Régimen de Sanciones Fideicomiso Elcano.

Declaración de principios

El presente régimen se dicta en uso de las facultades, atribuciones, deberes y obligaciones, según reglamentación de Convivencia, Seguridad y Construcción del Fideicomiso Elcano, 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 cumplimento con el inciso 9 del Reglamento de Convivencia y Seguridad.

2. CLASIFICACIÓN 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 en 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 se no cesar con el acto objetado, o reincidir en el mismo, se aplicara la correspondiente multa.

4. CUANTIFICACION 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 el equivalente al valor actual de un (01) litro de gasoil INFINIA DIESEL, de la empresa Y.P.F., todo ello en cumplimiento del inciso 9.3 del reglamento de convivencia.

5. REITERACION:

5.1.- Acuerdo con lo expresado en el inciso 9.6 del Reglamento de Convivencia y Seguridad, en caso de que el multado, haya recibido dicha sanción, en tres oportunidades, por una misma 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. INTENDENCIA:

6.1.- La Administración del Fideicomiso Elcano, podrá en el futuro agregar o modificar las sanciones aquí previstas, en virtud de diferentes sucesos acontecidos en el complejo habitacional aludido.

<u>Disposiciones particulares</u>

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 descalzó. **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.- El ingreso de personal de obra como invitados. **Operativa.**

7.6.- 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 buenas costumbres. **Operativa.**

7.8.- El estacionamiento en calles y zonas no destinadas a tal fin, en cumplimiento de 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 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. **A pedido de parte.**

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 de 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. **A pedido de parte.**

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 banquinas. **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 lugares destinados 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 momento de 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 Elcano, 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.**

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, 30km/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, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Gran Perro Japones, Mastin 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 pasarán a integrar las expensas del mes siguiente a la sanción y se cobrará conforme lo establecido en la normativa vigente para el cobro de expensas. Deberá detallarse al propietario en la liquidación mensual el tipo de sanción aplicada.-
12.2.- Los montos recaudados en concepto de multas, pasaran a formar parte de la recaudación del periodo para el uso que el administrador defina.

<u>Procedimiento a seguir respecto a infracciones Barrio Elcano.</u>
13. DENUNCIA

13.1.- 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 de los requisitos establecidos en el inciso 3.3 del Reglamento de Convivencia.
13.2.- 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.-
13.3.- En el caso de las denuncias vinculadas al tránsito, por propietarios que detecten la anomalía podrán llamar o concurrir a la guarda a fin de que algún integrante del plantel de seguridad realice la observación pertinente, labrando el acta correspondiente.
13.4.- 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.-
13.5.- 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 Berazategui, que puedan dar lugar a otras acciones legales fuera de las previstas dentro del Fideicomiso Elcano 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 hubieran efectuado hasta ese momento (denuncia policial, carta documento, denuncia ante la Fiscalía, etc.) pudiendo incorporarse nueva documentación mientras el procedimiento sancionatorio siga en trámite.

14. PROCEDIMIENTO

14.1.- 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 fallas y demoras en que pudiera incurrir.

14.2.- 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.

14.3.- En el caso de denuncias sin acta de infracción, pero que no den lugar a dudas, donde hubiere correspondido efectuarla, la administración formulara la correspondiente acta de infracción, aclarando que se efectuó con posterioridad al hecho.

14.4.- En el caso de denuncias no debidamente documentadas, que puedan prestar lugar a dudas, confusión o injusticias, se efectuara una investigación de los hechos y buscara 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 intendencia un detalle de lo que expresen las partes involucradas.

14.5.- Ante una denuncia que continua 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.

14.6.- En caso de no poder efectuar la notificación personal con el denunciado, deberá dejar constancia de la información via correo electrónico formal declarado o medio postal fehaciente.

14.7.- A partir de la fecha de notificación de la misma, el denunciado dispondrá de 10 (diez) días corridos para efectuar su descargo. Si el termino venciera, sin que el descargo se produzca, el Administrador, sin más trámite aplicara la sanción correspondiente, dejando constancia en el Libro de Registro de Multas y Sanciones" y notificando fehacientemente al infractor.

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

14.9.- La administracion se expedirá sobre la sugerencia de archivar las actuaciones o aplicar multas y/o sanciones al infractor.

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

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

14.13.- Si el descargo llega fuera de termino (10 días de notificado) dado que el caso ya puede considerarse "cosa Juzgada" no puede reabrirse el caso.

15. PRESCRIPCION DE LA INFRACCION:

15.1.- No podrá imponerse multas o sanciones a los hechos prescriptos.

15.2.- 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 agraviante.

15.3.- 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 agraviante.

15.4.- 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 agraviante.

15.5.- 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 agraviante.