



## Régimen de Sanciones del Barrio Privado Cruz del Sur

### Declaración de principios

El presente Régimen se dicta en uso de las facultades, atribuciones, deberes y obligaciones otorgadas a la Comisión de Disciplina de Copropietarios del Barrio Privado Cruz del Sur, por la empresa Administradora Caputo Hermanos S.A., teniendo como fin el mismo, la reglamentación del Reglamento de Convivencia y Seguridad del Barrio Privado Cruz del Sur, oportunamente dictado y publicado por el ente administrador.

### Disposiciones generales

#### 1. TIPOS DE SANCIONES

Las sanciones aplicables a las infracciones al reglamento de convivencia y seguridad serán: **Apercibimiento, Multa, Suspensión o Restricción de Uso** y en última instancia **Prohibición de acceso o expulsión**, en cumplimiento con el inciso 9 del Reglamento de Convivencia y Seguridad.

#### 2. CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES

Las infracciones serán clasificadas de la siguiente forma:

- 2.1.- **Leves:** Aquellas que atenten contra la convivencia y tranquilidad.
- 2.2.- **Medias:** Aquellas que atenten contra las instalaciones comunes y particulares.
- 2.3.- **Graves:** Aquellas que pongan en peligro la seguridad.
- 2.4.- **Gravísimas:** Aquellas que pongan en peligro la vida e integridad física. 2.5.-

Asimismo, las infracciones podrán ser:

**Operativas:** Pudiendo el personal de administración o de guardia, actuar de forma inmediata con el solo hecho de presentarse la misma, sin necesidad de denuncia previa.

**A pedido de parte:** Debiendo el propietario o comisión de propietarios agraviado/a presentar la correspondiente denuncia, a fin de hacer conocer dicha infracción, en concordancia con lo expuesto en el inciso 3.3 del Reglamento de Convivencia.

#### 3. APLICACIÓN DE LAS SANCIONES

Todas las infracciones, excepto las Gravísimas, serán sancionadas en primera instancia un apercibimiento por escrito. En caso de no cesar con el acto objetado, o reincidir en el mismo, se aplicará la correspondiente multa.

#### 4. CUANTIFICACIÓN DE LAS MULTAS

- 4.1.- **Infracción Leve:** 30 unidades.

4.2.- **Infracción Media:** 60 unidades.

4.3.- **Infracción Grave:** 120 unidades.

4.4.- **Infracción Gravísima:** 200 unidades.

Siendo una (01) unidad equivalente al valor actual de un (01) litro de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF., todo ello en cumplimiento con el inciso 9.3 del Reglamento de Convivencia.

## 5. REITERACIÓN

5.1.- Acuerdo con lo expresado en el inciso 9.6 del Reglamento de Convivencia y Seguridad, en caso de que infracción y que esta sea de carácter grave, podrá ser sancionado con Suspensión o Restricción de Uso.

5.2.- En caso de que el planteo expuesto anteriormente, se realice con una infracción de carácter Gravísima, podrá ser sancionado con Prohibición de Acceso o expulsión.

## 6. COMISIÓN

6.1.- La comisión de disciplina de copropietarios del Barrio Privado Cruz del Sur, podrá en el futuro agregar o modificar las sanciones aquí previstas, en virtud de diferentes sucesos acaecidos en el complejo habitacional aludido.

## Disposiciones particulares

## 7. INFRACCIONES LEVES

Serán consideradas faltas leves las siguientes infracciones al Reglamento de Convivencia:

7.1.- El ingreso al Club House con alimentos y/o bebidas. **Operativa.**

7.2.- El ingreso al Club House con animales. **Operativa.**

7.3.- El ingreso al Club House con el torso descubierto o descalzo. **Operativa.**

7.4.- No comunicar en tiempo y forma, el alquiler o préstamo de una casa, u omitirlo, en concordancia con lo expuesto en el inciso 1.5 del Reglamento de Convivencia. **Operativa.**

7.5.- La circulación de vehículos con escapes no reglamentarios, que produzcan ruidos molestos. **Operativa.**

7.7.- La realización de actos que perturben la tranquilidad de los vecinos, atenten contra la normal convivencia, la moral y las buenas costumbres. **Operativa.**

7.8.- El estacionamiento en calles y zonas no destinadas a tal fin, en cumplimiento con lo dispuesto en el inciso 2.4 del Reglamento de Convivencia. Con la salvedad de los eventos sociales o familiares donde, previo aviso y autorización por parte de la administración, se tolerará el estacionamiento en el frente del lote y siempre y cuando no se perjudique la circulación normal de otros vehículos. **Operativa.**

7.9.- La emisión de ruidos que transgredan la tranquilidad y la paz característicos de la zona de campo en que se encuentra el Barrio. **Operativa.**

7.10.- La colocación de ropa tendida, que altere la estética y armonía del Barrio. **Operativa.**

7.11.- La utilización como taller mecánico o lavadero de vehículos las calles comunes del Barrio. **Operativa.**

7.12.- La colocación de cables, antenas exteriores y/o similares, que alteren la estética y armonía del Barrio. **Operativa.**

7.13.- la práctica de cualquier actividad física y/o recreativa en la zona de acceso y egreso del Barrio, que entorpezca la misma. **Operativa.**

7.14.- Carencia de cestos de basura en las casas terminadas. **Operativa.**

## **8. INFRACCIONES MEDIAS**

Serán consideradas faltas medias las siguientes infracciones al Reglamento de Convivencia:

8.1.- La restricción u obstrucción al uso comunitario de los espacios circulatorios, veredas y banquetas. **Operativa.**

8.2.- La circulación de vehículos por lugares no destinados a tal efecto. **Operativa.**

8.3.- El uso de embarcaciones con motor a explosión en la laguna. **Operativa.**

8.4.- La pesca deportiva sin devolución. **Operativa.**

8.5.- El deterioro por uso inadecuado de las instalaciones comunes y deportivas. **Operativa.**

8.6.- La falta de mantenimiento en jardines y veredas. **A pedido de parte.**

8.7.- Arrojar basura, ya sea embolsada o no, en zonas comunes, fuera de los espacios dedicados a tal efecto. **Operativa.**

8.8.- Conectar cualquier tipo de salida pluvial o cloacal a las cunetas y/o desagües del Barrio.

**Operativa.**

8.9.- La falta de los correspondientes cercos de obra. **Operativa.**

8.10.- La descarga de materiales en cunetas. **Operativa.**

8.11.- La colocación de caños pluviales, sin el correspondiente nivel de alcantarillado, dispuesto por el administrador. **Operativa.**

8.12.- La falta de limpieza en obras, que pueda traer como consecuencia, la presencia de plagas y alimañas. **Operativa.**

8.13.- El uso de cualquier tipo de vehículo a explosión, por parte de menores de edad, con excepción de aquellos, que por sus características y medidas sean considerados infantiles y estén destinados a tal efecto (hasta 80cc. y no pudiendo superar en ningún caso los 20km/h), debiendo contar con la presencia de un adulto al llevar a cabo dicha actividad. **Operativa.**

8.14.- La cría de animales, cuando esta exceda los parámetros normales de mascotas domésticas, en cumplimiento de lo expresado en los incisos 4.1 y 4.7 del Reglamento de Convivencia. **Operativa.**

8.15.- Aquellas penalidades por incumplimiento del Reglamento de Edificación del Barrio Cruz del Sur, conforme a lo dispuesto por el art. 13 de este último.

## **9. INFRACCIONES GRAVES**

Serán consideradas faltas graves las siguientes infracciones al reglamento de convivencia:

9.1.- La falta de cerco perimetral en aquellos lotes que poseen animales. **Operativa.**

9.2.- La caza de animales sin armas de fuego. **Operativa.**

9.3.- Las mascotas sueltas cuando estas sean de un porte medio. **A pedido de parte.**

9.4.- La falta de cerco reglamentario en la piscina. **Operativa.**

9.5.- Las conexiones a pilares de luz no autorizadas. **Operativa.**

9.6.- Dirigirse a los empleados de la empresa de Seguridad, al Intendente o al personal del acceso, en forma irrespetuosa, ya sea mediante gritos, insultos, tonos amenazantes o burla. Se evaluará la denuncia del empleado y serán necesarios testigos o grabación de cámara de seguridad que sustente la denuncia.

9.7.-El ingreso del personal de obra o proveedores de servicios, como invitados. **Operativa.**

9.8.- Permitir o forzar el ingreso de personal de obra, jardineros, domésticas y/o cualquier tipo de proveedor que no posea la documentación exigida para el ingreso al barrio o que posea prohibición de ingreso. **Operativa.**

9.9.- Permitir o forzar el ingreso de personal de obra, jardineros, y/o cualquier tipo de proveedor en días u horarios no permitidos para ello. **Operativa.**

9.10.- Quitar total o parcialmente, destruir o dañar barreras, sensores, cartelería o cualquier otro elemento existentes en la zona de acceso al barrio, o en cualquier lugar del mismo, ya sea por parte de proveedores, propietarios o visitas. **Operativa.**

## 10. INFRACCIONES GRAVISIMAS

Serán consideradas faltas gravísimas las siguientes infracciones al reglamento de convivencia:

10.1.- El exceso de la velocidad máxima estipulada en el inciso 2.3 del reglamento de convivencia, 20km/h. **Operativa.**

10.2.- La caza de animales con armas de fuego, sin perjuicio de la acción penal correspondiente. **Operativa.**

10.3.- Las mascotas sueltas cuando estas sean de gran porte o de las siguientes razas, cualquiera sea su tamaño: Akita Inu, American Staffordshire, Bullmastif, Bull Terrier, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Gran Perro Japones, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, Presa Canario, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier, todo ello en concordancia con lo versado en la LEY 14.107 de la Provincia de Buenos Aires. **Operativa.**

10.4.- El sobrevuelo y/o aterrizaje de helicópteros o similares. **Operativa.**

10.5.- El almacenamiento de materiales inflamables o explosivos, sin perjuicio de la acción penal correspondiente. **Operativa.**

10.6.- El uso de pirotecnia en espacios comunes, o en lotes propios que afecte las instalaciones comunes y privadas del Barrio. **Operativa.**

## 11. RECAUDACION DE MULTAS

11.1.- Las multas pasaran a integrar las expensas del mes siguiente a la sanción y se cobrará conforme a lo establecido en la normativa vigente para el cobro de expensas. Deberá detallarse al propietario en la liquidación mensual el tipo de sanción aplicada.

11.2.- Los montos recaudados en concepto de multas, deberán estar destinados a solventar las distintas necesidades o proyectos de las comisiones. Será administrada por la administración, quien deberá rendir cuentas de su utilización a todas las comisiones cada 6 meses.

## Procedimiento a seguir respecto a infracciones Barrio Cruz del Sur

### 12. DENUNCIA

12.1.- En caso de cometerse infracción de las enumeradas anteriormente, cualquier Propietario, o los integrantes de Comisiones de estos, individualmente o en conjunto, podrán efectuar la denuncia del caso, en forma escrita, realizando un breve relato de los hechos, identificación del sujeto demandado, firmando con aclaración y su número de DNI en el Libro de denuncias que se encuentra en el puesto de seguridad del Barrio, en cumplimiento con los requisitos establecidos en el inciso 3.3 del Reglamento de Convivencia.

12.2.- La denuncia puede realizarse también a través de una nota con los mismos datos y alcance que las mencionadas en el párrafo anterior, la misma será adjuntada al Libro de denuncias o al Registro de Infracciones que el puesto de seguridad deberá contar a sus efectos.

12.3.- En el caso de las denuncias vinculadas al tránsito, por propietarios podrán llamar o concurrir a la guardia a fin de que algún integrante del plantel de seguridad realice la observación pertinente, labrando el acta correspondiente.

12.4.- Dada una denuncia que requiera multa y/o sanción, la documentación pertinente al caso deberá ser cursada obligatoriamente a la Administración a los fines de ser archivada también en las oficinas del mismo, sin perjuicio que queden inscriptas en los libros de Denuncias e Infracciones.

12.5.- Cuando las denuncias se refieran a hechos contrarios a las leyes vigentes en la Nación Argentina, la provincia de Buenos Aires y en particular, al partido de San Vicente, que puedan dar lugar a otras acciones legales fuera de las previstas dentro del Club de Campo Cruz del Sur y/o el denunciante tenga la intención de continuar con procedimientos legales posteriores, las denuncias podrán ser acompañadas de la copia de la documentación y diligencias que se hubiesen efectuado hasta ese momento (denuncia policial, carta documento, denuncia ante la Fiscalía, etc.) pudiendo incorporarse nueva documentación mientras el procedimiento sancionatorio siga en trámite.

### **13. PROCEDIMIENTO**

13.1.- El administrador, por medio del personal a su cargo en el Barrio, deberá efectuar diariamente la lectura del Libro de Denuncias, a fin de enterarse de las mismas y determinar la urgencia en continuar con los siguientes pasos, siendo responsables de las faltas y demoras en que pudiera incurrir.

13.2.- Dada una denuncia, corresponde al Administrador, confirmar que exista la denuncia escrita en el Libro de Denuncias, con todos los requisitos del caso, y la correspondiente Acta de Infracción.

13.3.- En el caso de denuncias sin Acta de Infracción, pero que no den lugar a dudas, donde hubiere correspondido efectuarla, la administración formulará la correspondiente Acta de Infracción, aclarando que se efectuó con posterioridad al hecho.

13.4.- En el caso de denuncias no debidamente documentadas, que puedan presentar lugar a dudas, confusión o injusticias, se efectuará una investigación de los hechos y buscará las pruebas que puedan lograrse, considerándose a los efectos de un mejor trato a esta investigación, la posibilidad de oír a las partes, sea a través de una entrevista personal o bien mediante una nota firmada a sus efectos, informando a la Comisión de Disciplina un detalle de lo que expresen las partes involucradas o bien, dependiendo de la gravedad de la infracción la posibilidad de que algún miembro de la comisión esté presente en ambas presentaciones que realicen los vecinos involucrados.

13.5.- Ante una denuncia que continúa su curso, corresponde al Administrador notificar personalmente al denunciado de la denuncia por la infracción cometida (antes de los 30 días de cometida) y de la sanción prevista para el caso, dejando constancia de su notificación por escrito, informando del tiempo que dispone para efectuar su descargo.

13.6.- En caso de no poder efectuar la notificación personal con el denunciado, deberá dejar constancia de la información por algún medio postal fehaciente.

13.7.- A partir de la fecha de la notificación de la misma, el denunciado deberá dispondrá de 10 (diez) días corridos para efectuar su descargo. Si el término venciera, sin que el descargo se produzca, el Administrador, sin más trámite, aplicará la sanción correspondiente, dejando constancia en el Libro de Registro de Multas y Sanciones y notificando fehacientemente al infractor y a la Comisión de Disciplina a los efectos de que lleve cuenta de las infracciones y sanciones que transcurren en el Barrio.

13.8.- En caso de producirse el descargo (en tiempo, por escrito y si correspondiera, con la presentación de nuevas pruebas), el mismo pasará a revisión de la Comisión de Disciplina a los efectos de que analice el caso y de ser necesario, antes de los 10 días llamará al/los vecinos para oír las partes y valorar razonablemente sus alegaciones y pruebas.

13.9.- La Comisión de Disciplina se expedirá sobre la sugerencia de archivar las acusaciones o aplicar multas y/o sanciones al infractor.

13.10.- En el caso de que el infractor sea un menor de edad, todas las acciones se llevarán a cabo en presencia de su representante legal (padre, madre, tutor o encargado).

13.11.- En el caso de que la multa quede firme, deberá la Administración notificar al infractor y constatar el cumplimiento de la sanción/multa impuesta.

13.12.- Si el descargo llega fuera de término (10 días de notificado) dado que el caso ya puede juzgarse "cosa juzgada" no puede reabrirse el caso.

### **14. PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN**

14.1.- No podrán imponerse multas o sanciones a los hechos prescriptos.

14.2.- Las Infracciones Leves prescribirán pasados los cinco (5) días corridos de la ejecución de la misma o si esta se prolongara en el tiempo, desde el cese de la acción agravante.

14.3.- Las Infracciones Medias prescribirán pasados los diez (10) días corridos de la ejecución de la misma o si esta se prolongara en el tiempo, desde el cese de la acción agravante.

14.4.- Las Infracciones Graves prescribirán pasados los treinta (30) días corridos de la ejecución de la misma o si esta se prolongara en el tiempo, desde el cese de la acción agravante.

14.5.- Las Infracciones Gravísimas prescribirán pasados los sesenta (60) días corridos de la ejecución de la misma o si esta se prolongara en el tiempo, desde el cese de la acción agravante.