

Reglamento de Convivencia

Barrio “FINCA LAGUNA BLANCA”

INDICE

1. OBJETO	2
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
3. ANIMALES	3
4. ARMAS y CAZA.....	4
5. TRÁNSITO -USO DE LAS CALLES DEL BARRIO. VEHICULOS	4
6. ESTACIONAMIENTO	6
7. PRESTACION DE SERVICIOS	7
8. RUIDOS MOLESTOS.....	7
9. ILUMINACION.....	8
10. RESIDUOS DOMICILIARIOS.....	8
11. VIGILANCIA	9
12. MANTENIMIENTO DE PARQUES, VEREDAS Y PILETAS	10
13. USO DE AREAS Y BIENES COMUNES	10
14. USO DE AREAS EXCLUSIVAS	11
15. LETREROS Y CARTELES	12
16. REGISTRO DE PROVEEDORES HABITUALES	12
17. CONFLICTOS DE VECINDAD.....	12
18. SANCIONES DICIPLINARIAS	13
19. REINCIDENCIA.....	14
20. PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO	14

El presente Reglamento de Convivencia es complementario del Reglamento de Copropiedad del **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS BARRIO “FINCA LAGUNA BLANCA”** con domicilio legal en Calle LIMA y FUTA LEUFU 350, Ciudad de Plottier, Provincia de Neuquén.

1. OBJETO

El presente Reglamento de Convivencia, se establece con el fin de constituirse en una práctica habitual y aconsejable de conductas, a partir de las cuales se establecen las normas y pautas que deben regir el desenvolvimiento cotidiano del Barrio.

Teniendo en cuenta los objetivos del emprendimiento y la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, las normas que se proyectan, tienen un contenido positivo, tendientes a propiciar conductas tolerantes y consideradas entre los vecinos, para lograr la mayor y mejor armonía en la convivencia general, y para no interferir en el ámbito de la vida particular.-

En el presente se consideran los ejes primarios y fundamentales de la convivencia, la armónica interacción de la iniciativa individual, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad de la que forman parte. Para ello se establecen los criterios generales acerca del uso y las limitaciones de las instalaciones del Barrio Privado **“FINCA LAGUNA BLANCA”**, y de los predios de la propiedad privada, en función de razones de operatividad, seguridad, cuidado, mejor funcionamiento y vecindad.-

Cada uno de los copropietarios es el custodio de las disposiciones de este reglamento, dentro de su propio ámbito privado y familiar, por lo cual será el encargado dentro de él, de obtener el acatamiento de sus normas por parte de quienes lo rodean, de quienes dependen de él y de sus invitados para acceder a los beneficios que brinda el barrio.-

El presente reglamento hace referencia a los “vecinos” del Barrio entendiendo que dicho término refleja la idea principal de un grupo de personas que viven en un mismo lugar y se relacionan en virtud de la cercanía de sus hogares, teniendo en común la utilización de espacios sobre los que todos tienen derechos, y en los que han de “convivir”.-

Los grupos de familias que viven dentro del Barrio, han de compartir la organización fijada por los Reglamentos Internos, los que determinan sus derechos y obligaciones, a cuya redacción y aplicación se encuentran todos invitados a participar en forma activa, con el fin de lograr la formación de un conjunto de hábitos, usos y costumbres que hagan a un elevado nivel y calidad de vida.-

El presente Reglamento trata de establecer principios y pautas mínimas por los que se ha de llevar a cabo la convivencia de los grupos de familias que moran en el Barrio, cuyo fin es el que lleven a la calidad de vida tenida en cuenta al momento de elegir el Barrio **“FINCA LAGUNA BLANCA”** como lugar para establecerse.-

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1:

El presente reglamento será aplicable a todos los que habiten o transiten, por el ejido del Barrio **“FINCA LAGUNA BLANCA”**, sean propietarios, su grupo familiar cohabitante, sus invitados o inquilinos, proveedores y/o cualquier otra persona que ingrese al ejido del Barrio por cualquier motivo. No se admite alegar la ignorancia del presente reglamento. El presente reglamento se presumirá conocido y aceptado, pudiéndose consultar en la Administración del Barrio y/o en la guardia de entrada.

El régimen sancionatorio del presente es aplicable a todos ellos.

3. ANIMALES

Artículo 2:

La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de las unidades funcionales particulares en la medida que se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores, que puedan resultar molestos, o ser percibidos fuera de ella. La tenencia de animales domésticos es bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de los propietarios. Está prohibida la cría habitual de animales, sea o no con carácter o interés comercial.

Artículo 3:

Sólo está permitida la tenencia de aquellos animales destinados habitualmente al uso doméstico y que cuya tenencia no se encuentre prohibida o restringida por normas legales aplicables; entendiéndose por tales únicamente a título ejemplificativo, perros, gatos, pájaros en jaula de interior, peces convencionales de pecera familiares.

Artículo 4:

No está permitida la tenencia de un número superior de 3 animales por unidad funcional. La presente restricción de tres animales por unidad funcional rige a partir de la entrada en vigencia del presente reglamento. En el caso de que los futuros habitantes posean más de tres animales el Consejo de Administración resolverá esta situación en cada caso en particular. Los animales sólo podrán circular, por las calles y caminos peatonales acompañados por sus dueños y sujetos mediante una correa adecuada y los que así lo ameriten tendrán que usar bozal, quedando esta circunstancia a juicio del Consejo de Administración en caso de denuncia de vecino o del personal del barrio.-

Para aquellos que se encuadren entre los definidos como raza peligrosa, el uso de bozal fuera de la unidad funcional del propietario será obligatorio.

Se deberán arbitrar los medios ya sea mediante adiestramiento, programación de los paseos o en última instancia el uso de palita y bolsa para evitar que los animales depositen heces o hagan sus necesidades fuera del predio del dueño. Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, deportivos, como así también a los jardines del frente de las casas de los vecinos.

Artículo 5:

Los animales domésticos deberán contar con todas las vacunas y asistencia sanitaria, que para su especie corresponda, para evitar todo riesgo sanitario, debiendo su propietario exhibirlas cada vez que le sean requeridas por personal que designe el consejo de Administración.

Artículo 6:

Los animales deben llevar en lugar visible como mínimo, la identificación de la Unidad Funcional a la que pertenece y el nombre del animal. Asimismo deberán ser anotados en el Registro de Identificación Animal que será llevado por el consejo de Administración o quien éste designe para tal fin, debiendo los propietarios mantenerlo actualizado, al menos una vez al año. En dicho Registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre del propietario, número de teléfono, raza, color de pelo.

Artículo 7:

Los propietarios de los animales deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros, siendo los dueños los únicos responsables de cualquier tipo de daño o molestia que puedan ocasionar los mismos.

En el supuesto que dichos animales procedan a ensuciar con desechos fisiológicos, jardines, veredas, calles del barrio o cualquier espacio o propiedad común o de terceros, su dueño deberá limpiar inmediatamente dichos desechos.

Artículo 8:

El Consejo de Administración resolverá en el ámbito del Barrio "**FINCA LAGUNA BLANCA**" en forma permanente o transitoria el nuevo ingreso o la permanencia de toda mascota peligrosa tal lo normado en el presente. En el caso particular de canes, se prohíbe de igual modo las siguientes razas: sean puros por pedigree, puros por cruce o mestizos: ***akita, rottweiler, pitbull, dobermann, mastín napolitano, tosa japonés, dogo argentino, dogo de burdeos, bullmastiff, Staffordshire, y fila brasileiro***. Aquellos animales de los mencionados en el párrafo precedente que ya habiten en el

barrio, hasta la fecha de entrada en vigencia del presente reglamento, **el 01 de Junio de 2013**, están autorizados a permanecer en la medida que no protagonicen ningún hecho de agresión ni dejen de cumplir con las normas establecidas. Dado el caso el Consejo de Administración procederá a la automática expulsión del animal.

Artículo 9:

En el caso de que un animal deambule suelto, entendiéndose por esto que esté fuera del perímetro de la unidad funcional de su propietario no respetando las pautas establecidas en el presente reglamento de convivencia, el personal de seguridad y/o Administración informará de esta situación a los propietarios y se aplicarán las sanciones disciplinarias correspondientes.

La fotografía del animal deambulando es tomada como válida y sancionable probado el origen del animal.

4. ARMAS y CAZA

Artículo 10:

Queda prohibido en todo el ejido del Barrio la caza de todo tipo de animales. La administración dispondrá la forma en que se llevarán a cabo, las medidas de control de plagas o de la fauna que resulten necesarias, debiendo velarse en todos los casos, por el medio ambiente y la salud de los vecinos.-

A juicio del Consejo de Administración y probado la molestia, riesgo o problemática que una especie provoque, se podrán implementar las normas que consideren convenientes para el control de desarrollo de la misma.

Artículo 11:

No se podrán usar, portar y/o exhibir armas de fuego, aire comprimido, hondas, arcos, ballestas, armas blancas, etc., ni a título deportivo, ni con intención de caza, ni con fines intimidatorios, por estar terminantemente prohibido en todas sus formas.-

El pleno conocimiento de la existencia de armas de fuego o tipo aire comprimido en alguna vivienda sin las correspondientes autorizaciones, en caso que fueren aplicables, autoriza al Consejo de Administración a la solicitud de su regularización inmediata o retiro del barrio.

5. TRÁNSITO – USO DE LAS CALLES DEL BARRIO. VEHICULOS

Artículo 12:

A los fines de la utilización de las calles del Barrio, queda absolutamente prohibida la interrupción del tránsito, mediante el cierre parcial o total de las calles del barrio.-

Teniendo en consideración que el Barrio no cuenta con veredas para peatones, ni sendas peatonales de cruce, queda establecido, el derecho de paso absoluto para los peatones en cualquier circunstancia, entendiéndose por “derecho de paso” a la circulación, sin obstaculización o interrupción innecesaria del tránsito vehicular y de personas.

El tránsito y el uso de la vía pública, serán regidos por las disposiciones del presente Reglamento en función del interés, seguridad y ordenamiento de los vecinos, para el aprovechamiento adecuado de las vías de circulación. Se establece que el uso adecuado de las calles, es para la cómoda y segura CIRCULACIÓN de vehículos y personas por las mismas, por lo que se recomienda el mayor de los cuidados en su uso, la no realización de actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la circulación de los vehículos y las personas, siendo un principio de la convivencia.-

Entendiéndose que las calles del barrio, son los únicos lugares habilitados para el tránsito vehicular, se encuentra terminantemente prohibido, circular con cualquier tipo de vehículo, por lugares no destinados a tales fines, como terrenos propios, comunes y/o de terceros, y paseos peatonales.

La responsabilidad por infracciones al presente reglamento en cuanto al tránsito se refiere alcanzará al conductor del vehículo y al propietario de la unidad funcional a la que se dirija o de la cual provenga el infractor.

El consejo de Administración o quien éste designe para tal fin, desarrollará, en conjunto con la Guardia, un registro de todos los vehículos que ingresan y/o circulan por el Barrio y que sean utilizados habitualmente por los copropietarios y/o vecinos del mismo. A dichos fines, los copropietarios y vecinos del Barrio estarán obligados a proveer toda la información que les fuere requerida de los vehículos por ellos utilizados a los efectos de incluirlos en dicho registro así como de mantenerlo constantemente actualizado. Se establece para ingresar y circular dentro del Barrio la obligatoriedad de la habilitación correspondiente (carnet de conductor) y el seguro obligatorio del vehículo pudiendo el personal de seguridad o guardia requerirlo en cualquier momento para control del mismo.

Artículo 13:

La velocidad máxima de circulación será de **20 Km. / h.** debiendo prestarse especial atención en las esquinas y cruces como así como en los días de lluvia.-

Como única excepción a las velocidad mencionada, la velocidad recomendada en calle Lima a partir de Calle FUTA LEUFU hasta el ingreso al Barrio sea de **40 Km. / h.**

Se considerará como infracción leve el exceso de entre **1 a 5 Km. / h** de las velocidades establecidas, y como infracción grave por encima de este límite.

También se considerará como infracción grave la reiteración de faltas por exceso de velocidad, aplicándose en dichos casos las sanciones que el Consejo de Administración establezca.

Para el caso particular de camiones y de camionetas cargadas relacionadas a obras dentro del barrio la velocidad máxima será de **Paso de Hombre.**

Artículo 14:

El responsable de infracciones de tránsito podrá ser sancionado incluso severamente en caso de grave o reiterada violación de normas o riesgos de provocar daños de cualquier tipo, entendiéndose por "reiterada" de por lo menos 3 infracciones escritas, o en otras circunstancias, en las que las infracciones computadas son las realizadas por toda persona vinculada por cualquier concepto a la Unidad Funcional.

Artículo 15:

Se prohíbe el uso de cuatriciclos dentro del Barrio. En caso de ser necesario transportar un cuatriciclo hasta una unidad funcional o retirarlo del barrio, deberá hacerse por medio de un carro no pudiendo circular el cuatriciclo de ninguna manera. El uso de motos, motocicletas, ciclomotores está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación:

- a.** Cumplir con todas las disposiciones vigentes en materia de circulación (Patente, seguro y carnet)
- b.** No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante el exceso de velocidad.
- c.** Evitar maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes.
- d.** No provocar ruidos, humos y molestias.
- e.** Sólo podrán conducir vehículos dentro de la urbanización las personas que conforme a la característica de los mismos y a las normas legales vigentes tengan la edad mínima exigida para hacerlo. El personal de seguridad podrá impedir el ingreso y la circulación de estos vehículos conducidos por personas que no tengan edad suficiente para hacerlo.

Los propietarios y/o usuarios de este tipo de vehículos pondrán especial atención en reducir al máximo los ruidos producidos por los caños de escape de los mismos.

Artículo 16:

Queda prohibido y sujeto a sanciones:

- a.** Conducir cualquier vehículo por menores no autorizados legalmente para hacerlo; o conducir vehículos no autorizados o habilitados legalmente para transitar por la vía pública; o conducir haciendo uso del teléfono celular o cualquier otro dispositivo de comunicación similar; o conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes o estimulantes.
- b.** Mover, dañar o destruir señales de tránsito u otro dispositivo destinado a controlar o limitar la velocidad máxima de circulación.

- c. Utilizar la bocina salvo casos de extrema necesidad.
- d. La circulación por las calles o áreas de circulación común del Barrio de carruajes u otros vehículos de tracción a sangre.
- e. Utilizar calles o áreas de circulación común del Barrio como taller o lavadero de cualquier tipo de vehículos.
- f. Circular con vehículos por otros lugares que no sean los expresamente permitidos para este fin.
- g. Queda prohibida la circulación por las calles del Barrio a todo tipo de vehículos motorizados con escapes libres o que generen ruidos molestos.

Artículo 17:

En caso de que la registración del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (por ejemplo, radar fotográfico), dicho soporte con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración harán plena fe, salvo prueba en contrario.

6. ESTACIONAMIENTO

Artículo 18:

Las calles del Barrio no son lugares de estacionamiento, salvo el momentáneo y necesario para los servicios u excepciones, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada unidad funcional, conforme a las normas del Reglamento de Urbanización y Edificación.

Artículo 19:

No se podrán estacionar en los espacios comunes ni en los de propiedad exclusiva casas rodantes, camiones, embarcaciones u otros objetos que afecten la estética de la urbanización.

La infracción a las normas de conducción será sancionada con multas que serán fijadas por el Consejo de Administración, estas serán medidas en módulos, desde un mínimo $\frac{1}{2}$ **modulo hasta 20 módulos** siendo el valor del mismo al equivalente del valor actual de expensas, de acuerdo a la gravedad de la infracción. En caso de reincidencia, se aplicará la multa que corresponda según lo establece el presente reglamento.

Se podrá impedir el ingreso a la urbanización de vehículos con los cuales se hayan infringido normas de circulación y conducción, mientras no sean abonadas las multas aplicables.

Las multas aplicadas por el consejo de Administración serán debitadas en la cuenta individual del infractor o responsable.

Artículo 20:

Deberá evitarse toda detención en las vías de circulación salvo razones de urgencia, debiendo en tales casos mantener activadas las balizas y ubicar el vehículo de modo de evitar toda situación de riesgo y no obstruir ni dificultar el libre tránsito. Las detenciones no podrán realizarse en lugares peligrosos o de maniobras, ni en ochavas o esquinas o frente a accesos de tránsito, ni en doble fila, ni en ángulo.

Artículo 21:

En ningún caso está permitido la detención u ocupación de espacios comunes por parte de vehículos u objetos, estacionar en lotes no construidos y frente a casas ajenas, salvo autorización escrita. En el caso que existieran espacios públicos o comunes designados para el estacionamiento de vehículos, el Consejo de Administración reglarán el uso del mismo.

Excepcionalmente estará permitido el estacionamiento temporario y circunstancial en las zonas adyacentes a la Unidad Funcional cuando en ésta se celebren reuniones y concurren invitados con sus vehículos, procurando no generar inconvenientes a los demás vecinos y siempre y cuando se asegure a los demás vecinos la libre y correcta circulación por dichas zonas.-

7. PRESTACION DE SERVICIOS

Artículo 22:

A los efectos de reglamentar los horarios y días de trabajos en obras, refacciones de casas, servicios varios y mudanzas los mismos serán:

Refacciones que no impliquen la aplicación del reglamento de construcción:

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hs. Los casos de extensión de estos horarios deberán ser autorizados por escrito por la Administración.

Mudanzas:

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hs. y sábados de 9hs a 17hs, entendiéndose las 18:00 hs y las 17:00 hs, respectivamente como el horario máximo de salida del camión por la guardia. Cualquier autorización por circunstancias especiales a ser tenidas en cuenta deberá otorgarse por escrito por la Administración.

Servicios varios:

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hs. Sábados de 9:00 a 13:00 hs.

Se entienden como servicios generales a:

- a. Mantenimiento de jardines, mantenimiento y pintura de piletas,
- b. Reparación de cercos y alambrados,
- c. Tareas internas tal como electricidad, instalación de aires acondicionados, pinturas, pulidos de pisos, trabajos de carpintería o reparaciones varias. Todo ingreso de personas para la realización de estos trabajos será autorizado por teléfono al momento del ingreso de este al barrio. Todo este tipo de trabajos deben ser realizados con la presencia de un responsable en la Unidad Funcional del propietario.

No se autorizará el ingreso de prestadores de servicios sin la presencia de un responsable en la Unidad Funcional bajo ninguna circunstancia.

Artículo 23:

Queda exceptuado de los límites horarios detallados precedentemente cualquier trabajo de naturaleza ***Urgente (Escapes de Gas, Fallas eléctricas, falta de agua potable, etc.).***

Artículo 24:

Los propietarios y ocupantes podrán realizar personalmente trabajos en sus Unidades Funcionales en tanto estos no sean ruidosos y perturben a los vecinos.

Artículo 25:

Todo el personal de proveedores regulares de servicios, reparaciones, construcción, domésticos, jardineros, pileteros, etc., debe estar expresamente autorizado por el morador de la vivienda. Se entiende por esta a una autorización fehaciente.

Artículo 26:

Para el acceso de proveedores no habituales, que aleguen dirigirse a una unidad funcional determinada, se seguirá idéntico procedimiento que el indicado para visitas, es decir, preaviso o autorización telefónica.

8. RUIDOS MOLESTOS

Artículo 27:

Es objetivo común mantener la tranquilidad y la paz característica de la zona de chacra en que se encuentra el barrio, por lo que es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores absteniéndose de producir por cualquier medio ruidos que alteren los mismos. Las reuniones sociales se harán dentro de los límites de la propiedad de quien los organice, teniéndose en cuenta el principio antes sentado. La emisión de ruidos o de música de cualquier tipo debe hacerse de modo tal que queden acotados a cada propiedad individual. Los señores copropietarios, inquilinos, su núcleo familiar cohabitante, invitados, empleados y otras personas que hagan uso de la Unidad Funcional

arbitrarán los medios necesarios para respetar los horarios de descanso nocturno y de las primeras horas de la tarde, limitando cualquier tipo de emisión sonora que pudiese exceder el mismo límite de la propiedad. Cuando un vecino se siente molesto por ruidos, tiene el derecho de avisar a la guardia para que el mismo verifique el hecho y notifique al trasgresor. Si la trasgresión persiste o se repite en el mismo día, el vecino ruidoso podrá ser sancionado.

Se considerará ruido molesto al determinado como tal por la norma Iram 4062, que actualmente establece que será tal el que supere en más de 8 dBA a los niveles de ruido de referencia que corresponda según el caso.

Artículo 28:

Para la realización de reuniones o eventos, el responsable de la unidad funcional que origine los mismos tomará las medidas necesarias para minimizar molestias a sus vecinos. Para preservar un orden se establecen las siguientes pautas para la organización de los mismos:

- a. Días previos a días laborales hasta las 00:00 hs.
- b. viernes, sábados y vísperas de feriados hasta las 04:00 hs.
- c. El propietario que organice un evento que según sus características o cantidad de invitados lo ameriten, deberá presentar ante la Guardia el listado de sus invitados con nombre y apellido y estimando la cantidad aproximada de vehículos que ingresarán.
- d. Propiciar para que sus invitados no deambulen por el Barrio.
- e. En el caso que el evento implique el ingreso de más de **10** vehículos, el vecino deberá comunicar a al Consejo de Administración y a la Guardia la realización del evento.
- f. El propietario deberá avisar de forma personal a sus vecinos más cercanos de la realización del evento con una anticipación no menor a 48 hs., esto no implica un pedido de autorización.
- g. Los eventos no deben ser realizados a título oneroso, no está permitido el lucro en la organización de fiestas.
- h. Quedan exceptuadas del pedido de autorización o comunicación previa las fiestas correspondientes a festejos generalizados por tratarse de eventos de gran repercusión o fechas tradicionales como Navidad, Año Nuevo, etc.

Artículo 29:

En el caso de fiestas de adolescentes, los mayores responsables de la Unidad Funcional arbitrarán todos los medios para evitar que los invitados deambulen por las calles del Barrio, sobre todo en horario nocturno.

Artículo 30:

Queda expresamente prohibido el uso o juego con material pirotécnico.

9. ILUMINACION

Artículo 31:

Están prohibidas las luminarias tipo reflectores o cualquier fuente lumínica directa o indirecta o refleja que por su posición, acondicionamiento y /o por su intensidad afecten a los lotes vecinos, sean o no linderos o sean visibles desde lugares comunes y perjudiquen o molesten a otros vecinos o transeúntes.

10. RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 32:

Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en los tachos ya designados para tal fin con las características descriptas en el Reglamento de Construcción.

Artículo 33:

El retiro de escombros, tierra o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los copropietarios o inquilinos a su costa. En caso de no hacerlo, la Administración está facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario de la Unidad Funcional, con cargo al mismo. En el caso de los residuos de jardín, como ser los restos de corte de pasto, hojas y todo material que pueda ser embolsado, deberá disponerse en su respectiva bolsa o como lo establezca la Comisión de Espacios Verdes oportunamente, con la aprobación del Consejo de Administración, y será retirado por la empresa que tiene a cargo la recolección de residuos del barrio o la que se disponga oportunamente para residuos que puedan ser reciclados.

Artículo 34:

Queda terminantemente prohibido arrojar basura, papeles, latas, césped, hojas, etc. en partes comunes, plazas, calles, lagunas o en otras unidades funcionales linderas que estén construidas o no.

Artículo 35:

Para el caso de basura de cualquier tipo (maderas, palos, caños, tablas, acopio de materiales de construcción, restos de plantas o vegetales, cajas, cartones, plásticos o telgopor, tierra, escombros, adoquines, producto de refacciones, ampliaciones o emprendimientos de parquización o jardinería) no podrán ser guardados en partes comunes o ajenas a la unidad funcional propia. Estos residuos deben ser alojados en volquetes, los volquetes deberán ser depositados sobre los retiros, no pudiendo hacerlo expresamente sobre la vereda ni la calle. Deberá prestarse suma atención de que su colocación no impida de modo alguno el natural drenaje del agua. El alquiler de los volquetes es a exclusivo cargo del propietario.

11. VIGILANCIA**Artículo 36:**

El Servicio de vigilancia brindará control de acceso al Barrio tanto de propietarios como de contratistas, proveedores, visitas, etc., solicitando los datos necesarios para dar su aprobación de ingreso previa autorización momentánea de los propietarios si no fue anticipada ya a la vigilancia.

Artículo 37:

Los copropietarios deberán prestar toda la colaboración posible cuando le sea requerida por el personal de vigilancia en ejercicio de sus funciones, no debiendo obstruir, ni entorpecer, ni directa ni indirectamente su accionar.

Artículo 38:

Cuando en ausencia del propietario, se detecten situaciones de riesgo en una Unidad Funcional, o la existencia de ventanas o puertas abiertas o rotas o ante la evidencia de señas de abandono o peligro para la Unidad Funcional o para los demás copropietarios, tales como incendio, pérdidas de gas y o agua, cables sueltos, etc., el personal de seguridad, con la premura del caso, deberá comunicarse con el propietario, al o a los teléfonos alternativos registrados en la guardia, a fin de informarle la novedad. En caso de resultar infructuosa la comunicación o, habiéndose efectuado la misma y el riesgo y emergencia existente ameritase una acción inmediata y perentoria, podrá tomar las medidas necesarias para acotar el peligro, incluso el ingreso a la Unidad Funcional, en cuyo caso deberá comunicarlo al Consejo de Administración quien designará quien acompañe en que se efectúe el ingreso, y supervisión desde un lugar seguro de al menos un copropietario, ello sin perjuicio de dar aviso a las autoridades policiales o de bomberos, si fuere el caso. De todo ello y de los datos identificatorios de las personas que hubieran ingresado en la Unidad Funcional o supervisado dicho accionar, deberá dejar constancia detallada en el libro de guardia, el cual deberá ser suscripto por todos los participantes del procedimiento. Si un copropietario posee los servicios de seguridad contratados con una "central de alarmas" deberá informarlo a la Administración.

Artículo 39:

Es función del Servicio de Vigilancia controlar y colaborar con el correcto ordenamiento interno y el cumplimiento de las normas internas vigentes. A tal efecto, sus informes se reputarán como veraces y objetivos, salvo prueba en contrario.

Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por la Administración se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba fehaciente en contrario.

12. MANTENIMIENTO DE PARQUES, VEREDAS Y PILETAS

Artículo 40:

Sin perjuicio de la contribución al pago de las expensas, los titulares de cada Unidad Funcional, serán responsables de mantener el pasto cortado cuidando los cercos, la parquización existente, la sanidad de los árboles y vegetación en general, combatiendo adecuadamente eventuales plagas y enfermedades y la limpieza general del inmueble.

Artículo 41:

Las piletas de natación deberán mantenerse en condiciones de limpieza, purificación y filtrado del agua, durante todo el año, estando expresamente prohibido mantener el agua estancada y sin mantenimiento, para evitar de esta manera la proliferación de insectos y malos olores.

Artículo 42:

Las piletas de natación solo podrán ser desagotadas por medio de un circuito de riego pero en ningún caso podrán ser desagotadas en forma directa formando lagunas o perjudicando al terreno lindero.

Artículo 43:

Cada Unidad Funcional debe contar con un pozo (perforación) individual de agua, debiendo utilizar el mismo para Riego de Parques y llenado de las piletas, está prohibida la utilización de agua de la red potable para estos fines, en el caso de detectar infracción a la misma la Administración será la encargada de implementar la multa que va desde **1 a 10 módulos**, el valor del mismo es al valor actual de las expensas.

13. USO DE AREAS Y BIENES COMUNES

Artículo 44:

Las partes, lugar y elementos de uso común, podrán ser utilizados por los vecinos, en las formas, condiciones y con las limitaciones que, su propia naturaleza o los reglamentos de copropiedad y de convivencia establezcan.-

Artículo 45:

En el caso específico de las plazas, a fin de mantener el buen cuidado de las mismas y por una cuestión de seguridad, en el horario de 23 a 07 horas solo podrán ser usadas por menores con la supervisión de mayores responsables.

Artículo 46:

Bajo ningún concepto podrá modificarse en su estructura física o funcional cualquier instalación común del barrio (pilares de luz, cunetas, farolas de iluminación, arbolado, etc.) sin previa solicitud por escrito y autorización otorgada por la Administración, la que se otorgará en la medida en que fuera viable técnicamente con costo a cargo del propietario. La modificación deberá estar aprobada por la Comisión que corresponda y refrendada por el Consejo de Administración.

Las actividades deportivas que se realicen en las instalaciones del Barrio sea por propietarios o por invitados quedan bajo exclusiva responsabilidad del que la realiza o en el caso de los menores de quien sea responsable de estos. El Barrio no se hace responsable por las condiciones de las instalaciones para el uso específico que se les quiera dar ni de las eventuales lesiones que se puedan originar por ese uso. Quienes vayan a usar instalaciones comunes o quienes sean responsables de éstos deberán verificar previamente el estado de las mismas y decidir sobre su uso por su cuenta y riesgo.

14. USO DE AREAS EXCLUSIVAS

Artículo 47:

Hasta tanto no esté construida y habilitada, de acuerdo al Reglamento de Construcción, la casa principal correspondiente, se prohíbe el ejercicio en el predio de la Unidad Funcional, instalaciones y construcciones precarias, casas rodantes, carpas, etc., salvo aquellos necesarios durante la construcción de la casa principal (Obrador).

Artículo 48:

El barrio se reserva el derecho de mejorar la protección de los perímetros del barrio, sí así lo decide con fundamentos razonables el Consejo de Administración.

Artículo 49:

Los copropietarios de lotes, no podrán abrir accesos ni aberturas de ninguna índole al exterior del condominio ni utilizar circunstanciales aberturas como tales, debiéndose utilizar exclusivamente los accesos de ingresos y egresos del barrio. Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios o prestaciones ya sean de carácter públicos o privados, ni anexas o unificar parcelas externas con otra u otras que formen parte del Consorcio aunque sea el propietario de todas ellas.

Artículo 50:

El tendido de ropa debe efectuarse de tal manera que no sea advertido desde el exterior de la Unidad Funcional, como así tampoco por parte de sus vecinos linderos. Su incumplimiento será sancionado.

Artículo 51:

A todos los vecinos y demás ocupantes del Consorcio, en cualquier carácter les **está prohibido:**

- a) Depositar y/o guardar en lugares propios o comunes, sin considerar el tiempo de permanencia: sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición, sean del origen que sean.
- b) Cortar, podar, extraer, trasplantar, reemplazar u ocasionar daños intencionalmente o no a toda planta, árbol y/o arbusto de propiedad común (y/o de terceros) sin expresa autorización de la Administración por escrito.
- c) Conectar en forma directa bombas de succión a la red de agua potable.
- d) Conectar a la red de agua corriente del Barrio, incluso dentro de la propia unidad funcional, agua proveniente de pozo, evitando la contaminación de la red por contaminación de napas.
- e) Colocar cables, antenas para radio o televisión, o cualquier otro uso que excedan las dimensiones de aquellas destinadas al servicio de vivienda familiar.
- f) Realizar cualquier tipo de actividades comerciales.
- g) También se encuentran prohibidas todas aquellas no comerciales que generen un continuo y permanente ingreso de personas ajenas al barrio, tanto en la Unidad Funcional como en los lugares comunes, salvo autorización expresa del Consejo de Administración.
- h) Volcar en las calles cualquier líquido que puedan presentar un riesgo para la salud, incluyendo hidrocarburos, agua con detergente, pinturas, etc.-

Artículo 52:

Todos los copropietarios **se obligan a:**

- a) Comunicar a la Administración lo más rápidamente posible todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca cualquier ocupante del Consorcio que pudiera atribuirse a contaminación de agua o napas, a fin de adoptar las medidas preventivas necesarias.
- b) Cuidar las instalaciones y demás partes comunes del barrio.
- c) Designar en caso de ausencia prolongada, incluyendo el periodo vacacional, depositario de las llaves de la Unidad Funcional y poner en conocimiento por escrito a la Administración el nombre,

domicilio y teléfono de tal depositario de las llaves con el objeto de lograr el acceso a dicha Unidad Funcional en caso de verse comprometida la seguridad general.

d) Hacer conocer el presente reglamento a las personas a las que cedieren y/o alquilar la propiedad y recabar de las mismas su observancia de los reglamentos. Sin perjuicio de ello el propietario de la Unidad Funcional seguirá siendo plenamente responsable ante el Consorcio, más allá de las sanciones que el consorcio podrá tomar sobre el tercer ocupante de dicha unidad funcional.

e) Hacer conocer a la Administración en caso de alquiler o cesión de la respectiva unidad funcional del nombre y período de alquiler de la unidad, con anticipación a la ausencia.

f) Mantener actualizada en la Administración la nómina de teléfonos laborales, celulares y alternativos y dirección de e-mail y los datos de algún familiar o amigo cercano.

g) Informar cambios en la nominas de personal domestico con acceso autorizado al barrio, visitantes frecuentes o familiares que cuenten con tarjeta de acceso en su poder si la hubiere), siempre y cuando el Consejo de Administración resolviera permitir su entrega.

h) Informar en forma inmediata a la Guardia y a la Administración en caso de extravío o robo de tarjetas de ingreso de los copropietarios y si existieren de sus autorizados.

i) Mantener constantemente actualizados los datos de sus respectivos vehículos a los efectos de incluirlos o darlos de baja del registro existente en Guardia y Administración.

Artículo 53:

Los copropietarios y/o residentes podrán utilizar productos químicos para preservar el ataque de insectos, hongos, caracoles, babosas, etc., sobre las especies vegetales de su Unidad Funcional, en la medida que sean expresamente inocuos para el ser humano, otros mamíferos, aves y peces, en las cantidades utilizadas, y siempre y cuando se de cumplimiento con las demás disposiciones adicionales establecidas por la Comisión de Espacios Verdes que fueran aprobadas por el Consejo de Administración. Esta medida se hace extensiva a los productos químicos destinados al control de otros insectos domésticos (mosquitos, moscas, arañas, cucarachas, hormigas, etc.).

15. LETREROS Y CARTELES

Artículo 54:

Esta prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias. Solo se podrán colocar en el pilar de cada unidad, un cartel identificador, de propiedad en “alquiler” o “venta”, los que deberán observar las normas que a su respecto dicte el Consejo de Administración. El listado correspondiente será exhibido en una cartelera para dicho fin en la administración del barrio. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Construcción.

16. REGISTRO DE PROVEEDORES HABITUALES

Artículo 55:

La Administración desarrollará en conjunto con la Guardia un registro de proveedores habituales. Se entiende por proveedor habitual a aquel que ingresa al predio del barrio con la autorización de un propietario y brinda servicios o realiza entregas o retiro de bienes en más de una unidad funcional, (Ej. Repartidor de aguas envasadas)

17. CONFLICTOS DE VECINDAD

Artículo 56:

Es obligación de toda persona propiciar la solución pacífica de eventuales conflictos que sean consecuencia de la vida en comunidad. Será considerada falta grave cualquier tipo de agravio físico y/o verbal. No se admiten en general actos que perturben la tranquilidad de los vecinos. La Administración y el Consejo de Administración propiciarán la adopción de mecanismos y procedimientos para la solución pacífica de conflictos de vecindad, que sean consecuencia de la vida en comunidad; de la realización de actos y conductas que se encuentren previstas en este

Reglamento y toda aquella conducta que altere los principios de buena vecindad y tolerancia mutua establecidos como objetivo en el presente Reglamento

18. SANCIONES DISCIPLINARIAS

Artículo 57:

La infracción a cualquiera de las disposiciones del presente reglamento podrá ser sancionada por el Consejo de Administración o quien éste determine para tal fin mediante la aplicación de apercibimientos y multas. Las sanciones que se apliquen por la infracción o incumplimiento de alguna de las normas de convivencia dispuestas por el presente reglamento afectaran a las Unidades Funcionales que las han ocasionado y se recaudan en beneficio del Consorcio. En ciertos casos de infracciones se podrá sancionar a terceros incluso llegando a impedir su entrada al Barrio.

Artículo 58:

Por el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, quienes lo violaren, serán pasibles de ser sancionados. El Consejo de Administración fijará por Resolución asentada en Actas el régimen de sanciones aplicables y su graduación incluyendo apercibimientos, multas dinerarias y demás medidas que resulten pertinentes. El Consejo de Administración podrá delegar esta facultad en un Tribunal de Disciplina quedando el Consejo de Administración como instancia de apelación. A tal fin se tomará en cuenta la graduación de las infracciones y su reincidencia, siendo el sujeto pasible de las mismas el propietario de la Unidad Funcional.

Artículo 59:

Las sanciones disciplinarias a imponer por infracciones a las disposiciones del presente reglamento, del Reglamento de Copropiedad, y de los demás Reglamentos Internos vigentes en el Barrio, se graduarán de la siguiente manera:

a) Infracción Leve de 1/2 a 3 módulos

b) Infracción Grave de 4 a 20 módulos

A todos estos efectos se deberá tener en cuenta que se consideran como más graves, a aquellas que afecten la seguridad, la integridad física, y la salubridad de los consorcistas, como también la reiteración de transgresiones de cualquier tipo. A los fines de determinar el quantum económico de la sanción disciplinaria a aplicar, se tomará como base de cálculo del valor del módulo al valor de la expensa actual al momento de ser aplicada la multa.

En caso de reiteradas infracciones a los reglamentos en vigencia por parte de un contratista o proveedor de una unidad funcional, el Consejo de Administración de acuerdo a la cantidad e importancia de la infracción cometida podrá adoptar todas las medidas preventivas y sancionatorias que correspondan, incluyendo la restricción del ingreso al barrio de las personas y/o vehículos infractores tendientes a evitar poner en riesgo la seguridad y la integridad física de los habitantes del barrio.

Artículo 60:

La Administración/Consejo de Administración será el órgano competente para aplicar dichas sanciones y multas. Toda medida de carácter pecuniario se liquidará bajo el concepto de “**expensa particular**”, resultando su pago, obligatorio, sin perjuicio del ejercicio de defensa y facultades de revisión, a través de los canales pertinentes. La detección de las infracciones, su informe y comprobación será efectuada por los miembros del Consejo de Administración, la Administración, el personal de guardia, o aquellas personas que sean asignadas a tal tarea por el Consejo de Administración.

Artículo 61:

La notificación de la sanción dispuesta será realizada por la Administración a la Unidad Funcional dentro de un plazo razonable a partir de que el Consejo de Administración toma conocimiento de la infracción. El infractor podrá realizar su descargo por escrito ante la Administración. El Consejo de Administración, previo dictamen por parte de la Administración, aplicará las sanciones que correspondan por transgresiones comprobadas al presente reglamento y al Reglamento de Copropiedad, debiendo hacerlo por resolución fundada y firmada. Se deberán contemplar los siguientes requisitos:

- a) Día y hora aproximada de cometida la trasgresión.
- b) Norma transgredida.
- c) Sanción Aplicada.

La resolución deberá ser notificada por nota simple por duplicado y entregada al copropietario en barrera de ingreso por el Personal de Vigilancia dejando firma, aclaración y fecha de recepción en copia, luego de un plazo razonable de haber sido resuelta por el Consejo de Administración.

Artículo 62:

Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por la Administración, se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba en contrario. En caso de que la registración del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (por ejemplo, radar fotográfico), dicho soporte, con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración harán plena fe, salvo prueba en contrario.-

Artículo 63:

Toda persona que se encuentre en el ejido del Barrio “**FINCA LAGUNA BLANCA**”, ante la verificación de infracciones a los reglamentos, está facultada a efectuar su denuncia ante la Administración, o Consejo de Administración. La denuncia deberá hacerse por escrito. Todo el personal de la Administración o Guardia de Seguridad tiene la obligación, en su caso, de efectuar las denuncias respecto de las infracciones que presencie.

19. REINCIDENCIA

Artículo 64:

Se considerará reincidencia a toda aquella falta que se cometa por la cual con anterioridad haya provocado una aplicación de multa a la misma unidad funcional. En tal caso, la multa aplicable será el doble de módulos de la multa anterior aplicada por la que resulta la reincidencia. A tal efecto, de todas las sanciones aplicadas se dejará debida constancia en un registro de sanciones.

20. PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO

Artículo 65:

A los efectos del procedimiento disciplinario, salvo prueba en contrario, se reputarán como prueba suficiente los informes producidos por los miembros de seguridad y/o guardia.

Recibida la denuncia correspondiente, el Consejo de Administración o quien éste designe para tal fin, comunicará al denunciado en un lapso no mayor a 5 días corridos la denuncia en su contra. El denunciado tendrá 7 días hábiles para realizar su descargo por escrito ante el Consejo de Administración o quien éste designe para tal fin. En caso de no realizar dicho descargo se considerará probada la denuncia y se aplicará la multa correspondiente. En caso en que el denunciado presente un descargo, el Consejo de Administración tendrá 30 días corridos para resolver sobre el tema en cuestión y su decisión será aplicada inmediatamente. Tal resolución del Consejo de Administración será pasible de revisión únicamente en asamblea ordinaria y/o extraordinaria.

Artículo 66:

El propietario de cada Unidad Funcional será plenamente único responsable ante cualquier situación legal / judicial generada en su contra dentro del Barrio por cualquier situación, sin esto dar perjuicio al Consorcio de forma Solidaria.

CONSORCIO DE COPROPIETARIOS BARRIO” FINCA LAGUNA BLANCA”