



NORMAS DE CONVIVENCIA
CONDOMINIO LEONORA LATORRE
ANTOFAGASTA

Art.21 Reglamento de Copropiedad Condominio Leonora Latorre. En relación a Art.32 Ley 19.537/97 Sobre Copropiedad Inmobiliaria

DERECHOS, DEBERES Y PROCEDIMIENTO

Los derechos y deberes de cualquier ciudadano y en este caso, de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Los principales derechos en la propiedad horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado (departamento) y de todas las áreas comunes de la copropiedad, derechos que descansan en el respeto a la dignidad humana y las buenas relaciones con los vecinos.

El presente documento tiene por objeto mejorar nuestra comunidad, reglamentando y ordenando la sana convivencia de los ocupantes del condominio Leonora Latorre, Edificios Doña Cristina, Doña Ximena, Doña Paula, Doña Viviana, Doña Angélica y Doña Aurora, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y su Reglamento, Decreto N°46, publicado el 26 de mayo de 2005.

El no cumplimiento a este reglamento facultará al Comité de Administración y/o Administrador, a multar a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier Título que infrinjan alguna norma de este documento.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier Título deberá preocuparse de seguir a cabalidad este reglamento y asegurarse de que su grupo familiar esté al tanto de este ya que se considera responsable y por lo tanto deberá asumir las multas impuestas por los hechos o conductas de sus hijos, visitas, etc.

APLICACIÓN MULTA. Él propietario, arrendatario u ocupante a cualquier Título recibirá una “carta de advertencia” que detallará la norma infringida y el plazo para corregir dicha situación. Sólo se realizará una advertencia, puesto que la segunda notificación que reciba será la notificación de multa a través de una carta certificada, cuyo coste de envío será cargado adicionalmente a la multa impuesta por el Comité. Esta notificación se entenderá entregada el día subsiguiente al de despacho de la misma. El valor de la multa se imputará al gasto común y en consecuencia deberá pagarse juntamente con él, es decir, hasta el día 05 de cada mes.

El no pago de las multas impuestas por parte del propietario, arrendatario u ocupante a cualquier Título dará derecho al Administrador a Cortar el suministro eléctrico hasta que esta sea cancelada o entregar dicho cobro a una entidad externa y/o al abogado del Condominio Leonora Latorre.

DE LA OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTICULO 1°. Las normas son obligatorias para toda la comunidad, la asamblea de copropietarios a través del Comité de Administración tiene plena facultad para exigir su cumplimiento.

ARTICULO 2°. Será obligación del Administrador recoger las denuncias por infracción a las Normas de Convivencia y enviar las “cartas de advertencia” respectivas. Las multas las impondrá el Administrador, de lo cual podrá reclamarse al Comité de Disciplina, integrado por 3 miembros delegados del Comité de Administración, con derecho a voz y a voto, además con derecho a voz participaran en el mismo, el Administrador y el Asesor Legal del Condominio, todas las decisiones adoptadas en este marco, serán notificadas, a quienes correspondan por carta certificada. La reclamación deberá presentarse por escrito, al Presidente del Comité de Administración, quien la derivará al Comité de Disciplina en el más breve plazo. El Comité de Disciplina para resolver las reclamaciones tendrá amplias facultades de investigación y podrá pronunciarse de plano con el mérito de los fundamentos del Administrador y el reclamo correspondiente. Toda otra reclamación deberá ser canalizada judicialmente por quienes se sientan afectados.

ARTICULO 3°. Toda infracción a este reglamento que implique la imposición de una multa, salvo el atraso en el pago de los gastos comunes; ruidos molestos y mascotas sueltas, para ser cursada, deberá ser previamente denunciada por el

afectado en la Administración, sea directamente o a través de personal de seguridad, en ambos casos, en los respectivos libros de reclamo y en su caso, con el respectivo respaldo visual.

La denuncia deberá ser por escrito y debidamente individualizada, requerirá nombre, RUT y firma del denunciante, no se aceptarán denuncias orales ni anónimas.

ARTICULO 4°. La convivencia dentro del condominio implica el respeto a cada vecino, no importando la calidad que detente siendo absolutamente indiferente si se trata de un propietario, arrendatario u ocupante a cualquier Título. En consecuencia:

1. Los gastos comunes vencen los días 05 de cada mes y se pagan por mes anticipado, no vencido. Cada mes de atraso en el pago generará una multa adicional de \$2.000 por cada mes de atraso acumulativa, la que operará de forma automática.
2. Queda estrictamente prohibido utilizar servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. La rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.
3. Queda prohibido el cerramiento de balcones, salvo autorización expresa de la Administración o el Comité de Administración en respuesta a una solicitud formal y **por escrito del propietario del departamento**. El infractor deberá quitar el cerramiento y en caso de no hacerlo en el plazo de un mes deberá pagar una multa de **1 UTM**.
4. Se prohíbe arrojar desperdicios desde las ventanas y balcones (por ejemplo sacudir manteles o alfombras) y en especial se prohíbe arrojar colillas de cigarro o sus cenizas. Asimismo, queda prohibido escupir, tirar piedras y objetos desde altura que puedan dañar vehículos o a los transeúntes. El infractor deberá pagar multa de **1 UTM**.
5. Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos como taladrar, martillar, aserruchar, escuchar música a volumen excesivamente alto, permitir que los perros que son mascota ladren excesivamente, etc. durante horas de la noche, desde las 22.00 horas hasta las 08.30 de la mañana durante la semana. Durante el día este tipo de actividades se podrán realizar en el siguiente horario: De lunes a Sábado entre las 08.30 y 22.00 hrs, Domingo y festivos entre las 10.00 y 18:00 hrs.

Los fines de semana sólo se podrán efectuar reuniones hasta las 02.00 horas de la madrugada y siempre con música de volumen bajo. En caso de infringir esta norma causando molestias a algún vecino será reconvenido dos veces por el personal de seguridad, a la tercera vez procederá la suspensión del suministro eléctrico al departamento infractor hasta las 08.00 hrs. del día siguiente. Además será multado con 3 UTM, suma de dinero que será acumulada automáticamente a la deuda por concepto de gastos comunes ordinarios.

Se informa que el teléfono de la Sub Comisaría Norte de Carabineros de Chile es el 055-755125, el número del PLAN CUADRANTE correspondiente a nuestra zona es el 81367578 y el numero de DENUNCIA SEGURO (fono gratuito) es el 600 400 01 01. La Administración y cualquier residente podrán recurrir a Carabineros de Chile para salvaguardar su descanso nocturno así como cualquier otro derecho amparado por la ley denunciando igualmente en forma directa al infractor ante el Juzgado de Policía Local pertinente.

6. Se ruega que los niños no usen indebidamente sus juegos (bicicletas, patines, pelotas, etc.) en las zonas comunes, pues en caso de daños darán lugar a la exigencia de la reparación de dichas instalaciones a los civilmente responsables por ellos.
7. **Es responsabilidad y obligación de cada propietario tener Control Remoto de acceso al Condominio. El personal de seguridad solo tiene la responsabilidad de abrir y cerrar el portón eléctrico a las visitas, las que deberán registrarse debidamente para los efectos de determinar las responsabilidad, administrativas, civiles y penales que pudieren originarse. Las visitas deberán facilitar su cédula de identidad en garita de seguridad para tomar los datos por tratarse de un recinto privado.**
8. Los vehículos que ingresen al Condominio sólo podrán utilizar los estacionamientos que les correspondan, ya sea porque son propietarios de éstos, ya sea porque el respectivo dueño ha autorizado por escrito su uso. Los estacionamientos de visita sólo deberán ser utilizados con ese fin y por un lapso no superior a cuatro horas. La infracción a esta norma será sancionada con una multa de \$5.000 y dará derecho al Administrador

a autorizar la colocación de dispositivos trabarruedas a fin de asegurar el pago de la multa. **El Condominio Leonora Latorre se reserva el derecho de admisión de vehículos extraños a la comunidad.**

9. Queda prohibido obstaculizar las vías de tránsito con vehículos detenidos. El infractor deberá pagar una multa de \$15.000.- cada vez que incurra en falta si es reiterativa la acción la multa será de **1 UTM**.
10. Queda prohibido colgar ropa en los barandales de los balcones y en los pasillos de los edificios. El infractor deberá pagar multa de \$15.000.- por cada oportunidad en que se denuncie su conducta.
11. Queda prohibido dejar bolsas de basura en puertas de los departamentos, escaleras y áreas comunes que no sean receptáculo de basura. El infractor deberá pagar multa de **1 UTM** por cada oportunidad en que sea detectada su conducta infraccional.
12. Se prohíbe botar bolsas de basura con elementos corto punzantes como vidrios o alambres. Asimismo, se prohíbe botar por los conductos de basura cartones, sillas plásticas o restos de muebles que puedan obstaculizar el normal tránsito de la basura hacia los receptáculos ubicados en las salas de basura.
13. Queda prohibido dejar escombros fuera de los departamentos, en los pasillos y escaleras y fuera de la sala de basura como vidrios, cartones y botellas. El infractor deberá pagar multa de \$15.000. los escombros en general deberán ser dejados en los lugares habilitados para ello (al frente de la garita 2 de Nicolás Tirado o al costado de la garita 1 de calle El Oro) pasar por administración o garita y cancelar de acuerdo a la proporción del escombros.
14. **Los muebles en desuso ubicados en áreas comunes como los pasillos y en la parte exterior de los balcones deberán ser retirados por los vecinos dentro del plazo de 48 horas a contar del respectivo aviso del Administrador. Cumplido el plazo sin ser retirados el infractor deberá pagar multa de 1 UTM y a sus ves retirar el elemento en cuestión.**
15. **Solo se permitirán en los pasillos plantas y bicicletas, éstas últimas deberán permanecer siempre con cadena ya que el condominio no se hace responsables por pérdidas o robos de estos objetos.**
16. Es obligación de cada vecino mantener el balcón ordenado y limpio, libre de cajas o escombros que puedan eventualmente propiciar la llegada de roedores. El infractor deberá pagar multa de 1 UTM.
17. Queda prohibido realizar cualquier modificación externa al departamento y estacionamiento. Cualquier autorización a modificar deberá ser aprobada en asamblea de copropietarios.
18. Quedan prohibidas las reuniones festivas afuera del departamento. Toda reunión festiva deberá realizarse sólo dentro del departamento de cada usuario. El infractor deberá pagar multa de 1 UTM.
19. Queda prohibido utilizar parrillas a carbón en los balcones, sólo se permite el uso de parrillas a gas. El vecino que utilice parrilla a carbón y perjudique o moleste con esta conducta a los demás vecinos deberá pagar una multa de \$5.000.
20. Sólo se permiten parrillas en los pasillos, sin que esto signifique realizar reuniones sociales en estas áreas. La parrilla debe guardarse dentro del departamento y es obligación dejar el área limpia, de lo contrario deberá pagar una multa de \$5.000.
21. Queda prohibido tocar la bocina del vehículo dentro del condominio y en los accesos de entrada y salida. El infractor deberá pagar multa de \$10.000.-
22. Queda prohibido sobrepasar la velocidad límite dentro del condominio. 15 km x hora. El infractor deberá cancelar una multa de \$15.000.-
23. Queda prohibido colocar coches para bebés, monopatines o similares en los pasillos de los departamentos, fuera del balcón, en áreas verdes y en general, en cualquier área común del condominio. Esto con el fin mantener todos los enceres siempre dentro del departamento, así se fomentará el orden y la limpieza de la comunidad. El infractor o el civilmente responsable deberá cancelar multa de **1 UTM** posterior al plazo dado por el Administrador para retirar los enceres.
24. Cada vecino debe hacerse responsable por el cuidado de sus hijos, vigilando especialmente que no se presenten actos de violencia contra otros niños. Se recomienda que no jueguen hasta altas horas de la noche sin la compañía de un adulto.
25. **Los vecinos que tengan mascotas deberán hacerse responsables por su cuidado. El paseo de los perros debe hacerse en compañía del amo, con la respectiva correa quedando prohibido dejar la materia fecal de la mascota en el Condominio. El vecino infractor deberá pagar una multa de 1 UTM Todo animal suelto dentro de los espacios comunes, será retirado del Condominio para ser llevado al canil municipal, sin perjuicio de la multa que corresponda al propietario o tenedor del mismo.**

- 26. Queda expresamente prohibido alimentar a perros y gatos vagos, si un vecino es sorprendido en dicha conducta se presumirá su responsabilidad frente a los actos del animal alimentado y deberá pagar multa de 1 UTM.**
27. Es obligación de todo vecino colaborar en la mantención de la limpieza del Condominio efectuada por el personal de aseo, procurando el uso de los basureros públicos ubicados dentro de las áreas comunes del Condominio.
28. Queda estrictamente prohibido hacer grafitis o rallar áreas comunes del Condominio. El infractor o el civilmente responsable deberá pagar multa de 1 UTM y además hacerse cargo del repintado.
29. Queda prohibido cambiar puertas de acceso que rompan la estética del Condominio y colocar cerámica a la entrada de un departamento. Esto se podrá hacer siempre y cuando todos los propietarios del piso se organicen y presenten un proyecto en forma escrita al Comité de Administración, que permita uniformar a lo menos por piso tal decisión.
30. Se permite la colocación de rejas de protección en las ventanas, siempre y cuando sean lisas y estén apegadas a la muralla.
31. La utilización del Club House implica asimismo su cuidado, en consecuencia, el vecino que lo utilice se hará responsable de la reparación de los daños ocasionados durante su uso particular. En cuanto a su uso, los requisitos son los siguientes:
- Realizar la reserva en Administración con anticipación.
 - Estar al día en el pago de gastos comunes al momento de pagar la reserva.
 - Valor arrendamiento \$15.000.
 - Dejar \$30.000 (en dinero efectivo o cheque) a título de garantía por eventuales daños. La garantía será devuelta al día hábil siguiente después del uso y previa revisión del estado del Club House y sus elementos.
 - Dejar lista de invitados al momento de realizar la reserva.**
32. Los padres son los exclusivos responsables de sus hijos, no así el Comité de Administración ni el Administrador. Ni la Administración, ni los guardias de seguridad se harán responsables por el extravío o accidentes de menores.
33. La Administración no será responsable por robos o hurtos que puedan ocurrir en propiedad privada y/o espacios comunes, cada residente deberá contratar los seguros que estime convenientes.
- 34. El Comité de Administración está facultado para aumentar hasta en tres veces la multa impuesta en caso de reincidencia en las infracciones a las normas de este reglamento.**
35. Uso de la Piscina comunitaria:
- Queda prohibido el uso de la piscina por personas ajenas a la comunidad.
 - La piscina comunitaria se abrirá solo durante la temporada de piscina determinada por el Estado.
 - Para ingresar al recinto de la piscina será necesario, en caso de disponerlo así el Comité de Administración, presentar un distintivo que para cada temporada se fije de acuerdo a los criterios del Comité.
 - Los menores de ocho años irán siempre acompañados de una persona adulta.
 - Queda totalmente prohibido el uso de la piscina a niños menores de ocho años de edad sin la supervisión de un adulto que se haga responsable de su integridad física y psicológica.
 - Está prohibido el juego, dentro de la piscina, con pelotas, balones y/o cualquier otro elemento inflable que suponga molestias para los demás usuarios de la piscina.

DE LAS OBLIGACIONES DE CADA PROPIETARIO

ARTICULO 5°. Las normas del presente reglamento afectan de idéntica forma a propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier Título de la unidad vecinal respectiva.

- Cada propietario se encuentra obligado al pago de los gastos comunes, los cuales se devengan mensualmente los días 05 de cada mes y se pagan de forma anticipada no vencida.
- En caso que el propietario arriende su departamento o lo ceda a cualquier Título a otra persona deberá comunicar este hecho a la Administración del Condominio a fin que quede registro del nombre, Rut y teléfono del ocupante en cumplimiento con la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
- Cada propietario deberá informar a su arrendatario u ocupante las Normas de Convivencia del Condominio, quedando directamente responsable por las infracciones y multas eventuales en que puedan incurrir.

- d) En caso de provocar un perjuicio a los demás vecinos a través del incumplimiento de las Normas de Convivencia, la comunidad, a través de su órgano competente podrá exigir el pago de las multas contempladas a los arrendatarios u ocupantes a cualquier Título del inmueble afectado, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del propietario de la unidad habitacional.

DE LA QUEJA ANTE UN TRABAJADOR DEL CONDOMINIO

ARTICULO 6°.

- a) Todo personal contratado tendrá una misión que cumplir en la comunidad de propietarios del Condominio Leonora Latorre, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.
- b) Estará prohibida la queja directa a los trabajadores del Condominio utilizando un trato inadecuado, la vía será, en caso de queja, al Presidente del Comité de Administración, a los integrantes del Comité de Administración o al Administrador, quien tomará las medidas respectivas para dar pronta solución, sin perjuicio de las instancias legales que asisten en caso de perjuicio ocasionado por algún trabajador, las que no se entienden incompatibles a la denuncia anteriormente señalada.

DE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTICULO 7°. Las presentes Normas de Convivencia entran en vigencia a contar de su fecha de publicación en el sitio web del Condominio Leonora Latorre, esto es, www.condominioleonoraLatorre.cl y se entenderán conocidas por todos los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier Título desde ese momento.

Sin perjuicio de lo anterior, y para facilitar la publicidad de las mismas, se publicarán en los paneles informativos de cada edificio. El vecino que así lo requiera podrá igualmente solicitar copia en la Administración.-

PRESIDENTE

SECRETARIO

TESORERO

1er DIRECTOR

2º DIRECTOR

DELEGADO

DELEGADO

DELEGADO

DELEGADO

DELEGADO

DELEGADO

ANTOFAGASTA, OCTUBRE 2011. MODIFICACIÓN ENERO DE 2013.