



## **Régimen de Sanciones Fideicomiso Damasia Al Sur.**

### **Declaración de principios**

El presente régimen se dicta en uso de las facultades, atribuciones, deberes y obligaciones, según reglamentación de Convivencia, procedimientos, Seguridad y construcción del Fideicomiso Las Victorias, oportunamente dictado y publicado por el ente administrador.

### **Disposiciones generales**

#### **1. TIPOS DE SANCIONES**

Las sanciones aplicables a las infracciones a los reglamentos, 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 en forma inmediata con el solo hecho de presentarse la misma, sin necesidad de denuncia previa. **A pedido de parte:** Debiendo el propietario 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 por un apercibimiento previo, informado por los medios formales de

comunicación del barrio (APP). En caso de no cesar con el acto objetado, o reincidir en el mismo, se aplicara la correspondiente multa.

El apercibimiento será aplicado por única vez, la posterior falta sobre cualquier infracción se continuara con una multa según corresponda.

Los apercibimientos sobre infracciones “Graves” y reiteración de sanciones sobre cualquier tipo de sanciones incluyendo leve y media, serán acompañados de la prohibición de uso de los espacios comunes del barrio por 30 días. Esto incluye la prohibición de reservas de SUMS, tenis, padel, canchas de futbol y cualquier escuela deportiva y/o colonia activa en el barrio.

Las denuncias recibidas por nuestro medio formal por parte de vecinos o informes del personal de seguridad serán tomadas de forma operativa, inclusive excesos de velocidad. - Toda denuncia de exceso de velocidad será sancionada con una multa efectiva de nivel gravísima sin previo apercibimiento.

- La doble aplicación de sanción gravísima será penada con la prohibición de circulación en el barrio en cualquier tipo de rodado por un plazo de 30 días.

- La triple aplicación será penada con la prohibición de circulación interna en rodado por un plazo de 365 días.

- Teniendo aplicada la tercer sanción la próxima aplicada será penada con la prohibición de circulación en rodado dentro del barrio.

#### **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 Premium 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, podrá en el futuro agregar o modificar las sanciones aquí previstas, en virtud de diferentes sucesos acontecidos 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 a salones de usos múltiples con alimentos y/o bebidas. **Operativa.**

7.2.- El ingreso a salones de usos múltiples con animales. **Operativa.**

7.3.- El ingreso a salones de usos múltiples 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.**

7.15.- El acopio de materiales en exteriores de viviendas finalizadas. **A pedido de parte.**

## 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, fondeo de laguna 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 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 apertura de zanjas para conexión a cloaca sin previa autorización. **Operativa.**

8.12.- La falta de limpieza en obras, que pueda traer como consecuencia, la presencia de plagas, alimañas o basura de obra en laguna y calles. **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.- Cualquier falta al reglamento de edificación u procedimientos de inicio de obra. **Operativa**

## 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. **FOTO MULTAS Y/O DENUNCIAS POR EXCESO DE VELOCIDAD INTERNA**

**Como es el procedimiento para aplicar las multas?**

Las liquidaciones fotográficas son mensuales, o sea 12 liquidaciones en el año. El exceso de velocidad será tomado a partir de 30 km/h inclusive, detectado por cualquiera de las cámaras existentes (Aplicable según punto 10.1 de Reg. De sanciones) o bien por denuncias visuales de vecinos, vigilancia u administrativos al efecto, aplicándose las siguientes sanciones:

1° falta: Apercibimiento sin penalidad económica (nota al vecino con la foto o informe de denuncia o la acumulación de denuncias verbales de propietarios, administracion o vigilancia).

2° falta (\*): Infracción Leve: 40 unidades de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF (nota al vecino con la foto o la acumulación de denuncias verbales de propietarios, administracion o vigilancia).

3° falta (\*): Infracción Media: 70 unidades de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF (nota al vecino con la foto o la acumulación de denuncias verbales de propietarios, administracion o vigilancia).

4° falta (\*): Infracción Grave: 130 unidades de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF (nota al vecino con la foto o la acumulación de denuncias verbales de propietarios, administracion o vigilancia).

5° falta (\*) o posteriores (reincidentes): Infracción Gravísima: 200 unidades de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF (nota al vecino con la foto). (\*) Si la velocidad superada es menor o igual a 40 kms/h

5° bis. Si la falta se produce superando los 40 km/h, o sea a partir de 41 km/h se considera gravísima, aunque sea la primera que se reciba, aplicándose la penalidad en forma directa, salvo demostración fehaciente de urgencia médica o catastrófica --> Infracción Gravísima: 200 unidades de gasoil EURODIESEL, de la empresa YPF (nota al vecino con la foto). (\*\*)

Proveedores, arquitectos, contratistas, los abonan ellos, sino no pueden ingresar al barrio con el vehículo. Exceptuados ambulancias, bomberos y policía, así como situaciones de fuerza mayor que sean justificadas a la administración. La penalidad es por lote, independientemente de la cantidad de vehículos o familiares que habiten. La multa se aplica a las expensas del mes siguiente. En caso de proveedor/contratista/Arquitecto el pago debe ser directo, caso contrario no pueden ingresar al barrio con el vehículo. La penalidad es por proveedor/contratista/arquitecto independientemente del vehículos que posee.

Las sanciones aplicadas a las siguientes categorías serán aplicadas al titular del vehículo (No podrán volver a ingresar en rodado hasta tanto abonen la multa)

PERSONAL: Obreros, jardineros, electricistas, plomeros, pileteros, o cualquier operarios de obra o mantenimiento.

PROVEEDORES: Cualquier entrega a un lote.

TERCERIZADOS: Empresas contratadas para trabajar en espacios externos a los lotes.

VIGILADORES: Personal de vigilancia.



Las sanciones aplicadas a las siguientes categorías será aplicadas al titular de lote mediante las expensas.

PROPIETARIOS.

FAMILIARES. INQUILINOS.

INVITADOS.

VISITANTES.

Quien es el proveedor de los radares?

La empresa proveedora en comodato de los equipos de control es DISEÑO VIAL SRL. Dicha empresa no realiza tareas administrativas de notificaciones o atención a directa con los propietarios del barrio, sino que se remite a la administracion del barrio.

Dicha empresa está contratada por el barrio para la instalación, mantenimiento y envío de registros fotográficos de los radares programados a la velocidad solicitada a controlar por el barrio.

Como realiza los controles de radares la empresa Diseño Vial?

La empresa semanalmente realizar controles y mantenimientos bajara los datos y luego informara a la administracion del barrio.

Quien aplica las notificaciones de apercibimiento y multas a propietarios basadas en estos registros informado por la empresa?

Esta tarea la hace la administracion del barrio, en base a los registros que notifica el proveedor semanalmente, tomando el reglamento vigente. Las notificaciones se envía durante la semana de aplicación y se debitan en la próxima expensa.

A quien acudo si quiero realizar un descargo?

El descargo se deberá realizar en devolución mediante nuestra APP, el personal administrativo del barrio (Modelo atención a propietarios), recibira el descargo según caso. (Descargos referidos a mal imputación de una sanción, justificación por el exceso de velocidad...)

(\*) El contacto con el proveedor es la administracion del barrio, ellos de ser necesario realizar informes o dar respuesta a cuestiones referidas a los equipos se dirigirán únicamente al barrio que es quien los contrata.

Puedo solicitar una prueba in situ con el proveedor para constatar cómo funciona y si funciona bien el radar a posterior de una multa aplicada?

Si, pueden solicitarlo mediante la administración del barrio, quien será la que contacte al proveedor para programar la prueba, si aclaramos que esto tendrá un costo que deberá asumir el propietario si el radar funciona correctamente.

Porque los radares con display marcan velocidades aleatorias durante días de mucho viento y lluvia? (En los radares que cuentan con display)

Anomalía por Temporal: En algunas oportunidades y en ocasión de temporales fuertes o de lluvia y viento, este tipo de displays muestran velocidades erráticas, que en nada están vinculadas al proceso de captura fotográfica. El Radar mide un volumen de agua que es movida por el viento dentro de su cono de medición. Estas mediciones en nada afectan la captura de vehículos que superen la velocidad máxima más la tolerancia, y mucho menos afectan a aquellos que circulen por debajo de las mismas.

La masa que desplaza un vehículo siempre y en todos los casos, le gana a la masa de agua que desplaza el viento. Es decir, si el display lee 22/23 del temporal de agua ...y justo pasa un auto a 15, va a medir 15 cuando pase el auto y retomara la medición errática del temporal. Lo mismo si el auto pasa en exceso.

Por otro lado, el sistema de video analítico, anula la captura de secuencias cuando no hay dentro del área de foco y movimiento de pixeles congruente con un vehículo.

Una vez finalizado el temporal, el equipo vuelve a su estado habitual. En conclusión esta anomalía no representa ningún problema ni tiene consecuencia alguna sobre aquellos vehículos que circulan dentro de la velocidad de reglamento.

Los radares funcionan bidireccionalmente, esto significa que tomara registro en ambos sentidos.

Esperamos este agregado sea un método disuasivo y de recordatorio para respetar la velocidad dentro del barrio en busca de un lugar cada día más seguro para nuestros vecinos.

## **12. RECAUDACION DE MULTAS**

12.1.- 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.

### **Procedimiento a seguir respecto a infracciones Barrio Damasia.**

## **13. DENUNCIA**

13.1.- En caso de cometerse infracción de las enumeradas anteriormente, cualquier Propietario, individualmente o en conjunto, podrán efectuar la denuncia del caso, mediante la APP (Enviando un mensaje direccionado a la INTENDENCIA del barrio), realizando un breve relato de los hechos, identificación del sujeto demandado.

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, o bien realizando la denuncia mediante la APP

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.

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 Ezeiza, que puedan dar lugar a otras acciones legales fuera de las previstas dentro del Fideicomiso Las Victorias 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 dentro de las 72 horas revisión de toda denuncia realizada mediante la APP, a fin de enterarse de las mismas y determinar la urgencia en continuar con los siguientes pasos.

14.2.- Dada una denuncia, corresponde al Administrador, con todos los requisitos del caso, generar y notificar al denunciado con la correspondiente Acta de Infracción si así correspondiera.

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 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 con el denunciado, deberá dejar constancia de la información por las vías formal declarado (APP).

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.

14.8.- En caso de producirse el descargo (en tiempo, mediante la APP 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 agravante.

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 agravante.

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 agravante.



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 agravante.

Version 01/06/2026.