

# REGLAMENTO INTERNO Y DE CONVIVENCIA COMUNIDAD EDIFICIO

Avenida Presidente Eduardo Frei Montalva 770

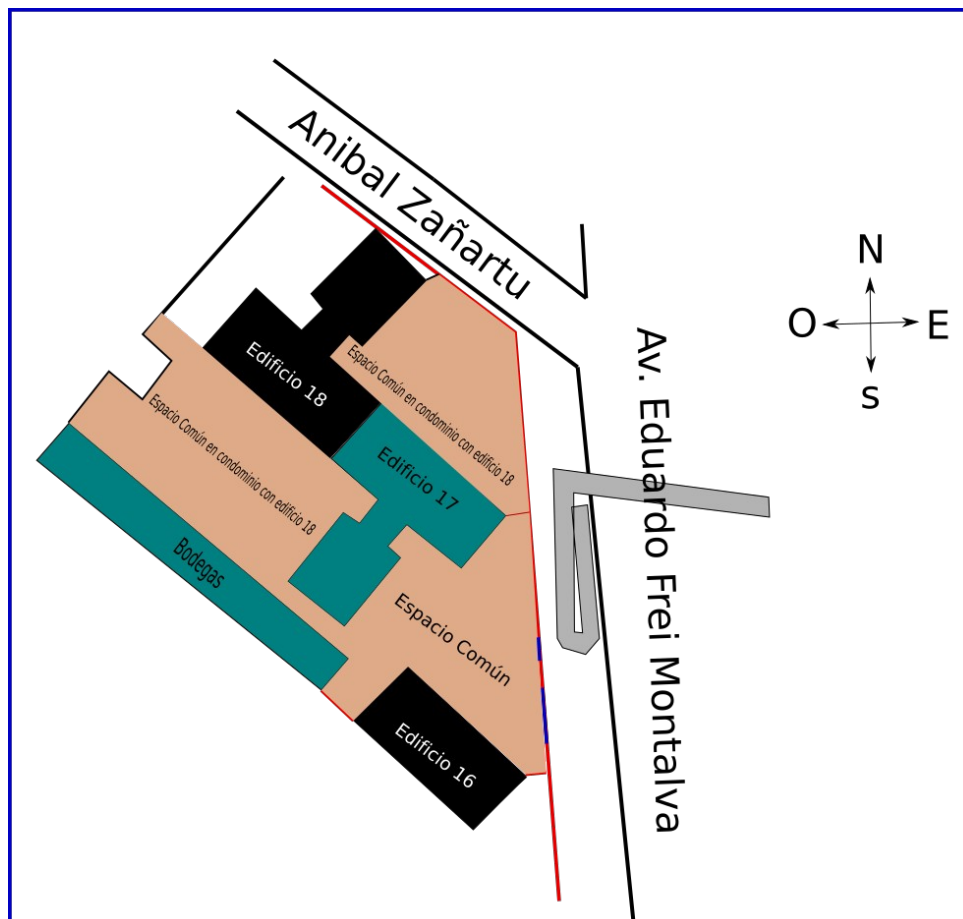
Noviembre 2022

# 1 REGLAMENTO INTERNO

El Comité de Administración, conforme a las facultades que le confiere la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, vienen en disponer la siguiente normativa, que tiene como fin servir de complemento al Reglamento de Copropiedad para el buen funcionamiento del edificio, la buena convivencia, el cuidado de los bienes comunes, el respeto a los derechos y deberes de los copropietarios o de quienes habiten el Condominio en cualquier calidad.

Un condominio cuenta con tres áreas bien definidas:

- Áreas Comunes
- Departamentos o Residencia
- Estacionamientos y Bodegas



## **1.1 Área Común**

Se define área común todo lo que esta dentro del contorno del edificio excepto Departamentos, Estacionamientos y Bodegas privadas.

El edificio cuenta con las siguientes áreas comunes:

- Frontis de Entrada.
- Pasillos del edificio.
- Escaleras.
- Jardín Frontal.
- Jardín Lateral (En condominio con edificio 18).
- Estacionamiento frontal.
- Estacionamiento Trasero (En condominio con edificio 18).
- 

## **1.2 Departamento**

Se define departamento o residencia el lugar que se encuentra en el edificio y donde vive el propietario o arrendatario.

## **1.3 Estacionamiento**

Se define como estacionamiento donde se estaciona un vehículo motorizado y, estos pueden ser ocupados solamente por los propietarios de éstos.

## **1.4 Bodega**

Se define al lugar donde se almacenan diferentes elementos que no sean productos químicos o inflamables, pertenecientes a residentes.

## 2 NORMAS GENERALES:

Son bienes comunes todos aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, como así mismo los que permitan a todos y cada uno de los propietarios y/u ocupantes el uso o goce de sus respectivos departamentos, estacionamientos y bodegas. Sin que la enumeración que sigue tenga el carácter de taxativa, tienen las condiciones de bienes comunes: El terreno, los cimientos, fachadas, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, los suelos, las cañerías, los estanques de agua, instalaciones generales de alcantarillado, ductos de aguas lluvias y de teléfonos, escalas y pasillos interiores de acceso a puertas de servicios, equipos de iluminación de emergencia, pasillos de circulación y sus mobiliarios, citófonos, cámaras de seguridad, jardines y en general, todo aquellos bienes, instalaciones, equipos y maquinarias que no pertenecen individualmente a cada departamento, bodega o estacionamientos, que según la ley se reputan comunes.

En general, el uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los propietarios de los departamentos y a las personas a quienes éstos cedan su uso y goce, sin perjuicio de las obligaciones recíprocas y las limitaciones que impone o hace necesario el uso y goce de los señalados bienes. Por lo tanto, los propietarios de los departamentos y las personas a quienes éstos cedan su uso y goce podrán servirse de los bienes comunes empleándolos para su destino natural y ordinario, **sin entorpecer y/o entorpecer el ejercicio del mismo derecho que les corresponde a los demás propietarios y ocupantes.**

### 2.1 CONSERVACIÓN Y RESPONSABILIDADES:

Los bienes comunes deben ser cuidados y mantenidos por la Comunidad a través del “Comité de Administración” y la “Administración”, los cuales se valdrán del presente Reglamento Interno para cumplir con este mandato.

Los costos por reparaciones o reposiciones, producto del desgaste natural de uso de los bienes, serán imputados a los **Ingresos del edificio por servicios de publicidad prestados a terceros**, y a incremento de gastos comunes sólo si hay unanimidad comunal que disponga este sobre-esfuerzo económico, conforme al índice de porcentajes establecidos para tal efecto.

Si se estropea algún bien de uso común, su reparación o reposición será de cargo de aquel que causó el daño, o bien su sostenedor asociado a un departamento, siempre y cuando se compruebe sobre dicha situación, un mal o inadecuado uso del mismo.

Todo propietario o residente está facultado para fiscalizar el cumplimiento de las presentes normas, para lo cual se sugiere intervenir o informar al personal de administración, y en tal sentido deberá dejar por escrito, plantear en asamblea comunal o mediante otros canales dispuestos de comunicación de la respectiva inquietud, sugerencia o queja en el libro correspondiente, sobre cualquier irregularidad que detecte.

El Comité de Administración y la Administración del edificio, no se hacen responsables de accidentes o problemas de salud, que puedan ocurrir en los recintos que más adelante se

detallarán, con ocasión de su uso.

# **TITULO PRIMERO**

## **NORMAS PARTICULARES:**

### **Artículo 1.- Asamblea General**

Las citaciones a asamblea se regirán por lo establecido en la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

El 100% del Comité de Administración deberá estar compuesto por Copropietarios residentes del edificio.

Las personas que podrán pertenecer al Comité de Administración y que tendrán derecho a voto en las asambleas solo serán exclusivamente los Propietarios o Conyuge de Propietario y aquellos quienes estén al día con los gastos comunes, es decir que se encuentren hábiles.

El representante solo tendrá facultad de opinar y votar solo después de 5 meses de residencia en el condominio, estando con sus gastos comunes al día, sin embargo no podrá ser integrante de la directiva en ningún momento.

El dueño deberá dejar dirección, correo electrónico o fax para envío de citaciones.

**Se dejarán explicadas las modalidades, periodos y demases en el anexo de Estatuto de la Directiva**

### **Artículo 2.- Gastos Comunes**

Es responsabilidad del dueño retirar papeletas de gastos comunes o autorizar representante el que deberá dejar constancia de recepción en el libro de novedades de conserjería.

El no pago de 3 gastos comunes continuos o discontinuos implica iniciar proceso de aplicación de intereses de 10% los intereses por mora correspondientes, especificados en la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

### **Artículo 3.- La Basura y Desperdicios**

Deberán ser eliminados en bolsas de polietileno bien cerradas.

Las botellas, cajas, cartones, madera, vidrios, diarios, revistas y en general todos los materiales duros deberán ser dejados en el lugar donde se sacan los contenedores para retiro municipal, para facilitar las labores de limpieza del personal contratado.

- Cualquier elemento corto-punzante no deberá eliminarse en las bolsas junto con el resto de la basura. Estos elementos deben ir por separado y/o protegidos en el lugar dispuesto para ello, teniendo especial cuidado de no entorpecer los accesos y no dejar desorden. Este punto

cobra especial importancia atendiendo a las normas de seguridad del personal en el manejo de los desechos.

- Se prohíbe tirar colillas de cigarros y escupir desde terrazas y/o cualquier otra dependencia de los departamentos.
- Una vez depositada la basura en los contenedores, se deberán cerrar suavemente la tapa.
- Los moradores están obligados a mantener todas las áreas en buen estado y sin objetos que entorpezcan el tránsito o sean propensos de causar accidentes.
- Se prohíbe botar basura en los estacionamientos y área de bodegas.

#### **Artículo 4.- Ruidos**

Los trabajos que perturban la tranquilidad del Edificio, como ruidos molestos (taladrar, martillar, etc.), podrán ser realizados sólo de Lunes a Viernes de 09:00 a 17:30 Hs, no pudiéndose ejecutarse los días sábados, domingos y feriados.

Está expresamente prohibido provocar ruidos que alteren la tranquilidad y descanso de los habitantes del Edificio. La música, por ejemplo debe mantenerse siempre con un volumen moderado (entiéndase por moderado: a ruido que no sobrepasa más de un piso o nivel) dentro de horarios que no perturben el descanso de los vecinos. Todo reclamo en recepción, por tal motivo, de uno o más departamentos deberá ser realizado previa identificación del departamento y nombre de la persona que lo efectúa. Luego el oficial de la administración, verificando y constando el origen de los sucesos, y actuando como ministro de fe del denunciante, procederá a dar aviso al residente que originó el problema. En caso de no cesar los ruidos, en el segundo llamado, implicará una multa de 1.- UF, éste procederá a registrar el hecho en el Libro de Novedades, para efecto de que el Comité de Administración tome conocimiento el cuál aplicará la multa descrita anteriormente según lo autoriza la Ley de Copropiedad N.º 19.537.

#### **Artículo 5.- Del Destino de las unidades**

Está expresamente prohibido almacenar material inflamable en todas las unidades o bodegas o cualquier espacio común del edificio.

Asimismo, en ningún caso la destinación que se le dé a las unidades podrá dañar la estética o comodidad del Edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, emanaciones u otro tipo de incomodidades.

#### **Artículo 6.- Accesos**

Se prohíbe ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, molestar el libre paso de acceso a ellos o usar de los bienes comunes de forma que impida el goce de ellos por los demás copropietarios.

Por razones de seguridad y el correcto uso de los bienes comunes, no está permitido que

los niños jueguen ni dejen bicicletas en pasillos del primer piso, en los pasillos de los pisos, en las escaleras y en cualquier vía de acceso a bodegas y estacionamientos.

#### **Artículo 7.- Estética**

Está prohibido colocar, sea en las fachadas, terrazas o en los pasillos del edificio, cualquier tipo de objeto, muebles, especies y letreros que alteren el ornato o estética de los mismos. Queda prohibido colocar bajadas de cables de antenas de radio y televisión u otros aparatos por la fachadas principales al exterior, y de aquellas que tengan vista a éstas, colocar lonas o materiales plásticos y de cualquier tipo en las fachadas que no hayan sido consultadas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras, como asimismo, toda clase de artefactos de aireación o calefacción.

Lo anterior, con el fin de mantener la uniformidad en la fachada del edificio, que según lo establece el Reglamento de Copropiedad es un bien común.

Queda especialmente prohibido hacer alteraciones o modificaciones que afecten la arquitectura del Edificio o su aspecto exterior, sin el consentimiento previo y escrito de los arquitectos del proyecto, del Comité de Administración y autorización municipal, así por ejemplo, no se podrá sin dicho consentimiento, cambiar el color de la pintura de las fachadas cambiar el diseño y/o reubicación de los ventanales, lonas, materiales plásticos o ligeros, quedando expuesto a sanciones, de no regularizar en breve plazo cualquier falta a este respecto.

#### **Artículo 9.- Polución**

Tampoco está permitido sacudir en cajas de escalas, ventanas, balcones o terrazas, todo tipo de alfombras, felpudos, frazadas, sábanas, manteles, paños, recipientes de aspiradoras u otros, así como tirar papeles, colillas de cigarrillos y otras especies, ya que estas conductas pueden alterar la limpieza de otros departamentos y al aseo general del Edificio.

En caso de incumplimiento del presente artículo, se aplicara una multa de una 1.- UF, equivalente en pesos al momento de generarse la falta.

#### **Artículo 10.- Humedad**

Está prohibido baldear las terrazas y cocinas, regar por abundancia, por cuanto el goteo ensucia las terrazas y departamentos de los pisos inferiores. De llevarlo a cabo generara una multa de una 1.-UF, equivalente en pesos al momento de generase la falta.

#### **Artículo 11.- Mascotas**

Los propietarios u ocupantes de departamentos solo podrán tener un animal doméstico de tamaño chico o mediano, las cuales no pueden exceder los 50 cms de altura (no razas grandes).

Deberán registrarlo con la Administración indicando raza, color, nombre presentando la ficha Veterinaria correspondiente con todas las vacunas al día.

No podrán dejarlo en los espacios comunes del edificio, estando prohibido que éstos



puedan circular sueltos por los jardines ni en el exterior del edificio.

Queda estrictamente prohibido el ingreso y permanencia de las mascotas a cualquier espacio común que no sean pasillos de circulación y accesos al edificio.

El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes, ni tampoco en los jardines del edificio, ni aún con el pretexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que éste pueda ocasionar en los espacios comunes del edificio, así como de los daños que éste pueda producir en la persona o bienes de terceros.

Queda estrictamente prohibido el acceso de las mascotas a los estacionamientos del edificio. Si accede a ellos y ensucia los estacionamientos o lugares de acceso común el propietario deberá encargarse de la limpieza del lugar, si no lo hace se aplicará una multa de 1.- UF equivalente en pesos chilenos, el cual pasara a incrementar el fondo de reserva. En todo caso no podrá tenerse más de un animal por departamento. En el evento que algún copropietario introduzca un animal que perturbe o moleste la tranquilidad del edificio, o al resto de los copropietarios, el Comité de Administración podrá, a solicitud escrita de a lo menos diez propietarios de departamentos, ordenar su retiro definitivo del edificio y sus dependencias. El Comité no autorizará la tenencia de mascotas catalogadas como peligrosas, y estará facultado para solicitar vacunas al día o ficha veterinaria correspondiente, como así también a llevar un catastro de las mascotas del edificio.

## **Artículo 12.- Agua y Luz de los espacios comunes**

Queda Estrictamente prohibido el uso del agua del edificio proveniente del surtidor de la entrada para fines particulares como: lavado de autos, acopio, y situaciones afines.

Así mismo queda prohibido el uso de la electricidad del tablero general para fines de interés particular.

Queda sujeto a a decisión de asamblea la excepcionalidad de éstas reglas

## **Artículo 13.- Visitas**

Absolutamente nadie puede subir a los departamentos, sin la debida autorización del residente.

Toda visita, que habite nuestra comunidad por un periodo de tiempo determinado debe ser debidamente informada a la Administración con nombres y apellidos completos, número de carnet de identidad y/o pasaporte y el número del dpto. donde residirá.

Los propietarios que reciban visitas, serán responsables de los daños o mal uso que hagan éstas de cualquier espacio común, o bien de cualquier falta que cometan.

Para la seguridad propia y de los vecinos, se recomienda a los residentes que al dejar las llaves de su departamento a terceras personas, (serán siempre responsables de cualquier daño ocasionado). La Administración no tendrán responsabilidad alguna en caso de robo, hurto, daño o cualquier tipo de siniestro, siendo el residente de la unidad el único responsable para todos los efectos legales.

Téngase presente que los únicos que pueden exigir datos de los residentes del edificio son las fuerzas de seguridad y/o autoridad judicial debidamente constituida, siempre y cuando se identifiquen debidamente.

## **TITULO SEGUNDO**

### **RESPONSABILIDADES DEL PERSONAL DE LA COMUNIDAD:**

Jardineros y Auxiliares de limpieza.

#### **Artículo 14.**

El personal no está autorizado para realizar trabajos al interior de las unidades, ni aún encontrándose libre de su horario de trabajo en el Edificio. Esta medida debe respetarse, ya que conlleva cumplir con el descanso legal de los trabajadores que les permitirá realizar como corresponde las funciones para las que han sido contratados, no teniendo la Administración responsabilidad alguna por cualquier daño.

#### **Artículo 15.**

Los empleados de la Comunidad, no deben ser requeridos para realizar trámites o funciones de índole particular.

#### **Artículo 16.**

El personal no está autorizado para llevar bultos hasta los departamentos, bodegas y estacionamientos.

#### **Artículo 17.**

El personal no podrá estar en su lugar de trabajo con familiares, ni mascotas de ningún tipo.

#### **Artículo 18.**

El personal auxiliar de limpieza velará por el orden y buen aseo de los pasillos, accesos desde el exterior, estacionamiento, contenedores de basura y jardines, siendo sus funciones las siguientes:

- Realizar aseo de las áreas antes descritas 3 veces por semana en los horarios acordados con la administración.
- Sacar los contenedores de basura a la calle en cada instancia de limpieza, para su recolección por parte del municipio.
- Ingresar los basureros luego de la recolección de la basura, velando por el cuido y la integridad de éstos, pudiendo estar sujeto a descuento el hurto o daño de los mismos.
- Regar los jardines y jardineras 2 veces a la semana.

#### **Artículo 19.**

El pago pactado con el personal de limpieza se realizará exclusivamente de la deducción de recaudo de gastos comunes entre los días primero y 5 de cada mes.

La administración no subsidiará el costo operativo del personal ni la compra de insumos de limpieza, estando sujeto a alzas de los montos de gastos comunes los reajustes salariales.

**Artículo 20.**

La Administración tendrá facultades de contratación y disposición de idoneidad del personal contratado para las operaciones en el edificio.

## **TITULO TERCERO**

### **NORMAS ESPECIALES SOBRE USO DE LOS RECINTOS:**

Estacionamientos y Vías Interiores

#### **Artículo 21.**

Ningún estacionamiento ni bodega pueden ser cedidos, arrendados ni entregados en uso y goce a personas que NO RESIDAN EN EL EDIFICIO. La cesión temporal o arrendamiento de una bodega o estacionamiento por parte de un copropietario a otro copropietario o residente del Edificio, deberá hacerse por instrumento privado y anotarse en un registro especial que llevará la Administración del Edificio.

#### **Artículo 22.**

El tránsito debe hacerse a una velocidad razonable y prudente (15 km./hr.) y con las luces encendidas.

#### **Artículo 23.**

Sólo podrán estacionarse los vehículos en los espacios destinados a tal fin y que sean propios, dentro de sus límites.

#### **Artículo 24.**

Está prohibido cerrar los estacionamientos.

#### **Artículo 25.**

Está prohibido ocupar parte alguna de los estacionamientos con muebles, neumáticos en desuso, materiales u otros objetos distintos a los vehículos para los cuales fueron diseñados. Se permite, sin embargo, ocupar parte de los estacionamientos con motos, bicicletas o similares, pero siempre y cuando no exceda el límite del respectivo estacionamiento y se coloquen en la parte posterior de mismo, esto es hacia la pared del fondo y debidamente asegurados.

#### **Artículo 26.**

Está prohibido lavar vehículos en el sector de los estacionamientos, tanto en las zonas interiores como en los sectores de circulación.

#### **Artículo 27.**

Por razones de seguridad queda prohibido el tránsito de peatones por el portón de acceso vehicular a los estacionamientos. Los residentes deberán transitar por los accesos peatonales.

#### **Artículo 28.- Estacionamientos de Visitas:**

El condominio no contempla, ni posee estacionamientos de visitas.

#### **Artículo 29.- Correspondencia**

La correspondencia (cartas, revistas, diarios, etc.) que llegue a los Señores Usuarios del edificio, deberá ser retirados de los casilleros dentro de las dependencias del edificio.

**Artículo 30.- Multas**

Todos los ingresos que se generen por multas o de otra índole, pasarán a incrementar el fondo de reserva de la comunidad.

**Artículo 31.**

El presente reglamento comenzará a regir a contar del día 01 de Diciembre del 2022.