

**REGLAMENTO DE
CONVIVENCIA, SEGURIDAD
Y CONSTRUCCION**

**CONSORCIO DE PROPIETARIOS
COUNTRY CLUB VENADO II**

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA, SEGURIDAD Y CONSTRUCCION

La presente normativa tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios, inquilinos e invitados del Consorcio Country Club Venado II (en adelante "El Country"), como así también todas aquellas personas que sin revestir tales atributos ingresen al predio y/o instalaciones sobre las que se ha constituido dicho emprendimiento urbanístico. La misma incluye la fijación de pautas para el uso de las instalaciones comunes y las de uso particular. En tal sentido, se delega en el Consejo de Administración la fijación pública y anticipada de las restricciones correspondientes en cuanto a horarios de uso de aquellas, potencias lumínicas, niveles de ruido admisibles, normas de tránsito, etc., con el objeto de ordenar la vida social del complejo.

Finalmente, también constituye parte del objeto de la presente norma, referenciar conductas consideradas como no aptas para la armónica convivencia entre los countryistas, estableciéndose la aplicación de sanciones en los casos pertinentes.

En consecuencia se establece:

I. DISPOSICIONES GENERALES.

1. USO DE LAS PARTES COMUNES Y PRIVADAS:

1.1. El Consejo de Administración fijará los horarios para la utilización de las dependencias sociales de uso común.

1.2. Los artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares, deberán ser utilizados de modo tal que no afecten a los vecinos, según las normas que fije el Consejo de Administración. Hasta tanto se dicten dichas normas regirá lo dispuesto por el Artículo 2618 del Código Civil.

1.3. Es responsabilidad de todos los propietarios la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos o de propiedad del consorcio, como plazas, parques, campo de golf, instalaciones, calles, etc., absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

1.4. Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones que establezca el Consejo de Administración, siendo responsabilidad de los copropietarios, reducir en la mayor medida posible las molestias y ruidos por la música emanada a los vecinos. En consecuencia se fija como límite máximo para la celebración de fiestas con emisión de ruidos (música): de lunes a jueves y domingos, el horario de las 24.00 y para viernes y sábados el horario de las 3.00 a.m.; horarios a partir del cual a pedido de cualquier vecino, la seguridad o guardia del complejo exigirá la finalización del evento. En caso de no darse cumplimiento a la finalización del evento, el hecho dará lugar a la aplicación de la sanción estipulada en el punto 15.4. del Capítulo XV.

Dicho límite máximo no será de aplicación para los eventos sociales organizados por el Consejo de Administración que se lleven a cabo en las partes comunes del Country.

1.5. La emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que

queden acotados a cada propiedad, sujetándose a las normas que dicte el Consejo de Administración sobre decibeles máximos permitidos, horarios de propalación, etc..

1.6. En caso de ser necesario, los generados de energía eléctrica, aires acondicionados o cualquier otro equipo similar, deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca al mínimo su nivel de ruido y de propagación de gases de combustión. Su uso deberá sujetarse, asimismo, a las disposiciones públicas vigentes.

1.7. Queda prohibido en todo el predio del Country la caza de animales, incluidos los pájaros, salvo en los casos en que el Consejo de Administración, por razones sanitarias o causas fundadas, disponga lo contrario.

1.8. Queda prohibido en el ámbito de todo el Country el uso de armas, cualquiera sea su tipo y clase de proyectil utilizado. Queda asimismo prohibido el uso de elementos de pirotecnia quedando a criterio del Consejo de Administración aplicar las sanciones pertinentes para los infractores de tal prohibición.

1.9. Todas las personas que ingresen al Country, cualquiera sea su condición, (propietarios, inquilinos, visitantes, personal doméstico, etc.), deberán cumplir con las normas de identificación y control de ingreso y egreso del predio, conforme lo establecido en los Capítulos V y VI de la presente norma.

1.10. Constituye una de las normas básicas de convivencia de esta comunidad, la conservación de la flora y de la fauna. En tal sentido, solamente se dispondrá la supresión de especies arbóreas en los espacios comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, recomendándose a los socios observar similar conducta respecto de las especies que se encuentren en sus predios particulares. El Consejo de Administración podrá exigir a los propietarios cuando circunstancias así lo justifiquen, que se proceda al reemplazo de las especies a retirar, o en el caso de árboles de importante valor paisajístico, y siempre que dicha disposición no resulte en un detrimento patrimonial para el propietario del lote, se prohíba el talado del árbol o arbusto en cuestión.

1.11. Los parques y jardines deberán ser mantenidos con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables. Es obligatorio para los socios la poda de ramas que afecten el tránsito, la visual de las calles y el tendido de cables aéreos, de los árboles y arbustos ubicados dentro de los predios, la línea municipal o las líneas medianeras laterales o de fondo. El Consejo de Administración se encuentra facultado para podar o talar por cuenta y orden de los distintos propietarios los árboles o arbustos que afecten el tránsito, o las líneas medianeras o de fondo.

1.12. Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los predios en particular, tales como tareas de jardinería, construcción, reparaciones, limpieza de piletas, entre otros, deberán ser estrictamente observadas. Dichas actividades deberán ser realizadas de lunes a viernes y siempre que el día a laborar no se corresponda con un feriado nacional, en el horario de 8.00 a 17.00 hs.. Los días sábados, domingos y feriados no podrán realizarse las actividades señaladas en el presente punto. Sin perjuicio de ello, cuando las actividades mencionadas sean realizadas directamente por los propietarios u ocupantes de los predios, las mismas podrán realizarse los días sábados, domingos y feriados, teniéndose en cuenta además que toda tarea con uso de maquinaria a motor o con herramientas que generen ruidos molestos

deberá ser realizada únicamente entre las 10.00 y las 13.00 hs.. Serán consideradas por la Intendencia emergencias de reparaciones fuera de los días y horarios establecidos y habiendo sido puestas en su conocimiento, habilitándose las tareas necesarias para que dicha emergencia, en caso de corresponder, sea autorizada.

1.13. Todas las construcciones, ampliaciones y refacciones deberán sujetarse a las restricciones que se establecen en beneficio del paisaje y el respeto al derecho a la intimidad y de propiedad de los vecinos y deberán ser realizadas dando estricto cumplimiento a lo establecido en los Capítulos XIII y XIV de la presente normativa.

1.14. Los bienes públicos y de propiedad del Country deberán ser cuidados con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los socios informar a sus visitantes e inquilinos sobre las normas que regulan la convivencia en el complejo residencial y asegurarse su cumplimiento.

1.15. Queda prohibida la tenencia en los predios particulares de toda clase de materiales explosivos, inflamables o tóxicos, salvo, en estos dos últimos casos, de las pequeñas cantidades relacionadas con el consumo medio de una residencia familiar, y siempre que fueran debidamente guardados fuera del alcance de los niños y animales. Es facultad del Consejo de Administración, intimar a los propietarios para que retiren del ámbito del Country los materiales así considerados.

1.16. Atento el carácter exclusivamente residencial del Country Venado II, queda estrictamente prohibida la realización en el mismo de cualquier actividad lucrativa, comercial, industrial o profesional, en especial las realizadas en forma pública o promocionada por cualquier medio, excepto aquellas fehacientemente autorizadas por el Consejo de Administración.

1.17. Está prohibida la colocación en el predio del Country, de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles, publicidad o anuncios, salvo aquellas que sean autorizadas fehacientemente por el Consejo de Administración. Quedan incluidas en esta prohibición, la promoción de actividades inmobiliarias que no se relacionen con la venta o alquiler de la propiedad. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por las normas de Construcción y Edificación y carteles con aviso de venta o alquiler de la propiedad. Estos últimos carteles no podrán exceder el tamaño de 1.20 metros por 0.80 cms., debiendo ser colocados dentro de cada predio ofrecido y retirados inmediatamente de realizada la venta o el alquiler. No podrán colocarse carteles con la mención de VENDIDO o ALQUILADO. Toda inmobiliaria que en el futuro tenga intenciones de ofrecer algún inmueble del complejo residencial en alquiler o venta, deberá en forma previa a realizar cualquier publicación o mostrar el inmueble a cualquier tercero, inscribirse en los formularios pertinentes que apruebe el Consejo de Administración, detallando las personas autorizadas a ingresar al Country.

1.18. El Consejo de Administración podrá establecer las normas sobre la promoción de actividades personales de interés comunitario, llevadas a cabo por los propietarios, o los integrantes de su grupo familiar, las que deberán ejercerse necesariamente sin fines de lucro.

1.19. Todo socio que haya vendido, alquilado u otorgado el uso de su propiedad debe notificar por escrito dentro de las 72 horas ese hecho al Consejo de Administración, a fin de facilitar el conocimiento de los residentes de las viviendas existentes, por razones de seguridad y control

de acceso a personas.

1.20. El tendido de ropa debe efectuarse evitando por todos los medios, que el mismo sea advertido desde el exterior de la vivienda, o desde las residencias vecinas.

1.21. Se prohíbe arrojar sobre los espacios comunes, cualquier tipo de residuos o desperdicio, debiendo el Consejo de Administración, multar a los infractores. La recolección de residuos domiciliarios será realizada por cuenta del Consejo de Administración, en los horarios y con las modalidades establecidas por dicho Consejo. El retiro de escombros, tierra, podas de volumen considerable o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los propietarios a su costa. En caso de no hacerlo, el Consejo está facultado a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario del lote, con cargo al mismo.

1.22. El Consejo de Administración estará integrado y funcionará conforme lo establece el "Reglamento Interno de los Organos de Representación, Administración y Fiscalización del Country Club Venado II".

1.23. Las conductas que se aparten de los criterios y normas establecidos en el Reglamento de Copropiedad, en el Reglamento Interno de los Organos de Representación, Administración y Fiscalización del Country Club Venado II, y en la presente normativa, serán pasibles de las sanciones que correspondan.

II. DE LOS COUNTRISTAS:

2.1. **Countrista:** Tendrán esta categoría los titulares de dominio de las unidades funcionales y su Grupo Familiar, conforme lo establecen los Artículos 9º y 30 del Reglamento de Copropiedad y Administración del Country Club Venado II.

2.2. **Countrista Temporario:** Revestirá esta categoría los integrantes de las familias que, habiendo alquilado una propiedad dentro del country, hayan obtenido la correspondiente aceptación por parte del Consejo de Administración.

2.3. **Socio del Club:** Revestirán esta categoría, aquellas personas y sus grupos familiares que habiendo sido presentados por un countrista en forma escrita al Consejo de Administración, y hayan obtenido la correspondiente aceptación por parte del mismo, hagan uso de las instalaciones sociales y deportivas del country, previo pago mensual de la cuota correspondiente al Plan Amigo.

2.4. **Alquileres de Propiedades en el ámbito de Venado II:** Para los casos en que un propietario alquile una vivienda deberá solicitar mediante una presentación escrita ante la Administración, la inclusión de las personas que habitarán su propiedad en el Registro de Countristas Temporarios de Venado II. A tal efecto deberá incluir en su presentación, la nómina con los datos personales (nombre y apellido, número y tipo de documento de identidad, domicilio, etc) de dichas personas, plazo de alquiler de la vivienda y todo otro dato que la administración requiera.

Verificados los antecedentes de las personas que habitarán la propiedad, el Consejo de Administración resolverá la petición, aceptándolos o no como Countristas Temporarios. En

caso que la resolución del Consejo fuere negativa, comunicará tal circunstancia al Countryista que hubiere efectuado la solicitud.

Los inquilinos que no hubieren sido aceptados como countryistas temporarios de Venado II, no podrán hacer uso de las áreas comunes e instalaciones deportivas.

2.4.1. El plazo máximo por el que un inquilino podrá ser considerado como Countryista Temporario, no podrá ser mayor al plazo de la locación de la vivienda que habite.

2.4.2. El propietario que alquile su inmueble, será totalmente responsable por las acciones de sus inquilinos, estando a su exclusivo cargo la liquidación de expensas, multas y otras sanciones pecuniarias.

Asimismo, durante el período de alquiler de la vivienda, se establecerá un cargo aplicable como expensa adicional a cargo del propietario, cuyo importe se establece en el monto de UNA (1) expensa ordinaria cada 6 meses o fracción menor a 6 meses.

2.5. Uso Temporario de una Propiedad: En aquellos casos en que el o los propietarios de una propiedad dispongan el uso de la misma a favor de terceras personas, mediante una cesión gratuita, deberán remitir una nota al Consejo de Administración, vía presentación efectuada ante la administración, indicando tal situación a los efectos de la inclusión de las personas que habitarán la propiedad en el Registro de Countryistas Temporarios. A tales efectos deberá incluir en su presentación, la nómina con los datos personales (nombre y apellido, número y tipo de documento de identidad, domicilio, etc.) de dichas personas, plazo de ocupación de la vivienda, y otro dato que la administración requiera.

Verificados los antecedentes de las personas que habitarán la propiedad, el Consejo de Administración resolverá la petición, aceptándolos o no como Countryistas Temporarios. En caso que la resolución del Consejo fuere negativa, comunicará tal circunstancia al Countryista que hubiere efectuado la solicitud.

Los inquilinos que no hubieren sido aceptados como countryistas temporarios de Venado II, no podrán hacer uso de las áreas comunes e instalaciones deportivas.

2.5.1. Cuando las personas informadas para usar y habitar la propiedad no tengan una relación de familiares directos con los propietarios (abuelos, padres, hijos, hermanos) se aplicará una liquidación adicional por expensas a cargo de éstos, cuyo importe se establece en el monto de UNA (1) expensa ordinaria cada 6 meses o fracción menor a 6 meses.

2.5.2. El plazo máximo por el que un inquilino podrá ser considerado como Countryista Temporario, no podrá ser mayor al plazo del uso que hagan de la vivienda que habiten.

2.5.3. En todos los casos, el propietario del inmueble, será totalmente responsable por las acciones de los ocupantes del inmueble de su propiedad, estando a su exclusivo cargo la liquidación de expensas, multas y otras sanciones pecuniarias.

III. DERECHOS DE LOS COUNTRYISTAS:

3.1. Hacer uso y goce de las instalaciones y servicios del Country, conforme lo establezca el

Reglamento de Copropiedad y Administración, el presente reglamento y demás normativa que en el futuro se dicte.

3.2. Asistir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y tener voz y voto en las mismas. El derecho de voto sólo podrá ser ejercido por los titulares de dominio de las unidades funcionales y/o quienes sus derechos representen, conforme lo establecen el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento Interno de los Organos de Representación, Administración y Fiscalización del Country Club Venado II.

3.3. Elegir y ser elegido para ocupar cargos en el Consejo de Administración, Comisiones internas, Subcomisiones.

3.4. Recibir todos los servicios en sus propiedades, que surjan del Reglamento de Copropiedad y Administración, del presente reglamento, así como de aquellos servicios que el Consejo de Administración decida que por las posibilidades del country puedan prestarse.

3.4. Exigir y verificar el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración, del presente reglamento, por medio de los canales correspondientes.

3.5. Presentar ante el Consejo de Administración por escrito todas las proposiciones y sugerencias necesarias para el beneficio de la comunidad.

IV. OBLIGACIONES DE LOS COUNTRISTAS:

4.1. Pagar las expensas comunes y extraordinarias, así como otros conceptos que se establezcan, conforme lo establece el Reglamento de Copropiedad y Administración.

4.2. Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y Administración, el Reglamento Interno de los Organos de Representación, Administración y Fiscalización del Country Club Venado II, el presente reglamento y cuantas más disposiciones dicte el Consejo de Administración.

4.3. Abonar los derechos por representación de los equipos del Country que comunique la Administración para la práctica de determinados deportes.

4.4. Responsabilizarse por el hecho propio, el de su grupo familiar, animales domésticos que posea en su propiedad, invitados y, por hechos de sus inquilinos o usuarios, como así también por los hechos de sus dependientes o personal a su servicio y cosas de las que se sirva.

V. INGRESO AL PREDIO

5.1. Todos los propietarios y a opción de éstos, los titulares de vehículos que cuenten con autorización de ingreso permanente extendida por los primeros en los términos del punto 5.17., recibirán una oblea que deberán adherir en el lado izquierdo interior del parabrisas del mismo, a efectos de su identificación. Dicha oblea contendrá únicamente un número, que no tendrá relación ni con el número de lote ni con el de la patente, ni tampoco mencionará al Country, de forma tal que su uso permanente no genere ningún tipo de riesgo para los propietarios al movilizarse fuera del country. La oblea se seleccionará aleatoriamente, y será entregada por la Seguridad quien registrará en planilla elaborada a tal efecto (a continuación

del nombre completo del propietario o titular con autorización permanente, su número de documento, marca y modelo del vehículo, número de patente, número de póliza de seguro de responsabilidad civil, vigencia y cia. aseguradora y número de lote al que pertenece), el número de oblea que le ha correspondido.

A efectos de mantener actualizada la mencionada planilla, los propietarios deberán informar a la Seguridad mediante nota debidamente firmada, con aclaración de firma, número de documento y de lote que corresponda, cualquier modificación de los datos que oportunamente hiciera llegar a ésta al momento del registro inicial, así como cualquier variación respecto de las autorizaciones permanentes otorgadas, ya sea por inclusión o exclusión de personas en el listado entregado.

5.2. Todo vehículo, no contemplado en el punto anterior, que ingrese al country deberá ser identificado por el personal de la guardia mediante la entrega de un cartel que se colocará contra el parabrisas delantero, de forma tal que resulte fácilmente visible, en el que se indicará si se trata de visitantes, proveedores, remises, obreros, etc.. Este cartel se mantendrá colocado durante todo el tiempo que dure la estadía, devolviéndose al personal de la guardia en oportunidad de abandonar el predio. En el caso de propietarios que cambien de vehículo circunstancialmente, por ejemplo vehículos alquilados, se le entregará un cartel identificatorio de propietario.

5.3. En virtud de los puntos 5.1. y 5.2., todos los vehículos que circulen por el country deberán contar con la respectiva identificación. La circulación dentro del predio sin la correspondiente identificación queda prohibida. El personal de seguridad procederá a detener a todo aquel que carezca de ella, y de corresponder, lo escoltará hasta la salida del predio.

5.4. Como condición para admitir su ingreso, todo vehículo deberá exhibir constancia que demuestre estar asegurado al menos por responsabilidad civil contra terceros.

5.5. Previo al ingreso de vehículos que no pertenezcan a propietarios y/o visitantes debidamente registrados, el personal de seguridad asentará en planilla elaborada a tal efecto, los siguientes datos del vehículo y sus ocupantes: nombre y apellido de quien ingresa y número de documento de identidad (de tratarse de una empresa se consignará la razón social), patente del vehículo, nro. de póliza de seguro de responsabilidad civil, vigencia y cia. aseguradora, registro del conductor, lote al que se dirige, fecha y hora de ingreso. Asimismo, en caso de llevar maquinaria o equipo u otro material declarable, clase y descripción somera del mismo que permita identificarlo a efectos de facilitar su egreso a la salida del country.

5.6. El personal de seguridad observará el interior de los vehículos que ingresen y controlará y revisará el interior del baúl de los mismos, excepto cuando el vehículo transporte a un propietario o visita debidamente autorizada.

5.7. Todo el personal doméstico, personas que realicen tareas dentro del country u obreros, que porte bolsos o paquetes, deberá permitir a la guardia el registro de los mismos previamente a ingresar al country, en caso de que así se lo soliciten.

5.8. Sin perjuicio del cumplimiento obligatorio de los puntos anteriores, la entrada de obreros y personal que cumpla servicios dentro del country (proveedores, jardineros, personal de la construcción, etc.), quedará sujeta a la entrega al personal de seguridad de un documento de

identidad, bajo la expresa conformidad de su titular, recibiendo a cambio una identificación que deberá ser llevada en lugar visible, durante los traslados dentro del predio. La recepción del documento quedará asentada en la planilla de ingreso y se le devolverá al titular a la salida, finalizadas las tareas declaradas, contra devolución de la identificación recibida.

En caso de ser instalado un sistema informático y equipamiento técnico correspondiente, previa autorización por parte de los propietarios, se entregará a las personas indicadas en el párrafo precedente un credencial identificatoria, mediante la cual se registrará el ingreso y egreso del personal que cumpla servicios dentro del country.

Una vez expirado el plazo de vigencia de la mencionada credencial identificatoria, solo podrá ser renovada por medio de autorización escrita por parte del propietario que autorizó su entrega.

5.9. Se exceptúa de lo establecido en el primer párrafo del punto 5.8., al personal que realiza tareas domésticas, con o sin retiro. Siempre que en una propiedad se encuentre contratado personal que realiza este tipo de tareas, el propietario deberá completar una planilla indicando nombre y apellido, número de documento de identidad, domicilio particular y número de teléfono de la empleada y número del lote en el que desarrollará sus tareas. Dicha planilla, firmada al pie por el propietario con aclaración de firma y número de documento, quedará en poder de la guardia quien la mantendrá archivada en bibliorato habilitado a tal efecto.

Lo establecido en el segundo y tercer párrafo del punto 5.8. también será de aplicación para el personal doméstico.

5.10. Quedan exceptuados de lo establecido en el punto 5.8. los servicios de entrega a domicilio de supermercados, lavaderos, comidas, etc. que hayan sido solicitados por los propietarios. En esos casos, previa autorización del propietario respecto de su ingreso y revisión conceptual de vehículo y carga, se consignará el número de la patente, razón social de la empresa a la que pertenece, número de personas a bordo del vehículo, el o los lotes al que se dirigen y el horario de ingreso.

Al igual que lo expresado en los puntos 5.8. y 5.9, en caso de instalarse un sistema informático, la Administración podrá otorgar a los proveedores habituales una credencial identificatoria a efectos de facilitar el ingreso y egreso de los mismos.

5.11. En el caso de las combis o remises que transportan exclusivamente personal doméstico, se solicitará que dichas personas desciendan del vehículo a efectos de declarar los bienes personales con que ingresan, lo que quedará asentado en la planilla correspondiente junto al horario de entrada de cada uno. Antes de permitir su ingreso, deberá constatarse que obra en poder de la guardia autorización escrita del propietario en los términos del punto 5.9.

5.12. Las combis que ingresen al country deberán entregar al personal de la seguridad un listado de sus pasajeros con detalle de nombre y apellido y número de lote. La guardia verificará el listado y de incluir personas sin autorización previa, las mismas deberán descender del vehículo, tras lo cual la combi continuará con su recorrido habitual. El personal de la seguridad, procederá con dichas personas como se indica en el punto 5.13..

5.13. En todos los casos en que no exista autorización previa del propietario para el ingreso de

personas al predio, ya sea en forma escrita o telefónica, el personal de seguridad deberá comunicarse telefónicamente con el lote y anunciar al visitante, solicitando autorización para su ingreso. Sólo obtenida dicha autorización se permitirá la entrada al solicitante.

5.14. El ingreso de los propietarios y familiares que habitan en el country no está sujeto a ningún tipo de revisión, quedando registrados sus datos cuando se cuente con un sistema informático adecuado. Mientras tanto, quedarán sus datos registrados en planillas de ingreso y egreso de personas. No tienen ningún tipo de restricción horaria para el ingreso y egreso, salvo en el caso de menores que sólo podrán egresar del country con la autorización previa de sus padres y/o responsables.

5.15. En ningún caso serán admisibles autorizaciones de ingreso o egreso emitidas por personal doméstico, salvo que se trate de ingresos de proveedores habituales del country (delivery de comidas, etc.).

5.16. En el caso de visitantes autorizados por los propietarios, quedará registrado el horario de ingreso, número de patente del vehículo, cantidad de personas a bordo y lote al que se dirigen, no siendo sometidos a ningún tipo de revisión. De corresponder se declarará expresamente el ingreso de menores al country.

5.17. Los propietarios deberán presentar a la seguridad nota debidamente firmada con aclaración de firma, número de documento y número de lote al que pertenece, en la que se consignará el listado de personas a las que autoriza en forma permanente el ingreso. En dicho listado indicará: nombre y apellido, tipo y número de documento de identidad, relación (pariente, amigo) y datos del vehículo con que ingresará (marca, color, modelo y número de patente). Estos datos se ingresarán a una base de datos de forma tal de no consultar al propietario en oportunidad del ingreso de tales personas al predio.

En caso de implementarse un sistema informático de control de acceso, se le entregará a cada persona autorizada, una credencial identificatoria.

5.18. En el caso de efectuarse fiestas particulares con invitados, en un lote o en algún lugar permitido por las autoridades del Country, el propietario que invita deberá entregar a la seguridad un listado de invitados indicando: nombre y apellido, y de ser posible los datos de los vehículos permitidos para ingresar, con una anticipación no menor de 24 hs. al evento, a fin de que el personal de seguridad pueda disponer las medidas necesarias según el caso.

VI. EGRESO DEL PREDIO.

6.1. El personal de seguridad observará el interior de los vehículos que egresen del predio, y revisará y controlará el interior del baúl del rodado. Asimismo, recibirá el cartel identificatorio que le fuera entregado al conductor al ingresar al country, registrando en la planilla respectiva el horario de salida.

6.2. En todos los casos en que se produzca la salida de vehículos no pertenecientes a propietarios observándose en su interior la presencia de menores de edad, deberá efectuarse un estricto control de identificación de los mismos, por oposición al control de ingreso establecido en el punto 5.16., verificando, en su caso, las autorizaciones de salida emitidas por los respectivos padres o responsables.

6.3. El personal doméstico y, en general, todas aquellas personas que realicen tareas dentro del country, que porten bolsos o paquetes, deberán permitir a la guardia el registro de los mismos previo a salir del country.

6.4. En caso de llevar consigo maquinaria, equipo, bicicletas y/o efectos personales, la guardia verificará que los mismos hayan sido declarados al ingreso.

6.5. El personal de guardia registrará en la planilla respectiva el horario de salida, y de ser pertinente, procederá a restituir a su titular, contra devolución de la identificación oportunamente entregada, el documento de identidad guardado, dejando constancia del hecho en dicha planilla.

6.6. En relación con el personal doméstico que se retire en las combis u otros medios de transporte, se procederá de la siguiente manera: El vehículo será demorado en lugar apropiado del puesto de guardia hasta finalizar la adecuada revisión de los bolsos y demás efectos del personal doméstico que transporta. El citado procedimiento no obsta al debido cumplimiento de revisión de vehículos que egresan del country.

6.7. En el caso que el propietario quiera eximir al personal doméstico que efectúa tareas en su propiedad de los controles a que se refieren los puntos 5.7., 6.3. y 6.6, deberá acompañar a dicho personal hasta la salida del predio o presentar una autorización escrita al efecto.

6.8. Tratándose de combis que transporten propietarios, el guardia de turno interrogará al conductor acerca de la conformación del grupo de pasajeros de manera tal que, de corresponder, se efectúe el control previsto en el punto 6.6..

VII. CONTROL Y REGLAMENTACION DE TRANSITO INTERNO.

7.1. La presente normativa regula el uso de las calles de Venado II, y es de aplicación a la circulación de personas, animales y vehículos.

El tránsito en los espacios circulatorios de Venado II se sujetará a las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales de tránsito y a las disposiciones municipales sobre la materia y las normas dictadas por el Consejo de Administración en uso de sus facultades.

A los efectos de estas normas, se consideran vehículos a los automóviles, camiones, camionetas, carretones, ómnibus, motocicletas, ciclomotores, triciclos y cuatriciclos motorizados, conforme las definiciones establecidas en la Ley Nacional de Tránsito N° 24.449 y en la Ley de Tránsito de la Provincia de Buenos Aires N° 11.430.

El objeto de este capítulo es evitar accidentes y ruidos molestos, dejar libres las calles para facilitar la circulación, y asegurar el conocimiento de los datos necesarios para la identificación de infractores. Asimismo, está formulada a efectos de evitar el uso indebido, el abuso y posibles daños a las áreas comunes de circulación y esparcimiento, así como a las propiedades muebles e inmuebles de los propietarios e invitados.

Las bicicletas, ciclomotores u otros vehículos, que conforme las disposiciones legales en la materia no se encuentren obligados a llevar patente, deberán circular y permanecer con un

cartel que indique el número de lote al que pertenecen; en el caso de las bicicletas o vehículos a tracción a sangre será de suma utilidad para auxiliar especialmente a los niños en caso de accidente y acercarlos a sus domicilios.

7.2. El tránsito peatonal y de vehículos a tracción a sangre tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo.

7.3. Queda terminantemente prohibido a los menores de 16 años de edad conducir vehículos motorizados de cualquier clase dentro del predio del country.

7.4. Todo conductor de vehículo motorizado de cualquier clase (camión, automóviles, motos, ciclomotores, etc) deberá llevar consigo y exhibir en caso de requerimiento, su registro de conductor expedido por autoridad competente, que lo habilita para la conducción de ese tipo de vehículo en particular, conforme lo establecen las leyes citadas en el punto 7.1.

En caso de que la guardia detecte vehículos motorizados conducidos por menores de 16 años o personas sin registro habilitante, informará dicha circunstancia a las autoridades del country, con copia a los padres de los menores en su caso, para que se apliquen las medidas pertinentes.

7.5. La velocidad máxima de circulación dentro del country será de 10 kilómetros por hora en todas las calles.

Las velocidades máximas permitidas serán aplicables a todo tipo de vehículos, excepto en caso de emergencias.

7.6. Está terminantemente prohibido conducir cualquier clase de vehículo en marcha atrás.

7.7. Está prohibido el estacionamiento de todo tipo de vehículo sobre las calles interiores. Sin embargo, se permitirá el estacionamiento de proveedores, servicios a domicilio, micros escolares, remises, taxis y charters durante un periodo no mayor a 10 minutos. Se exceptúa de esta prohibición a las ambulancias y automóviles (fácilmente identificables) pertenecientes a médicos, obras sociales o medicina prepaga que se encuentren brindando servicios. A tales efectos, cuando dichos vehículos no sean fácilmente identificables, serán identificados en la Guardia, colocando sobre el parabrisas delantero tal identificación. Cuando se trate de Emergencias, se obviará el trámite de identificación para agilizar el ingreso del vehículo con acompañamiento de la guardia. También se exceptúa de esta prohibición a los servicios de mudanzas, aunque las mismas sólo podrán efectuarse de lunes a viernes en el horario de 8.00 a 17.00 horas. De ninguna manera, el vehículo estacionando en ocasión de una mudanza debe obstaculizar el paso por la mano contraria a la que está estacionado ni los accesos a las viviendas vecinas, debiendo el titular de la vivienda informar por escrito de tal evento, como mínimo con 24 horas de antelación a la Administración.

7.8. En caso de que el estacionamiento de la vivienda del propietario no resulte suficiente para la cantidad de autos que posea o reciba en la misma, los que excedan de su propia capacidad de estacionamiento deberán ubicarse en el playón de estacionamiento, o en los lugares de estacionamiento que en el futuro se establezcan, no pudiendo estacionarse vehículos de particulares sobre las calles interiores.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, en caso que un propietario reciba en su domicilio visitas, por motivo de reuniones sociales o de cualquier otra índole, previa autorización por parte de la Administración, podrá permitírsele el aparcamiento de automóviles sobre la calle, sólo sobre el frente de su propiedad, salvo que cuente con autorización para estacionar sobre el frente de una propiedad lindera. En todos los casos los vehículos de mayor porte, como utilitarios, camiones, ómnibus, etc. deberán ser estacionados en los sitios indicados en el párrafo anterior.

7.9. Está prohibido el estacionamiento de bicicletas, ciclomotores, motos, triciclos y cuatriciclos motorizados, etc. en las calles. Se encuentra terminantemente prohibido dejar bicicletas abandonadas o tiradas en las calles o en otros lugares de uso común, aunque fuera circunstancialmente. Caso contrario serán recogidas por la seguridad con aviso a la Intendencia.

7.10. Todos los vehículos motorizados (incluidos los ciclomotores) deberán circular, en horario nocturno, con las luces reglamentarias encendidas. En el caso de bicicletas, deberán contar con luces, ojos de gato, centellantes o cualquier otro dispositivo lumínico, a efectos de circular sin luz natural.

7.11. Los ciclomotores, triciclos y cuatriciclos motorizados y todo otro tipo de vehículo que legalmente no se encuentre obligado a llevar patente, deberán contar con la identificación bien visible del lote al que pertenecen (Cartel de, al menos, 12x6 cm.)

7.12. Está prohibido encandilar con luces altas a los autos que circulan de frente.

7.13. Por razones de seguridad, se prohíbe que los conductores de automóviles y otros vehículos similares conduzcan con menores sentados en la falda.

7.14. Es obligatorio circular fluidamente con todos los vehículos, para evitar demoras para los vehículos de atrás.

7.15. Se encuentra prohibido el uso de bocina dentro del country, salvo en casos de emergencia.

7.16. Se prohíbe la circulación de todo vehículo que produzca ruidos molestos y/o con escapes no reglamentarios y/o que generen emanaciones de gases por encima de lo normal.

7.17. Se halla prohibida la enseñanza y práctica de manejo dentro del country, como así también la conducción de vehículos sin licencia de conducir.

7.18. Queda prohibido dejar abandonados y/o estacionados vehículos en las calles del country y en el playón de estacionamiento.

7.19. Queda expresamente prohibido el acceso y la circulación de camiones o similares los días sábados después de las 12.30 hs., los domingos y días feriados, excepto con autorización expresa y fundada de la Administración. En el caso específico de camiones atmosféricos, dado su carácter ruidoso y en razón de las emanaciones desagradables que por lo general su tarea implica, se extiende este requisito a los sábados a la mañana.

7.20. Queda prohibido utilizar las entradas, estacionamientos y perímetros de terrenos no propios para efectuar maniobras de tránsito con vehículos.

7.21. El encargado de velar por el cumplimiento de las normas de tránsito interno de Venado II es el personal de seguridad.

En el caso de vehículos de proveedores, remises y empleados, deberán exigir la exhibición del Registro de Conductor y Seguro del Automotor para el tránsito del predio.

Deberá asentar las infracciones en el libro de Infracciones de la Seguridad, con la debida identificación del infractor (nombre y apellido, número de documento de identidad, número de patente del vehículo de que se trate y número de lote al que pertenece), comunicando el hecho a la Administración.

Asimismo, cualquier propietario podrá efectuar una denuncia de las infracciones observadas, mediante una presentación escrita en la seguridad, o la Administración del Country, siempre citando los datos (día, hora, circunstancias especiales, número de patente y/o lote al que pertenece el infractor y firma del denunciante, con número de lote y DNI) pertinentes.

7.22. Cualquier violación a lo dispuesto en el presente capítulo será considerado infracción a las normas de tránsito y circulación.

Conforme lo establecido en el punto 7.20., todas las infracciones a las normas de tránsito y circulación serán objeto de un acta de infracción por parte del personal de seguridad de Venado II, sin perjuicio de la facultad de solicitar el auxilio de la policía de tránsito provincial o municipal.

El acta de infracción será remitida a la Consejo de Administración el que actuará de conformidad con el procedimiento reglado para la aplicación de sanciones.

7.23. El acta de infracción podrá estar constituida de una fotografía obtenida mediante una cámara de video de imagen detenida, o radar, u cualquier otro medio reputado como idóneo por el Consejo de Administración, conforme las verificaciones y controles que sobre el particular aprobara el mismo. Estas constancias se reputan válidas y dan fé de lo constatado, salvo prueba en contrario.

7.24. Las infracciones de tránsito cometidas por los distintos propietarios e inquilinos, serán consideradas a efectos de su penalización por el Consejo, quien aplicará las sanciones que considere apropiadas de acuerdo al tipo de infracción.

Asimismo, las infracciones cometidas por invitados, como así también por aquellos proveedores, servicios o gremios que se dirijan exclusivamente a un lote determinado, serán consideradas como cometidas por el propietario o inquilino que autorizare el ingreso del infractor.

7.25. Con el objeto de crear una conciencia sobre la problemática del tránsito dentro del Country, el Consejo o sus órganos delegados podrán:

- i) Publicar en la entrada del complejo el nombre de los infractores.
- ii) Prohibir el ingreso en vehículo motorizados a los eventuales proveedores, o visitas que

- hubieren cometido infracciones dentro del complejo.
iii) Tomar cualquier otra medida que estime conducente.

VIII. CONTROL DE ANIMALES DENTRO DE VENADO II

8.1. Los únicos animales permitidos dentro del country son: perros, gatos y animales domésticos inofensivos, en la medida en que se cumpla con las correspondientes medidas de seguridad (cercos perimetrales, electrónicos, correas), para evitar que los mismos traspongan el perímetro de los lotes que habitan.

Queda prohibida la tenencia de animales entrenados para el ataque o que por su natural ferocidad, constituyan un peligro latente para los habitantes y personas que se encuentren en el country.

Cada propietario o inquilino, podrá tener hasta un máximo de dos animales, salvo autorización expresa del Consejo de Administración.

8.2. Queda prohibido el ingreso de animales por parte de los invitados, salvo autorización expresa por parte del Consejo o del propietario.

8.3. Los propietarios de animales estarán obligados a mantener a éstos en condiciones adecuadas de higiene y alimentación.

Los animales deben estar sanitariamente controlados y vacunados cuando corresponda (hidrofobia, moquillo, etc), debiendo el dueño del animal presentar las constancias de controles y vacunaciones cuando la Administración lo solicite.

8.4. Todos los perros y gatos residentes en el country deberán ser anotados en el Registro de Identificación de Animales de Venado II, el que será llevado por la Administración. En dicho registro se asignará un "número de inscripción" para cada animal y se consignará: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, raza, color de pelo y tamaño aproximado y señas particulares que pueda facilitar su identificación, como así también datos de la última vacunación: lugar, fecha, etc..

Asimismo deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el de su propietario y/o el número de inscripción en el Reglamento.

8.5. Los animales no pueden quedar sueltos fuera de las casas, en ausencia de sus dueños, salvo que dichos lotes se encuentren cercados y sin posibilidad que el animal se escape del límite del lote.

8.6. Hallándose presentes los dueños, éstos deben verificar en todo momento que el animal no traspase los límites de su vivienda, si se halla suelto. Los animales rebeldes por su naturaleza o que no pueden ser controlados por sus dueños, no pueden quedar sueltos en ningún momento, debiendo utilizarse correa y bozal, o permanecer dentro del límite de sus lotes, resguardando por todos los medios sus dueños que el animal no pueda traspasar dicho límite. Cuando, circunstancialmente, un animal se escape y provoque destrozos o suciedad en las propiedades de los vecinos y/o áreas comunes cubiertas o descubiertas, el dueño del animal

deberá reparar los daños causados por éste, independientemente de las sanciones que correspondan aplicar.

8.7. Cualquier animal que sea admitido solo podrá ser paseado por el country por personas mayores de 12 años, debiendo siempre hacerlo con correa; caso contrario será detenido por personal de seguridad, comunicándose esta circunstancia a la Administración.

Quien pasea a un animal debe hacerlo provisto de elementos de limpieza para el caso de que el animal haga sus necesidades en las calles interiores o espacios comunes del country.

8.8. De ninguna manera, el dueño permitirá que el animal transite o permanezca en lotes que no sean de su propiedad. Tampoco pueden pasearse animales en el área deportiva ni ingresar con ellos en el Club House.

8.9. Queda prohibido producir, consentir o tolerar el abandono o maltrato de animales domésticos.

8.10. El dueño del animal deberá ocuparse de que éste no provoque molestias a sus vecinos.

8.11. Todo animal que sea encontrado deambulando será capturado y alojado junto a la casilla de la Guardia de Seguridad. Esa tarea estará a cargo del servicio de vigilancia cuando sean animales debidamente registrados en el complejo.

Cuando se trate de animales sin identificación, su captura y alojamiento estará a cargo de las unidades móviles especiales del centro antirrábico de la Municipalidad de Esteban Echeverría.

8.12. Los animales alojados junto a la Guardia de Seguridad, que posean identificación, serán entregados a sus dueños previa firma de una constancia de ese acto, haciéndose pasibles éstos últimos de las costas, multas y/o sanciones disciplinarias establecidas en la presente normativa.

8.13. En los casos en que los animales no posean identificación y no sean reclamados por sus dueños dentro de las 48 horas de su captura, deberá darse intervención a la Administración, a los fines de localizar a los dueños, caso contrario serán enviados al centro antirrábico mencionado.

8.14. El animal que provoque episodios de agresión contra personas u otros animales dentro del country o provoque situaciones que excedan la normal tolerancia, serán expulsados del Country.

Aquellos propietarios o residentes que se encuentren comprendidos en los lineamientos del párrafo anterior, deberán comunicar inmediatamente a la Administración tal circunstancia y retirar del country estos animales, en el plazo de 48 horas.

El dueño de un animal que fuera expulsado, y no lo retirara del country en el tiempo establecido, será pasible de la aplicación de una multa diaria por el plazo que dure la irregularidad.

8.15. Si un animal mordiera a una persona dentro del Country, el propietario del mismo

deberá hacerse cargo de los gastos que demande la atención del atacado, debiendo someter al animal a los controles correspondientes contra la rabia, obteniendo certificados veterinarios día por medio y al término del período de observación (usualmente de 10 días), independientemente de que el animal tuviera la vacuna contra la rabia vigente.

8.16. Dada la existencia de animales que podrían definirse como autóctonos de la zona y que circulan libremente por el country, en aras de su conservación está prohibido el ejercicio de cualquier acción tendiente a su erradicación o eliminación salvo eventuales casos, que deben ser sometidos a consideración de la Administración.

A estos fines, los perros y gatos vagabundos no se considerarán como integrantes de la fauna autóctona de la zona.

8.17. Las costas, multas y sanciones disciplinarias mencionadas serán fijadas por el Consejo de Administración previamente a su aplicación, según el siguiente criterio:

- a) Costas de captura y alojamiento en la guardia: En función de los costos de personal, transporte, alimentos y gastos administrativos que serán evaluados por el Consejo de Administración, o según los valores vigentes que apliquen los centros antirrábicos actuantes, más un cargo administrativo.
- b) Multas: El Consejo de Administración fijará el monto de las multas.
- c) Sanciones Disciplinarias: En función de la gravedad de cada circunstancia y de los antecedentes y reiteraciones de la violación a las presentes normas reglamentarias.
- d) Todos los valores podrán ser rectificadas por el Consejo de Administración cuantas veces lo considere necesario, dando a publicidad los cambios con antelación a su entrada en vigencia.

IX. USO DEL CAMPO DE GOLF

Deberá estarse al dictado de la normativa específica por parte de la Comisión de Deportes, la que formará parte del presente.

X. USO DE LAS CANCHAS DE TENIS Y PADDLE.

Deberá estarse al dictado de la normativa específica por parte de la Comisión de Deportes, la que formará parte del presente.

XI. USO DE LA CANCHA DE FUTBOL.

Deberá estarse al dictado de la normativa específica por parte de la Comisión de Deportes, la que formará parte del presente.

XII. USO DE LAS PILETAS DE VENADO II

12.1. La temporada de pileta descubierta corresponderá a la época estival y tendrá comienzo entre la última semana del mes de noviembre y la primera semana del mes de diciembre y finalizará en la primera quincena del mes de marzo. Las fechas de comienzo y finalización de la temporada de pileta podrá ser modificada por el Consejo de Administración.

12.2. La pileta descubierta se habilitará los días, martes a domingo de 10.00 a 13.00 hs. y de 14.30 a 20.00 hs., contando con servicio de guardavidas.

12.3. La temporada de pileta climatizada comenzará una vez finalizada la temporada de pileta descubierta.

12.3.1. La pileta climatizada se habilitará en principio los días sábados en el horario de 15.00 a 21.00 y los días domingos en el horario de 15.00 a 20.00 hs..

12.4. Estará prohibido el acceso a las piletas fuera de los días y horarios habilitados o en caso de no contarse con la presencia del guardavidas.

12.5. Es condición excluyente para acceder a las piletas, que todos los usuarios de las mismas deben realizar una revisión médica, cada 15 días.

12.6. El guardavidas estará facultado para hacer retirar de las piletas o área de solarium a quienes no den cumplimiento a las reglamentaciones vigentes, cometan faltas de disciplina o no guarden el decoro correspondiente, informando por escrito de ello al Consejo de Administración a los fines de su consideración y de corresponder aplicar las sanciones que en el caso correspondan.

12.7. Los menores de 12 años podrán ingresar a las piletas con los profesores encargados del Grupo de Menores, en los horarios que funcione el mismo, o acompañados o con autorización expedida por los padres o mayor responsable.

12.8. El borde de la pileta deberá quedar libre a los efectos de permitir el libre desplazamiento del guardavidas.

12.9. No se permite el ingreso en el área de piletas/solarium de conservadoras de frío, bebidas de ningún tipo ni comestibles.

12.10. No se permite el ingreso al área de piletas con calzado y vestimenta no adecuados para dicho sector.

12.11. Las reposeras, mesas, sillas y sombrillas del área de pileta descubierta están a total disposición de los concurrentes autorizados para el acceso al área de pileta/solarium.

12.12. Los countristas podrán invitar a personas no propietarias a las piletas, los días habilitados, cursando con anticipación a la Administración la solicitud. Los invitados mayores de 12 años deberán abonar un importe que determinará el Consejo de Administración, a los fines de hacer uso de las piletas.

Los propietarios podrán de así decidirlo, adquirir un talón de 10 invitaciones cuya vigencia será de UNA (1) temporada.

Todos los invitados deberán realizar la revisión médica correspondiente, siendo la misma condición excluyente para poder hacer uso de las piletas.

Los invitados ingresarán al área de pileta/solarium siempre que esté presente el propietario

invitante o acreditando autorización por escrito.

12.13. La persona encargada del ingreso de los usuarios a las piletas, deberá llevar una planilla que contenga los datos de todas las personas que ingresan al sector detallando su calidad de countrista o invitado.

12.14. No se permitirá el ingreso en malla, con el torso desnudo o descalzo en el Club House, ni vestuarios, ni bowling.

12.15. No será autorizado el ingreso de invitados de propietarios con mora en el pago de expensas.

12.16. Cada propietario será responsable por la remisión de residuos y/o desperdicios que genere en el área de pileta/solarium, tanto por sí como integrantes de su grupo familiar o invitados.

12.17. Los inconvenientes que puedan sucederse por la falta de cumplimiento a la presente reglamentación serán informadas a la Administración por nota firmada, por los countristas, invitados, personal de seguridad, guardavidas, etc., quién evaluará las faltas actuando en consecuencia y aplicando las sanciones que en el caso correspondan.

XIII. DISPOSICIONES SOBRE APROBACION DE OBRAS DE VENADO II

13.1. Objetivos: El presente punto rige para todo tipo de edificación, sea nueva o ampliación, refacción o modificación de la existente a realizarse dentro del ejido de Venado II, conforme con lo que autoriza el Artículo 67 de la Ley N° 8912 de la Provincia de Buenos Aires (Ordenamiento Territorial del Suelo) y el Decreto N° 9404, sin perjuicio de que se cumplan también todas las disposiciones provinciales y municipales vigentes.

13.1.2. El Consejo de Administración hará cumplir la presente normativa a través de la Comisión de Arquitectura.

13.1.3. El Consorcio se reserva el derecho de aprobación del proyecto de construcción de obras particulares.

13.2. Requisitos para la tramitación y aprobación de planos de obras particulares, nuevas, ampliaciones, refacciones o modificaciones.

13.2.1. Cada propietario, previo a iniciar la construcción de una obra nueva, o efectuar ampliaciones, refacciones o modificaciones en las ya existentes, deberá presentar ante la Administración la documentación que a continuación se detalla, a efectos de obtener la aprobación del proyecto de obra por parte de Venado II.

- a) Fotocopia del título de propiedad.
- b) Fotocopia del recibo de pago de los derechos que el Country perciba en tal concepto.
- c) Constancia del alojamiento del terreno.
- d) Presentación de planos por cuadruplicado para su aprobación según detalle:

- Plano Municipal a presentar en la Municipalidad de Esteban Echeverría por cuadruplicado. (indicando ubicación tendadero, además de los senderos laterales y vehiculares con descripción de materiales y dimensiones. Las cuatro vistas de la vivienda con materiales de terminación, los cuales serán devueltos y aprobados para su presentación al Municipio y para constancia del propietario.
- Plano del terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites.
- Plantas, cortes y vistas, en escala 1:50
- Plano de Planta con ubicación del tendadero, lavadero, pozos de agua para riego y pileta, pileta si la hubiera, parrilla, garage, guardacoches integrado a la vivienda.
- Cómputos métricos:
- Superficie total y a construir.
- Proyección en el terreno, adjuntando croquis de superficies en escala 1:100.
- Carta de compromiso del propietario donde fijará el plazo de ejecución de la obra dentro de los plazos indicados en el punto 11.7 y con expresa indicación de haber leído y aceptado los términos del mencionado artículo.

e) Una vez aprobados los planos por el Country, el propietario deberá presentarlos a la Municipalidad de Esteban Echeverría para su aprobación y pago de los derechos. Se deja expresamente aclarado que la visación previa de la Comisión de Arquitectura, no implica en absoluto asumir responsabilidades técnicas del proyecto.

f) Toda la documentación y/o solicitudes deben estar firmadas por el propietario y por el profesional actuante, debiendo especificar nombre y matrícula del profesional actuante de la 1º categoría, domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico.

g) Las piletas deben cumplir todos los requisitos expuestos en 13.1 y 13.2 de esta normativa, así como del Capítulo específico de construcción de las mismas

h) Una vez aprobados los planos por el Country, el propietario deberá presentarlos a la Municipalidad de Esteban Echeverría para su aprobación y pago de los derechos.

i) El profesional designado por el Country realizará inspecciones durante la ejecución de la obra. En caso que algún propietario o el personal de obra no autorizara el ingreso de dicho profesional, el Country suspenderá la obra, aplicando el Consejo de Administración las sanciones que en los casos correspondan.

13.3. Requisitos para la iniciación de las obras particulares: Una vez presentada la documentación indicada en el punto anterior y aprobado el proyecto de obra por parte de Venado II, se deberá presentar ante la Comisión de Arquitectura, la documentación que a continuación se detalla, como requisito previo e indispensable para el inicio de la construcción de obra nueva o ampliación, refacción o modificación en las ya existentes:

a) Fotocopia de la tarjeta de iniciación del trámite de aprobación de planos ante la Municipalidad de Esteban Echeverría con el número de expediente.

b) Certificado de aprobación de los planos de obra emitido por Venado II (autorización de comienzo de obra).

c) Como tarea previa al inicio de la construcción deberán construirse las entradas para vehículos provisionales o definitivas de acuerdo a las especificaciones dadas por la Administración. No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta

tanto estas entradas estén terminadas y aprobadas, conjuntamente con el cerco perimetral realizado en malla media sombra color negro o verde y el baño químico instalado. Terminados los trabajos antes enunciados se entregará el permiso de obra correspondiente. Asimismo, deberá colocarse el cartel de obra respectivo.

Se deberá ejecutar como requisito previo al inicio de la construcción, la perforación de captación de agua a los fines de contar con provisión de agua para la obra, toda vez que el Country realizará la conexión de agua a la red una vez que la vivienda esté próxima a habitarse.

El cerco perimetral deberá estar confeccionado por una malla plástica negra o verde (media sombra) conformando un perímetro que abarque la totalidad del predio incluso el frente, excepto en el ancho de la rampa de acceso de camiones, que será móvil, separado 0.50 m. de los ejes divisorios laterales y de fondo y soportado por postes de madera u hormigón con tensores longitudinales de alambre.

Se deberá realizar como una de las primeras medidas la construcción del pilar (conforme indicaciones de Intendencia) y presentar a la Administración el pedido de tramitación del medidor eléctrico.

Se deberá colocar un disyuntor diferencial que garantice la seguridad de personas y efectos ante cualquier inconveniente en la instalación eléctrica. Dicho elemento deberá mantenerse durante toda la ejecución de la obra y luego, una vez habilitada la casa.

13.4. Validez del certificado y modificación del proyecto:

13.4.1. El certificado de permiso de obra tendrá una validez de un año, transcurrido dicho lapso sin que se inicien las obras, el propietario deberá renovar dicho certificado, iniciando los trámites indicados en los puntos 1 y 2.

13.4.2. Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra deberá ser elevada a la Comisión de Arquitectura para su consideración, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo aprobado hasta tanto dicha Comisión no lo autorice. El incumplimiento de este punto hará pasible al propietario de la obra de las sanciones que correspondan.

El propietario deberá presentar dentro de los sesenta (60) días de finalizada la obra, el certificado final de la obra expedido por la Municipalidad de Esteban Echeverría; hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra a todos los efectos, será considerada como obra en ejecución pendiente de finalización.

13.5. Pago de Derechos:

Previo al inicio y durante la ejecución de la obra, el propietario de la misma deberá abonar en concepto de derechos de construcción los siguientes rubros:

- a) Aprobación de planos. Dicho importe deberá ser abonado por el propietario por única vez, siendo el mismo correspondiente al valor del 100% del monto de la expensa común.
- b) Amojonamiento al profesional interviniente.

13.6. Obrador, movimiento del personal y limpieza de obra:

13.6.1. Previo al inicio de la obra, será obligatorio construir una casilla y un gabinete sanitario para el uso del personal obrero. El gabinete sanitario será un baño químico aprobado según la legislación vigente y deberá respetar el retiro de 4 mts. del eje divisorio y 4 mts. del eje municipal. Ambas construcciones deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra. Venado II está facultado para desmontar estas instalaciones, con cargo al propietario cuando no se haya cumplimentado cualquiera de los requisitos antes mencionados.

13.6.2. El personal de obra no podrá permanecer en ella fuera de los horarios y días de trabajo, los que serán de lunes a viernes de 08.00 a 17.00 hs. en temporada invernal (desde el 21 de marzo hasta el 20 de septiembre) y de 08.00 a 18.00 hs. en temporada estival (desde el 21 de septiembre hasta el 20 de marzo). No se permitirá trabajar en las obras los días sábados, domingos y feriados. Esta prohibición incluye a todos los gremios como así también la entrada de materiales. En caso de incumplimiento, el Consejo de Administración aplicará las sanciones que correspondan.

13.6.3. El propietario elevará la nómina del personal empleado en su obra con sus datos personales, a fin de proceder al control de acceso. Venado II se reserva el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su juicio no resultare conveniente.

13.6.4. La carga máxima autorizada en el ingreso de materiales o equipos u otros con destino a cada propiedad, es de 12 toneladas brutas. No está autorizado el ingreso de camiones con acoplado ni semirremolques.

13.6.5. Todo material de construcción deberá ser depositado dentro de los límites del terreno. No se podrá arrojar a las cunetas o veredas ningún material de construcción ni basura de ninguna clase, debiendo mantenerse limpias las mismas, ni efectuar mezclas fuera de los límites de la propiedad.

13.6.6. No se podrá acceder a las obras a través de los lotes vecinos y/o linderos, que no sean de su propiedad.

13.6.7. Queda prohibido al personal de la obra transitar y/o introducirse en dependencias del country o propiedades privadas, pudiendo únicamente circular por las calles hacia y desde la entrada.

13.6.8. No se permitirá el ingreso de camiones con materiales los días de lluvia, como así tampoco dentro de las 48 hs. posteriores a la misma.

13.6.9. El constructor o profesional actuante de cada vivienda deberá notificarse de la presente normativa y firmar un ejemplar de la misma que quedará posteriormente en el legajo correspondiente de la propiedad y será solidariamente responsable con el propietario por el cumplimiento de dicha normativa durante la ejecución de la/s obra/s.

13.7. Plazo de ejecución de obra:

13.7.1. Se establece un plazo máximo de terminación de la obra de 18 meses a partir de la fecha de aprobación de los planos por Venado II. Dicho plazo podrá ser ampliado a solicitud

del propietario, si se acredita que su demora responde a causas justificadas, considerando 90 días hábiles complementarios como máximo, a partir de la fecha prevista de terminación de obra. Cumplido el plazo fijado para la terminación de obra y no habiéndose concluido la misma, corresponderá la aplicación de una multa mensual hasta la finalización de aquella, equivalente al monto de expensas comunes por cada lote que se corresponda con la propiedad.

Durante la ejecución de la obra el propietario se obliga a mantener el lote limpio, con el pasto cortado. En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a mantener el lote libre de materiales, enseres y equipos como así también efectuar el cierre de obra y obrador.

De ninguna manera podrá el propietario mudarse a su propiedad, hasta tanto la misma no se encuentre finalizada (entendiéndose por tal que la propiedad cuente con los servicios eléctricos, gas, etc. en funcionamiento, cloacas conectadas, así como los sanitarios colocados), debiendo como condición esencial concluir la obra en su parte exterior, con parquización inclusive.

13.8. Construcciones permitidas:

13.8.1. Solamente serán permitidas las construcciones de mampostería de primera calidad.

13.8.2. La Comisión de Arquitectura es la que determinará la correspondiente autorización sobre los materiales a emplear para conformar el aspecto exterior de la vivienda.

13.9. Prohibiciones:

13.9.1. Quedan prohibidas las viviendas prefabricadas o construcciones industrializadas; las construcciones con muros o bloques de cemento o cualquier otro tipo de construcción de vivienda que la Comisión de Arquitectura interprete que no responde a la calidad requerida.

13.9.2. No deberán dejarse excavaciones en general, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

13.9.3. Queda prohibido el depósito de tierra, materiales, o máquinas en las calles del Country, el responsable deberá proceder a la limpieza de las calles cuantas veces sea necesaria. La Administración impedirá el trabajo en las obras que no cumplan dicho requisito.

13.9.4. Se encuentra prohibida la tala de árboles sin autorización previa por escrito del Country.

13.9.5. Se encuentra terminantemente prohibida la construcción de casas de comercio, hoteles, pensiones, departamentos, locales en los que se ejerzan actividades comerciales, boxes, caballerizas, gallineros, criaderos de animales tales como conejeras, palomares y otros animales de granja y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de vivienda familiar.

XIV. CONSTRUCCION Y EDIFICACION EN EL COUNTRY CLUB VENADO II

14.1. Las construcciones civiles que se realicen en el Country, deberán regirse por el Código de Edificación del Partido de Esteban Echeverría, y por el Régimen de Propiedad Horizontal

Ley N° 13.512 y normativa vigente.

14.2. Usos permitidos: En cada predio sólo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar, con la cochera o espacio guardacoeche para un vehículo como mínimo; (superficie 15 m², lado mínimo de 2,50 m). No se podrá dar a los edificios otro destino que el de vivienda de fin de semana, temporaria o permanente. En el caso que un mismo titular tenga el dominio de DOS o más lotes contiguos se permitirá la unificación de parcelas, para construir sobre los lotes involucrados, siempre que se observen las siguientes normas:

- a) Parcelas unificadas por el lado menor: Regirán todos los puntos del presente capítulo para cada parcela en forma independiente.
- b) Parcelas unificadas por el lado mayor:
 - bi) Si la construcción es emplazada sobre un lote exclusivamente, regirán las normas edilicias de una sola parcela.
 - bii) Si se desea ejecutar una construcción de mayor superficie, utilizando el FOS y FOT de más de un lote de superficie cubierta deberá estar emplazada sobre los lotes involucrados, manteniendo altura y retiros de frente y fondo iguales al caso de lotes simples; con respecto a los lotes linderos, el retiro deberá como mínimo ser igual a la suma de los retiros que hubieran sido exigibles para un lote único (por ejemplo: si se suman dos lotes, los retiros sumados deben ser por lo menos 8.00 m y uno de ellos deberá tener como mínimo 3.00 mts).
 - b iii) Para ejecutar una construcción de mayor superficie el FOS y FOT de más de un lote, deberá ser emplazada en un solo lote, debiendo englobarse previamente las parcelas involucradas, ateniéndose a las normas legales exigidas por la Dirección de Catastro Provincial, debiendo además cumplir con un retiro mínimo de 4.00 mts respecto del eje divisorio con la parcela ajena.

14.3. Altura de edificación: La altura máxima de edificación será 8.50 mts.. Podrá superarse dicha altura únicamente con elementos tales como tanques de reserva, ventilaciones, etc., con un tratamiento arquitectónico adecuado, el cual deberá ser indicado en los planos de inicio para aprobación de la Comisión de Arquitectura. La cota $\pm 0,00$ corresponde al nivel de centro de calzada en el punto más alto de la misma frente a la parcela, debiendo toda construcción tener un mínimo de cota en planta baja de $+ 0.30$ em. respecto al nivel de calzada. Se podrá elevar el terreno mediante taludes siempre y cuando:

- a) el punto mas alto no supere la cota $+ 1,00$ m
- b) bajen hasta la cota del terreno natural en los ejes divisorios.
- c) se construyan las canalizaciones necesarias para evitar el desagüe de las precipitaciones pluviales hacia lotes vecinos.

14.4. Area de ocupación del suelo – Superficie edificable – Retiros:- Para la construcción en una sola planta el valor admitido de FOS y FOT es de 0,33,-..

Cuando la edificación se desarrolle en dos plantas se admitirá un FOT de 0,38 pero con un FOS de 0,27. Estos valores no comprenden los correspondientes a galerías, espacios semicubiertos y subsuelos siempre que estos últimos estén destinados exclusivamente a cochera o sala de máquinas.-

14.5. Se consideran sótanos aquellos locales cuya altura superior de entresuelo no superen el nivel de $+ 1,50$.

14.6. Las construcciones deberán retirarse como mínimo:

a) Para lotes con menos de 17 m. en su lado menor:

1) De línea/s municipal/es, línea de fondo y eje divisorio menor: 3m.

2) De eje divisorio mayor: 2m.

b) Para lotes con más de 17 m. en su lado menor:

Deberán conservar un retiro mínimo de 3 m. en todo su perímetro.;

En todos los casos se permitirá avanzar 0,50 m. con aleros y cuerpos salientes, siempre que estos últimos sean: hogar, parrilla, elementos estructurales, conductos.

En planta alta la construcción podrá avanzar 0,50 m. respecto a los retiros ya estipulados limitándose esta posibilidad en las fachadas laterales a un máximo de 1/3 de la longitud total proyectada sobre el eje divisorio respectivo.

14.7. Los lavaderos, tenderos y demás elementos de servicio deberán estar delimitados con cercos vivos o mampostería, evitando su visual desde cualquier ángulo exterior a la unidad.

14.8. Las parrillas únicamente podrán ser de mampostería u hormigón, ejecutadas y habilitadas con simultaneidad o a posteriori de la vivienda principal.

Las parrillas techadas tipo "quinchos" deberán ser ejecutadas con materiales tradicionales y de ejecución y fabricación en obra, quedando absolutamente prohibido el uso de techos de paja. Podrán ser construidas y habilitadas con simultaneidad o a posteriori de la vivienda principal, dentro de los límites previstos en el punto 14.4.

14.9. Cercos divisorios: No se permitirá la construcción de ningún tipo de cerco de material, salvo la colocación de tejido romboidal altura 1,50m y poste de madera cada 4,00 mts. acompañado con cerco vivo en toda su extensión, debiendo colocarse el tejido romboidal del lado interno del lote, con el objeto que el mismo no sea visualizado del exterior del lote.

14.10. Cuando la Administración compruebe que una obra quedó paralizada durante un año, dejará constancia del estado en que se encuentra la misma, declarándola "paralizada" en caso que la estructura no ofrezca dudas respecto a su estabilidad y se mantenga en estado aceptable de limpieza. En caso que existan dudas con respecto a la estabilidad de las obras ejecutadas y/o razones de seguridad y limpieza, la Administración previa notificación al propietario, demolerá los trabajos efectuados por cuenta y cargo del propietario de la obra en cuestión.

14.11. Obras en contravención: La Administración suspenderá toda la obra o parte de ella, cuando la misma se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo a los documentos aprobados y a las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión, la Administración, impedirá la entrada al Country de todo tipo de personal y/o material para dicha obra. No se proveerá de energía eléctrica a la obra en infracción, imponiendo el Consejo de Administración al propietario las sanciones que correspondan.

14.12. Reservas de agua:

Venado II distribuirá el agua corriente a cada propiedad y realizará las correspondientes conexiones a la red de abastecimiento con cargo a los propietarios.

Es obligatoria la instalación de tanques de reserva, fijándose el volumen mínimo de los mismos en 750 litros por lote.

Los propietarios deberán realizar perforaciones para extracción de agua con destino exclusivo a riego y llenado de piletas de natación. Las mismas deberán estar aprobadas tanto, en su proyecto, contratista y ejecución por Venado II.

En ningún caso se permitirá una conexión entre las perforaciones y el sistema externo o el

interno (domiciliario) de agua corriente.

14.13. Tratamiento de Aguas Cloacales: Es obligatoria la conexión de desagües cloacales a la red cloacal del Country.

Esta terminantemente prohibida la construcción de pozos ciegos o mantenimiento de pozos ciegos existentes.

Todas las propiedades deben estar conectadas, indefectiblemente, a la red cloaca interna del country.

Está terminantemente prohibido conectar desagües pluviales a la red cloacal.

14.14. Cuando se efectúen excavaciones el responsable deberá tomar todas las medidas necesarias a fin de evitar accidentes.

14.15. La reparación de deterioros que pueda originar la construcción de la obra como ser pavimentos, canchales y otros elementos del Country o de terceros, serán con cargo al titular de la obra.

14.16. La suscripción del presente por el copropietario implica su especial aceptación a las restricciones al dominio impuestas por este Reglamento y su conformidad con la aplicación de las sanciones previstas para el caso de incumplimiento.

14.17. Construcción de piscinas particulares

14.17.1. Construcción y Materiales

14.17.1.1. Las piscinas podrán construirse de hormigón, mampostería o de fibra plástica debidamente asentada, a fin de evitar movimientos posteriores o fisuras. No se admitirán los tanques australianos.

14.17.1.2. Los revestimientos interiores deberán ser de superficies homogéneas sin porosidad garantizando la posibilidad de una perfecta higiene. Se admitirán otros materiales tales como madera en el caso de receptáculos de agua para relax tipo yacuzzi, cuya instalación en el área de natatorio al aire libre deberá contar con la aprobación por parte la Comisión de Arquitectura. A tal fin, cada propietario deberá acompañar la documentación descripta en el Capítulo precedente

14.17.1.3. Los natatorios deberán estar encerrados en un área protegida con un cerco que impida el acceso desde el exterior. Dichos cercos podrán ser contruidos en hierro materializados en rejas verticales de sección cuadrangular con un máximo de luz entre barrotes de once (11) cm. y de una altura de 1.20 mts, o de materiales similares, los cuales deberán ser aprobados por la Comisión de Arquitectura.

Estos cercos incluirán una puerta de acceso, con abertura desde el interior y cierre de puerta retráctil y automático, debiendo instalarse cerradura.

14.17.1.4. En caso de cercar el lote, el mismo deberá ser con tejido romboidal altura 1.60m y poste de madera cada 4,00 mts. acompañado con cerco vivo en toda su extensión. Los accesos vehiculares como peatonales al lote deberán poseer portones y puertas con cerraduras. en caso de optar por cercar el lote, no es de aplicación el punto 14.18.1.3.

14.17.1.5. En el caso de techar la pileta, se deberá dar cumplimiento a la normativa vigente respecto a FOS, FOT y retiros.

14.17.2. Ocupación del suelo y zonificación

14.17.2.1. La profundidad máxima permitida para una pileta de natación es de 2.00 mts. y la profundidad promedio no puede superar 1.00 mts.

14.17.2.2. La construcción será bajo nivel pudiendo sobresalir como máximo 50 cms de la cota del terreno.

14.17.2.3. Para las distancias mínima del espejo de agua a los ejes divisorios laterales, de fondo y frente, serán de aplicación los retiros establecidos en el Capítulo precedente.

14.17.3. Cuando se realice una obra parcial, de ampliación, o cuando se agregue una pileta de natación en un predio que ya posee una vivienda, se deberá colocar el cerco de obra de modo tal que encierre un área de seguridad en torno a las obras.

14.17.4. Instalaciones complementarias y varios.

14.17.4.1. El llenado de las piscinas deberá realizarse con agua proveniente de perforaciones propias.

14.17.4.2. El desagote deberá estar conectado a la red cloacal por medio de una exclusiva.

14.17.4.3. El desagote se realizara por pedido a la Administración, para no crear desbordes en la red cloacal.

Se encuentra terminantemente prohibido el desagote de piletas los días domingos y feriados. Los días sábados podrá efectuarse el desagote hasta las 09.00 horas, únicamente, por lo cual a continuación de ese tope horario, se prohíbe el desagote de piletas, tal cual como está establecido para los días domingos y feriados.

14.17.4.4. Todas las instalaciones complementarias del natatorio deberán contar con la aprobación de la Comisión de Arquitectura.

14.17.4.5. La ubicación de los equipos de filtrado y bombeo deberá realizarse en una caseta debidamente protegida, dentro del lote en el que se encuentra la piscina. Su uso no debe generar ruidos molestos, como tampoco los debe ocasionar la limpieza del natatorio. Dicha instalación deberá poseer un disyuntor diferencial de 10ma.

14.17.4.6. La construcción de una piscina en un lote lindero, hará que dicho lote abone en concepto de expensas ordinarias el 50% de las mismas.

14.18. Forestación:

14.18.1. Los árboles que se planten no podrán estar a menos de 2 metros de los límites laterales del lote, excepto que se cuente con la conformidad por escrito del propietario del lote inmediato vecino. El propietario a cargo de la colocación del árbol, en caso de contar con la conformidad del vecino, se compromete al retiro de aquél, en caso de darse la existencia de riesgo con la propiedad vecina.

14.18.2. Para podar o extraer árboles, se solicitará autorización a la Administración.

14.18.3. Por cada árbol que cada propietario extraiga, contando con la autorización de la Administración, deberá plantar tres árboles de las especies, edades y en el lugar que Venado II le indique.

14.18.4. Está prohibida la colocación de árboles o arbustos fuera de los límites de cada lote, sin contar con la autorización por escrito de la Administración.

14.18.5. Todo elemento (ramas, troncos, raíces, etc) provenientes de la extracción o poda de árboles o arbustos de jardín de cada propiedad, no puede ser depositado ni en los terrenos vecinos ni en la calle, debiéndose coordinar con la Administración su retiro, estando a cargo de cada propietario los gastos que ocasione esa tarea.

14.18.6. Las hojas y el pasto deberán embolsarse y colocarse al frente al nicho de residuos.

14.19. Terrenos baldíos:

Hasta tanto se realice la construcción en el lote, el propietario deberá mantenerlo limpio y libre de basura, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo. Venado II se ocupará de mantener cortado el pasto del lote con cargo a su respectivo propietario.

14.20. Incumplimientos:

En caso de incumplimientos por parte de los propietarios de las obligaciones resultantes descriptas en los Capítulos XIV y XV de esta norma, Venado II tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, así como proceder a la demolición de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, más los daños y perjuicios que pudiera corresponder, sin perjuicio de la imposición o cobro de multas u otras sanciones que pudieran ejercerse, incluso las estatutarias.

Venado II, a través de su personal, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso correspondiente, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.

Cuando no se acate la orden de paralización, el Consejo de Administración hará la denuncia formal ante la entidad correspondiente, la cual procederá por la fuerza pública.

En caso de transgresiones, a las presentes normas de construcción por parte del propietario, profesional actuante, contratista, personal de obra, proveedores, etc., el Consejo de Administración aplicará en forma individual o acumulativas las siguientes sanciones:

- a) Multa diaria equivalente al valor de 25 litros de nafta especial.
- b) Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de obra, etc.,
- c) Denuncia a la Municipalidad de Esteban Echeverría.
- d) Prohibición de acceso al personal que cometa infracciones a las presentes normas.
- e) Suspensión de los servicios que presta Venado II hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.
- f) Elevación de los antecedentes al Consejo de Administración para que tome las sanciones que correspondan con el contratista.

XV. SANCIONES

15.1. Sin perjuicio de las multas específicas fijadas en materia de tránsito y control de animales, el incumplimiento a las obligaciones y disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración, de la presente normativa y las demás normativas vigentes, será penalizado con sanciones de:

- a) Llamado de atención.
- b) Apercibimiento y accesoria de publicidad.
- c) Suspensión y accesoria de publicidad.
- d) Pago del 20% del monto de la expensa común.
- e) Pago del 30% del monto de la expensa común.
- f) Pago del 50% del monto de la expensa común.
- g) Pago del 100% del monto de la expensa común.

Será facultad del Consejo de Administración la aplicación de las sanciones previstas en la

presente normativa.

15.2. Cobro de las Multas: Los importes de las multas serán incluidos en las facturas mensuales de expensas comunes o servicios.

15.3. En caso de que la multa no fuera cancelada dentro del período establecido para el pago de las expensas comunes, se le aplicará el mismo interés que se utilice para el cobro de expensas.

15.4. Ante el incumplimiento por parte de los propietarios/inquilinos de los horarios máximos establecidos en el Capítulo I, punto 1.4, para la celebración de fiestas particulares, se aplicará al propietario una sanción equivalente al valor del 100% del monto de la expensa común.

15.5. Sanciones aplicables a Infracciones por Tránsito.

15.4.1. Las infracciones de tránsito descriptas en el Capítulo VII, de esta normativa, serán sancionadas de acuerdo a la siguiente escala, y serán de aplicación automática:

- a) **Primera falta:** amonestación con copia al legajo.
- b) **Segunda falta:** multa de \$ 50 o el equivalente a 25 litros de nafta súper, el que resultare superior.
- c) **Tercera falta:** multa de \$ 100 o el equivalente a 50 litros de nafta súper, el que resultare superior.
- d) **Cuarta falta:** multa de \$ 200 o el equivalente a 100 litros de nafta súper, el que resultare superior.
- e) **Quinta falta:** multa de \$ 300 o el equivalente a 150 litros de nafta súper, el que resultare superior.

15.4.2. Será competencia del Consejo de Administración establecer a su criterio y teniendo en cuenta los valores de plaza, el equivalente en moneda de curso legal del precio de la nafta súper para el cálculo de las multas arriba indicadas.

15.4.3. De acuerdo a la gravedad de la falta, el responsable podrá ser objeto de otras sanciones previstas, en forma concurrente con las sanciones aquí establecidas.

15.4.4. El Consejo de Administración podrá ampliar o reducir el monto de las multas descriptas, bajo resolución fundada.

15.4.5. En caso de concurso de infracciones, las multas se sumarán hasta un máximo equivalente a 2000 litros de nafta súper.

15.4.6. A los fines de la reincidencia, se tomarán en cuenta las infracciones cometidas dentro de los dos años anteriores, contados desde el hecho objeto del Acta de infracción.

15.4.7. Responsabilidad por menores, dependientes e invitados: Los padres o tutores, serán responsables del pago de las multas por las infracciones cometidas por sus hijos o menores a su cargo.

Los countristas permanentes y temporarios serán responsables por el pago de las multas por

las infracciones cometidas por los integrantes de su grupo familiar, visitantes e inquilinos. Cuando no pueda establecerse la identidad del conductor del vehículo, la responsabilidad recaerá sobre el propietario o tenedor del mismo.

15.5. Sanciones aplicables con respecto al control de animales dentro del complejo.

15.5.1. Se impondrán las siguientes sanciones a quien infringiere las disposiciones sobre el control de animales descriptas en el Capítulo VIII de la presente normativa, sin perjuicio de las costas por la captura de los mismos, conforme se detalla a continuación:

1° Infracción:

Costas Captura:

\$ 0

Sanción:

Apercibimiento.

2° infracción:

Costas por Captura

\$ 30

Sanción:

Multa \$ 90, o el equivalente a 45 litros de nafta súper, el que resultare superior.

3° Infracción:

Costas por Captura

\$ 60

Sanción:

el

Multa \$ 250, o el equivalente a 125 litros de nafta súper, el que resultare superior.

15.5.2. De producirse infracciones adicionales, el Consejo de Administración podrá aplicar las sanciones que, dentro de su competencia, crea conveniente. Adicionalmente, podrá efectuar denuncias a las autoridades competentes, a cuya decisión quedará la aplicación de las sanciones que por ley u ordenanza pública correspondieran.

15.5.3. De acuerdo a la gravedad de la falta, el responsable podrá ser objeto de otras sanciones previstas en la presente normativa, entre las que se incluye la expulsión del country del animal en cuestión, en forma concurrente con las multas aquí establecidas.

15.5.4. El Consejo de Administración podrá actualizar el monto de las multas descriptas bajo resolución fundada de acuerdo a la variación de la moneda.

XVI. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.

16.1. Organó de aplicación: El Organó de aplicación de las sanciones es el Consejo de Administración pudiendo constituir una Comisión de Disciplina en forma permanente a los efectos del tratamiento de una sanción.

Previo a aplicar una sanción se hará saber al infractor, por escrito los antecedentes en poder de la Administración. El infractor podrá realizar su descargo por escrito en un plazo de cinco (5) días de notificada la situación. En caso de silencio del mismo se procederá directamente a aplicar la sanción, si correspondiera, notificando al infractor en un plazo de 24 horas.

La sanción que aplique el Consejo de Administración es inapelable.

16.2. Según la gravedad de la presunta infracción, e independientemente de las sanciones que pudieren corresponder, el Consejo de Administración podrá tomar las medidas de carácter precautorio que estime corresponder.

16.3. Sanciones a menores: En todos los casos que se hallaren involucrados menores de edad, deberá darse intervención a sus padres o representantes legales quienes, sin perjuicio de la responsabilidad civil que les pudiera corresponder, también podrán ser sancionados cuando se compruebe su responsabilidad en cualquier grado.

16.4. Los menores de Diez (10) años están excluidos del régimen disciplinario de suspensión, el que deberá circunscribirse únicamente a una observación o amonestación que se efectivizará en presencia de sus representantes legales con más las multas a sus progenitores o representantes legales que el Consejo de Administración estime conveniente.

16.5. Publicidad de las Sanciones: Las sanciones que se apliquen podrán ser dadas a conocer a todos los countristas, publicándose en la cartelera de la Guardia de Seguridad, el Club House y en los boletines informativos. En ningún caso se darán a publicidad las sanciones que afecten a menores de Diez (10) años.

16.6. Prescripción: Las acciones por las infracciones disciplinarias sancionadas con apercibimiento prescriben al año. Las sanciones con multa u otro tipo de sanción prescriben a los Tres (3) años. A los fines de la reincidencia se considerarán las infracciones cometidas en los Dos (2) años anteriores al hecho que dio lugar al sumario o la sanción.

16.7. Los legajos correspondientes a sanciones serán destruidos por disposición del Consejo de Administración una vez transcurridos Tres (3) años de cumplida la sanción. Del mismo modo, se dispondrá la eliminación de las constancias de sanciones obrantes en los legajos del countrista.

16.8. Frente a situaciones no previstas en el presente reglamento, que por su gravedad ameriten la adopción de medidas con carácter urgente para la preservación del normal desenvolvimiento de la vida en el country, el Consejo de Administración queda autorizado a dictar las normas que correspondan, tipificando las conductas respectivas y estableciendo las sanciones a imponer a los que resulten infractores, no pudiendo aplicarse las mismas retroactivamente.

XVII. MODIFICACION DEL PRESENTE REGLAMENTO

Para modificar el presente reglamento, se requerirá una mayoría absoluta de la Asamblea que trate la modificación.

Para solicitar modificaciones del reglamento, los countristas deberán presentar las solicitudes por escrito, para su tratamiento por parte de la Asamblea correspondiente, debiendo ser suscripta por 40 countristas como mínimo. El Consejo de Administración podrá proponer modificaciones al presente, sometiénolo previamente a la realización de la Asamblea en conocimiento de los countristas, quienes deberán dar su opinión por escrito en un plazo de 10 días de notificada la/s modificación/es propuesta/s.

XVIII. ACATAMIENTO Y ADHESION

La aprobación del presente reglamento implica el acatamiento y adhesión de los coutristas al mismo, y la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones.

Ningún coutrista podrá alegar ignorancia o desconocimiento del reglamento de copropiedad, del presente reglamento, de los reglamentos que dicten las comisiones internas y demás disposiciones que dicte el Consejo de Administración.

Para todas las cuestiones emergentes del Reglamento de Copropiedad y Administración, este reglamento interno, reglamentos de comisiones internas y demás disposiciones que dicte el Consejo de Administración en uso de sus facultades, serán competentes los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal.

Aprobado en Canning, Partido de Esteban Echeverría, a los 8 días del mes de octubre de 2005, en Asamblea Extraordinaria del Consorcio de Propietarios del Country Club Venado II.



JOSE ROMER



A. MONTOTO