



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA | FRACCIONAMIENTO LAGO FONTANA

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

Fraccionamiento Lago Fontana

Capítulo 1: Autoridad, objeto.

El ente que administra el loteo Lago Fontana, también denominado en adelante “la Administración” es la autoridad de aplicación de este reglamento de convivencia. El presente reglamento es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de las parcelas, su grupo familiar, invitados, inquilinos, personal contratado y/o toda persona que hubiera ingresado al barrio bajo la responsabilidad de aquellos y deberán ajustarse a las pautas y condiciones que se establecen en el presente, de forma tal que permitan alcanzar un grado óptimo de eficacia de los servicios, contribuir al logro de un buen mantenimiento y efectiva limpieza de las partes comunes. Para ellos es menester que todos los propietarios presten debida y adecuada colaboración, presentando por escrito a la Administración toda iniciativa que estimen útil, importante o interesante, a fin que una vez analizada y encontrada conveniente esta la ponga en vigencia.

Capítulo 2: Obligaciones y responsabilidades.

Corresponde a los titulares de las parcelas sin perjuicio de aquellas normas determinadas en la legislación civil, penal, fiscal, municipal y lo dispuesto en el reglamento urbanístico y de edificación de otros reglamentos internos que se dicten, lo siguiente: 2.1) Cumplir y hacer cumplir, a las personas citadas en el Capítulo 1, el presente reglamento y cualquier modificación que se dice del mismo. 2.2) Permitir, toda vez que sea necesario el acceso al Administrador y/o personas por él autorizadas para efectuar reparaciones o verificaciones. 2.3) Comunicar a la Administración el nombre y apellido de las personas a quienes se haya cedido y/o locado el uso de esa parcela, su manifestación escrita declarando el conocimiento del presente reglamento y su compromiso a cumplirlo. Todo debe presentarse con la debida anticipación al comienzo del mismo. Esta obligación debe ser incluida en todos los permisos que habiliten el uso de la propiedad. 2.4) Comunicar a la Administración, todo caso de enfermedad infecto contagiosa que padezca cualquier residente que pudiera atribuirse a contaminación de agua o napas, a fin de que se adopten las medidas preventivas necesarias. 2.5) Contribuir a conservar las instalaciones y demás partes comunes del barrio en perfecto estado de orden y aseo. 2.6) Designar en caso de ausencia un depositario de las llaves de acceso a la propiedad u poner en conocimiento del Administrador, por escrito, el nombre domicilio y teléfono del depositario, con el objeto de lograr el acceso a dicha parcela, en caso de verse comprometida la seguridad general. 2.7) Observar las leyes de tránsito, debiendo ajustarse en cuanto a la conducción, circulación, y estacionamiento de vehículos, al presente reglamento y a las normas complementarias que dicte la Administración, quedando terminante prohibido a los menores de edad sin registro de conductor otorgado por la autoridad correspondiente, la circulación por las calles de la urbanización. Igual prohibición rige para los mayores de edad sin registro de conductor. Se establece en 20 km por hora el máximo de velocidad dentro del barrio. El propietario de la parcela o el locatario en su caso, es responsable por las multas que impusiere la Administración, por las infracciones cometidas por él mismo, sus parientes, familiares, invitados,



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA | FRACCIONAMIENTO LAGO FONTANA

visitantes, usuarios u ocupantes por cualquier título de la propiedad. 2.8) El propietario de cada inmueble es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común por la acción o negligencia de sus parientes, familiares, invitados, visitantes, usuarios u ocupantes por cualquier título de la propiedad. 2.9) Permitir la entrada del Administrador a la propiedad correspondiente cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento del presente reglamento urbanístico y de edificación. De igual modo se deberá permitir la entrada del personal de seguridad contratado, ya sea por necesidad de seguridad común o expreso pedido del propietario que así lo solicitará. 2.10) Todas las obligaciones que, en virtud de las leyes y sus decretos reglamentarios, el reglamento urbanístico y de edificación y el presente, correspondan a los propietarios de uso y destino de los bienes propios y comunes y las formas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada una de las parcelas. A este efecto cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. Los contratados o compromisos particulares que los propietarios celebren con terceros respecto a su inmueble no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene ante la Administración.

Capítulo 3: Prohibiciones.

A los propietarios les está prohibido: 3.1) Guardar o depositar en las calles, veredas, acceso al barrio, oficina de guardia, sala de Administración, entre otros, muebles, mercaderías, de cualquier clase o tipo, incluyendo materiales de construcción, carpintería, cerramientos, etc., sin excepción de ninguna índole. 3.2) Guardar o depositar en las unidades, explosivos material inflamable. 3.3) Depositar y/o guardar en lugar comunes ni propios sin considerar el tiempo de permanencia sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición sean del origen que fueren (animal, vegetal o mineral), muebles basura de cualquier tipo (palos, caños, maderas, tablas, acopio de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos, o telgopor, escombros, adoquines, tierra, productos de refacciones, ampliaciones, o emprendimientos de parquización o jardinería. 3.4) Bajo ningún concepto podrá modificarse en su estructura física o funcional cualquier instalación común del barrio (farolas, tranqueras, puentes, desagües, etc.). Cualquier solicitud al respecto deberá realizarse por escrito. Si dicha modificación fuera viable podrá ser autorizada por la Administración, quien deberá expedirse por escrito, siempre con costo a cargo del propietario. 3.5) Obstruir los sectores de uso común, modificarlos o utilizarlos para fines que no sean los de su destino. 3.6) Arrojar basura, papeles, latas o desperdicios en partes comunes o parcelas. Tampoco podrán colocar residuos o basura fuera de los sitios destinados a tal fin y fuera del horario que determine la Administración. 3.7) Criar animales de cualquier tipo, incluidos aves de corral, animales salvajes, etc. Con autorización previa y por escrito de la Administración se podrá cultivar una huerta familiar para uso o consumo propio no comercial, que ocupe una superficie máxima del 10% de la superficie libre de la parcela. La obra deberá realizarse cumpliendo la requisitoria impuesta por el reglamento urbanístico y de edificación. 3.8) Tener animales domésticos, sueltos en partes comunes del barrio. Los deshechos fisiológicos de dichos animales deberán efectuarse, sin excepción, dentro de la parcela del propietario, evitando por todos los medios, que se efectúen en jardines, veredas o calles del barrio. Asimismo, se deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros (aullidos, ladridos, celos en hembras, rotura de cualquier tipo, roturas de bolsas de residuos, entre otros) siendo los propietarios los absolutos responsables de cualquier tipo de daño o molestia que puedan ocasionar los mismos. Deberán adoptarse todos los recaudos necesarios para evitar los escapes de dichos animales, extremando las medidas de seguridad en cada caso (puertas, portones, construcción de caniles, cercos, etc.). En este aspecto se establece sin excepción



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA | FRACCIONAMIENTO LAGO FONTANA

que el paseo de animales domésticos por espacios comunes del barrio deberá ser realizado por personas responsables y con sus debidos bozales y correas. Toda infracción a estas normas será susceptible de una notificación al infractor poniendo en su conocimiento que, en caso de reincidir será pasible de la sanción que disponga la Administración, conforme a lo que establece el Capítulo 4 del presente. El número de animales domésticos por cada unidad funcional estará limitado a la cantidad máxima que determine la Administración.

3.9) Cortar, podar, extraer, reemplazar u ocasionar daños intencionales o no, a toda planta, árbol o arbusto de propiedad común o de terceros, sin expresa solicitud previa a la Administración y expresa contestación de la misma. 3.10) Utilizar como taller mecánico o lavadero de cualquier tipo de vehículo, las calles de propiedad común o las veredas, debiendo hacerlo dentro de la propia parcela, cualquiera fuera la índole del trabajo a realizar. 3.11) Invadir espacios comunes con construcciones, parquizaciones, alambrados y/u obras de cualquier naturaleza sin previa autorización de la Administración. 3.12) El uso o juegos con material pirotécnico en cualquier parte común del barrio e incluso dentro de cada parcela propia, por persona alguna y en cualquier época del año.

Capítulo 4: Multas.

Quienes incumplan las normas del presente reglamento podrán ser sancionadas por la Administración, con las multas que anualmente fijará la misma, de acuerdo con la importancia y/o reiteración de la falta cometida. La detección de las infracciones, su informe y comprobación, podrá ser efectuada por el personal de guardia, encargado o administrador. Cuando la Administración aplique multas por transgresiones al presente reglamento y/u otros reglamentos en vigencia, deberá establecerlo por resolución fundada, que cumplimentará los siguientes requisitos: 4.1) Día y hora aproximada de cometida la infracción. 4.2) Norma transgredida. 4.3) Sanción aplicada. La resolución que aplique multas deberá ser notificada por nota simple y entregada en la parcela que corresponda al infractor. Las multas y demás sanciones aplicadas por la administración serán apelables por escrito, al solo efecto devolutivo y no suspensivo, dentro de los quince días de notificada la sanción aplicada a los infractores. En caso de cometerse reiteradas infracciones a los reglamentos en vigencia, por parte de un visitante, proveedor habitual o contratista de alguna parcela, la Administración, de acuerdo a la cantidad e importancia de la infracción cometida podrá prohibir la entrada al barrio de dicha persona o en su defecto aplicar la multa correspondiente al titular de la parcela relacionada con el infractor.

Capítulo 5: Símbolos.

Se podrán colocar los días celebratorios de acontecimientos, banderas u otros símbolos patrios o de otros países, únicamente dentro de la parcela. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de publicidad, sea de la índole que fuere, en todas las unidades funcionales. Solo se permitirán carteles identificatorios en las unidades cuyos destinos sean lodges de pesca, hosterías o cabañas de alquiler. Capítulo 6: Del personal El encargado, el servicio de vigilancia contratado y toda otra persona con relación contractual con la Administración solamente recibirán órdenes del Administrador en forma directa y exclusiva. Durante el tiempo de servicio no podrá realizar tareas u otro tipo de asistencia de carácter particular en ningún sector de propiedad privada, así como tampoco en lugar extraño al ámbito del barrio.



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA | FRACCIONAMIENTO LAGO FONTANA

Capítulo 7: Reuniones.

En caso que algún propietario realizara una reunión o fiesta, que por sus características o concurrencia de personas y/o vehículos excedan a lo habitual y pueda alterar la normal actividad del barrio deberá comunicarlo obligatoriamente a la administración, para que esta pueda arbitrar los medios de seguridad necesarios en cuanto a personal de seguridad y normal circulación dentro del mismo.

Capítulo 8: Del tránsito.

El siguiente articulado regula la circulación y modalidades del tránsito vehicular en el ámbito del barrio y las obligaciones del Administrador. 8.1) El presente alcanza a todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, transeúntes, visitas y personal de la administración o de los propietarios quienes están obligados a observar y hacer cumplir estrictamente el contenido de estas disposiciones. 8.2) En materia de tránsito la Administración adopta en general las reglas de la Ley de Tránsito que rigen en la provincia del Chubut, con las particularidades y modificaciones que se establecen en el presente. 8.3) Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las disposiciones emergentes del presente, como así también, exigir que sea cumplido por terceros. Podrá exigir a la Administración el cumplimiento de las disposiciones del presente, formulando las denuncias que correspondan por la transgresión de las normas de tránsito y de las disposiciones que hacen al mantenimiento de la seguridad de las personas y de las cosas. 8.4) Todos los propietarios, ocupantes, transeúntes, dependientes, personal y visitas, como así también toda persona que haga uso de las calles internas del barrio deberá observar las normas generales que regulan el tránsito urbano, de conformidad con las disposiciones vigentes. Todo conductor de vehículo deberá guiarlo en forma tal que mantenga pleno dominio del mismo teniendo presentes los límites de velocidad fijados. Asimismo, deberá tener siempre presente la marcha impresa a su vehículo no signifique peligro para sí mismo, para los otros ocupantes o usuarios del lugar y otros vehículos o bienes. 8.5) La penalización consistirá desde llamadas de atención hasta multas para los reincidentes, pudiendo llegarse a no permitir el ingreso del rodado a quienes fueron sancionados varias veces y no alteraran su conducta. En todos los casos en que los responsables sean menores de 18 años, la responsabilidad se hará extensiva al padre, encargado o tutor. 8.6) Además de lo establecido en el presente reglamento, el Administrador deberá: a) Atender todo reclamo sobre infracciones o transgresiones de tránsito que formulen los propietarios y proceder de acuerdo a las prescripciones de este reglamento. b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente, los transeúntes y visitantes cumplan fielmente con las obligaciones y señalizaciones de tránsito.

Capítulo 9: Aceptación de términos y condiciones.

Al momento de la compra o adquisición de cualquier inmueble se adjuntará con el contrato de escritura, boleto de compra venta, cesión, etc. una copia de este reglamento y del código de urbanismo y edificación, el cual será firmado aceptando los términos y condiciones mencionados en el mismo. El conocimiento del presente reglamento es obligatorio y por lo tanto no se puede aducir ignorancia para justificar su no cumplimiento.