

RESIDENCIAS
“MI REFUGIO”

VIVIR EN COMUNIDAD



REGLAMENTO INTERNO

**REGLAMENTO INTERNO DEL
CONDOMINIO
EDIFICIO
RESIDENCIAS MI REFUGIO
MANZANARES**

SEGUNDA EDICION 1999

Nota: Esta publicación es una recopilación de todas las normas vigentes. En ningún caso es una modificación al reglamento.

PROLOGO

Definitivamente si algo es difícil, es vivir en comunidad, por una parte por la heterogeneidad de la gente que reside, y por la otra, porque nuestra vida en general está totalmente condicionada a normas comunes que deben ser acatadas.

Vivimos en el mejor condominio de la zona y en esto no exageramos, las áreas que poseemos y la Urbanización en donde están ubicadas así lo demuestran, pero sobre todas las cosas, es el mejor porque es el nuestro.

De tal manera que el cuido, mantenimiento y embellecimiento es importante, pero el cumplir con un comportamiento ciudadano que permita una total armonía entre todos, es fundamental, de allí que los padres debemos dar ejemplo para que la formación de nuestros hijos sea completa y el día de mañana sean Hombres y Mujeres honestos, orgullo de propios y extraños.

Recordando Siempre: "MAS VALE UN BUEN VECINO CERCANO QUE UN AMIGO LEJANO".

PRIMERO

ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DE CONDOMINIO Y DEL ADMINISTRADOR.

La Junta de Condominio y el Administrador tendrán todas las atribuciones que les señalan la vigente Ley de Propiedad Horizontal y todas aquellas que de manera especial les señalen el Documento de Condominio del Edificio "RESIDENCIAS MI REFUGIO".

SEGUNDO

NORMAS DE CONVIVENCIA Y UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.

Por razón de las naturales limitaciones que la capacidad de los servicios y áreas comunes imponen; es necesario reglamentar el acceso a esos servicios y áreas, y la atención de las mismas así:

A) Labores del Personal: El edificio tendrá un Conserje que además del cuidado de las áreas comunes, tendrá a su cargo la limpieza de las mismas y en ausencia del Administrador o de los miembros de la Junta de Condominio, hará observar el cumplimiento de las disposiciones generales del Documento de Condominio. El riego de las jardineras, cuidado de la Piscina y el Jacuzzi, el Salón de Fiestas, la Sala de Juegos, la Cancha de Tenis, la Cancha de usos Múltiples, el Frontón y la Parrillera serán atendidos por el Conserje.

B) Piscina y Jacuzzi: Sólo podrán ser utilizados desde las 08:00 a.m. hasta las 08:00 p.m., quedando restringidos hasta las 06:00 p.m. para los niños. Es requisito indispensable el uso del traje de baño, así como tomar ducha antes de bañarse en la piscina.

NOTA: El jacuzzi por razones sanitarias, solo podrá ser utilizado por los niños.

Recuerde que no debe:

- Entrar a la piscina o jacuzzi con el cuerpo lleno de bronceador o protector solar.
- Lanzar objetos de vidrio (caretas, vasos, botellas, etc.), tierra, piedras, objetos personales, líquidos o cualquier elemento contaminante.
- Fumar o ingerir bebidas y/o alimentos dentro de la piscina o jacuzzi.
- Soplarse la nariz dentro de la piscina o jacuzzi.
- En los alrededores de la piscina, está restringido el ingerir bebidas alcohólicas.
- Así como está prohibido terminantemente circular en patines, patinetas o bicicletas.
- De usar algún equipo musical, el volumen del mismo debe ser para oírlo usted, y no toda la comunidad.

Recuerde que existen limitaciones para el número de invitados sobre todo los fines de semana.

Y MUY IMPORTANTE:

Los baños del área permanecen abiertos solo en las tardes (en periodo escolar). Oriente a sus hijos sobre su uso.

Cuando utilice los ascensores:

Hacerlo con la ropa y zapatos adecuados NO en traje de baño.

ESTAR COMPLETAMENTE SECO.

- C) Salón de Fiestas: En cuanto al alquiler de éste se refiere, su uso deberá estar sometido a previa

solicitud y tendrán prioridad quienes primero hayan hecho su solicitud ante el Conserje, quien lo tramitará por ante la Junta de Condominio.

Podrá pedirse la constitución de un depósito para garantizar la devolución en perfecto estado.

Será rechazada la solicitud de uso a quienes no estén solventes con el condominio.

Deberá ser devuelto en buen estado de limpieza y habiendo retirado todos los adminículos que hubieran traído para las respectivas fiestas o ágapes, a más tardar a las ONCE (11:00 a.m.) del día siguiente al de su utilización. (EL SOLICITANTE DEBE PREVEER CUANDO REALICE UNA FIESTA EN DÍA SABADO, QUE EL CONSERJE DESCANSA LOS DOMINGOS POR LO QUE DEBE CONTRATAR PERSONAL EXTRA DE LIMPIEZA). El horario de uso será desde las 08:00 a.m., y la duración de las fiestas, podrá extenderse hasta la hora que el solicitante estime conveniente, siempre y cuando los ruidos molestos, tales como la música, conversaciones en voz alta, cantos, etc., no se prolonguen más allá de la 01:00 a.m.

En cuanto se refiere a la parrillera, su uso estará sometido a previa solicitud ante el Conserje, y tendrán prioridad quienes primero la hayan hecho. La solicitud tendrá validez siempre y cuando el área no esté ocupada para alguna fiesta o ágape de otro propietario, con las limitaciones de buen uso y limpieza que se han señalado para el salón de fiesta, y únicamente dentro del horario comprendido entre las 08:00 a.m. y las 10:00 p.m.

Para realización de fiestas, se permitirá el uso de las siguientes áreas:

- Área techada del salón de fiestas, ubicada en la Planta Baja del Edificio, y área de la Plataforma en la que se ubica la Parrillera.
- Queda terminantemente prohibida la utilización de cualquier otra área común del edificio (Área de piscina, pasillos y baños del sótano, frontón, estacionamientos, pasillo y estar de la entrada principal, canchas, etc.)
- El salón de fiestas no podrá ser utilizado para realizar festivales de Beneficencia, Reuniones de carácter político, gremial o sindical; festivales con fines de lucro, juegos, velorios, ni como salón de clases.

D) Canchas de tenis y usos múltiples: Sólo podrán ser usadas dentro del horario comprendido entre las 08:00 a.m. y las 09:00 p.m. en días de semana, y de 10:00 a.m. a 09:00 p.m. los fines de semana y días feriados.

E) Uso del frontón: Sólo podrá ser utilizado dentro de las 10:00 a.m. y las 07:00 p.m. no se permite en esta área circular con zapatos de suela, patines o patinetas, así como realizar alguna actividad que dañe la superficie del mismo.

F) Sala de Juegos: Uso de 08:00 a.m. a 10:00 p.m.

G) Sauna y Gimnasio: No se someterá a horarios fijos para los diferentes sexos, quedando obligatorio el uso en el sauna de traje de baño. El procedimiento del uso de éste recinto queda sometido a la previa firma en la conserjería o vigilancia al recibir la llave para que sea debidamente devuelta (en un plazo máximo de dos horas). Haciéndose responsable por cualquier daño ocasionado en éste término de tiempo. En caso de haber dos o más usuarios, se repartirán proporcionalmente las responsabilidades de los daños.

- Se prohíbe comer, beber o fumar en éstas áreas al igual que su uso por menores de edad.
- Es obligatorio ducharse antes de utilizar el baño sauna y de ser necesario, secar el piso del área.

No se permiten invitados en los mismos.

H) Invitados: Ningún propietario podrá tener más de cinco invitados dentro de las áreas comunes, con la sola excepción del salón de fiesta y quedando prohibido tener invitados durante los días feriados. Cuando algún propietario o inquilino quiera extender invitaciones para que sus huéspedes se alojen en el edificio y usen las áreas comunes, deberán llenar solicitudes al respecto, que les serán proporcionadas por el conserje o vigilante y cuya redacción corre a cargo de la Junta de Condominio.

- I) Puesto de Estacionamiento para bajar mercado y maletas: El tiempo máximo de utilización es de 15 minutos, el carrito de mercado se devolverá inmediatamente al salón de juegos en el sótano. Este puesto **NO ES PARA VISITANTES.**

TERCERO

En cuanto se refiere a instalaciones en el Edificio como: reja, toldos, aparatos de aire acondicionado, cerramientos o cualquier otro que produzca modificación en la estética del mismo, la Administración del Edificio, La Junta de Condominio y la Asamblea, según sea el caso, deberán respetar las normativas establecidas en el Documento de Condominio, que reiteramos así:

- A) No podrán instalarse otros aparatos de aire acondicionado que los que hayan podido ser previstos o no en los planos del Edificio.
- B) No se podrá colocar sobre las ventanas voladizos o barandas, materos, jaulas, cajas u otros objetos que impliquen riesgos en caso de caída o puedan alterar la estética del edificio y su fachada.
- C) Cuando un propietario, lo sea de dos o más apartamentos puede establecer entre ellos cualquier tipo de comunicación que no afecte la integridad estructural funcional del edificio, ni dañe las instalaciones o

servicios comunes. Sin embargo dicha comunicación no alterará en ninguna forma las condiciones del presente documento, permaneciendo los apartamentos involucrados como unidades económicas independientemente; sin embargo, para proceder a cualquier clase de integración deberá solicitarse el permiso a la Administración, a fin de que esta tenga la oportunidad de verificar si el trabajo proyectado amenaza daños comunes, servicios o instalaciones.

- D) Sin la aprobación del Administrador o de la Comunidad de Propietarios, según sea el caso, no podrá modificarse el acabado de las paredes exteriores y fachadas, no de las puertas y ventanas, ni tampoco podrán decorarse con tonalidades distintas a las del Conjunto. Cualquier modificación que altere la fachada del Edificio deberá ser cónsona con los lineamientos generales. Toda modificación de balcones deberá quedar oculta a la vista pública.
- E) En las dependencias que componen el edificio, está prohibido ejercer toda actividad contraria a la finalidad única para la cual se destina el edificio, o sea, para su uso como vivienda de alcance habitacional y por todo ello queda expresamente prohibido: 1) Ejercer dentro de los apartamentos o dirigir desde ellos,

toda actividad profesional, comercial, de enseñanza, así como toda clase de actividades que en el buen orden de la familia son consideradas contrarias a la decencia y la moralidad. 2) Instalar motores o máquinas de todo tipo que no sean las usuales o corrientes para los servicios del hogar. 3) Ocupar, aunque sea temporalmente, con construcciones provisionales o con objetos muebles de cualquier clase, el portal, las escaleras, las terrazas, los pasillos y los demás lugares de uso común y disfrute común. 4) En ninguno de los apartamentos, podrán realizarse ninguna clase de actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio o pongan en peligro la seguridad del inmueble.

pestilentes o emanaciones perjudiciales, molestas para la salud o tranquilidad de los moradores del edificio. A tal efecto, los conductos o depósitos para basura y combustible de uso doméstico, están sujetos a las normas de seguridad e higiene. RECUERDE DE NO ECHAR VIDRIO, CAJAS NI PERIODICOS POR EL BAJANTE DE BASURA. Introduzca por el bajante las bolsas BIEN CERRADAS, de manera que no se contamine el conducto, INSTRUYA A SU PERSONAL DE LIMPIEZA PARA EL MANEJO ADECUADO DE LA BASURA, por último debido al tamaño reducido de los cuartos de basura, las cajas grandes, producto de mudanzas o compras al mayor, debe bajarlas usted a P.B. al cuarto de aseo, previo acuerdo con el conserje.

F) Las actividades como el canto, el uso de instrumentos musicales y de aparatos de radio y televisión o sistemas similares, están limitados por el interés común y por lo tanto el Administrador del Edificio, determinará según su criterio las normas generales en cuanto a horario y volumen; dictará normas especiales cuando las circunstancias así lo aconsejen.

H) No se podrá tener ropa u objetos similares que sea posible su observación desde el exterior del edificio, o desde los otros apartamentos.

G) En los diferentes apartamentos y en las zonas de uso común, no podrán almacenarse ni guardarse, sustancias u objetos explosivos o que produzcan olores desagradables,

I) Cada propietario, deberá dar acceso a su apartamento al Administrador o a las personas que este designe para permitirle examinar el estado de las instalaciones o efectuar reparaciones.

J) Todo propietario, deberá consentir en su apartamento todas las

- servidumbres imprescindibles para la creación de servicios de interés común.
- K) Se prohíbe la tenencia de animales (Ordenanza Sobre Perros y Otros Animales).
- L) Las remodelaciones internas que realicen los copropietarios, deben ser conocidas por la junta de Condominio, todos los copropietarios respetarán la normativa especial que se dicte al respecto por dicha Junta. El horario para estos trabajos es el mismo de las mudanzas, ver letra (M).
- M) **NO** se permiten mudanzas los fines de semana. Entre Lunes y Viernes, el horario será de 08:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 02:00 p.m. a 05:00 p.m. Se solicitará la planilla correspondiente al Conserje, y se entregará depósito de garantía, requisito sin el cual no se podrá efectuar la mudanza. Los camiones de mudanza permanecen en la calle, y la entrada o salida de los bienes se hará por el sótano.
- N) El ingreso o salida de materiales de construcción, bienes muebles, herramientas, carretillas, maletas, alimentos, etc. se hará por el **sótano**.
- O) No se permite el lavado de carros.
- P) No se permite guardar objetos en los estacionamientos fuera de los maleteros.
- Q) El jefe de familia de cada apartamento, sea este propietario o inquilino, debe divulgar el reglamento entre los demás miembros de su hogar, y también es responsable de impartir el reglamento a las personas que contrate para trabajos de cualquier índole.
- R) El propietario o inquilino, que contrate en horas de servicio, personal de vigilancia, conserjería, u otros para su propio beneficio en detrimento de los demás propietarios, será sancionado; y si de tales actos resultase necesario despedir o contratar personal adicional, estos gastos adicionales correrán por cuenta del ó (los) causantes de esa situación.