

costa esmeralda



CONECTÁ CON TU ESTILO

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

MARZO 2023

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente reglamento de convivencia de la “Asociación Civil Social Y Deportiva Costa Esmeralda” (ACSyDCE) tiene como fin establecer las pautas de convivencia dentro del Barrio denominado Costa Esmeralda y las sanciones para el caso de incumplimiento.

La Administración tiene la responsabilidad de sancionar todas las infracciones que haya constatado, pero no tiene la responsabilidad ni la obligación de identificar todas las infracciones que se cometen. También tiene la obligación de registrar y evaluar todas las denuncias de infracciones que reciba por los canales formales de comunicación.

Los incumplimientos a este reglamento harán pasible al infractor y a quienes se determina como responsables solidarios en este reglamento, de la aplicación de las multas que aquí se establecen.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. El presente reglamento será aplicable a todos los que habiten o transiten, por el ejido del Barrio Costa Esmeralda (el “Barrio”), ya sean propietarios, su grupo familiar cohabitante, sus invitados, y/o inquilinos, y a los contratistas, empleados y proveedores y/o cualquier otra persona que ingrese al Barrio por cualquier motivo. El presente reglamento se considerará conocido y aceptado por cualquier persona que ingrese al Barrio. Sin perjuicio de ello, podrá ser consultado en la Administración o en el portal del Barrio.

Los propietarios y la Administración del Barrio, en su caso, son responsables de difundir este reglamento a los invitados, inquilinos, empleados, contratistas y proveedores.

ANIMALES

Artículo 2. La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de las unidades funcionales particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores, que puedan resultar molestos, o ser percibidos fuera de ellas.

La tenencia de animales domésticos es bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de los propietarios. Está prohibida la cría de animales en la medida que exceda el destino doméstico y personal. El límite de animales deambuladores considerado como doméstico es de 3 (tres).

Artículo 3. Sólo está permitida la tenencia de aquellos animales destinados habitualmente al uso doméstico entendiéndose por tales, únicamente a título ejemplificativo, perros, gatos, pájaros en jaula, peces convencionales de pecera familiar, hámster -estos en la medida que sean absolutamente inofensivos- y aquellos de habitual convivencia en viviendas familiares. No se permite la tenencia de animales de granja o corral ni cualquier otro animal cuya tenencia doméstica esté prohibida por ley.

Artículo 4. Los animales sólo podrán circular por las calles y caminos peatonales alzados en brazos o sujetos mediante una correa adecuada. Los que así lo ameriten también tendrán que usar bozal, quedando esta circunstancia a juicio del dueño del animal, o de la Administración, en caso de denuncia de vecino o del personal del Barrio. El dueño del animal será responsable de los daños que pudiera generar el incumplimiento de este recaudo. Sin

perjuicio de ello, la falta de cumplimiento de esta norma será considerada una infracción al presente reglamento. El dueño del animal deberá arbitrar los medios ya sea mediante adiestramiento, programación de los paseos, o el uso de palita y bolsa para evitar que deposite heces o haga sus necesidades fuera del predio del dueño.

Está terminantemente prohibido el acceso de animales a la playa, en los sectores de los paradores que están bajo el cuidado del Barrio, y a los espacios comunes.

La fotografía, denuncia de personal de la Administración y/o denuncia de dos o más copropietarios del animal deambulado será aceptada como prueba suficiente y válida para sancionar a su propietario.

Artículo 5. Los animales domésticos deberán contar con todas las vacunas y asistencia sanitaria, que para su especie corresponda, para evitar todo riesgo sanitario, y su propietario deberá exhibir las constancias correspondientes cuando las circunstancias del caso así lo ameriten, o cuando le sean requeridas por personal de la Administración.

Artículo 6. Los animales deben llevar la identificación de la propiedad a la que pertenece, su responsable y el nombre del animal en lugar visible. Asimismo, deberán ser anotados en el Registro de Identificación Animal que será llevado en la Guardia del Servicio de Vigilancia y en 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.

Artículo 7. Los propietarios de los animales deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros y teniendo en cuenta el principio de la tolerancia mutua que presupone este reglamento. En cualquier caso, los dueños serán los únicos responsables de cualquier tipo de daño o molestia que puedan ocasionar. En caso de peligrosidad debidamente comprobada y a juicio de la Administración, podrá procederse a la expulsión del animal, y prohibirse su reingreso al Barrio.

Además, los propietarios de los animales deberán tomar los recaudos necesarios y las medidas de seguridad que correspondan (puertas, portones, cerraduras, caniles, alambrados, etc.) para evitar que sus animales escapen de su guarda.

En el supuesto que los animales ensucien con desechos fisiológicos, jardines, veredas, calles del Barrio o cualquier espacio o propiedad común o de terceros, su dueño deberá limpiarlos inmediatamente.

Artículo 8. No está permitida, a partir de la fecha de vigencia del actual reglamento, la tenencia en el Barrio de perros de especies potencialmente peligrosas tal como se los define y detalla en la ley 14.107 de la Provincia de Buenos Aires. En este sentido, se entiende por perros potencialmente peligrosos a aquéllos incluidos dentro de una tipología racial que por su naturaleza agresiva, tamaño o potencia de mandíbula, tengan capacidad de causar la muerte o lesiones graves a las personas y a otros animales e incluyen las siguientes razas: Akita Inu, American Staffordshire, Bullmastif, Bull Terrier, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Gran Perro Japonés, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, Presa Canario Rottweiler Staffordshire Bull Terrier y sus cruces. En caso que la Administración detecte la existencia de alguno de estos animales intimará a su dueño para que lo saque del Barrio bajo apercibimiento de aplicarle una sanción.

Artículo 9. En caso de que un animal deambule suelto, en contravención a lo establecido en los artículos 4, 5 y 6 del presente reglamento, el personal de seguridad y/o la Administración sólo procederá a dar aviso a su dueño si el animal pudiera ser identificado. En caso contrario, y ante la falta de organismos estatales y/u ONG responsables, el personal de seguridad y/o Administración no intervendrá de ninguna manera,

quedando exento el Barrio y la empresa de seguridad de cualquier responsabilidad debida a daños materiales y/o físicos que el animal pudiera causar.

Queda terminantemente prohibida la alimentación y/o fomento de circulación de animales vagabundos, especialmente perros y/o gatos callejeros. Dicha acción será considerada una infracción en el marco del presente Reglamento, y pasible de sanciones por parte de la Administración.

TENENCIA Y CIRCULACIÓN DE CABALLOS

Artículo 10. La circulación de caballos de andar será exclusivamente por la senda ubicada sobre el perímetro sur entre el sector Ecuestre y playa y por el perímetro de ruta desde el sector Ecuestre hasta el sector de estacionamiento frente a Puesto 1, por lo tanto no podrá transitarse a caballo por las calles del Barrio o los lugares públicos con excepción de lo dispuesto. La Administración podrá modificar esta circulación en la medida de lo necesario.

Artículo 11. Para ingresar caballos al Barrio, los propietarios deberán registrarlos a su nombre y presentar la libreta sanitaria equina del animal o bien, el certificado de libre de anemia equina vigente. Los animales serán alojados en uno o varios corrales, según la cantidad de caballos a ingresar, lo que será determinado por el responsable del área ecuestre. El propietario deberá abonar el cargo correspondiente por el uso de cada corral y tendrá a su cargo el mantenimiento de su caballo, sin derecho a reclamo alguno a la Administración.

Artículo 12. Los caballos deberán permanecer en corrales o boxes ubicados en la infraestructura ecuestre por lo tanto no podrán pastorear ni dormir en las propiedades o áreas comunes.

Artículo 13. Si se encontrara algún caballo suelto por el Barrio que no tuviera ninguna identificación y/o no fuera reclamado por su propietario en el plazo de 3 días, se considerará que se trata de un animal abandonado y la Administración podrá disponer libremente de él. En caso que un propietario reclamara y probara la propiedad o tenencia del caballo en cuestión estará sujeto a las sanciones correspondientes por infracción a este reglamento.

Artículo 14. La falta de cumplimiento de las normas relativas a los caballos implicarán infracciones a este Reglamento y serán pasibles de sanciones.

ARMAS Y CAZA

Artículo 15. Queda prohibido en todo el ejido del Barrio la caza de todo tipo de animales. La Administración dispondrá la forma en que se llevarán a cabo las medidas de control de plagas que resulten necesarias, debiendo velarse en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos.

Artículo 16. En el Barrio no se podrán usar ni portar armas de fuego, aire comprimido, arcos, ballestas, armas blancas, etc., para ningún fin, ya sea deportivo, con intención de caza, o intimidatorios. El propietario que sea propietario de armas de uso civil deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Nacional 20.429, decreto 395/75, sus reglamentaciones y modificaciones y se abstendrá de circular por el Barrio con ellas o de utilizarlas dentro de éste.

El incumplimiento de esta norma será considerada como falta grave, pasible de sanciones de acuerdo a lo especificado en el artículo 38 del presente reglamento.

Artículo 17. Los propietarios que tengan servicio de custodia privada, deberán observar las siguientes regulaciones:

a. El personal de custodia privada, de ingresar al Barrio deberá de contar con todos los permisos necesarios para el cumplimiento de su tarea: permiso de portación de armas emitido por el RENAR, armas registradas a su nombre o de la empresa para la cual trabaja con el correspondiente poder para su uso, estar en blanco con sus haberes al día, certificado de antecedentes policiales, debiendo presentar la documentación que así lo acredite a la Administración, siempre que esta lo exija. La Administración llevará un registro de éstos, pudiendo cobrar por expensas un seguro de caución a quienes cuenten con este servicio. No podrán exhibir sus armas, ni tenerlas a la vista de terceros ni mostrarlas a terceros en las áreas públicas.

b. El personal de custodia privada, deberá guardar dentro del Barrio la misma conducta que debe guardar cualquier tercero y está sujeto a las mismas sanciones en caso de incumplimiento al presente reglamento. El propietario que tenga servicio de custodia privada será responsable por las infracciones que cometa el personal a su cargo.

TRÁNSITO - USO DE LAS CALLES DEL BARRIO - VEHÍCULOS

Artículo 18. 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 11.430, decreto 690/2003 y sus modificaciones.

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

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 actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la circulación de los vehículos y las personas. Las calles del Barrio son los únicos lugares habilitados para el tránsito vehicular, por lo que 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.

Queda prohibida la utilización de calles para el estacionamiento permanente de vehículos, en especial camiones con o sin acoplados y/o acoplados, los cuales sólo podrán estacionarse exclusivamente durante el tiempo estrictamente necesario para la carga y descarga.

Los peatones deberán circular por las sendas construidas a tal fin. En calles sin sendas peatonales los peatones deben circular por el borde izquierdo de la calle, sin ocupar más de la mitad de la calzada, en las rotondas circular por el borde externo y evitar el uso de celulares mientras transitan por las calles y en los cruces.

Las bicicletas deberán cumplir las mismas normas de tránsito que los vehículos motorizados.

En horario nocturno se prohíbe la circulación de todo tipo de vehículos que no posean luces delanteras y traseras.

Se recomienda a los peatones que circulen en horario nocturno que lleven linterna o ropa con material reflectante que permita su fácil visualización por los vehículos.

Artículo 19. La Administración registrará en conjunto con la guardia todos los vehículos que ingresan y/o circulan por el Barrio. A dichos fines, el responsable del vehículo estará obligado/a a proveer toda información que le sea requerida, así como a mantener dicha información actualizada a través del sistema de control de accesos.

Toda persona que desee ingresar al Barrio un vehículo que no esté identificado con la chapa patente oficial, deberá obtener la identificación interna que otorgue el Barrio como condición para circular por él. El vehículo será registrado en el sistema informático del Barrio, detallando marca y cilindrada, color y responsable del mismo. El costo de la identificación interna será determinado por el Barrio y será cargado a las expensas del propietario del lote al que se encuentre vinculado.

La negativa a realizar el registro autorizará al Barrio a impedir el ingreso del vehículo en cuestión como así también a aplicar las sanciones que estime corresponder. Asimismo, la falsificación, eliminación o vulneración de la identificación interna que afecte su correcta visualización será considerada falta grave.

Artículo 20. Las velocidades máximas de circulación son de 50 km./h en los bulevares excepto en los bulevares de acceso a los paradores de playa en los que la velocidad máxima es de 30km/h, y de 30 km/h en las calles internas, debiendo reducirse la velocidad y prestarse especial atención al ingresar a las rotondas y en las esquinas y en los cruces como así también en los días de lluvia. Se considerará como infracción la superación de este límite.

El conductor de un vehículo que infrinja las normas de tránsito establecidas en este reglamento será responsable solidariamente con el dueño del vehículo, si fuera un tercero, y con el propietario de la unidad funcional que hubiera autorizado el ingreso de dicho conductor al Barrio o con el concesionario que autorizó el ingreso, según el caso.

Artículo 21. Para conducir dentro del ejido del Barrio, deben respetarse las edades dispuestas en la Ley Provincial 11.430 y sus modificaciones, a saber:

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

Artículo 22. La enseñanza y/o aprendizaje de conducción dentro del Barrio está terminantemente prohibido.

Artículo 23. El responsable de infracciones de tránsito será sancionado en base al grado de su infracción en el marco de lo especificado en el artículo 38 del presente reglamento. Para el caso de reincidentes, las multas se multiplicarán progresivamente por el número de reincidencias cometidas dentro del año calendario.

Artículo 24. El uso de motos, motocicletas, cuatriciclos y ciclomotores está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación:

- ▶ Cumplir con todas las disposiciones vigentes en materia de circulación y en especial la Ley Provincial de Tránsito 11.430 y sus modificaciones.
- ▶ No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante aceleraciones bruscas.
- ▶ Evitar maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes.
- ▶ No provocar ruidos, humos y molestias.
- ▶ Sólo podrán circular por las calles habilitadas a tal efecto.
- ▶ Solo podrán llevar el número de acompañantes posible conforme el tamaño del vehículo en cuestión.

Las motocicletas, cuatriciclos y UTVs deportivos que carezcan de los silenciadores reglamentarios no podrán circular por el Barrio.

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

Artículo 25. Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en este reglamento o en la ley aplicable, queda expresamente prohibido y sujeto a sanciones:

- ▶ Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- ▶ Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otros dispositivos destinados a controlar y ordenar el tránsito.
- ▶ Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- ▶ Circular por las calles o las áreas de circulación común del Barrio en carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- ▶ Utilizar calles, veredas o áreas de circulación común del Barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- ▶ Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para este fin.
- ▶ Circular en vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos superiores a los razonables.
- ▶ Circular con pasajeros con el torso asomado por fuera de las ventanillas del vehículo, incluidas las de techo.
- ▶ Utilizar los vehículos como remolque de patinetas, skates, carros, y de cualquier otro artefacto que no pueda ser remolcado conforme la normativa vigente y en las condiciones de seguridad adecuadas.
- ▶ Conducir vehículos no autorizados legalmente, o conducir usando el teléfono celular o cualquier otro dispositivo móvil.
- ▶ Conducir vehículos con menores sentados encima del conductor.

Artículo 26. 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 que la infracción fuera por exceso de velocidad registrado por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), dicho soporte, con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración, harán plena fe salvo prueba en contrario.

RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 27. Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en recipientes con tapas, y en los lugares que establezca el Reglamento de Construcción. Los contenederos deberán estar sujetos por medio de fijaciones que eviten en lo absoluto su caída al piso, deberán ser mantenidos en buen estado, incluyendo su tapa y libre de

residuos sueltos y en buen estado de limpieza. Se deberán colocar bolsas adecuadas lo suficientemente fuertes conforme lo requiera el tipo de residuos que contenga, bien cerradas.

Artículo 28. Los propietarios, los inquilinos y los concesionarios serán responsables por no retirar escombros, tierra, residuos de podas (que excedan el tamaño de un envoltorio de 1 mts. x 0,5 mts. x 0,5 mts.), o cualquier otro tipo de carga especial en plazos no mayores a tres días desde que fueran generados. En caso contrario, los responsables serán pasibles de multas, y la Administración estará facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del responsable, con cargo al mismo.

Artículo 29. Queda terminantemente prohibido arrojar basura, papeles, latas, y cualquier otro tipo de desperdicio fuera de los lugares especialmente habilitados a tal fin y en especial, en partes comunes, plazas, calles, veredas, lagunas o en otras unidades funcionales, estén construidas o no.

Asimismo, queda expresamente prohibida la quema de residuos de cualquier tipo, incluyendo los restos de poda aún en el perímetro de los lotes de propiedad de quien realice o para quien se realice la quema. La Administración podrá realizar quema de residuos controlada, siempre que sea autorizada legalmente y con presencia constante de personal y camión cisterna cuando sea necesario por cuestiones operativas.

La disposición de residuos fuera de los cestos dispuestos a tal fin en el sector de las playas que están bajo el cuidado y limpieza del Barrio, será considerada una infracción a las normas de convivencia y sujeta a sanciones, aún cuando se reconoce que la playa es pública.

Artículo 30. La basura no orgánica de cualquier tipo entre otros - maderas, palos, caños, tablas, acopio de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos o telgopor, tierra, escombros, adoquines, producto de refacciones, ampliaciones o emprendimientos de parquización o jardinería - no podrán ser guardados en partes comunes ni ser enterrados. Estos residuos deben ser alojados en volquetes, los cuales deberán ser depositados dentro de la propiedad de quien los hubiera generado o por cuenta de quien se hubieran generado y deberán ser retirados en el plazo máximo de 5 días. En caso negativo, la Administración procederá a su retiro, con cargo al infractor. El presente artículo se aplica tanto a los propietarios como a los concesionarios.

Artículo 31. La tierra excavada fruto del movimiento de suelos, previo a la materialización de las fundaciones, debe ser retirada de la propiedad en el día o distribuirse uniformemente en el terreno siguiendo los planos de escurrimiento presentados en la Municipalidad y el Barrio a fin de no entorpecer el drenaje pluvial de las propiedades linderas.

Artículo 32. Los residuos domiciliarios, deberán ser depositados en los tachos de cada unidad de lunes a sábado en las dos horas previas al recorrido del recolector, para permitir su retiro normal. Si la cantidad de basura excediera el volumen del recipiente, deberá depositarse en la media hora previa al recorrido del recolector, y de lo contrario al día siguiente que correspondiere. Los días Domingo no se recolectan residuos, por lo que no deberá depositarse basura en los recipientes esos días de la semana.

ACTIVIDADES NÁUTICAS

Artículo 33. Se prohíbe todo tipo de actividad náutica, la natación, la pesca o el ingreso de cualquier forma a las lagunas que hay en el Barrio. Asimismo, se deja constancia de que estas lagunas son artificiales e impermeabilizadas con nylon por lo cual su uso es exclusivamente decorativo. Sin perjuicio de la sanción por el incumplimiento del presente artículo, el infractor será además responsable por los daños que hubiere ocasionado.

LETREROS Y CARTELES

Artículo 34. 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 los carteles de obra exigidos por el reglamento de construcción y pequeños carteles con el número de la casa y su nombre y/o Barrio, los cuales deben tener una estética acorde a la casa y el Barrio.

SANCIONES DISCIPLINARIAS

Artículo 35. Las sanciones que se establecen en este reglamento se recaudan en beneficio de la ACSyDCE. Su objeto principal es lograr el cumplimiento del presente reglamento en aras del bien común, y la disuasión y la prevención de futuras infracciones. En tal sentido, la Administración promoverá el conocimiento del Reglamento y considerará sanciones alternativas a las pecuniarias en los casos en que sea posible.

Artículo 36. Quienes incumplan o violen este reglamento y/u otros reglamentos del Barrio serán pasibles de ser sancionados. A tal fin se tomará en cuenta la graduación de las infracciones y su reincidencia. En el caso de infracciones a este Reglamento por terceros no propietarios, serán solidariamente responsables por el pago de la multa correspondiente quienes hayan autorizado el ingreso del infractor, ya sea un propietario, concesionario y/o proveedor, sin perjuicio de requerirse el pago en primer lugar a quien haya cometido la infracción, en la medida de lo posible.

Artículo 37. Los propietarios que registren infracciones impagas, sean reincidentes o accionen contra la ACSyDCE o el Fiduciario o tengan reclamos pendientes contra cualquiera de ellos no podrán formar parte de la Comisión Interlocutora de Propietarios, ni de cualquier comisión o consejo que se organice, por cuestiones estrictamente éticas, y para evitar conflictos de interés y la existencia de intereses creados. Asimismo, tampoco podrán integrarlo aquellos propietarios que, por ellos mismos o en representación de sus empresas, presten servicios al Barrio, debiendo renunciar a su puesto en el caso de comenzar a prestar servicio posteriormente a ser integrante de alguno de los cuerpos mencionados.

Artículo 38. 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:

- ▶ Apercibimiento.
- ▶ Infracción Leve.
- ▶ Infracción Moderada.
- ▶ Infracción Grave.
- ▶ Infracción Gravísima.

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

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

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

Las sanciones gravísimas podrán ser incrementadas desde 1 hasta 5 veces al propietario, inquilino o visitante que, de manera individual o grupal, realice o lleve a cabo una acción, conducta y/o reunión que de modo actual o potencial ponga en riesgo la integridad y la salud de la comunidad.

Para el caso de reincidentes del mismo tipo de infracción, las multas se irán multiplicando por el número de reincidencias cometidas dentro del año calendario.

La Administración tendrá en cuenta para la fijación de las sanciones, la existencia de atenuantes (como ser la buena predisposición del infractor, o su reconocimiento inmediato de la infracción) o agravantes (como ser el maltrato para con los guardias o para con cualquier otra persona que haya presenciado la infracción, o el ocultamiento de pruebas de la infracción). Las sanciones podrán ser sustituidas o complementadas con actividades comunitarias. En caso de infracciones de no propietarios, además de las sanciones pecuniarias podrá suspenderse el acceso al Barrio por los plazos que establezca la Administración como así también prohibir el ingreso en forma permanente.

En todos los casos se podrán imponer sanciones adicionales que limiten el uso de las instalaciones deportivas (gimnasio, canchas de tenis y de paddle) de la cancha golf o de polo, por un periodo limitado de tiempo.

Artículo 39. La Administración será el órgano competente para aplicar las sanciones y las multas. Las sanciones pecuniarias que se apliquen a una unidad funcional se liquidarán en el resumen de cuenta correspondiente a dicha unidad e incluirán el detalle de la infracción cometida y el importe y su pago será obligatorio, sin perjuicio del ejercicio de defensa y facultades de revisión, a través de los canales pertinentes. Los terceros que sean sancionados que no estén relacionado con una propiedad en particular, deberán pagar en la Administración la multa que se les haya fijado como condición para el ingreso al Barrio.

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

Artículo 40. La Administración notificará la infracción al infractor y, eventualmente, al propietario de la unidad funcional relacionada, directa o indirectamente, con él. El infractor podrá realizar su descargo por escrito ante la Administración dentro de los 5 días hábiles de notificado.

La Administración aplicará las sanciones que correspondan por las transgresiones comprobadas al presente reglamento y a los otros reglamentos del Barrio, la que deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- ▶ Día y hora aproximada de cometida la falta.
- ▶ Norma transgredida.
- ▶ Sanción Aplicada.

La resolución deberá ser notificada por email o nota simple dentro de las 72 horas de haber sido adoptada. El pago de la multa se efectuará una vez que exista resolución firme y ésta haya sido fehacientemente comunicada al infractor y al propietario y/o concesionarios responsables, en su caso.

Artículo 41. 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 que la infracción fuera por exceso de velocidad registrado por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), dicho soporte, con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración, harán plena fe salvo prueba en contrario.

DENUNCIA

Artículo 42. Toda persona que se encuentre en el ejido del Barrio está facultada a efectuar la denuncia de infracciones a este reglamento ante la Administración. La denuncia deberá hacerse por escrito.

Todo el personal de la Administración o Guardia de Seguridad tiene la obligación de tomar nota de la denuncia que realice cualquier persona como así también de efectuar las denuncias respecto de las infracciones que presencie.

USO DE LA CANCHA DE GOLF

Artículo 43. Será requisito para ingresar a la cancha de golf que se cumplan los siguientes recaudos: Los propietarios que deseen jugar al golf en forma gratuita deberán estar al día en el pago de sus expensas. En caso que adeuden tres o más expensas o sean Deudores Morosos conforme se los define en el artículo 52 del presente, solo podrán jugar previo pago del arancel correspondiente.

Los terceros que deseen jugar al golf deberán ser invitados por un propietario que esté habilitado para jugar y que no sea Deudor Moroso, y deberán pagar el arancel correspondiente. Los jugadores de golf deberán respetar la siguiente vestimenta:

Caballeros

- ▶ Parte superior: Todas las camisas o chombas deberán tener cuello sean de manga larga o corta. Están prohibidas las remeras o chombas de polo, rugby, fútbol y musculosas.
- ▶ Parte inferior: Pantalones largos apropiados para el golf. Están prohibidos todo pantalón estilo militar o combate o similar.
- ▶ Pantalones cortos: Bermudas no deberán superar los 10 cm por encima de las rodillas. Están prohibidos los pantalones cortos tipo entrenamiento, traje de baño o equipos de gimnasia.
- ▶ Zapatos o zapatillas: Todo tipo de zapatillas no adecuada para la práctica están prohibidas.

Damas

- ▶ Parte superior: Las remeras sin mangas deberán tener cuello, las musculosas o similares están prohibidas.
- ▶ Parte inferior: Están permitidos los pantalones, bermudas y polleras tipo golf. Están prohibidos las polleras, los pantalones y los short que superen los 10 cm de las rodillas, polleras sin calzas y los equipos de gimnasia.
- ▶ Zapatos o zapatillas: Idem caballeros.
- ▶ El código de vestimenta deberá cumplirse siempre, con excepción de aquellos propietarios que concurren después de jugar una vuelta de golf, regresan a la playa o ingresan de la playa al vestuario para cambiarse. En estos casos se les permitirá la circulación por el club house en traje de baño y/u ojotas, con el torso cubierto.

Teléfonos celulares

- ▶ Queda totalmente prohibido el uso del teléfono celular dentro de la cancha (salvo una emergencia justificada).

USO DE LA CANCHA DE TENIS

Artículo 44. Será requisito para jugar al tenis que se cumplan los siguientes recaudos: Los propietarios que deseen jugar al tenis durante el día en forma gratuita deberán estar al día en el pago de sus expensas. En caso que adeuden tres o más expensas o sean Deudores Morosos, conforme se los define en el artículo 52 del presente, solo podrán jugar previo pago del arancel correspondiente. Los terceros que deseen jugar al tenis deberán ser invitados por un propietario que esté habilitado para jugar y que no sea Deudor Moroso, y deberán pagar el arancel correspondiente. Los jugadores de tenis deberán respetar la siguiente vestimenta:

- ▶ Parte superior: Remera, camisas o chombas con o sin cuello de manga larga o corta. Están prohibidas las remeras musculosas.
- ▶ Parte inferior: Pantalones cortos o largos apropiados para el tenis. Están prohibidos todo pantalón estilo militar o combate o similar. Están prohibidos los pantalones cortos tipo traje de baño o similar.
- ▶ Zapatillas: Todo tipo de zapatillas no adecuada para la práctica están prohibidas.

UTILIZACIÓN DE PROPIEDADES Y SU MANTENIMIENTO

Artículo 45. Las unidades funcionales sólo podrán estar destinadas a viviendas unifamiliares. Las viviendas no podrán subdividirse funcionalmente para conformar dos o más viviendas independientes y no podrán alquilarse parcialmente a dos inquilinos independientes.

Los parques y jardines deberán ser mantenidos con esmero, en forma prolija y ordenada y no podrán ser utilizados como depósitos de materiales, de enseres o de elementos o vehículos deteriorados o en desuso los cuales, de existir, deberán estar ubicados de manera tal de permanecer fuera de la vista de los demás.

Los propietarios con piscinas y/o espejos de agua, deberán mantener los mismos en adecuadas condiciones sanitarias y de salubridad que eviten la proliferación de insectos y roedores.

No se podrán talar árboles sin la previa autorización por escrito de la Administración, la cual en caso de aprobarlo podrá solicitar la plantación de nuevos árboles dentro de la propiedad.

Los propietarios están obligados a ocuparse de la conservación y mantenimiento de la superficie construida, incluyendo las fachadas, las pérgolas, los estacionamientos semicubiertos, los ingresos, la reparación de caños y conductos sanitarios, de electricidad, gas y telefonía en los tramos que corran dentro del perímetro de su propiedad.

No podrán realizarse ampliaciones de superficie, ni ningún tipo de obra civil o de arquitectura sin el previo permiso del departamento de obras.

No se puede implantar ningún tipo de elemento físico en la vereda, a excepción de elementos para mejorar el ingreso peatonal o vehicular a la propiedad.

Tendederos de ropa solamente se podrá tender la ropa en lugares adecuados a ese fin, donde no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas.

No podrán utilizarse carpas de ningún tipo u otros elementos provisorios o precarios en la propiedad para alojar invitados o inquilinos.

costa esmeralda

CONECTÁ CON TU ESTILO

Todas las actividades dentro de las propiedades, sean diurnas o nocturnas, deberán evitar un nivel de ruidos que trascienda su propiedad pudiendo ser molesto para un vecino, con especial atención los días de semana de 22:00 a 08:00 hs.

Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones establecidas en el presente reglamento. Los propietarios o sus inquilinos deben garantizar que:

- ▶ Se eviten las molestias a los vecinos.
- ▶ Utilizar un horario prudente y acotado para la emisión de música y otros ruidos a volumen no molesto.
- ▶ Los vehículos se estacionen en espacios permitidos según lo normado al respecto.
- ▶ No se obstruyan ni utilicen los estacionamientos de los vecinos frentistas o linderos.
- ▶ Avisar del evento a los vecinos, a la Administración y a la portería con la mayor antelación posible.
- ▶ Los invitados no ingresen a propiedades ajenas.
- ▶ Los invitados no circulen por el Barrio sin un destino predefinido.
- ▶ Los invitados no consuman bebidas alcohólicas en la vía pública ni en los espacios comunes.

En el caso que el evento implique el ingreso de 15 o más vehículos o 50 o más personas, el propietario deberá comunicar a la Administración, la realización del evento, la que podrá disponer que se asigne un guardia de seguridad a costo y cargo del propietario, para organizar el estacionamiento y garantizar el tránsito en la zona. Asimismo, permanecerá en las inmediaciones de la Propiedad para evitar la circulación de los invitados y evitar disturbios que ocasionen molestias a otros vecinos.

El propietario deberá avisar de forma personal o por cualquier otro medio a sus vecinos más cercanos de la realización de este tipo de eventos con una anticipación no menor a 48 horas.

Quedan exceptuadas del pedido de autorización o comunicación previa las fiestas correspondientes a Navidad y Año Nuevo.

Las reuniones sociales o fiestas deberán transcurrir dentro de la propiedad, y los invitados no podrán circular por el Barrio ni utilizar los espacios comunes.

En cuanto al sonido sólo se deberá percibir dentro de la propiedad sin molestar a los demás propietarios, y bajo ninguna circunstancia la fiesta se podrá extender más allá de las 3 de la madrugada, estableciéndose para su realización los días viernes, sábados y vísperas de feriados.

Está prohibida la práctica de cualquier actividad comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza en las unidades funcionales y en general, dentro del Barrio excepto por las actividades comerciales expresamente previstas en el Masterplan de Costa Esmeralda o el Plan Director Vigente.

Asimismo, está prohibido cualquier tipo de evento a título oneroso, y/o la obtención de lucro alguno en la organización de fiestas.

UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 46. Se prohíbe la utilización de los espacios comunes para actividades diferentes a las especificadas. No se permite realizar picnics ni actividades recreativas fijas en los espacios comunes. Queda prohibido el uso de espacios comunes, incluyendo los diversos estacionamientos, para estacionar en forma permanente cualquier tipo de vehículos o máquinas.

Asimismo, está terminantemente prohibido la tala de árboles o la modificación de la vegetación existente en cualquier espacio común.

Está terminantemente prohibida la venta ambulante o la realización de cualquier actividad comercial en los espacios comunes y en las vías de tránsito del Barrio, salvo las concesiones efectivamente otorgadas por la Administración.

En caso que algunos árboles o vegetación representen algún peligro físico o molestias a alguna unidad funcional, se deberá solicitar por escrito a la Administración para que ésta evalúe su remoción o poda.

PIROTECNIA Y FUEGOS

Artículo 47. La particular conformación geográfica y flora que presenta Costa Esmeralda imponen la prohibición absoluta y total del uso de cualquier clase de pirotecnia en el Barrio, incluidos los sectores de playa. Asimismo se prohíbe encender fuegos de cualquier dimensión fuera de los lugares especialmente previstos para ello como ser parrillas u hogares.

COMPORTAMIENTO DE CORDIAL VECINDAD

Artículo 48. Está prohibida la realización de actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o conductas reñidas con la normal convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres en general.

Será considerada falta grave a este reglamento de convivencia la participación en actos de agresión verbal o física, especialmente en lugares de uso común.

Será considerada falta grave los actos de amenaza y acciones intimidatorias hacia las personas, ya sean propietarios y/o empleados de la Administración y/o prestadores de servicios y/o contra las viviendas.

DERECHO DE ADMISIÓN Y PERMANENCIA

Artículo 49. La Administración está facultada para suspender, restringir y/o prohibir el ingreso o la permanencia en el Barrio de cualquier persona no propietaria o familiar directo de ésta que, a criterio de la Administración, se comporte en forma inconveniente o perturbe el clima de normal convivencia o que haya cometida una o más infracciones que ameriten la suspensión, restricción o prohibición en cuestión.

OPERACIÓN DE AERONAVES

Artículo 50. La operación de aeronaves y en especial de helicópteros aunque fueran éstos de aeromodelismo está prohibida dentro del Barrio. Los usuarios de Vehículos Aéreos no Tripulados (especialmente drones)

se registrarán por lo establecido en el reglamento provisional de la Administración Nacional de Aviación Civil, resolución ANAC 527/2015, especialmente en los que se refiere a fotografía, filmación y observación, y para poder utilizarlos deberán tenerlos debidamente registrados, contar con los seguros de responsabilidad civil obligatorios y gestionar previamente un permiso en la Administración.

ALQUILER DE EDIFICIOS COMUNES

Artículo 51. El alquiler de los inmuebles de propiedad común se regirá por las siguientes condiciones:

- ▶ Horario: Los eventos finalizarán a las 3 am.
- ▶ Costo: El alquiler tendrá un costo mínimo de 5 expensas mensuales que deberá abonarse antes de la realización del evento. En este canon está contemplado un refuerzo de vigilancia por 12 horas en el ingreso del Barrio, estacionamiento y vigilancia en el edificio.
- ▶ Estarán disponibles solamente en días de semana o fines de semana que no sean vacaciones de verano, invierno, semana santa o cualquier feriado (incluyendo los feriados puente turístico).
- ▶ El locatario deberá ser propietario de Costa Esmeralda y estar al día con las expensas.
- ▶ Documentación: El locatario firmará un contrato con la ACSyDCE en virtud del cual será responsable por la reparación o reposición de muebles, artefactos eléctricos, y/o daños de cualquier tipo.

Sin perjuicio de lo mencionado precedentemente la Administración se reserva el derecho de interrumpir o suspender el alquiler de estos espacios cuando lo considere conveniente, incluir nuevas normas y/o de ajustar las tarifas mencionadas.

DEUDORES MOROSOS

Artículo 52. Se considera “Deudor Moroso” al propietario que adeude 3 o más expensas, independientemente de los motivos por los cuales se encuentre en mora en el pago y de que tenga o no un reclamo pendiente ante el Barrio, el Fiduciario o la ACSyDCE por cualquier causa.

Artículo 53. El Deudor Moroso pierde el derecho al uso gratuito de todas las instalaciones de uso común, incluidas las deportivas, y además no podrá hacer uso de los siguientes beneficios:

- ▶ No podrá utilizar el OpenKey.
- ▶ No podrá utilizar su tarjeta magnética en los accesos y deberá acreditarse personalmente en la guardia.
- ▶ Sólo podrá ingresar y egresar del Barrio por el puesto 1, y no podrá utilizar los accesos vehiculares a la playa.
- ▶ No podrá autorizar el ingreso al Barrio a ningún tercero, ya sea visitas, inquilinos, empleados, o contratistas.
- ▶ No podrá alquilar edificios comunes conforme lo previsto en el artículo 51º.
- ▶ No podrá votar en la asamblea anual ni en la elección de consejeros.
- ▶ No podrá ser electo consejero ni ejercer esa función.
- ▶ No podrá ser miembro de las subcomisiones de propietarios.
- ▶ No podrá ser concesionario de servicios dentro del Barrio ni vender productos o servicios a la ACSyDC.

En caso que un Deudor Moroso ostente algún cargo o función prohibida por su carácter de tal, deberá renunciar a él. Si se tratara de un concesionario, deberá otorgar una garantía a satisfacción de la Administración para que sus empleados, contratistas o proveedores puedan ingresar al Barrio con su autorización. Asimismo, en

caso de que un empleado, contratista o proveedor cuyo ingreso hubiera sido autorizado por el propietario/concesionario cometiera una infracción, el propietario/concesionario deberá pagar la multa como requisito previo para poder volver a autorizar cualquier otro ingreso.

Artículo 54. Los propietarios deberán abstenerse de realizar acciones en complicidad con los Deudores Morosos para que éstos puedan eludir la aplicación de lo dispuesto en el artículo 53 anterior. En tal sentido, quien viole esta prohibición estará sujeto a las sanciones que disponga la Administración. A título ejemplificativo, se considerarán infracciones:

- ▶ Reservar canchas u otras instalaciones deportivas para ser utilizadas por un Deudor Moroso en forma gratuita, con el objeto de eludir lo impuesto por el artículo 53.
- ▶ Autorizar el ingreso de personas a favor del Deudor Moroso.

DEL CONTROL DE ACCESOS

ACCESO, GUARDIA, IDENTIFICACIÓN, PERMISOS, AUTORIZADOS

Artículo 55. La guardia será responsable del control del acceso y egreso de toda persona, bienes, y cosas, cumpliendo las disposiciones de este reglamento y las decisiones que al respecto tome la Administración.

La guardia identificará a quienes ingresen solicitando su nombre y número de documento, identificará el vehículo en su caso, y averiguará la razón del ingreso. Si se tratare de contratistas, proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por quien corresponda y controlará los bienes que introduzcan y saquen del Barrio.

Todo propietario y su grupo familiar conviviente tendrán libre acceso al Barrio, sin perjuicio de que la guardia les requiera circunstancialmente que se identifiquen.

Los contratistas, proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios a los concesionarios o en obras, no tendrán acceso al Barrio fuera de los horarios permitidos en cada caso, independientemente de que sean contratistas, proveedores o personal de propietarios que ostenten doble carácter de propietarios/concesionarios/constructores, etc.. Estos horarios serán establecidos por la Administración y estarán a la vista en la guardia.

En el caso particular de los proveedores de materiales de obra se regulará el peso máximo (tara y carga) que podrá ser ingresado por vehículo y los días que puedan ingresar.

Los propietarios deben autorizar sus visitas e inquilinos para lo cual deberán informar nombre completo y tipo y número de documento ya sea a través del OpenKey o personalmente en la guardia.

De presentarse visitas no autorizadas previamente, la guardia consultará al propietario para su autorización, en caso de no poder comunicarse, no se permitirá el ingreso. No se permitirá el ingreso de personas no autorizadas.

El Barrio se reserva el derecho de admisión y permanencia en los términos del artículo 49 del presente. Los propietarios que sean a su vez constructores, concesionarios o prestadores de servicios deberán cumplir con todos los requisitos que se les imponen a los terceros para el ingreso de personal y materiales. En consecuencia, no podrán autorizar el ingreso como invitados a las personas que les presten servicios o les provean bienes, ni podrán ingresar o solicitar el ingreso de maquinas, herramientas y materiales para esas obras por el acceso para propietarios.

COMPLEMENTARIEDAD CON OTROS REGLAMENTOS

Artículo 56. El reglamento de construcción vigente es complementario al presente reglamento de convivencia, por lo que las infracciones al reglamento de construcción podrán ser sancionados en el marco del presente reglamento.

Las piscinas existentes y las que se construyan, deberán contar con cercos de seguridad en perfectas condiciones de mantenimiento, para la protección de niños, conforme lo estipula el reglamento de construcción, y las puertas de acceso deberán mantenerse cerradas. De no ser así, el propietario será pasible de las sanciones estipuladas en el presente reglamento.

REVISIÓN DEL REGLAMENTO

Artículo 57. Dada la constante evolución que presenta en la actualidad el Barrio y considerando que el presente reglamento se encuentra íntimamente vinculado a los usos y costumbres de los copropietarios, el mismo podrá ser revisado, modificado y/o ampliado tantas veces como resulte necesario. Las modificaciones deberán ser aprobadas previamente por la Comisión Interlocutora de Propietarios.