2.8 Si por cualquier motivo que fuese existente contra el Fideicomiso un reclamo que deba ser abonado por un RESIDENTE, el Fideicomiso podrá hacer frente al pago de dicho reclamo, y luego repetirlo de quien resulte corresponder, de la manera indicada en el Ítem 2.7 anterior. Se incluye en este punto el pago de cualquier suma de dinero necesaria para abonar gastos, honorarios (consultores, inclusive), levantar o sustituir embargo preventivo, medida precautoria o cautelar trabada sobre bienes del Consorcio, aun sin conformidad del RESIDENTE.

2.9 Los honorarios profesionales y gastos que el Consorcio deba abonar por cualquier acción u omisión de un RESIDENTE, podrán ser debitados de la liquidación de expensas de la unidad funcional ocupada por dicho RESIDENTE, en la medida que así lo decidiera la Administración.

### **III.- USO DE LAS PARTES COMUNES Y/O ESPACIOS RECREATIVOS**

#### **3.1 Autorizados para la utilización y solicitud de uso de los sectores comunes**

a. Con excepción de las limitaciones que más adelante se determinen en el presente Reglamento, estarán autorizados a utilizar y solicitar el uso de los distintos sectores en trato y de las instalaciones existentes en los mismos, las personas que residan en alguna de las unidades funcionales o los PROPIETARIOS que, sin residir en el mismo, no posean otorgado el uso o la ocupación de su unidad funcional a favor de terceros.

b. En el caso de PROPIETARIOS no RESIDENTES en el predio, solo podrán hacer uso de los sectores e instalaciones, los mismos y su grupo familiar directo ascendente y descendente.

En este último supuesto, la Administración deberá convalidar tal autorización.

c. El uso del HOUSE solo podrá ser solicitado por el PROPIETARIO o por los INQUILINOS o por los OCUPANTES LEGITIMOS de una unidad funcional o por cualquiera que residiere en la misma. En el supuesto caso que el INQUILINO u OCUPANTE LEGITIMO se tratara de una sociedad, solo su representante legal o la persona a quien el mismo designe podrá solicitar el uso del HOUSE.

d. El derecho de uso o solicitud de uso que los sectores en trato posee el PROPIETARIO, es excluyente del que posee el INQUILINO, el OCUPANTE LEGITIMO y viceversa.

Si algún PROPIETARIO decidiera no autorizar a quien ocupare su unidad funcional para el uso de alguno de los sectores citados deberá expresamente y fehacientemente comunicarlo a la Administración. Caso contrario se entenderá que dicha autorización ha sido impartida por el PROPIETARIO.

La autorización del uso de alguno de los Sectores por parte de un INQUILINO u OCUPANTE LEGITIMO, importara también la que dicho INQUILINO u OCUPANTE haga a favor de algún miembro de su grupo familiar o tercero, en la medida que no sea prohibida por los REGLAMENTOS. Siendo el PROPIETARIO solidariamente responsable del pago de las trasgresiones a los REGLAMENTOS y de los daños causados por los INQUILINOS u OCUPANTES al consorcio, en todo momento el PROPIETARIO podrá solicitar a la administración un informe de las personas a quienes su INQUILINO u OCUPANTE LEGITIMO haya autorizado.

e. La administración podrá crear Registros de datos especiales para cada Sector. Dichos registros serán creados al solo y exclusivo efecto de tomar conocimiento de la cantidad de personas que utilizan cada sector y con el fin de controlar que la demanda no supere las posibilidades de capacidad de utilización de cada sector. La falta de anotación en el/los Registro/s de alguna persona que causare un daño, no implicara responsabilidad alguna para el Fidecomiso, como tampoco exonerara de responsabilidad al PROPIETARIO de la unidad funcional por medio del cual el causante del daño hubiere ingresado al predio, ni mucho menos al INQUILINO u OCUPANTE LEGITIMO de la misma.

f. Para el uso de los sectores comunes en trato y sus instalaciones la unidad funcional correspondiente a quien pretendiera su utilización deberá encontrarse al día en el pago de las expensas. No se tomará reserva para el uso de las instalaciones a quienes adeuden expensas y se podrá impedir el ingreso de quien resulte moroso en el pago de las expensas a los lugares recién indicados.

g. Queda expresamente prohibido a INVITADOS transitar y permanecer en cualquier sector común del predio en el que expresamente no esté autorizado por los Reglamentos su ingreso, utilización y permanencia.

h. La administración podrá fijar un canon de uso, otro de limpieza y otro por requerir personal de seguridad adicional, para la realización de eventos en el House. Más adelante se detallan los valores que estarán sujetos a variación sin aviso y sin sometimiento alguno a votación por asamblea. El cambio en los valores será ajustado a los niveles de inflación

del país. Se modificará el mismo cada 6 meses.

3.2 Las calles, accesos, cunetas, instalación de alambrados, arroyos, lagos, forestación, lugares verdes, áreas deportivas, club House y zonas de esparcimiento sobre el que ninguna otra persona pueda invocar derechos de propiedad exclusiva, deberán ser utilizados conforme a su destino específico.

3.3 Es responsabilidad de todos los Copropietarios la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios comunes y/o espacios recreativos, tales como plazas, parques, prados, veredas, instalaciones en calles, banquetas, etc. En consecuencia, los Copropietarios deberán contribuir al mantenimiento, realce o embellecimiento mediante el pago de las Expensas y deberán abstenerse de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

3.4 Los bienes comunes deberán ser cuidados al menos con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los Copropietarios informar a sus visitantes e inquilinos sobre los reglamentos y normas que regulen la convivencia en el Inmueble de Consorcio, así como asegurar, bajo su responsabilidad, su cumplimiento.

3.5 Se prohíbe arrojar sobre los espacios circulatorios, lagos, parques y áreas de esparcimiento cualquier tipo de basura o desperdicio. La recolección de residuos domiciliarios será realizada por quien designe el Administrador en los horarios y con las modalidades establecidas por la Administración.

3.6 Se encuentra terminantemente prohibido bañarse en los espacios acuáticos del Inmueble de Consorcio (Lagos y Lagunas). En tal sentido, los Copropietarios serán plenamente responsables de las violaciones a esta disposición que compete tanto a ellos mismos, como a sus dependientes familiares y/o visitas. Se prohíbe la navegación con motor dentro de los espacios acuáticos, los que se encuentran reservados para esparcimiento con embarcaciones a remo y vela no mayores a 4,5 metros de eslora, siempre que las mismas no superen la capacidad máxima de personas determinada por el fabricante de cada embarcación.

3.7 Se prohíbe arrojar cualquier tipo de líquidos y agroquímicos peligrosos para la salud y el ecosistema en los espacios acuáticos del Inmueble de Consorcio. Con el objeto de cuidar el ecosistema de los espacios acuáticos los Copropietarios de unidades funcionales linderas, con los espacios acuáticos, se le prohíbe utilizar cualquier tipo de fertilizantes químicos, y/o plaguicidas y/o venenos de cualquier tipo sobre sus terrenos que puedan afectar la contaminación de los mismos. Las residencias construidas sobre unidades funcionales linderos a los espacios acuáticos que posean piletas, o cualquier tipo de espejo de agua deberán poseer filtros de agua y un mecanismo de conexión con el sistema de desagüe del Inmueble de Consorcio de manera que no se viertan directamente sobre los espacios acuáticos ningún tipo de líquidos. El mantenimiento y control de malezas en los márgenes de los espacios acuáticos, estará a cargo del copropietario de la unidad funcional correspondiente, pudiendo la administración o la intendencia del barrio intimar el correspondiente mantenimiento. Ante el incumplimiento, la unidad funcional podrá ser sancionada con la aplicación de multa.

3.8 El incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente apartado

será pasible de aplicación de la sanción de multa leve de conformidad con lo previsto en el apartado XIX del presente Reglamento.

#### **IV.- ARMAS Y CAZA**

4.1 Queda prohibido en todo el predio del barrio la caza de todo tipo de animales. Se permite la pesca deportiva con devolución. Este punto, podrá ser modificado por el Consejo de Propietarios, sin que exista Asamblea de por medio, siempre y cuando se realice un análisis minucioso de riesgos y beneficios por parte de un Biólogo. La Administración dispondrá la forma en que se llevarán a cabo las medidas de control de plagas que resulten necesarias, debiendo velarse en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos y animales domésticos.

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

4.3 En el caso de que algún copropietario tenga 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 tenencia y de portación de armas emitido por el RENAR, armas registradas a su nombre o de la empresa para la cual trabaja con la correspondiente autorización para su uso, encontrarse registrado legalmente conforme al régimen laboral correspondiente a su actividad y con sus haberes al día, certificado de inexistencia de antecedentes penales y 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 los propietarios que cuenten con este servicio.

b. El personal de custodia 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 señores visitantes o proveedores. De esta manera el propietario es responsable por cualquier evento que pudiera protagonizar el personal a su cargo.

4.4 El incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente apartado será pasible de aplicación de la sanción de multa moderada, conforme lo previsto en el punto XIX del presente reglamento.

#### **V.- USO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES DESTINADAS A VIVIENDA**

5.1 El uso de las unidades funcionales destinadas a vivienda unifamiliares estará gobernado en primer lugar por la consideración y respeto hacia los demás ocupantes del Consorcio de Copropietarios, en todo lo que pueda percibirse más allá de su vivienda. Respetando lo expresado y con las limitaciones dispuestas en el presente, los

Copropietarios ejercerán, con relación a las unidades funcionales de su propiedad y con total plenitud, los derechos emergentes de su condición de tales.

5.2 Cuando las obras privadas se paraliquen por más de 180 días se deberá retirar del lote el obrador, escombros, materiales de obra, elementos de construcción, etc. y deberá mantener el parque en condiciones. Las aberturas, de no estar colocadas, deberán cerrarse con placas de fenólico o material similar. Caso contrario el Consejo de Administración queda facultado para realizar la tarea por cuenta y cargo del propietario agregando el costo a las contribuciones mensuales.

5.3 Queda estrictamente vedada la realización, en las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares, de cualquier actividad lucrativa, comercial y/o profesional que implique el movimiento habitual de personas ajenas al consorcio de propietarios, en especial las realizadas en forma pública o promocionadas por cualquier medio.

5.4 Las unidades funcionales en las que no se hubiera edificado, no podrán ser utilizadas para estacionamiento de vehículos o destinos conexos (sin importar si estos son propios o no), ni emplazar construcciones que no sean las tendientes a edificar conforme el plano aprobado mediante el procedimiento previsto en el Reglamento de Edificación, ni permitir en ellos la realización de campamentos o “picnics”, colocación de carpas, gazebos, parrillas móviles, piletas temporales de lona, plásticas o cualquier otro tipo de pileta similar que sea colocada por sobre el nivel del terreno, como así tampoco, en general, podrán destinarlos a usos que directa o indirectamente constituyan una trasgresión a las normas del Consorcio.

5.5 En ninguna de las unidades funcionales, multifamiliares o comerciales se podrá desarrollar actividades de índole políticas o religiosas que trasciendan de cualquier manera a la propia unidad funcional. También se encuentra prohibido en las unidades funcionales, multifamiliares y comerciales, el acopio y/o depósito de materiales, sean para comercialización o para uso del copropietario o inquilino, que sean combustibles; explosivos u otros que hagan peligrar la seguridad del inmueble y/o sus vecinos.

5.6 En las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares no se podrán desarrollar actividades que afecten a los demás Copropietarios con ruidos, olores, o produzcan aglomeraciones, o que de cualquier forma afecten la tranquilidad, salubridad, /o decoro del Consorcio y/o cuya realización y/o secuela resulten molestas al restante copropietario y/o contrarias, al buen nombre del Consorcio. Todo Copropietario deberá cuidar que no trasciendan fuera de su propiedad ruidos que puedan resultar molestos para los demás Copropietarios y este cuidado deberá ser extremado entre las 10:00 PM y las 8:00 AM durante los días lunes, martes, miércoles, jueves y domingos. Los días viernes se extenderá el horario a las 2 AM, y los sábados a las 4 AM.

Se encuentra prohibido el uso de drones fuera del espacio aéreo del lote de cada propietario.

El incumplimiento de la cláusula anterior será pasible de la aplicación de sanción de multa leve conforme lo previsto en la cláusula XIX del presente reglamento.

5.7 En caso de celebraciones y/o fiestas desarrolladas en unidades funcionales, en la que haya presencia de menores de 18 años, los mayores responsables de la unidad funcional

se encuentran obligados a arbitrar todos los medios a su alcance para evitar que los invitados deambulen por las calles del Barrio. Dichos cuidados deberán ser extremados en horarios nocturnos.

5.8 Se encuentra prohibida en las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares la instalación de toda clase de letreros, banderas de propagandas, pasacalles o anuncios. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Edificación.

5.8 bis Se encuentra prohibido en las unidades funcionales destinadas a viviendas unifamiliares la instalación, sin previa aprobación de la Comisión de Arquitectura, de cubiertas de lona u otros materiales, toldos, pérgolas, piletas de natación, que no hayan sido contemplados en los planos de construcción aprobados de la unidad. La Comisión de Arquitectura para la aprobación de las nuevas incorporaciones, analizará el cumplimiento de los criterios técnicos y estándares de calidad constructiva exigidos por el reglamento vigente de su competencia, así como el cumplimiento de los criterios estéticos y de armonía con el paisaje y el diseño urbanístico del Barrio.

5.8 ter: El incumplimiento de la cláusula anterior será pasible de la aplicación de sanción de multa moderada, conforme lo previsto en la cláusula XIX del presente reglamento.

5.9 Los artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares deberán ser utilizados de modo tal que no afecten a los vecinos. En caso que existieren instalaciones deportivas particulares (canchas de tenis, paddle, fútbol y similares) las mismas solo podrán utilizarse dentro del horario de 9:00 a 13:00 y de 16:00 a 22:00.

5.10 En caso de ser necesario, los generadores de energía eléctrica privados deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca al mínimo su nivel de ruido y de propagación de gases combustibles. Su uso deberá limitarse solo por el tiempo de corte del suministro eléctrico.

5.11 Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios por parte de proveedores en las unidades funcionales en particular, tales como, tareas de jardinería, reparaciones, limpieza de piscinas entre otros, deberán ser estrictamente observadas. Dichas actividades deberán ser realizadas de Lunes a Viernes en el horario de 8:00 a 20:00, y Sabados de 9 a 13, quedando exceptuadas las emergencias (eléctricas, cerrajería, etc.) para las viviendas. Éstas no tendrán límite horario ni de días cuando las actividades mencionadas sean realizadas directamente por los Copropietarios, u ocupantes de las unidades funcionales, las mismas podrán realizarse todos los días, inclusive sábados, domingos y feriados dentro de los horarios mencionados. Se permita el ingreso de proveedores de delivery hasta las 12 AM.

5.11 bis Se solicita la salvedad del horario hasta las 20:00 para jardinería y pileta sea solo en verano. El resto del año deberá ser hasta las 19 hs. Todos los demás trabajos que se realicen dentro de las unidades, plomería, gasista, siguen hasta las 20 hs.

5.12 Toda unidad funcional que posea una alarma susceptible de producir ruidos molestos ante su activación, el copropietario responsable de la unidad funcional deberá comunicar desde el momento de su instalación, todos los datos correspondientes a la empresa de

seguridad encargada de la misma debiendo coordinar las acciones a seguir frente a eventuales activaciones de la alarma en ausencia del propietario, con la empresa de seguridad del barrio, conforme a los protocolos de seguridad existentes.

5.13 Cuando en una unidad funcional en ausencia del copropietario, se detecten situaciones de riesgo, o la existencia de ventanas o puertas abiertas o rotas o ante la evidencia de señas de peligro o una situación de vulnerabilidad para la Unidad Funcional o para los demás copropietarios linderos, 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 copropietario responsable de la unidad funcional 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, el personal de seguridad previa comunicación y anuencia de la Administración, podrá tomar las medidas necesarias para acotar el peligro, siempre velando por la integridad de la unidad funcional y los bienes existentes en ella.

5.14 Es obligatorio para los Copropietarios la poda de ramas de los árboles y arbustos ubicados dentro de sus unidades funcionales que afecten el tránsito o la visual en las calles. El Administrador se encuentra facultado para podar o talar por cuenta y orden de los distintos Copropietarios los árboles y/o arbustos que afecten al tránsito.

5.14 bis: Es obligatorio para los Copropietarios el mantenimiento del césped de las unidades funcionales de su propiedad que cuenten con vivienda unifamiliar construida o se encuentren perimetradas. El césped deberá mantenerse corto y en adecuado estado de conservación, a los fines de acompañar la armonía del paisaje urbanístico, la limpieza y el buen estado de conservación en general de todos los espacios verdes que integran el Barrio en su conjunto.

5.15 El incumplimiento de la cláusula anterior (5.14 y 5.14 bis) será pasible de la aplicación de sanción de multa leve, conforme lo previsto en la cláusula XIX del presente reglamento.

5.16 El retiro de escombros, tierra, podas de volumen considerable o cualquier otro tipo de carga especial, correspondiente a trabajos realizados sobre ejemplares –árboles, arbustos- insertos en las unidades funcionales deberá ser efectuado por los Copropietarios a su costo; en caso de no hacerlo, el Administrador estará facultado a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del Copropietario y con cargo al mismo.

5.17 Los cercos vivos perimetrales deberán cumplir los siguientes requisitos:

a-Los arboles (no arbustos) deberán ser plantados a no menos de 1,50 metros del cerco perimetral lateral y/o límite del terreno y respetando el retiro de frente.

b-La altura máxima de los arbustos es de 2.50 metros

c-No están permitidas las especies de árboles con raíces invasivas en el cerco perimetral. Ejemplo: Gomero, Ficus, Álamo, Sauce excepto que sean plantados a 3 metros de distancia del cerco perimetral.

Los cercos vivos perimetrales preexistentes a la sanción de esta norma se conservaran en el estado que se encuentran salvo expreso pedido del lote lindero que se encuentre construido y que pruebe perjuicio alguno.

5.18 Son pasibles de multa el incumplimiento de las conductas previstas en el presente

apartado que a continuación se detallan:

- a. El incumplimiento de las normas previstas en las cláusulas 5.9 y 5.10 será pasible de multa leve,
- b. El incumplimiento de las normas establecidas en las cláusulas 5.3, 5.4, 5.6, 5.7, 5.8, y 5.11 5.17 será pasible de multa moderada.
- c. La comisión de la conducta prohibida en la cláusula 5.5 del presente apartado, será pasible de multa grave.

#### **VI.- PRESTACIONES BÁSICAS Y EXPENSAS**

6.1 Prestaciones básicas residenciales: Se entenderá como prestaciones básicas residenciales a cargo el alumbrado de las calles internas y/o de las áreas de propiedad común en donde resulte necesario, recolección de residuos, escombros, poda, tierra y otras cargas especiales, mantenimiento, y limpieza de las áreas de propiedad común, y revisión periódica de su calidad en tanto dicho servicio no fuera prestado en forma directa por empresas de servicios públicos, conexión de servicios cloacales, energía eléctrica y gas, aprobación por parte de la Administración de los planos de obras particulares, supervisión e inspección de obras en construcción y refacción, construcción y conservación de caminos, pavimentos, cunetas, desagües y alcantarillas, servicios de intendencia general, seguridad, vigilancia y portería, servicio de cobranzas por cuenta de terceros, desmalezamiento de lotes baldíos, desratización, desinsectación y fumigación, entre otros.

6.2 La nómina de prestaciones indicadas anteriormente es meramente enunciativa, pudiendo ser ampliada o reducida en cualquiera de sus clasificaciones.

6.3 Los servicios descritos en el punto 6.1 serán prestados por las empresas contratadas por la Administración a tal efecto. Tales servicios serán facturados y cobrados en forma integral por la Administración a través de la correspondiente liquidación de expensas

6.4 El importe de la contraprestación será fijado en base al costo específico de los servicios o suministros prestados, incluyendo en su cálculo las incidencias directas o indirectas, fijas o variables que corresponda computar como las provisiones y reservas aconsejadas para una buena administración.

6.5 Todo impuesto, tasa o contribución de carácter Nacional, Provincial o Municipal que incida en los servicios prestados estará a cargo de los Copropietarios, sin perjuicio de que la Administración se encuentre, obligada o no, a actuar como agente de retención, percepción o recaudación, según los acuerdos que pudiere llegar a corresponder.

6.6 Si en la prestación de un servicio específico se requiriese abonar importes por la instalación de medidores, derecho de conexión, extensión de facilidades, instalaciones o similares, éstos estarán a cargo de los Copropietarios usuarios.

6.7 Es obligación de todo Copropietario, inquilino, ocupante o tenedor por cualquier título de una unidad funcional dentro del Inmueble de Consorcio, abonar en forma puntual las expensas o contraprestación pecuniaria retributiva por los servicios citados en el presente Reglamento y en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

6.8 La liquidación de los servicios y suministros será efectuada al titular del dominio de la unidad funcional, aun cuando los servicios hubieran sido prestados a un residente transitorio o inquilino, sin perjuicio de la facultad de entregar copia a este para su pronto pago. El residente y el titular de dominio de la unidad funcional son solidariamente responsables para el pago de dichas expensas.

6.9 La liquidación de los servicios se hará dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes y deberá ser abonada en el lugar que se especifique en la correspondiente liquidación antes del día 10 de cada mes, fecha a partir de la cual empezará a correr un interés mensual fijado por la Administración y el Consejo de Administración.

6.9 bis: Cuando una unidad funcional registre deuda de consumo de gas en 2 liquidaciones mensuales, la Administración se encontrará facultada, previa notificación fehaciente al copropietario, a proceder a la suspensión del suministro del servicio de gas individual. Sin perjuicio de los intereses moratorios que correspondan, los costos de suspensión y/o reconexión del servicio se encontrarán a exclusivo cargo del copropietario. Los mismos serán liquidados junto al resto de las prestaciones básicas residenciales y expensas de liquidación mensual.

## **VII.- TENENCIA DE ANIMALES**

7.1 Los únicos animales permitidos y que podrán ser mantenidos dentro del Inmueble de Consorcio serán los domésticos no peligrosos. Aquellos Copropietarios de unidades funcionales que posean animales domésticos deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

7.2 La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de las unidades funcionales particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores que puedan resultar molesto, o ser percibidos fuera de ella. La tenencia de animales domésticos es bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de los propietarios y/o inquilinos. 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 considerados como doméstico es de cinco (5).

7.3 Solo se permitirá 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, corral, ni reptiles, así como ningún animal que por su naturaleza pueda resultar peligrosos o agresivos.

7.4 No está permitida la tenencia de un número de animales que represente una cantidad susceptible de alterar el orden o generar molestias de cualquier tipo a los demás vecinos. Los animales sólo podrán circular por las calles y caminos peatonales acompañados por sus dueños. Los animales irán sujetos mediante una correa adecuada y aquellos que registren episodios de agresividad constatados, tendrán que usar bozal. Se deberán arbitrar los

medios ya sea mediante adiestramiento o en el uso de bolsa para evitar que los animales depositen heces o hagan sus necesidades fuera del predio privado del dueño. Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, dentro del Club del House, en las canchas de fútbol, de tenis y en el sector piscina (\*), como así también a los jardines del frente de las casas de los vecinos. La fotografía, denuncia de personal de la administración o denuncia de dos o más copropietarios del animal deambulando será aceptada como prueba suficiente y válida para sancionar a su propietario.

(\*) Solo se podrá permanecer con la mascota en la galería del House con la correa correspondiente y siempre y cuando no perturbe la armonía del lugar, preferentemente los días de semana en los cuáles hay menos personas circulando por esos espacios.

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

7.6 Los animales deben llevar en lugar visible, la identificación de la unidad funcional (UF) a la que pertenece, su responsable y el nombre del animal. Asimismo, cuando la Administración lo disponga, los animales serán incorporados al Registro de identificación animal llevado por la Administración. En dicho registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, raza, color de pelo, tamaño aproximado del animal, señas particulares que puedan facilitar su identificación, datos y constancia de la última vacunación ANTIRRABICA al día, con certificado oficial, con sello y matrícula del médico veterinario (ley 22953).

7.7 Los propietarios de los animales deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros más allá de lo aceptable, y teniendo en cuenta el principio de la tolerancia mutua que presupone este reglamento, siendo los dueños los únicos responsables de cualquier tipo de daño o molestia que puedan ocasionar los mismos. Además, se deberán tomar recaudos para evitar los escapes involuntarios de dichos animales, extremando las medidas de seguridad en cada caso (puertas, portones, cerraduras, caniles, alambrados, etc.). En el supuesto que dichos animales procedan a ensuciar con desechos fisiológicos, jardines, veredas, calles del barrio o cualquier espacio o propiedad común o de terceros, su dueño deberá limpiar inmediatamente dichos desechos.

7.8 Los dueños de animales cuya intervención en caso de mordedura sea comprobada, serán pasibles de las costas, multas y sanciones previstas en el presente Reglamento, pudiendo disponerse inclusive la expulsión del animal de comprobarse la existencia de lesiones permanentes o transitorias.

7.9 Los dueños de animales deberán realizar las obras y cercados correspondientes a fin de asegurar la permanencia del mismo dentro de su propiedad.

7.10 En el caso de que un animal deambule suelto, entendiéndose por esto que no se respetan las pautas establecidas en el punto 7.4 del presente reglamento, el personal de seguridad y/o Intendencia, procederá a la guarda del animal en un canil interno del barrio, 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 presente su dueño, se podrá solicitar ayuda a la asistencia pública (policía, bomberos, centro de zoonosis local, 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 ni se logrará determinar su pertenencia y/o el propietario no lo reclamase en el plazo de 3 días, se considerará que se trata de un animal abandonado y la Administración podrá disponer libremente de él para entregarlo en adopción responsable a una persona física o a un refugio de animales de la zona. Queda terminantemente prohibido el fomento de la circulación de animales vagabundos, específicamente perros y gatos callejeros.

7.11 El incumplimiento de las normas previstas en las cláusulas 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, y 7.7 serán pasibles de sanción de multa leve. La comisión de la conducta prohibida establecida en la cláusula 7.8 será pasible de multa grave.

## **VIII - TRANSITO – USO DE CALLES DEL BARRIO – VEHÍCULOS – ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.**

### **Circulación**

8.1 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 No 11.430, decreto 690/2003 y sus modificaciones, que no sean especialmente modificadas por el presente reglamento. Queda absolutamente prohibida la interrupción del tránsito, mediante el cierre parcial o total de las calles del barrio. Teniendo en consideración que el barrio no cuenta con veredas peatonales, ni sendas peatonales de cruce, queda establecido el derecho de paso absoluto para los peatones en cualquier circunstancia, entendiéndose por “derecho de paso” a la circulación, sin obstaculización o interrupción innecesaria del tránsito vehicular y de personas. El tránsito y el uso de la vía pública serán regidos por las disposiciones del presente reglamento en función del interés, seguridad y ordenamiento de los vecinos, para el aprovechamiento adecuado de las vías de circulación. Se establece que el uso adecuado de las calles, es para la cómoda y segura circulación de vehículos y personas, por lo que se recomienda el mayor de los cuidados en su uso, la no realización de los actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la circulación de los vehículos y las personas, siendo un principio de la convivencia. Entendiéndose que las calles del barrio son los únicos lugares para el tránsito vehicular, se encuentra terminantemente prohibido circular con cualquier tipo de vehículo por lugares no destinados a tales fines, como terrenos propios, comunes y/o de terceros, paseos peatonales, etc.

8.2 La velocidad máxima de circulación en las calles internas del barrio, será de 20 Km/h, debiendo prestarse especial atención en las esquinas y cruces como así los días de lluvia. Se deja aclarado que la responsabilidad por infracciones al reglamento de tránsito alcanzará al conductor del vehículo y al propietario de la unidad funcional a la que se dirija o de la cual provenga el infractor. Para el caso particular de camiones, camionetas y autos con carga, relacionadas a obras dentro del barrio, la velocidad máxima será de 20 km/h por las calles internas. Para conducir dentro del predio del barrio, deben respetarse las edades dispuestas por la Ley 11.430 y sus modificaciones, a saber:



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

8.3 La enseñanza y/o aprendizaje de conducción dentro del Barrio Lagos de San Eliseo está terminantemente prohibido.

8.4 NO está permitido el uso de cuatriciclos. El uso de motos, motocicletas y ciclomotores queda supeditado a las condiciones que se detallan a continuación:

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

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

8.5 Queda prohibido y sujeto a sanción:

- a. Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- b. Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otro dispositivo destinado a controlar o limitar la velocidad máxima de circulación.
- c. Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- d. La circulación por las calles o áreas de uso común del barrio de carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- e. El uso de las calles o áreas de circulación común del barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- f. Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para



este fin.

g. La circulación por las calles del barrio a todo tipo de vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos superiores a los razonables.

h. Circular con pasajeros con el torso amado por fuera de las ventanillas del vehículo.

i. Utilizar los vehículos como remolque de patinetas, satsis, carros, etc.

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

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

8.7 El estacionamiento deberá realizarse exclusivamente en los lugares autorizados a tal efecto por la Administración. 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 Edificación. Al efecto, en las unidades funcionales, se encuentra prohibido el estacionamiento de vehículos por fuera de los espacios construido para tal fin. En igual sentido se encuentra prohibido el estacionamiento en demás sectores de la vía pública. Sólo en casos excepcionales o de emergencia, podrá estacionarse en la banquina frentista, debiendo en ese caso limitarse al uso de la propia, salvo autorización de los vecinos y en tanto no se obstruya la circulación.

Para el caso de eventos que impliquen gran cantidad de asistentes, los vehículos que afecten la circulación y/o a vecinos, deberán ser estacionados DE CULATA en los estacionamientos de cortesía del ingreso principal, secundario y/o House. Los estacionamientos de cortesía (ingreso principal, secundario y/o House) NO son de utilización permanente, permitiéndose su permanencia hasta un plazo máximo de 24 horas corridas y hasta 4 ocasiones al mes respecto del mismo vehículo. Su incumplimiento será pasible de aplicación de multas al infractor.

8.8 Los incumplimientos a las normas previstas en la cláusula 8.1 y 8.7 serán pasibles de sanción de multa leve.

El incumplimiento de la norma establecida en la cláusula 8.4 será pasible de sanción de multa moderada. La violación a las normas previstas en las cláusulas 8.3 y 8.5 serán pasibles de sanción de multa grave. La violación a las normas previstas en la cláusula 8.2 será considerada:

**a. infracción leve** cuando se circule a una velocidad mayor a la permitida en un rango entre 21 y 25 km/h, ambos inclusive;

**b. infracción moderada** cuando se circule a una velocidad mayor a la permitida en un rango entre 26 y 30 km/h, ambos inclusive;

**c. infracción grave** cuando se circule a una velocidad mayor a la permitida en un rango entre 31 y 35 km/h, ambos inclusive;

**d. infracción gravísima**, cuando se circule a una velocidad igual o mayor a 36 km/h.



Si por razones de emergencia grave de salud o riesgo de vida se excediera la velocidad máxima de circulación permitida, el infractor deberá acreditar de manera fehaciente, dentro del término de quince (15) días de notificada la infracción aquellos extremos, los que serán evaluados por las Comisiones de Convivencia y de Legales. De considerarse acreditadas las razones antes detalladas se condonará la multa siempre y cuando no se trate de infracción gravísima.

#### **IX.- CONTROL DE ACCESO AL INMUEBLE**

9.1 Todos los habitantes del Inmueble de Consorcio, ya sean Copropietarios, visitantes o personal doméstico, deberán cumplir con las normas de identificación, tanto en el ingreso como en el egreso del Inmueble de Consorcio.

9.2 En la guardia existirá una ficha por cada unidad funcional en la que constará el nombre y apellido de su titular, número de documento, domicilio fuera del Inmueble de Consorcio, teléfono, registro de firma y datos de sus familiares o de las personas que convivan con él. En la misma ficha se podrán registrar las observaciones que el Copropietario considere oportunas.

9.3 Cuando una persona solicite ingresar alegando su carácter de Copropietarios y la misma no fuera conocida sin margen de error por el empleado de guardia, la persona que ingrese deberá identificarse mediante la exhibición de su documento de identidad, que será confrontado con la respectiva ficha.

9.4 Los Copropietarios deberán comunicar a la guardia previamente las personas que han invitado al Inmueble de Consorcio. La carga de datos se realizará desde el sistema de control de accesos al cual se accede con nombre de usuario y contraseña desde el portal web del barrio ([www.lasgosdesaneliseo.com.ar](http://www.lasgosdesaneliseo.com.ar)), donde se deberán cargar los datos personales de los visitantes (nombre y apellido, documento, patente y marca del vehículo).

9.5 Los copropietarios, invitados, contratistas, empleados y toda persona que se encuentre autorizado a ingresar al barrio, deberá respetar los protocolos de ingreso y egreso. En caso de ingreso con vehículo automotor, será obligatorio el descenso de ventanillas para poder visualizar el interior, apertura del baúl, exhibir al personal de guardia registro de conducir, y seguro vigente del vehículo. Asimismo, en horarios nocturnos el vehículo deberá ingresar con las luces exteriores de posición, e interiores encendidas. Para los vehículos de proveedores y/o contratistas además de los requisitos señalados en los párrafos precedentes, los ocupantes del vehículo deberán descender para su identificación y registro de materiales y herramientas.

9.6 Cuando se presente una visita sin previo aviso, salvo en el caso de que el Copropietario consigne en su ficha su voluntad de no recibir visitas imprevistas, previa consulta telefónica al Copropietario requerido quien deberá autorizar expresamente el ingreso, se le permitirá el acceso al visitante con las siguientes limitaciones:

a. El visitante deberá exhibir documento de identidad; seguro del vehículo y registro de conducir.



b. Se confeccionará un parte que deberá contener el nombre, apellido del visitante, cantidad de acompañantes y hora de ingreso. El Copropietario deberá firmar el parte en el momento en el que la visita sale y consignar la hora de salida.

c. El parte de ingreso deberá dejarse en un lugar bien visible para permitir su identificación por la guardia de seguridad.

d. Si el invitado no adjunta el parte firmado o la firma no coincidiera con la registrada en la ficha se podrá comunicar a la autoridad pública en caso que se verifique que la persona ingresada no visitó al Copropietario que pretendía visitar.

9.7 La guardia de seguridad verificará el uso adecuado del reloj de entrada y salida del personal del Inmueble de Consorcio.

9.8 Los Copropietarios deberán contratar a su exclusiva costa un seguro de responsabilidad civil con relación a todo rodado conducido por personal bajo relación de dependencia o contratado por el Copropietario que tenga ingreso al Inmueble de Consorcio, quedando bajo su exclusiva responsabilidad todo daño causado a terceros por parte de empleados o contratados del Copropietario. Asimismo, el Copropietario deberá autorizar, asentándose en su ficha individual, el acceso a cualquier persona a realizar tareas de jardinería, limpieza, mantenimiento o la realización de obras en su unidad funcional. Estas personas solo podrán ingresar en el horario autorizado de conformidad a este Reglamento, accediendo únicamente por la entrada secundaria del Inmueble de Consorcio, con constancia en la respectiva ficha, y previa identificación mediante presentación de sus documentos de identidad.

9.9 Solo podrán ingresar los proveedores que expresamente autorice el Copropietario conforme a las pautas del artículo anterior o aquellos que estén en una nómina que entregará la Administración a la guardia.

9.10 Los vehículos taxímetros, remises al igual que servicios de delivery, sin excepción, no podrán permanecer dentro del Inmueble de Consorcio más de 15 (quince) minutos.

9.11 La guardia controlará que, a su egreso, los empleados, visitantes o proveedores no se retiren con elementos de propiedad de los Copropietarios. Ninguna de esas personas podrá retirar elementos del perímetro del Inmueble de Consorcio sin autorización de la Administración o del Copropietario en su caso.

9.12 El personal afectado a la construcción de una vivienda y los materiales de obra quedarán plenamente sometidos a los controles y limitaciones que anteceden con las siguientes excepciones:

a. El Copropietario podrá delegar por escrito en el profesional que dirige la obra la facultad de autorizar el ingreso de personas y elementos;

b. El horario de ingreso y egreso del personal afectado a la construcción de una vivienda será de lunes a viernes entre las 8:00 am. a 17:00 pm., no pudiendo ingresar personal los días sábados, domingos o feriados. Cualquier violación de estos horarios deberá ser comunicada de inmediato por el personal de guardia a la Administración lo que será pasible de aplicación de las multas establecidas en el reglamento de construcción;

c. No se permitirá el ingreso de personas que no se encuentren previamente autorizadas o que no puedan identificarse mediante documentos personales y hayan sido incorporadas al sistema de control de accesos por el propietario o el arquitecto / ingeniero a cargo de la obra;

d. Es obligación del Copropietario durante el proceso de construcción la contratación de un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, al igual que el correspondiente a accidentes de trabajo por las personas afectadas a la obra en cuestión. Dichas pólizas deberán ser presentadas como requisito previo a la concesión de autorización de inicio de obra.

9.13 El incumplimiento de las normas previstas en el presente apartado darán lugar a la aplicación de multas de carácter leve.

#### **X.- RESIDUOS DOMICILIARIOS**

10.1 Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en los cestos provistos por el barrio al momento de solicitar el final de obra correspondiente. Se deberán colocar bolsas adecuadas lo suficientemente fuertes conforme lo requiera el tipo de residuos que contenga, bien cerradas. De acuerdo a la vigencia de la Resolución No 137/13 del Organismo Provincial para el desarrollo sustentable, deberán separarse los residuos reciclables, los que deberán ser colocados en bolsas de color "verde" para su identificación por parte del personal de recolección. La separación de residuos en bolsas de diferentes colores entrara en vigencia y se comunicara con 15 días de antelación a todos los propietarios y copropietarios.

Deberán ser depositados en los cestos de cada unidad funcional de lunes a sábado dentro de las dos horas previas al recorrido del recolector, para permitir el normal retiro de los mismos. Solo podrán sacar la basura los días Domingo los copropietarios que utilicen su unidad funcional únicamente los fines de semana. 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 al día siguiente. Los días domingo no se recolectan residuos, por lo que los copropietarios deberán abstenerse de depositar los mismos en los cestos.

El incumplimiento de las normas previstas en el presente artículo dará lugar a la aplicación de una multa de carácter moderado.

10.2 Los contenedores de residuos domiciliarios no podrán ser colocados en otro lugar que el establecido por el Intendente del barrio siguiendo expresas instrucciones de la administración.

10.3 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 las unidades funcionales y/o en áreas comunes.

10.4 El retiro de escombros, tierra, restos de podas y residuos en general que excedan el tamaño de un envoltorio de 1 m x 0,5 m x 0,5m deberá ser efectuado por los copropietarios o inquilinos a su costa, no pudiendo permanecer por más de cuarenta y

ocho (48) horas hábiles en el frente de la unidad, salvo que inclemencias climáticas impidan su retiro en dicho plazo. Esta última circunstancia deberá ser comunicada de manera fehaciente a intendencia y/o a administración. En caso de incumplimiento la administración estará facultada a efectuar el retiro, previa comunicación al propietario o inquilino, con cargo por expensas de los costos de las tareas pertinentes.

10.5 Cuando los restos de escombros, desechos, materiales, tierra o residuos en general a los que se alude en el artículo 10.4 excedan de dos metros cúbicos, los mismos deberán ser alojados en volquetes. Regirán al respecto los mismos plazos y condiciones previstos en el artículo 10.4.

10.6 El acopio de materiales, tierra u otros efectos en el frente de la vivienda destinados a reformas, mejoras, ampliaciones o para jardinería no podrá extenderse por más de cuarenta y ocho (48) horas hábiles, salvo que inclemencias climáticas impidan su retiro en dicho plazo. Esta última circunstancia deberá ser comunicada de manera fehaciente a intendencia y/o a administración. El incumplimiento de lo previsto en el presente artículo dará lugar a la aplicación de una multa de carácter moderado.

10.7 El incumplimiento de las normas previstas en el presente apartado darán lugar a la aplicación de multas de carácter moderado.

#### **XI.- TENEDEROS DE ROPA**

11.1 El tendido de ropa debe efectuarse únicamente dentro de los “corralitos tendaderos” obligatorios establecidos en el reglamento de construcción debidamente cubiertos de la vista desde el exterior de la Unidad Funcional o dentro de la vivienda de modo tal que la ropa no sea vista ni desde el exterior ni desde las residencias vecinas; las unidades funcionales con fondo a los Lagos y Lagunas obligatoriamente, deberán contar con los corralitos tendaderos no pudiéndose utilizar los fondos para el cuelgue de la ropa. Para el caso de denuncia por parte de algún propietario, bastará una fotografía del incumplimiento a este punto. El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, será pasible de la aplicación de sanción de multa leve.

#### **XII.- PILETAS DE NATACIÓN**

12.1 Está estrictamente prohibido el uso de piletas de natación temporales, colocadas por sobre el nivel del terreno. Asimismo, para la construcción de las piscinas de material deberá cumplirse con todas las especificaciones relativas a las mismas contempladas en el reglamento de construcción, debiéndose contar con la expresa aprobación previa por parte de la Comisión de Arquitectura para su construcción o instalación, así como para la iniciación de trabajos de reformas, ampliaciones, modificaciones, agregados o accesorios que no hayan sido contemplados en el proyecto de construcción aprobado por el Barrio. Su incumplimiento será pasible de aplicación de multa de carácter grave.

#### **XIII.- FUEGOS ARTIFICIALES**

13.1 Está estrictamente prohibido el uso de fuegos artificiales y cualquier otro tipo de elemento pirotécnico dentro del predio del barrio Lagos de San Eliseo. Su incumplimiento

será pasible de la aplicación de multa leve.

#### **XIV.- BAJADAS NÁUTICAS COMUNES y REGLAS BÁSICAS PARA LA NAVEGACIÓN**

14.1 La zona permitida para el ingreso común al lago de embarcaciones son aquellas ubicadas en la isla central y el extremo norte de la urbanización. Los vehículos y trailers utilizados deberán ser estacionados a 45° en los lugares específicamente establecidos para tal fin. No deberá obstruirse de ninguna manera las calles de circulación. El incumplimiento de este precepto será sancionado con multa moderada.

14.2 En todo el sector se deberá velar por la higiene y limpieza, al igual que dentro de los Lagos y Lagunas, debiéndose prever contar con bolsas para juntar los residuos que después podrán ser depositadas en los recipientes de residuos distribuidos por el barrio.

14.3 Será obligatoria la observancia estricta de las normas vigentes y las buenas prácticas de navegación fluvial previstas para embarcaciones a remo y a vela. Será obligatorio el uso del equipamiento básico de seguridad para la práctica de la actividad, sea que la misma se realice con fines deportivos o de esparcimiento.

14.4 Al efecto será obligatorio el uso de chaleco salvavidas; cabo de 5 más afirmado en proa y silbato; no obligatorios, pero se sugiere cabo perimetral (de vida) y linterna o luz blanca por emergencia.

14.5 En todos los casos los menores de edad deben navegar acompañados y/o asistidos en forma permanente por un adulto responsable.

14.6 El incumplimiento de las normas previstas en el presente apartado, serán susceptibles de ser sancionadas con multa moderada.

#### **XV.- COLABORACIÓN EN LA LIMPIEZA E HIGIENE DE LAGOS DE SAN ELISEO.**

15.1 Todos y cada uno de los copropietarios, y sus visitas tienen el deber de colaborar con en el mantenimiento tanto del orden como de la limpieza del barrio evitando arrojar desperdicios fuera de los cestos colocados para tal fin como así también, recogiendo los residuos que pudieran encontrar en los sectores comunes del barrio

#### **XVI.- USO DE LA PISCINA**

##### **16.1 Temporada y Horario**

El horario para hacerse uso del sector será aquel que disponga el Consejo de propietarios y así lo comunique a los copropietarios, el cual podrá ser modificado en lo sucesivo por motivos fundados.

La piscina será de uso exclusivo de los propietarios e inquilinos del Fideicomiso Lagos de San Eliseo, y su grupo familiar (entiéndase por grupo familiar al titular del lote, cónyuge e hijos u otros familiares que se encuentren en forma permanente o transitoria a cargo del socio, lo que deberá ser constatado y autorizado por la Administración). Solo será permitida la presencia cuatro (4) invitados por Lote. Los invitados deberán estar

acompañados por los propietarios para poder hacer uso de las instalaciones, siendo este el responsable del daño que pudiera presentarse por el mal uso de la misma.

#### 16.2 De las prohibiciones

El uso del sector por parte de menores será de responsabilidad de sus padres, tutores, curadores y/o guardas del menor, en forma solidaria con el PROPIETARIO, y OCUPANTE legítimo de la unidad funcional por la cual dicho menor haya ingresado al Sector.

Todo menor doce (12) años, deberá encontrarse acompañado de un mayor responsable para hacer uso de la piscina.

Por su profundidad, queda terminantemente prohibido el uso de la piscina a quienes no sepan nadar y a menores de 8 años de edad, excepto que se encuentren acompañados de un adulto responsable.

El Fideicomiso y consorcio se encuentra exonerado de verificar la edad de los USUARIOS como también su capacidad de nado, los que se entenderán mayores a los límites establecidos en el presente y aptos para utilizar los natatorios en la medida que se encuentren haciendo uso del Sector. No obstante lo expuesto, la Administración o la persona a la cual la misma designe, tendrá la facultad de exigir la acreditación fehaciente de la edad del USUARIO.

El Fideicomiso queda exonerado de toda responsabilidad por accidentes que deriven del uso de la piscina, aun si existiere guardavidas. Así, es obligación de los mayores responsables de los menores, custodiar a los mismos en todo momento.

Queda expresamente prohibido el uso de colchonetas y otros artículos flotantes (a excepción de salvavidas), snorkel, juguetes, botes, pelotas, aparatos musicales de cualquier índole que emitan sonido hacia el exterior, la práctica de cualquier deporte y juegos acuáticos (excepto la natación y la práctica de las actividades en los horarios estipulados por la Administración), zambullirse en el agua, correr por el sector y realizar cuanto acto perturbe la tranquilidad y la armonía, a fin de evitar perturbaciones en el resto de los RESIDENTES.

Se encuentra estrictamente prohibido gritar, salivar, orinar, agredir, vociferar palabras malas o impertinentes.

Se encuentra prohibido fumar.

Se prohíbe el ingreso de alimentos y bebidas, vasos, botellas y cualquier recipiente de vidrio.

Se prohíbe el depósito de prendas de vestir sobre las reposeras y asientos existentes que no se estén utilizando en ese momento (a modo de reserva).

Se prohíbe el cambio de muda de ropa en el sector, al cual se deberá concurrir muñado de ropa adecuada para el uso de la piscina.

Queda terminantemente prohibido abandonar el sector con el torso desnudo, en estado mojado y sin calzado. Se recomienda el uso de salidas de baño o ropa a fin a los efectos de transitar desde cada lote al sector y viceversa.

Es obligatorio el uso de salvavidas –en todo momento- por parte de los menores de edad (que deberá ser provisto por el mayor responsable que lo acompañe) y de las personas que no sepan nadar, quedando el Fideicomiso exonerado de pedir acreditación alguna respecto a las aptitudes de nado de las personas.

Se deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y/o municipales con referencia al uso de piscinas.

#### **XVII.- USO DEL HOUSE PARA EVENTOS FUERA DEL HORARIO DEL SERVICIO**

17.1 A los efectos del presente capítulo se entenderá por SOLICITANTE a la persona autorizada por los REGLAMENTOS para pedir el uso del Sector para la realización de eventos. En líneas generales, no podrá darse al HOUSE ningún destino o uso diferente a aquel para el cual fue elegido el mismo, el cual corresponde a un bar/restaurante a cargo de un concesionario. Asimismo, debido a que al momento no contamos con un SUM, es que será posible en temporada baja y siempre y cuando el House permanezca cerrado al público la realización de eventos particulares. Los mismos deberán siempre ser consultados en primera instancia con la administración vía mail.

17.2 Días y Horarios vigentes a Diciembre 2017 del Club House son:

*Temporada Baja de (Marzo a Noviembre)*

Martes y Miércoles de 11 a 18 hs.

Jueves y Viernes de 11 a 23 hs.

Sábados y Domingos de 9 a 23 hs.

Feriatos: de 11 a 19 hs.

Quedando disponible para Eventos Privados\* solo los días no feriatos:  
Lunes, Martes y Miércoles a partir de las 18 hs.

**Como en Temporada Alta (diciembre a febrero) el Club House se encuentra abierto mayor cantidad de días; no se permitirán eventos privados\* de ningún tipo.**

17.3 De la reserva:

El HOUSE deberá ser reservado por el SOLICITANTE, con una antelación máxima de 30 (treinta) días y mínimo de 48 (cuarenta y ocho) horas o fracción de tiempo menor, en este último supuesto siempre y cuando operativamente fuere posible. La reserva deberá efectuarse en la Administración o en el lugar donde en el futuro disponga la misma, donde se llevará un LIBRO DE RESERVA

Al reservar el HOUSE, el SOLICITANTE deberá informar por escrito el tipo de evento que intenta realizar y abonar la suma que en concepto de canon de uso sea establecida e informada por la Administración.

**Valores del canon del alquiler del House:**

00-30 invitados ½ EXPENSA

31-40 invitados ¾ EXPENSA

41-50 invitados 1 EXPENSA 51-60 invitados 1, ¼ EXPENSA

El depósito por el alquiler del House más la suma de pesos cinco mil (\$ 5.000) en concepto de garantía, deberá realizarse 72 hs. antes del evento. El SOLICITANTE deberá entregar dicha suma a la Administración, la misma podrá ser abonada en efectivo o en cheque personal a la orden del Fideicomiso Lagos de San Eliseo. De no mediar daños, se reintegrará al SOLICITANTE la suma depositada en concepto de garantía dentro de las 24 hs. del día hábil posterior al evento.

El Catering solo podrá ser contratado al concesionario del House, sin excepción. El cobro del mismo será realizado por el concesionario. Si por la magnitud del evento la limpieza del Sector requiere de un refuerzo, el SOLICITANTE deberá abonar la diferencia que por dicho concepto debe pagarse.

El día del evento (si fuere hábil), en el horario de apertura de la Administración, o el día

hábil anterior a la fecha del evento (si este se efectuara en día inhábil), el SOLICITANTE deberá suscribir en la Administración una planilla, detallando en la misma la cantidad de INVITADOS y suscribiendo su conformidad respecto a su conocimiento de las normas del Reglamento de copropiedad y Administración y del Reglamento Interno y de cualquier norma aplicable en el Consorcio al uso del Sector.

De existir dos reservas para el mismo turno, tendrá preferencia el solicitante que haya realizado la reserva en primer lugar, colocándose el otro en lista de espera, excepto que el primer SOLICITANTE ya hubiere utilizado el HOUSE dentro del mes requerido, en cuyo caso el orden de preferencia se invertirá a favor del segundo SOLICITANTE.

#### 17.4 Del Ingreso:

En forma previa al uso del HOUSE, el SOLICITANTE deberá presentar en Administración o en el lugar donde este designe, la lista completa de los INVITADOS (con indicaciones de su nombre y apellido), quedando facultado el puesto de seguridad por donde ingresen los INVITADOS a solicitar a los mismos la acreditación de identidad.

No podrá ingresar al HOUSE ninguna persona que NO se encuentre previamente informada por el solicitante en dicho listado, con excepción de aquella que el solicitante autorice "in situ".

#### 17.5 De la capacidad:

La capacidad del HOUSE no podrá superar los 60 invitados. Dicha cantidad podrá ser disminuida o aumentada en el futuro, de conformidad con lo que a tales efectos sea dispuesto por el consejo de propietarios.

El personal de seguridad, o mantenimiento y/o la Administración quedaran facultados para dar aviso a la policía, en caso que el SOLICITANTE intente ingresar un número mayor de personas y en la medida que ello ponga en peligro las instalaciones del HOUSE.

A fin de salvaguardar a las personas ajenas al barrio asistentes al evento, el solicitante deberá contratar un seguro de responsabilidad civil.

#### 17.6 De las Prohibiciones:

Queda prohibido el uso del House para fines políticos, gremiales, y todos aquellos que pudieren ser peligrosos para la seguridad del Consorcio o las personas, como también que fueran contrarios a la moral y las buenas costumbres. Queda establecido así que el House podrá ser utilizado y/o reservado para realizar todo tipo de actividades de salón, siempre dentro de un marco de respeto y dentro de las normas de convivencia.

Se prohíbe expresamente el ingreso de armas al House

La permanencia de menores de edad en el House será de exclusiva responsabilidad del SOLICITANTE y los progenitores y guardas del menor.

Queda expresamente prohibido para los INVITADOS del SOLICITANTE salir del House, permanecer fuera del ámbito del mismo y recorrer cualquiera de las áreas comunes del predio ajenos al espacio del House, con excepción de aquellos necesarios para ingresar desde fuera al mismo y viceversa.

Se encuentra expresamente prohibida el tránsito de los INVITADOS por sectores comunes alejados del House, debiendo el SOLICITANTE extremar los recaudos necesarios para que ello no ocurra.

Queda expresamente prohibido pegar o clavar ningún elemento que pueda dañar las paredes e instalaciones del House.

En todo momento, el SOLICITANTE deberá evitar la existencia de ruidos molestos que perturben la tranquilidad de los RESIDENTES del predio. Ante La queja formal presentada

por 3 (tres) RESIDENTES del predio el SOLICITANTE deberá bajar el volumen de la música y de persistir las quejas, deberá apagar el equipo de música, comunicaciones esta que les serán elevadas por el personal de seguridad.

Se prohíbe el ingreso de explosivos en el Sector (fuegos de artificio, garrafas, etc.)

Se deberán cumplimentar con las normas nacionales o provinciales con referencia al alcohol y fumar.

#### 17.7 De la constatación del estado del House:

El SOLICITANTE deberá efectuar una constatación del estado del House haciendo saber las anomalías o deterioros que encuentre en el mismo, en forma previa a su uso, de manera escrita y firmada, entregando la misma en la Administración, al personal de mantenimiento o bien al personal de seguridad del acceso de ingreso de los INVITADOS.

Finalizado el uso del House se realizara una constatación, por parte del concesionario.

En caso de haberse producido algún daño, se retendrá la suma de dinero dada en garantía, suficiente para reparar tales daños o deterioros, y de no alcanzar la misma se requerirá al SOLICITANTE que abone la diferencia hasta cubrir la totalidad de los daños constatados, quedando autorizada la Administración para incluir tales importes, dentro de las expensas correspondientes a la unidad funcional del SOLICITANTE. También la Administración se encontrará autorizada para requerir en forma directa, del SOLICITANTE, las sumas necesarias para reparar cualquier daño ocasionado con motivo del evento que se haya efectuado en el House.

El Fidecomiso no será responsable por la rotura, pérdida o robo de objetos personales del solicitante del uso del Sector, ni de sus INVITADOS, ni de cualquier daño a personas o bienes que con motivo del uso del Sector llegasen a ocurrir.

#### 17.8 Facultades de la Administración:

En el futuro, la Administración podrá imponer límite al uso de las instalaciones, en especial de las acústicas, en la medida que el uso de las mismas ocasione recurrentes quejas de los RESIDENTES. Las mismas serán válidas a partir del momento en el cual sean comunicadas a los PROPIETARIOS, INQUILINOS y/u OCUPANTES.

En caso de verificarse una invitación masiva de concurrentes, por cualquier medio que fuere (ej.: Publicación en Internet), la Administración podrá suspender al SOLICITANTE la facultad de utilizar el House.

### **XVIII.- USO DE CANCHAS DE CANCHAS DE TENIS**

18.1 Las canchas podrán ser utilizadas solamente por los propietarios e invitados que cumplan con el siguiente reglamento, todos los días del año, previa reserva de turnos que no excedan de:

Horarios

a. Una hora en caso de partido de singles entre propietarios o propietario e invitado.

b. Una hora y media en caso de partido de dobles entre propietario e invitados (1 jugador propietarios y 3 invitados)

c. Dos horas partidos de dobles entre propietarios únicamente. IV. Una hora para clases con profesores (ver reglamentación de clases)

La cantidad de invitados máxima para un partido de dobles, 3 jugadores.

Concluido el turno se deberá dejar la cancha libre, en caso que la cancha no sea ocupada se podrá continuar jugando hasta que los jugadores del turno posterior lleguen y pidan la cancha.

#### 18.2 Reserva de canchas:

##### PLANILLA DE TURNOS DETALLADA

Aquellos propietarios que quieran jugar sin profesor pueden reservar la cancha el día anterior a la utilización de la misma o el mismo día en la planilla puesta a disposición a tal fin en la oficina de la administración.

La tolerancia de utilización de cancha será de 15 minutos, posterior a ese tiempo, el propietario pierde todo derecho a su utilización y deberá anotarse nuevamente en la planilla.

De existir el caso de propietario y/o profesor acostumbre a reservar cancha y no utilizarla, el consorcio se reservará el derecho de aplicar multas o suspensiones temporarias según corresponda.

Los jugadores que ingresan a la cancha sin previa reserva, no tendrán derecho a reclamo si otro propietario que realice reserva, o el personal responsable lo invitan a retirarse mientras está jugando un partido.

a. En caso de ser utilizada por propietarios deberán figurar en planilla los apellidos de ambos y la Unidad Funcional de cada uno, o en su defecto la palabra invitado si correspondiera.

b. En caso de ser utilizada con profesor deberá figurar el apellido del propietario, la unidad funcional y nombre del profesor.

c. En ningún caso quien se anote en una misma cancha podrá dejar media hora vacía entre la última reserva y la nueva reserva.

#### 18.3 Invitados

Ningún invitado puede utilizar las canchas si no es participando de la actividad con un propietario.

En la cancha no puede haber más de 3 invitados al mismo tiempo y estos no podrán utilizar la cancha si no están acompañados por al menos un propietario.

#### 18.4 Reglamentación Clases

Los propietarios que utilicen el servicio de profesor de tenis como categoría invitado, y el propietario que contrata su servicio el responsable de los actos que el profesor de tenis lleva a cabo dentro del barrio, quedando a su entero costo y cargo el valor que el profesor le cobre por el servicio.

Todos los profesores deberán cumplir con las exigencias y reglamentaciones presentadas por la Comisión de Deportes, en caso de no cumplir con algunos de los requerimientos del presente reglamento, la Comisión de Deportes tendrá la facultad de sancionarlo.

Ningún profesor podrá realizar actividades que no contemple el dictado de clases de tenis. Si existiera la posibilidad de organizar un torneo o evento relacionado con el tenis, se deberá solicitar autorización previa al solo efecto de incorporarlo oficialmente al cronograma mensual y anual de actividades deportivas del consorcio.

#### 18.5 Utilización de canchas: Horarios, Días

a. Lunes a Viernes de 7 hs a 22 hs se dispondrá de las canchas para propietarios con o sin profesor.

b. Sábados Domingos y feriados

Los días sábados de 8 hs a 10 hs y de 13 hs a 15 hs las canchas estarán disponibles para propietarios con o sin profesor. De 10 hs a 13 hs y de 16 hs a 22 hs las canchas son exclusivas para propietarios, con o sin invitados, no está permitido la utilización de las canchas en la modalidad propietarios con profesor de tenis. Domingos y feriados no se permite propietarios con profesor de tenis.

#### 18.6 Vestimenta:

La vestimenta deberá ser la adecuada para esta actividad, las zapatillas deberán de ser estrictamente las aprobadas para el uso en polvo de ladrillo.

La utilización del calzado no reglamentario será motivo de inmediato retiro de la cancha.

#### 18.7 Canchas

Está terminantemente prohibida la utilización de las canchas que estén cerradas por mantenimiento, mal estado, condiciones climáticas u otro factor, siendo los encargados los únicos responsables en habilitarlas.

La Comisión de Disciplina tiene facultad de suspender la entrada a las canchas a los propietarios y/o invitados que maltraten cualquier sector de las canchas (piso, redes, bancos, etc.)

Los niños que se encuentran a cargo de los padres deberán guardar silencio acorde a la práctica de este deporte

#### 18.8 Iluminación (cuando se instalen)

El valor de la luz para los propietarios es \$\* la media hora y será abonado mediante el sistema fichas.

De no cumplirse alguno de los puntos de este reglamento y de la reglamentación general de convivencia vigente Lagos de San Eliseo por un propietario, invitado, o profesor, el Consorcio se reserva el derecho de aplicar sanciones y/o multas suspensiones temporarias o definitivas acorde a lo expresado en el presente Reglamento de Convivencia.

### **XIX.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

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

19.2 Será competente para la aplicación de las sanciones previstas en el presente Reglamento, quien ejerza la Administración del Consorcio de Copropietarios del barrio Lagos de San Eliseo, quien tendrá a cargo la sustanciación de los procesos infraccionales iniciados ante la comisión de hechos susceptibles de ser encuadrados en las conductas

aquí previstas, conforme a las normas procesales dispuestas en este apartado La Comisión de Disciplina, actuará como órgano promotor frente a la recepción de denuncias en las formas previstas por este Reglamento y las resoluciones que a los fines procesales se dicten. El Consejo de propietarios, actuará como órgano de alzada para la revisión de las sanciones aplicadas por la Administración.

19.3 No podrán formar parte de las Comisiones, ni del Consejo de propietarios aquellos copropietarios que mantengan procesos infraccionales en curso o pendientes de resolución. Asimismo, tampoco podrán integrar el Consejo de Propietarios ni las Comisiones aquellos propietarios con mora en el pago de expensas ni quienes, por ellos mismos o en representación de sus empresas, presten servicio al consorcio excepto que se excuse de todo proceso de decisión, seguimiento o fiscalización de tal servicio. En casos sobrevinientes quienes se encuentren alcanzados en las causales mencionadas, deberán renunciar a la función que vinieren desempeñando.

19.4 Las sanciones disciplinarias a imponer por infracciones a las disposiciones del presente reglamento, y de los demás reglamentos internos vigentes en el barrio, se graduarán de la siguiente manera:

**a. Infracción Leve.**

**b. Infracción Moderada.**

**c. Infracción Grave.**

**d. Infracción Gravísima.**

A todos los efectos se consideran graves aquellas conductas que afecten la seguridad, la integridad física, la salubridad, la tranquilidad y armonía de los propietarios

A los fines de determinar el quantum económico de la sanción disciplinaria a aplicar, se tomará como base de cálculo el valor de la expensa ordinaria correspondiente, vigente al momento de la detección del hecho infraccional. A tal fin han de graduarse las sanciones de la siguiente manera:

**a. Infracción Leve:** un cuarto (1/4) de expensa.

**b. Infracción Moderada:** media (1/2) expensa.

**c. Infracción Grave:** una (1) expensa.

**d. Infracción Gravísima:** dos (2) expensas.

**Agregado:** En la oportuna liquidación de expensas se reducirá en un cincuenta por ciento (50%) el valor de la multa, cuyo importe deberá ser abonado en forma total por el propietario junto con la expensa correspondiente. En caso contrario, dicho beneficio se dará por decaído.

En caso de reiteradas infracciones a los reglamentos en vigencia por parte de un contratista o proveedor de una unidad funcional, la Autoridad de aplicación del presente Reglamento, de acuerdo a la cantidad e importancia de las infracciones cometidas 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.

19.5 La detección de hechos pasibles de constituir las infracciones previstas en el presente Reglamento; su informe y comprobación, será efectuado por el personal de guardia,

Intendencia, personas asignadas a tal tarea por la Administración, o bien podrán ser denunciados por los copropietarios.

19.6 Recibida por parte de la Administración denuncia de un copropietario, informe u acta infraccional labrada por personal de guardia, se dará inmediata intervención a la Comisión de Convivencia y Disciplina, quien notificará al copropietario de la existencia de la denuncia, otorgándole la posibilidad de que en el término de 5 días hábiles efectúe su descargo. Transcurrido el plazo, el Consejo de Disciplina emitirá un dictamen con la descripción de las circunstancias de modo, tiempo y lugar del hecho ventilado, la verosimilitud o inverosimilitud del mismo, el encuadre legal de la eventual conducta infraccional, y en su caso, la gravedad que la misma reviste, remitiendo los antecedentes del caso a la Administración, esta aplicará la sanción correspondiente a través de resolución fundada que contendrá: Circunstancias de modo tiempo y lugar del hecho infraccional, Elementos de prueba que acrediten la conducta. Norma Transgredida. Sanción aplicada.

La sanción será notificada por nota simple, o correo electrónico con copia de la resolución. La notificación de la sanción dispuesta será realizada por la Administración quien podrá delegar su diligenciamiento en la Intendencia del Barrio, para que sea comunicada en forma fehaciente al responsable de la Unidad Funcional.

19.7 La sanción podrá ser recurrida por el Copropietario en el término de 5 días hábiles, ante el Consejo de Propietarios, quien podrá confirmar o revocar la sanción aplicada dentro de los 10 días hábiles. Notificada la resolución del Consejo de Propietarios la sanción se considerará firme, pasible de ser cobrada al copropietario infractor a través de la correspondiente liquidación de expensas.

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

19.9 Toda persona que se encuentre dentro del predio del barrio Lagos de San Eliseo, ante la verificación de infracciones a los reglamentos, está facultada a efectuar su denuncia ante la Administración, Intendencia o Comisión de Disciplina. La denuncia deberá hacerse por escrito y firmada por el titular de la unidad funcional. Todo el personal de la Administración, Intendencia o Guardia de Seguridad tiene la obligación, en su caso, de efectuar las denuncias respecto de las infracciones que presencie.

## **XX.- OBLIGATORIEDAD DE REVISIÓN**

20.1 El Consejo de Administración junto con la Comisión de Disciplina y/o Subcomisiones que en el futuro se establezcan tendrán la facultad de elevar a la autoridad de aplicación, la incorporación al presente Reglamento de nuevas normas de comportamiento y/o conductas infraccionales que entiendan necesarias contemplar a los fines de la regulación de nuevas pautas que garanticen una mejor y más saludable convivencia.

20.2 Fueron creadas las **comisiones** que colaboraran con el desarrollo del barrio y con el

Consejo de Propietarios. Todas las comisiones estarán integradas por propietarios. Las comisiones se formaran por no más de 5 integrantes. Cada comisión elaborara un reporte mensual al Consejo de Propietarios informando el estado de los temas de incumbencia. Cada comisión estará a cargo de un mail institucional, el cual deberá ser manejado con la debida responsabilidad y decoro. Las respuestas tanto a los propietarios como a las diferentes comisiones y/o Consejo deberán ser resueltas en un plazo máximo de 10 días corridos. Ante la falta de respuestas continuas por parte de la comisión, será tratado en la siguiente Asamblea de Propietarios la continuidad o no de los integrantes de la misma.

**a- Comisión de Espacios Verdes**

Controlará y propondrá mejoras de los espacios verdes comunes  
Realizará el control y seguimiento del estado de los lagos  
Analizará la forestación del barrio  
Interactuará con la Comisión de Arquitectura en el desarrollo del barrio  
Controlara y propondrá soluciones para la conservación de la fauna (no mascotas)

**b- Comisión de Disciplina y Convivencia**

Propondrá actualizaciones necesarias al Reglamento de Uso y Convivencia Interno para ser votado en las Asambleas de Propietarios  
Velará por el cumplimiento del Reglamento de Uso Interno y Convivencia Interno  
Evaluará sanciones a lo infractores  
Comunicará a los propietarios las normas vigentes  
Evacuara dudas de los vecinos  
Velará por una convivencia en armonía y paz

**c- Comisión de Seguridad**

Controlará el desempeño y cumplimiento del contrato de la empresa de seguridad  
Evaluará la infraestructura necesaria y propondrá mejoras  
Propondrá mejoras en procedimientos de la materia  
Evacuara las dudas de los vecinos

**d- Comisión de Fiscalización**

Realizará el control y seguimiento de la Administración  
Realizará auditoria continua del día a día del barrio  
Realizará el control del cumplimiento del contrato de concesión del Club House  
Realizará el control del cumplimiento del contrato de todos los prestadores vigentes

**e- Comisión de Recreación y Deportes**

Velará por mantener y desarrollar las actividades sociales en el barrio  
Supervisará el estado de las instalaciones deportivas  
Propondrá un cronograma de actividades sociales y deportivas  
Propondrá un cronograma de festividades para el barrio

**f- Comisión de Arquitectura y Urbanismo**

Analizará las necesidades de infraestructura del barrio  
Velará por el cumplimiento del Reglamento de Edificación  
Propondrá modificaciones al Reglamento de Edificación para ser votado en las Asambleas de Propietarios  
Evacuara las dudas de los vecinos

Controlará el desempeño del Arquitecto contratado por el barrio  
Interactuará con la Comisión de Espacios Verdes en el desarrollo del barrio

**g- Comisión de Tecnología y Comunicación**

Propondrá automatización y mejoras de procesos vigentes  
Evaluará mejoras en infraestructura comunicacional del barrio  
Mantendrá y mejorará la imagen del barrio (Página web, redes sociales, etc)

**h- Comisión de Legales**

Realizará el control de los contratos celebrados por la Administración  
Realizará el control de los contratos de los empleados  
Analizará penalidades ante incumplimientos de prestaciones contratadas  
Evacuará dudas del resto de las comisiones  
Realizará el control del contrato de concesión del Club House.

**XXI.- COMPETENCIA**

21.1 Para cualquier incumplimiento o discordancia con las disposiciones del presente Reglamento que merezcan ser sometidas a decisión judicial, se deja expresa constancia que las mismas lo serán por ante los tribunales competentes de Capital Federal.

**XXII.- PROCEDIMIENTO ANTE LA MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS:**

- a) Todo aquel propietario que registre atraso de DOS (2) meses de expensas recibirá comunicación de la Administración, mediante correo electrónico, recordando de tal incumplimiento e instándolo a su regularización. Advirtiéndole que, de así no hacerlo, será notificada tal situación en el sistema VERÁZ.
- b) Registrado un tercer mes consecutivo de mora en el pago, la Administración procederá a incluir en el sistema VERÁZ al propietario deudor y lo notificará mediante correo electrónico de tal situación, advirtiéndole que, de no regularizar su situación, se iniciarán acciones legales tendientes al cobro.
- c) Consumado el cuarto mes en mora, la Administración procederá a informar de tal situación al Fiduciario, a fin de que dé inicio a las acciones legales pertinentes.

Buenos Aires: / /

Por el presente, manifiesto haber tomado conocimiento del presente Reglamento el cual me comprometo a cumplir y hacer cumplir.

**NOMBRE COMPLETO DEL COPROPIETARIO UNIDAD FUNCIONAL (LOTE) No: FIRMA:**