



NORMAS PROVISORIAS CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO VILLA LUJAN

Objeto.-

Las presentes normas provisorias tienen por objeto regular la convivencia en el Edificio VILLA LUJAN, calle Aristóbulo del Valle Nr. 2.574 Mar del Plata para una mejor relación de quienes habitan en él, teniendo especialmente en consideración, tanto el uso de los servicios y espacios comunes, como el mantenimiento de la fachada característica del edificio.-

Capítulo I. Ámbito de aplicación. Obligación de los copropietarios.-

Artículo 1°: Las presentes normas provisorias tienen aplicación dentro del edificio Villa Luján sito en calle Aristóbulo del Valle Nr. 2.574 de la ciudad de Mar del Plata.-

Artículo 2°: Los propietarios, sus respectivas familias, invitados o dependientes se encuentran obligados a respetar y cumplir las presentes normas, como el reglamento interno, el reglamento de propiedad y sus respectivas modificaciones y las Disposiciones especiales que sean aprobadas por Asamblea o emitidas por el Consejo de Propietarios.-

La presente obligación se hace extensiva a todos aquellos que no siendo propietarios ocupen una unidad de vivienda de modo permanente o transitorio, sean locatarios, comodatarios, residentes temporarios, u ocupantes por cualquier otro título. Los propietarios serán solidariamente responsables por las sanciones económicas que se impongan como consecuencia de actos cuyos autores sean sus familiares, locatarios, comodatarios, ocupantes a cualquier título, invitados, dependientes o personal contratado a cualquier título.

Se deja expresa mención que para la utilización de cualquier espacio común del edificio: SUM, SALA DE JUEGOS, PISCINA, SOLARIUM, SALA DE ESTAR, GIMNASIO, LAUNDRY, etc; el propietario no deberá tener deuda alguna en concepto de expensas o multas.

Artículo 3°: Es responsabilidad del propietario hacer conocer las presentes normas a quienes corresponda.-

Artículo 4°: Será obligación del propietario que ceda el uso de su unidad por cualquier título, informar de forma inmediata y fehaciente a la Administración y al personal de seguridad del edificio los datos del ocupante, así como hacerle saber de la existencia de estas normas provisorias y la obligatoriedad de su cumplimiento. A tal efecto la administración dispondrá de un formulario con los datos de ocupación, a saber: unidad funcional, nombre y apellido, periodo de ocupación, teléfono de contacto.



Artículo 5°: Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios que componen el edificio destinar las unidades funcionales o complementarias a cualquier actividad distinta de la aquí permitida (vivienda familiar) o contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buenas costumbres o buen nombre de los mismos. Tampoco podrán instalarse en las unidades funcionales: hotel, academia de baile, casa de remate, clínicas o consultorios para el tratamiento de enfermedades infecciosas, salas de masajes, ya sean terapéuticas o no, veterinarias, comités o centros de carácter político, religioso, sindicatos gremiales o desarrollar en la unidad cualquier actividad profesional o comercial, siendo esta enumeración meramente enunciativa.-

Artículo 6°: Los propietarios de unidades funcionales o sus ocupantes no podrán usar aparatos de radiofonía u otros artefactos de reproducción sonora, así como cualquier instrumento musical o de resonancia de forma estridente o inmoderada, tal que pueda producir ruidos, perjudicar o incomodar o perturbar la tranquilidad o la salud de los demás propietarios.-

Artículo 7°: Las cocheras y bauleras no podrán ser locadas o cedidas a cualquier título a personas que no sean propietarios o locatarios del edificio.-

Artículo 8°: Las prohibiciones previstas en el artículo 5° se hacen extensivas tanto a los locatarios como a los ocupantes de cualquier título, siendo responsabilidad de los propietarios hacer conocer las presentes normas, y las prohibiciones que contienen, a los locatarios al momento de celebrar el contrato de locación.-

Artículo 9°: Se prohíbe producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las 20 horas y hasta las 08:00 horas del día siguiente, y de 13:00 a 16:00 horas, se restringen los trabajos en las unidades (arreglos, cambios) excepto en circunstancias de “emergencia”, que puedan representar peligro para las personas o bienes.

Capítulo II. Normas de convivencia. Reglas generales.-

Artículo 10°: Espacios comunes. Prohibiciones.

En los espacios comunes y áreas recreativas del edificio está prohibido:

- a) Fumar, arrojar basura, papeles, colillas u otros objetos. Esta prohibición comprende cualquier espacio común o área recreativa, ya sea cubierta o descubierta.-
 - b) Circular descalzo o con el cuerpo o ropa mojados o transpirados, o el torso desnudo por los vestíbulos de entrada, ascensores, escaleras, pasillos del edificio, gimnasio, SUM y/o cualquier espacio común que no sea el área de la piscina.
 - c) Utilizar las áreas de planta baja, pasillos, hall o cualquier espacio común, para la circulación de bicicletas, rollers, patines, patinetas, y todo otro tipo de rodados menores.
-



- d) Permanecer o hacer reuniones en el hall, pasillos, parque o lugares de circulación.-
- e) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas.
- f) Juegos de pelota, en todas sus formas.-
- g) Utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y en general de todo personal dependiente del Consorcio o que preste servicios, para actividades, trámites, trabajos, encargos y/o servicios de interés particular de los señores propietarios, en horarios en los que se presten servicio al consorcio.
- h) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas.
- i) Realizar construcciones no autorizadas.
- j) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio o que preste servicios para el edificio, las que se cursarán únicamente por intermedio del Administrador. Se deja expresa mención que el propietario que contraríe el presente inciso será sujeto de las sanciones previstas en el presente reglamento en su capítulo de MULTAS.
- k) Consumir comestibles de ninguna clase ni bebidas con o sin alcohol en las partes comunes no habilitadas especialmente para ello, como ser: hall de entrada, pasillos, circulaciones, estacionamientos, ascensores, gimnasio, sala de juegos, sala de estar, etc.
- l) No podrán estacionarse vehículos de invitados, huéspedes o visitantes ocasionales, aunque el automotor del propietario no esté ocupando la unidad destinada a cochera en ese momento, excepto autorización expresa del propietario en sentido contrario y limitado al uso de su propia unidad de cochera. Todos los automotores que se estacionen dentro de los límites del edificio deben hacerlo en los sitios asignados para ello, siendo prohibido hacerlo de manera que pueda bloquear o molestar las calles de entrada o salida de automotores. Se prohíbe la guarda, estacionamiento o presencia, provisoria o permanente de casas rodantes. Está prohibido fumar en el sector de cocheras. Queda terminantemente prohibido a los propietarios el alquiler de sus unidades destinadas a cocheras independientes de su departamento, excepto que se trate de una cesión a otro propietario de departamento en el mismo edificio.

Capítulo III. Quincho. Criterio general de uso.-



Artículo 11° El edificio cuenta con un “Quincho” (S.U.M.) espacio de uso común destinado para almuerzos o cenas. Los espacios deberán ser utilizados según su fin específico y guardando todas las normas de higiene, elegancia, decoro y respeto. En los mismos deberán cuidarse el vocabulario y tono de voz, por respeto y para no molestar a los vecinos. Para tener derecho a utilizar o reservar los espacios comunes recreativos (quincho), **el propietario no deberá mantener deuda por expensas o multas.-**

Artículo 12° ° Salón de usos múltiples (SUM).- Horario.- Utilización.-

ÁREA DE QUINCHO: El área común QUINCHO, está reservada para los residentes y sus invitados exclusivamente, siendo indispensable la permanencia de un propietario durante el transcurso de cualquier reunión en los mismos. Los niños menores de 12 (doce) años no pueden permanecer en el área sin estar acompañados por un adulto.

En caso de alquiler temporario, es decir menor a 24 meses, el quincho sólo podrá ser utilizado por los inquilinos registrados no pudiendo acceder invitados sin excepción.

El turno del salón de usos múltiples es por horarios de almuerzo o cena, entendiéndose por tal al comprendido entre las 11 hasta 17 horas del día de la reserva y 20 hasta la 01,00 horas. Se estipula la franja horaria para permitir la limpieza previa a la entrega del lugar al turno de la noche. Y el turno noche tendrá una duración máxima de uso según los siguientes días: lunes, martes, miércoles, jueves y domingos hasta la 1hs; viernes, sábados, y vísperas de feriados hasta las 2hs.

La utilización de los mismos estarán sujetos a reserva previa-excepto que el mismo se encuentre desocupado al tiempo de solicitar su uso- la cual será realizada por el propietario u ocupante de unidad a título legítimo en forma personal ante el personal de seguridad, debiéndose informar la cantidad de personas que concurrirán a dicha reunión, la que no podrá superar la cantidad de sillas dispuestas a tal efecto, es decir 25. Las personas invitadas serán identificadas, sin excepción, por ante las personas encargadas de vigilancia del edificio.

Se deja expresa mención que con antelación de 48hs antes de cada evento, la persona con reserva de quincho deberá entregar un listado con la identificación de todos y cada uno de sus invitados a la seguridad del edificio. Dicha condición será indispensable para la utilización del quincho, caso contrario no se le procederá a la apertura del sector. En el caso que la reserva se produzca en el mismo día, el interesado en la utilización del quincho deberá entregar de igual manera la lista de sus invitados.

Las personas invitadas a la reunión deben limitarse a utilizar el QUINCHO y los sanitarios dispuestos a tal fin, no admitiéndose su permanencia en pasillos, hall, gimnasio, sector piscina, jardines y cocheras. Se autoriza por considerarlo un espacio complementario del quincho la utilización tanto de la sala de juegos como la sala de estar y televisión.



**Administración
MASTROMARINO & ASOC.**

La Administración fija la suma de pesos: quinientos (\$500) como arancel inicial de por el uso del SUM en concepto de cuidado, mantenimiento del lugar y limpieza, importe que será cargado en las expensas mensuales de cada propietario que utilice el servicio. La administración conjuntamente con el consejo de propietarios actualizará de común acuerdo la cifra inicial establecida. Se deja constancia que si al momento de la entrega del QUINCHO faltará alguno de los elementos que consten en el inventario, será repuesto por la administración e imputado ex expensas al responsable de la reserva.

El propietario que efectúe la reserva y uso del QUINCHO es responsable por los daños que sus invitados pudieran ocasionar, los que serán reparados por la administración a su exclusivo cargo y pasados por expensas al titular de la unidad funcional como gasto particular. Será responsable el titular de la unidad de los daños que las personas invitadas puedan llegar a causar al edificio y sus distintas áreas de servicios. Se deja expresa constancia que se encuentra prohibido fumar dentro cualquier espacio común del edificio.

En los lugares de paso y uso común no se permite el desarrollo de juegos u otras actividades que impliquen correr, jugar con pelota o aros o generar ruidos, proferir gritos o hablar en voz alta o irradiar música de tal manera que moleste a otros propietarios. Aún en la utilización de QUINCHO el propietario deberá cuidar que sus invitados/inquilinos se comporten adecuadamente recordando en todo momento que la misma forma parte de un edificio habitado por otras personas a quienes el excesivo alboroto molesta, y se preocupara especialmente de que su reunión no interfiera los derechos de los otros residentes, debiendo tener presente los señores propietarios que la no atención a este punto inhabilitará el nuevo otorgamiento de uso por el tiempo que establezca la administración, como así también la multa pecuniaria establecida en el presente reglamento. El QUINCHO permanecerá cerrado hasta 2 (dos) horas antes del comienzo de la reunión para permitir la adecuada preparación por parte del propietario solicitante del espacio. Se prohíbe la permanencia en el mismo una vez finalizado el tiempo límite de uso para permitir la limpieza del lugar y su adecuación para la siguiente reunión.

Queda terminantemente prohibido llevar al sector del quincho o cualquier espacio común del edificio equipos de música o cualquier artefacto que altere aunque más no sea de forma mínima la normal tolerancia en un edificio. Solo se permitirá el ambientar el sector y previa autorización por parte de la administración con un sistema de sonido mediante equipo bluetooth o similar, con la condición que su sonido no sobrepase el sector. Los espacios recreativos deberán ser utilizados con el equipamiento existente, quedando prohibido el ingreso de cualquier equipamiento adicional.

Para el uso del QUINCHO en fechas especiales: día del niño, de la madre, del padre, 24/12, 25/12, 31/12 y 01/01 de cada año, o cualquier otro fecha especial que establezca la administración, se efectuará una preanotación de los interesados en el uso de los mismos hasta 30 (treinta) días antes del evento. Se efectuará un sorteo de los propietarios preanotados en razón de un titular y



un suplente por el uso del QUINCHO, los que serán notificados en forma inmediata por el administrador. Se deja expresamente aclarado que tendrán prioridad de uso los dueños de las unidades funcionales, para el hipotético caso de no ser utilizados por aquellos, en segundo orden tendrán derecho de uso los inquilinos. En caso que, una vez adjudicado el uso del quincho el mismo quede vacante y sin uso por su ausencia se impondrá una multa a 10 (diez) veces el valor de arancel de uso con destino a Fondo de mantenimiento del QUINCHO. Queda a criterio de la Administración y el Consejo de Propietarios el redimir la multa en caso de que se considere razón de fuerza mayor e insalvable. Se deja establecido que la utilización del QUINCHO será con un cargo establecido por la administración y actualizado conjuntamente con el consejo de propietarios o la asamblea de propietarios en su caso. Para el resto de las fechas la cancelación deberán hacerse 48hs antes del evento, caso contrario se le aplicará una multa de 5 (cinco) veces al valor arancel de uso. La limpieza del QUINCHO será llevada a cabo por personal designado por la administración y se liquidará al propietario por expensas como gasto particular. Para el hipotético caso que luego de la utilización del QUINCHO se comprobare que falta algún elemento del mismo, le será cobrado por expensas comunes al propietario que tuvo la reserva del quincho.

Se deja expresa mención que una unidad funcional no podrá hacer utilización del sector más de dos veces por mes, asimismo no podrá realizar una nueva reserva de uso teniendo una anterior pendiente.

Artículo 13°. SUM. Prohibiciones.-

En el área del SUM, o en ocasión de su utilización, está prohibido:

- a.- Que los invitados permanezcan haciendo uso de otras instalaciones o lugares tales como hall, palies, pasillos, cocheras, piscina, gimnasio, etc.
 - b.- El ingreso o permanencia con mascotas tanto en el SUM como en otros sectores comunes.-
 - c.- La utilización del salón para: fiestas, eventos con fines benéficos, ferias tipo americanas, kermeses, convenciones, jornadas, exposiciones, reuniones cobrando entrada, consumición o cualquier tipo de recaudación, cualquier reunión o evento que no sea estrictamente de tipo familiar, siendo esta enumeración meramente enunciativa.-
 - d.- Instalar, al igual que en cualquier otra parte del edificio, parrillas, cocinas, hornos portátiles o cualquier otro dispositivo que requiera la utilización de gas, natural o envasado.-
 - e.- Realizar o permitir reuniones políticas, religiosas u otras afines, siendo esta enumeración meramente enunciativa.-
 - f.- La capacidad máxima para las reuniones será de 25 personas.-
-



g.- A sólo criterio de la administración, podrá contratarse personal extra de seguridad o de limpieza a fin de afectarlo al evento. El costo del mismo será cargado a las expensas de la unidad usuaria del SUM.-

h.- El propietario solicitante será responsable no sólo del resguardo del mobiliario, elementos e instalaciones existentes en el SUM, sino también de los ascensores pasillos y otras instalaciones que den paso a aquél sector, como así también de cualquier daño causado por los invitados en las instalaciones del edificio.-

i.- En caso que la reunión sea de menores de 12 (doce) años deberá estar presente en todo momento persona adulta responsable (no del personal de servicio).-

j,- El propietario deberá cuidar que sus invitados/inquilinos se comporten adecuadamente recordando en todo momento que la misma forma parte de un edificio habitado por otras personas a quienes el excesivo alboroto molesta, y se preocupara especialmente de que su reunión no interfiera los derechos de los otros residentes, debiendo tener presente los señores propietarios que la no atención a este punto inhabilitará el nuevo otorgamiento de uso por el tiempo que fije el apartado de las multas.

k- Queda terminantemente prohibido el ingreso de cualquier tipo de bebidas alcohólicas al sector del quincho cuando el evento sea exclusivamente para menores de 18 (dieciocho) años. Asimismo se prohíbe el consumo de alcohol a menores de 18 (dieciocho) años tanto en el quincho como en cualquier parte común del edificio. El incumplimiento del presente inciso se considera falta grave, aplicándose la mayor escalara pecuniaria en concepto de multa y una suspensión por 180 días en el uso de quincho.

Artículo 14. GIMNASIO: Podrá ser utilizado por los residentes del edificio. El horario de uso será de 7hs hasta las 23hs. Queda establecida la prohibición de llevar cualquier tipo de aparato radial o musical que pudiera producir ruidos molestos en el edificio. Ante el mal uso o rotura de cualquier tipo de maquinaria o equipamiento que allí permanezcan, serán reparadas o repuestas según el caso y serán abonadas en forma particular por el propietario que produjo el daño, además le serán aplicadas las multas establecidas en el apartado correspondiente. Se deja mención que no podrá permanecer en el gimnasio menor de 14 (catorce) años sin el acompañamiento de otra persona con edad suficiente para estar en el sector.

Pileta:

El sector de la piscina y solárium la podrán utilizar los residentes (propietarios e inquilinos) y hasta dos invitados por unidad funcional. Queda expresamente prohibido la utilización del sector los invitados al uso del quincho.

No podrán permanecer en la piscina menor de 10 (diez) años sin el acompañamiento de otra persona con edad suficiente para estar en el sector.



Sala de juego:

Podrá ser utilizada por los residentes del edificio. Su horario de uso será 7 a 2 horas. Para este sector rigen las mismas prohibiciones generales que para el resto de los amenities comunes del edificio. No podrán permanecer menor de 12 (doce) años sin el acompañamiento de una persona con edad suficiente para estar en el sector.

Capítulo IV.- Fachadas, patios, terrazas y balcones.-

Artículo 15° Cada propietario o locatario está obligado a permitir el acceso a su unidad funcional al Administrador y a las personas encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común, los que deberán ejecutarse con la máxima celeridad y cuidado, para evitar molestias y dificultades a los ocupantes, a los demás consorcistas y a terceros. En casos de extrema urgencia, el Administrador podrá ingresar a la unidad funcional donde existiere algún problema que pusiere en riesgo a esa u otras unidades y efectuar las reparaciones necesarias a fin de subsanar la situación. En caso de ser temporal la ocupación de la unidad, su propietario deberá dejar en la administración o a alguna persona cercana al inmueble una llave del mismo a los efectos de un pronto ingreso si fuere menester.-

Artículo 16° Prohibiciones.

En las fachadas, patios, terrazas y balcones está prohibido:

a.- Colgar en ventanas o aberturas, tanto internas como externas: ropas, alfombras u otros efectos; decorar las paredes y/o recuadros exteriores o pintar las puertas, ventanas o vidrios que den al exterior de su unidad con tonalidades o colores distintos de los del conjunto. No se podrán alterar los palieres a los entregados a la toma de posesión. Se les permitirá colocación de un toldo o estructura para generar sombra en las unidades del Piso 10 por no contar con protección al sol en un diseño acorde con la fachada del edificio y normalizado en las unidades de ese piso. Dichos trabajos deberán estar en un todo de acuerdo con la estética del edificio. La unidad que estuviera interesada en realizar el trabajo, previamente deberá presentar a la administración un croquis detallando los trabajos, y será ésta quien preste conformidad.

b.- Colocar en muros, "hall", ventanas, aberturas o vidrios que den al exterior de su unidad, letreros, insignias, anuncios o leyendas de cualquier naturaleza, con excepción de la desarrolladora que se le permitirá la colocación de carteles de publicidad previa autorización de la administración.

c.- Colocar en aberturas que den al exterior toldos de ningún tipo, ni cerramientos en los balcones o terrazas.-



d.- Alterar el tipo de iluminación o artefactos de iluminación, debiendo ser uniforme para todo el edificio.-

e.- Colocar cerramientos o toldos. En caso de que cualquiera de los propietarios quisiera colocar alguna medida de seguridad en los balcones o terrazas, ellas deberán ser del tipo de mallas o redes removibles, y estar acordes a la de todos los balcones o terrazas que así quisieran efectuarlo, debiendo siempre contar con la autorización previa por escrito del Administrador e instaladas por personal contratado por la misma.-

f.- Durante la permanencia en balcones, patios y terrazas se deberán guardar normas de decoro y vestimenta adecuada.-

g.- Usar los balcones o patios para depósito de mercaderías.-

h.- La colocación de antenas de televisión satelital, tipo Directv o similares., excepto las terrazas privadas que en nada afecta la visual, estética ni estructura del edificio.

i.- La instalación de equipos de calefacción o aire acondicionado de modo que cualquiera de sus componentes o partes queden a la vista.- Para ese caso deberá contar con la aprobación expresa de la Administración donde designará el lugar a colocar.

Capítulo V.- Mascotas.-

Artículo 17° Estará permitida la tenencia de un solo animal por departamento, doméstico, pequeño, que no exceda de seis kilogramos, siempre y cuando los mismos no produzcan ruidos, olores u otras molestias que puedan perjudicar, incomodar o perturbar la tranquilidad o la salud de los demás propietarios del edificio. Los desechos del animal no podrán depositarse en los cestos de uso común y deberán ser llevados por sus dueños directamente al cesto de residuos ubicado en la vereda del edificio. Queda terminantemente prohibida la estadía de animales en el balcón.

Esta autorización faculta a los propietarios a poseer mascotas dentro de la unidad y utilizar los accesos al edificio al único efecto de sacarlas del mismo, estando terminantemente prohibido que las mismas se hallen en lugares comunes como ser jardines, patios, pileta, halls, palieres, etc.-

Artículo 18° Está prohibida la tenencia de animales considerados peligrosos o de pelea como las razas de perros rottweiler, mastin napolitano, doberman, pitbull, dogo argentino, dogo de burdeos, fila brasileiro, etc.-

Artículo 19° En cualquier caso, todos los animales domésticos deberán estar vacunados y contar con collar identificador. Queda prohibido que deambulen por cualquier espacio común del edificio sin correa. No se permite el ingreso de invitados con mascotas. No se permite el ingreso de



mascotas bajo ningún concepto y sin excepción al patrimonio del consorcio, como así tampoco permanecer y deambular por espacios comunes que no sean de estricto paso para el ingreso/egreso a su unidad funcional.

Artículo 22° El propietario de la mascota es responsable de la limpieza de las zonas o espacios comunes que pudieren ser ensuciados por sus mascotas, como así también por los daños a las personas y bienes que pudieran causar.-

Capítulo VI.- Mudanzas.-

Artículo 20°.- En los traslados de objetos o mudanzas, deberán respetarse las siguientes normas:

a - Las mudanzas o transportes de muebles y artefactos en gran escala hacia o desde el edificio deberán realizarse únicamente de lunes a sábados entre las 8 y las 13 horas y solo por el portón de acceso vehicular, deberá el propietario procurarse contar con personal necesario a los efectos de la mudanza, quedando prohibido al encargado y personal del edificio el efectuar tal tarea.

b.- No podrán realizarse mudanzas los días domingos y feriados.-

c.- No se podrán obstaculizar pasillos, puertas ni cocheras con bultos estacionados.-

d.- No podrán ingresar al edificio camiones o camionetas para carga y descarga.-

e.- El propietario será responsable ante el consorcio de los deterioros a instalaciones y/o cosas causados por la mudanza o traslado de objetos.-

f.- En caso de que existan elementos que por sus dimensiones deben ser izados con sogas por el exterior del edificio, se requerirá con carácter previo una nota del propietario de la unidad haciéndose responsable de cualquier daño que pueda ocasionarse a otras unidades, sectores comunes del edificio o terceras personas.-

g.- No se permitirá el uso de más de un ascensor al mismo tiempo a los efectos de la mudanza.-

h.-La carga y/o descarga de mercaderías en general y/o mudanzas que se efectúen por otro espacio que no fuera por subsuelo de cocheras o por estacionamiento en vereda de calle. En ningún caso podrán ingresarse objetos, muebles, etc. Por la entrada principal (hall) del edificio

i.- En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y/o cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones, el PROPIETARIO permanecerá siendo el único responsable frente al Consorcio. Los propietarios deberán notificar a la Administración



todo alquiler o préstamo de su unidad de vivienda a terceros por escrito y en forma fehaciente, a quienes se les exigirá identificarse a su llegada

Capítulo VII Reparaciones en las unidades funcionales.-

Artículo 21° Cada propietario deberá, a los fines de introducir, en su unidad o parte exclusiva mejoras o modificaciones que considere convenientes, dar cumplimiento a los requisitos que pudieran establecerse en las presentes normas o en el reglamento de copropiedad y administración.-

Artículo 22 Está prohibido hacer en su respectiva unidad modificaciones o innovaciones que puedan afectar la estética, estructura general o seguridad del edificio, perjudicar a otro copropietario o molestar el uso de los servicios comunes.

Artículo 23° La división entre balcones, en altura, no podrá alterar la estética del edificio, debiendo contar siempre con la autorización previa por escrito del Administrador, permitiéndose sólo “barreras de verde” conforme patrones dados por el estudio de arquitectura responsable del proyecto y paisajismo.-

Artículo 24° Cualquier modificación deberá contar con la previa autorización de la Administración.-

Artículo 25° Los horarios de trabajo permitido para cualquier refacción o modificación serán de Lunes a viernes de 9 a 13 por la mañana y de 16 a 20 horas excepto urgencias o indicaciones de la administración. Queda prohibido realizar trabajos durante los días sábado, domingo o feriado.-

Artículo 26° Se deja constancia que luego de la entrega de la posesión no está permitido el cambio de modelo de las cerraduras y herrajes de las puertas de acceso a las unidades, ni los carteles indicativos del número de unidad o departamento, debiendo guardar uniformidad entre todas las unidades.-

Artículo 27° Toda empresa o personal contratado para realizar modificaciones en las unidades, deberá presentar los contratos y las constancias que acrediten el debido cumplimiento de las normas inherentes a tal contratación ante la Administración, para ser permitido su ingreso.-

Artículo 28°.- En caso de que existan restos de materiales en la unidad, los mismos deberán ser retirados por el contratista. Está terminantemente prohibido acopiar materiales en las partes comunes edificio, patios, terrazas o balcones, ni cocheras.-

Capítulo VIII Cocheras y bauleras.-



Artículo 29° El uso de las cocheras es exclusivo para los copropietarios o inquilinos del edificio, estando terminantemente prohibida su cesión a cualquier título a quienes no habiten el mismo. La misma restricción rige para las bauleras.-

Queda terminante prohibido dejar en los espacios de cocheras cualquier tipo de objeto o pertenencia que no sea el vehículo del propietario o residente, ante dicha situación se procederá a retirar del lugar los objetos en cuestión y se impondrán las multas correspondientes.

Artículo 30° Cada automóvil deberá ocupar su respectivo espacio y dentro de los límites especialmente demarcados, debiendo quedar 30 centímetros libres desde el automóvil a la línea demarcatoria de su espacio.-

Artículo 31° No podrán estacionarse en dichos espacios camiones, taxis, lanchas, botes, casas rodantes o motorhomes, siendo esta enumeración meramente enunciativa.-

Artículo 32° En caso de que ocurra algún desperfecto mecánico, no podrán efectuarse reparaciones mecánicas, ya sea dentro de los límites demarcados para su estacionamiento o en los lugares de circulación de los mismos.- En caso de que el desperfecto impida el traslado del automóvil a un lugar adecuado, sólo podrán realizarse los trabajos de emergencia que permitan trasladarlo a un lugar adecuado. Si esto no fuera posible, deberá remolcarse el automóvil.-

Los vehículos para permanecer en la cochera deberán estar en perfecto estado de uso y conservación, no pudiendo ocasionar en su estadía o traslado daños al edificio (perdida de aceite, líquido de frenos, etc), La administración notificara al propietario y deberá en forma inmediata desalojar la cochera e imponer la multa correspondiente con más la limpieza y/o reparación del sector afectado.

Artículo 33° Las maniobras de estacionamiento deberán efectuarse con el debido cuidado, siendo responsable el propietario por los daños o desperfectos que pudieran ocasionar como consecuencia de un acto de negligencia, imprudencia o distracción. La velocidad máxima de circulación dentro del espacio de cocheras es de 10 km/h y se debe circular con luces bajas encendidas.-

Artículo 34° Queda prohibido el lavado de los vehículos dentro de los límites del garaje o espacios comunes.-

Artículo 35° Las bauleras, bajo ningún concepto podrán ser destinadas a la guarda de mercaderías, artículos inflamables o explosivos o cualquier elemento que pueda entrar en descomposición o que despida o pueda despedir malos olores.-

La administración procederá a cubrir las bauleras en todos sus lados con una lona color negro de manera uniforme y se liquidará como gasto particular al titular de cada cochera. Queda prohibido que dicho cerramiento sea realizado por los propietarios en forma particular, para el hipotético



caso que eso suceda, la administración quedará autorizada a su retiro y posterior colocación del cerramiento correspondiente.

Capítulo IX Multas y sanciones. Graduación Procedimiento para su aplicación.-

Artículo 36. Las transgresiones a las presentes normas o al reglamento de copropiedad serán

MULTAS POR INCUMPLIMIENTO: En caso de violaciones a las disposiciones de las normas mínimas de convivencia del Reglamento Interno serán de aplicación el siguiente módulo de sanciones- excepto de las ya contempladas en Las propias disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración:

- a) Primera vez: apercibimiento por escrito al infractor.
- b) Segunda vez: multa equivalente al 25% de las expensas total de la unidad cuyo ocupante haya cometido la irregularidad o falta y correspondiente al mes del hecho de la falta cometida.
- b) Tercera vez: multa equivalente al 50% de las expensas de la unidad cuyo ocupante haya cometido la irregularidad o falta y correspondiente mes del hecho de la falta cometida.
- c) Cuarta vez y consecutivas: multa equivalente al 100% de las expensas de la unidad cuyo ocupante haya cometido la irregularidad o falta y correspondiente al mes del hecho de la falta cometida.

En ninguno de los casos las multas prescribirán, siendo todas y cada una de ellas acumulables en el tiempo. En todos los casos se circularizará a los copropietarios de la sanción dispuesta.

Se deja constancia que si el QUINCHO o cualquier amenities del edificio es utilizado quebrantando las normas de convivencia, orden y buenas costumbres, además de las multas establecidas ut-supra el infractor podrá ser a consideración de la administración y el consejo de propietarios, inhabilitado por espacio de 30 días para volver a hacer uso de dichas instalaciones. Además del cobro de la multa y de la imposibilidad de utilización por el término de 30 días, para el caso que dicha conducta sea repetida por el mismo ocupante la prohibición de uso de cualquier amenities será de 90 días.

Artículo 37° Cualquier violación a las presentes normas o incumplimiento de los deberes puestos a cargo de los copropietarios o inquilinos que no contenga una indicación expresa, será considerada falta leve.-

Artículo 38° Las violaciones a las prohibiciones o incumplimiento a los deberes de los artículos 6, 9, 10, 20, 21,22,23,24, 25, 26, 27, 28,29,30, 31,32,33, 34, 35,36,37, 38 serán consideradas faltas graves.-



Artículo 39° Las violaciones a las prohibiciones o incumplimiento de los deberes de los artículos 5, 7, 8, 12, 14, 15, 17, 18, serán consideradas faltas gravísimas.-

Artículo 40 La aplicación de las sanciones previstas en los artículos precedentes será independiente de las demás acciones preventivas o destinadas a hacer cesar la conducta prohibida o lograr el cumplimiento compulsivo del deber puesto a cargo del copropietario o inquilino.-

Capítulo X.

Artículo 41° Sin perjuicio de sus obligaciones legales, cada copropietario se obliga a:

- a) comunicar al administrador la denominación o nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones o citaciones a que hubiere lugar: los datos referidos serán consignados por el Administrador en el Registro de Propietarios;
- b) comunicar al Administrador la denominación, o nombre y apellido de la persona a quien haya cedido el uso de la unidad;
- c) Comunicar al Consejo de Propietarios o al administrador, cualquier desperfecto que pueda ser causa de daños o inconvenientes para los demás propietarios, que se produzca dentro de los límites de su unidad y cuya reparación se encuentra a cargo del consorcio, y asimismo, ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, los arreglos y reparaciones, a su cargo, cuya omisión pueda causar daños o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los perjuicios derivados del incumplimiento de estas obligaciones.-
- d) permitir toda vez que sea necesario, al Administrador, o personas encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso a la unidad.-
- e) Cumplir y hacer cumplir las presentes normas a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión o tenencia de la unidad.-
- f) Efectuar los pagos a que está obligado, en el domicilio del administrador o donde este indique, a sus respectivos vencimientos.-

CAPITULO XI: MODIFICACIÓN REGLAMENTO.

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO: Para la modificación de cualquier cláusula del presente reglamento interno, se necesita como mínimo la mayoría simple del total de los integrantes del edificio en su doble exigencia como marca el Código

Civil y Comercial de La Nación, siendo el computo de los votos según lo establezca el reglamento de propiedad y administración del edificio.
