**REF. Resumen de la normativa principal y práctica de la Comunidad Edificio Live.**

**ACTUALIZACION AL AÑO 2020**

**Estimados/as Copropietarios/as y Residentes:**

Este texto se basa en las disposiciones de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, del Reglamento de Copropiedad de la Comunidad, y de la reglamentación complementaria adoptada por la Asamblea de Copropietarios y el Comité de Administración en conformidad a dicha normativa.

Su objetivo, junto con una Minuta aún más resumida, es facilitar la información en un lenguaje accesible y con ello promover el más efectivo cumplimiento de estas disposiciones destinadas a incentivar el buen vivir bajo las normas de respeto a los derechos y deberes de cada cual, lo que es esencial en toda Comunidad.

Por supuesto el objetivo es promover el cumplimiento voluntario y espontáneo de estas normas, no obstante los hechos que se estimen transgresiones a estas normas del buen vivir comunitario, denunciadas por cualquier interesado o detectadas directamente por Conserjería dejando estampado el hecho en el ***“Libro de Novedades”****,* dará lugar a que laAdministración iniciare un procedimiento sancionatorio que podrá terminar en una sanción, normalmente de multa, la que será aplicada y cobrada junto a los Gastos Comunes del respectivo mes, la cual podrá ser reclamada, dentro del plazo de 5 días desde su notificación ante el Comité de Administración, sin perjuicio de la posibilidad de recurrirla ante el Juzgado de Policía Local correspondiente.

A cada residente de la Comunidad, al momento de ingresar a habitarla, se le informará de esta normativa, entregando una copia o dando acceso a la misma y a sus fuentes.

***1.- COBRO Y PAGO DE LOS GASTOSCOMUNES.***

Los Gastos Comunes se cobrarán mensualmente, en forma habitual dentro de los primeros 10 días del mes siguiente, mediante una Minuta que, entregada a través de medios electrónicos (sistema “Tu Comunidad en Línea”) y/o papel, consignará el detalle de todos los gastos y cobros respectivos. El pago debe hacerse máximo hasta el día 25 del mes en que se cobran, preferentemente mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta corriente de la Comunidad junto con el correspondiente envío del comprobante a la dirección de correo [**contabilidadcomunidadlive@gmail.com**](mailto:contabilidadcomunidadlive@gmail.com), sin lo cual el pago no se entenderá efectuado y se cobrará, a partir de la mora, los intereses y recargos del caso sin perjuicio de otras sanciones como el corte del suministro eléctrico si la deuda alcanza los tres meses de cobro de gastos comunes. Por excepción podrá pagarse con cheque al Administrador, en el horario de atención disponible. Luego del pago la Administración entregará un Comprobante de Ingreso el cual lo acreditará.

**2.- USO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL DE LA COMUNIDAD.**

Los departamentos, bodegas y estacionamientos solo pueden destinarse a un uso exclusivamente habitacional, estando prohibidos todos los usos comerciales, como oficinas profesionales, comercio de cualquier tipo, incluyendo destinación a arriendos de departamentos amoblados de corta duración, por horas o días (apart hotel).

**3.- REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO U OTRAS CESIONES.**

Las propiedades pueden ser libremente arrendadas por sus propietarios respetando el fin exclusivamente habitacional, esto es, sólo para residencia estable de personas por lapsos superiores a 15 días, para lo cual debe informarse de estas contrataciones a la Administración y registrarse una copia del respectivo contrato en ella, con la individualización de las partes y la naturaleza de la cesión.

# 4.- INGRESO REGULAR Y DE VISITAS A LACOMUNIDAD. USO DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS.

Las personas que residen en la Comunidad, en número de hasta 3-5 por departamento según su tamaño, deberán registras sus datos y huellas dactilares en el sistema informático de ingreso a la Comunidad, de tal forma que podrán ingresar o salir de ella simplemente utilizando los mecanismos electrónicos respectivos.

Por el contrario, las personas que no residan en la Comunidad solo podrán ingresar a ella previo registrarse en Conserjería indicando nombre, cédula de identidad y departamento y nombre a quien visita, debiendo esperar confirmación y autorización de ingreso desde el departamento a visitar.

Si se ingresa en vehículo en Conserjería se indicará si hay o no estacionamiento de visita disponible. Si no hay, el vehículo no podrá ingresar debiendo buscar alternativas para estacionar fuera, evitando bloquear los accesos, tanto peatonales como vehiculares. Si lo hay, se autorizará el ingreso e indicará el número de estacionamiento disponible, debiendo registrarse los datos respectivos (placa patente; departamento que se visita; hora de ingreso; etc.). La permanencia permitida será de hasta 4 horas sin perjuicio de una tolerancia adicional máxima de hasta 2 horas más, tiempo total que será acumulativo e independiente de fraccionamientos menores, pues la salida y vuelta a entrar de un mismo vehículo no interrumpe estos máximos. Los estacionamientos de visita son exclusivamente para visitas ajenas al Edificio, estando absolutamente prohibido su uso para los residentes salvo situaciones puntuales y excepcionalmente autorizadas con antelación, como mudanzas.

# 5.- HORARIOS DE ARREGLOS Y TRABAJOS Y DE DESCANSO ABSOLUTO. RUIDO.

Está absolutamente prohibido hacer arreglos o trabajos con ruidos molestos en días domingos y festivos y en horarios que no sean los siguientes:

* + Lunes a viernes, las 9:30 a 19:00horas
  + Sábados, entre las 10:00 a 14:00horas.

Es horario destinado al descanso y, por tanto, de prohibición de ruidos molestos de cualquier tipo el siguiente:

* + Domingo a jueves desde las 23:00 hasta las 08:00 horas del día siguiente.
  + Viernes, sábado y víspera de festivos, desde las 01:00 horas hasta las 10:00 horas. del día siguiente.

# 6.- MUDANZAS

El traslado de enseres propios de una mudanza, ya sea para ingresar al Edificio o salir de él, debe realizarse previa información y coordinación con la Administración o Conserjería.

Por regla general debe efectuarse desde el acceso principal del Edificio, dejando el vehículo de transporte estacionado en la solera, y trasladando los objetos a pie. Se usará solo un ascensor, designado por Conserjería

En el caso de mudanza de arrendatarios, al ingreso debe entregarse copia del contrato de arriendo a la Administración y a la salida deberá no existir deuda de gastos comunes u otro importe en favor de la Comunidad, además de normalmente contarse con autorización del propietario, sin perjuicio que se dará aviso a éste al número de teléfono y/o correo electrónico registrado en la Comunidad.

El horario para realizar las mudanzas será de hasta dos horas por vez, normalmente de lunes a sábado de 9:00 a 20:00 hrs.

Los residuos de cajas, embalajes etc., deberán dejarlos en el en el lugar de acopio, ubicado en estacionamiento-1.

**7.- CORTINAJES Y CIERRE DE BALCONES.**

Con la finalidad de mantener la estética de la fachada del Edificio. Las cortinas de cada ventana y ventanal deben ser de color blanco.

Las terrazas solo podrán ser cerradas con ventanales de aluminio del mismo tipo y tono que ventanas originales del Edificio.

**8.- BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS.**

Las bodegas deberán permanecer cerradas con llave, y se sugiere instalar una segunda chapa de seguridad, pues lo ocurrido en ellas será de exclusiva responsabilidad de los propietarios o arrendatarios, al igual que en los estacionamientos, en que, sin cierros de ninguna especie, sólo podrán mantenerse vehículos. Además, sin perjuicio de limpiezas superficiales, no pueden lavarse vehículos en los estacionamientos.

Los residentes que ingresen y salgan en vehículos deben hacerlo utilizando el control remoto para abrir el portón, cerciorándosede cierre sin que nadie aproveche de entrar furtivamente.

Queda estrictamente prohibido tocar la bocina tanto para entrar como para salir y en caso de no contar con el control remoto -como es el caso de las visitas- deben avisar a Conserjería solicitando tanta autorización para su entrada –si es que hay estacionamientos disponibles-, como anunciando su salida, por medio de los citófonos instalados en la entrada y en el piso -1.

**9.- USO DE INFRAETRUCTURA, SERVICIOS Y BIENES COMUNES.**

Siempre en forma transitoria y debiendo considerar y cuidar su estado y conservación, pues se trata de bienes de propiedad de la Comunidad y de todos/as, y al acceso, por regla generalísima, solo de residentes permanentes.

Se prohíbe en general fumar, beber alcohol, ingerir alimentos, usar drogas ilícitas y todo tipo de actividades que infrinjan la ley o atenten contra la moral o las buenas costumbres en los bienes comunes. Además, no podrán expelerse malos olores o emitirse sonidos que superen los 70 decibeles afectando la tranquilidad de los residentes del condominio.

La Administración del Condominio ni la Comunidad son responsables por accidentes ocurridos en estos espacios o recintos. Las personas que hagan uso de estas instalaciones se harán responsables de cualquier daño o deterioro que en ellas se produzcan.

Cualquier contravención a las normas de uso facultará a la Administración para cursar las multas que establece el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad.

Por regla general podrán usar los bienes y servicios comunes solo los residentes del Edificio que se encuentran al día en el pago de los Gastos Comunes o a lo sumo con un me de deuda. Ello, y en cada caso, conforme las siguientes reglas especiales:

**9.1. QUINCHOS PARA ASADOS.**

El Edificio cuenta con 3 Quinchos para asados en su terraza.

Deben reservarse en Conserjería con 48 hrs. de anticipación, dejando una garantía de $ 30.000 (treinta mil pesos), normalmente cheque nominativo y cruzado a nombre de la Comunidad, la cual será devuelta en todo o parte según el caso, y en un plazo prudente, previa verificación del estado de las instalaciones. Su uso no puede exceder de las 12 personas entregándose una nómina de ellas en Conserjería al momento de la solicitud. El costo de uso será de $ 10.000 (diez mil pesos), y será destinado como aporte al Fondo de Reserva.

Al desocupar el quincho debe entregarse en perfectas condiciones y aseado, lo que será verificado por la Conserjería y finalmente la Administración. Si no hubiere aseo íntegro dejando el lugar tal como se recibió, se cobrarán desde la garantía $5.000 o $10.000 según el grado de suciedad y desaseo, sin perjuicio de cobrarse adicionalmente los deterioros, o cursar multas, si es que ellos excedieren el valor de la garantía.

El horario de uso será:

Viernes, sábado y víspera festivo: 3turnosdiarios, de 10:00 a 14.00 hrs.; de 15:00 a 19:00 hrs.; y de 20:00 a 24:00 hrs

Domingo a jueves: 2 turnos diarios, de 10:00 a 14.00 hrs.; de 15:00 a 19:00 hrs

**9.2. SALAS DE EVENTOS O MULTIUSOS.**

El Edificio cuenta con dos salas de Eventos en el Piso 1.

Deben reservarse en Conserjería con 48 hrs. de anticipación, dejando una garantía de $ 30.000 (treinta mil pesos), normalmente cheque nominativo y cruzado a nombre de la Comunidad, la cual será devuelta en todo o parte según el caso, y en un plazo prudente, previa verificación del estado de las instalaciones.

Su uso no puede exceder de las 25 personas entregándose una nómina de ellas en Conserjería al momento de la solicitud. Podrá tratarse de visitas, las que siempre deberán registrase en Conserjería y no pueden acceder a las demás dependencias del Edificio, respondiendo de sus actos el respectivo copropietario o residente que solicitó el uso de la Sala.

El costo de uso será de $ 15.000 (quince mil pesos), y será destinado como aporte al Fondo deReserva.

Al desocupar la sala debe entregarse en perfectas condiciones y aseado, lo que será verificado por la Conserjería y finalmente la Administración. Si no hubiere aseo íntegro dejando el lugar tal como se recibió, se cobrarán desde la garantía $5.000, $10.000 o $15.000 según el grado de suciedad y desaseo, sin perjuicio de cobrarse adicionalmente los deterioros, o cursar multas, si es que ellos excedieren el valor de la garantía.

El horario de uso será:

Viernes, sábado y víspera festivo: 2bloques diarios, de 11:00 a 18.00; y de 20.00 a 01.00 hrs.

Domingo a jueves: 2 turnos diarios, de 11:00 a 16.00; y de 18.00 a 23:00 hrs.

**9.3.- GIMNASIO**

El Edificio cuenta con una sala de Gimnasio, en el piso 1.

Su uso será uso exclusivo de los residentes registrados del Edificio. El número máximo de personas en el recinto será de 8 a la vez, todas ellas mayores de 15 años de edad. Por excepción los menores pueden concurrir cuando no esté copado el espacio y siempre acompañados de la supervisión y responsabilidad de un adulto. Todos los usuarios deben solicitar el acceso previo registro en Conserjería.

El Gimnasio estará disponible para su uso de forma permanente, sin limitaciones de horario.

Se exige a los usuarios el debido silencio, seriedad, buen comportamiento y costumbres al interior de este espacio, especialmente en horarios de descanso.

Los usuarios deberán siempre utilizar buzos, zapatillas y vestimenta deportiva apropiada tanto al interior del recinto como en el tránsito desde y hacia su departamento. El uso de toalla esobligatorio.

**9.4.- LAVANDERIA.**

El Edificio cuenta con 4 Lavadoras de ropa y 4 Secadoras de ropa, en el Piso 1, máquinas que están concesionadas a una empresa particular con un cobro máximo fijado en el contrato, y con un consumo de insumos y energía que es de cargo de dicha empresa.

Todos los copropietarios que usen esta instalación deberán registrarse previamente en Conserjería.

Para el correcto funcionamiento de estas máquinas de lavado y/o secado, deben seguirse las instrucciones respectivas, que están consignadas en el recinto:

**9.5.- BICICLETERO.**

El Edificio cuenta con 2 bicicleteros.

Su uso es exclusivo para residentes y es obligación contar con elementos de seguridad necesarios, como cadenas y candados, para fijar la bicicleta en el bicicletero, al momento de estacionar, pues la Administración no se hace responsable por posibles daños o hurtos.

En su oportunidad se establecerán mejoras a estos espacios y regulaciones especiales en atención al creciente uso de los mismos.

**9.6.- PISCINA.**

Ubicada en la terraza del Edificio.

Su uso es exclusivo de los residentes registrados del Edificio. El número máximo de personas en el recinto será de 20 y en la piscina propiamente tal, aproximadamente de 10 a la vez.

Todas las personas que usen la piscina deben avisar y anotarse previamente en Conserjería o en la Nómina que se mantenga al efecto. Del mismo dar aviso al retirarse para permitir el eventual ingreso de otra persona en espera.

Deberán respetarse todas las normas de la autoridad sanitaria, en especial el Decreto Supremo Nº 209/2003 del Ministerio de Salud.

La Temporada de Uso de la Piscina transcurre entre el 15 de diciembre y el 30 de marzo de cada año. Y el horario, de martes a domingo, de 8.00 a 20.00 hrs., salvo el viernes, desde 14.00 a 20.00 hrs. (lunes, y viernes en la mañana cerrada para limpieza y mantenimiento).

Se deberá permanecer en el recinto de la piscina con el calzado y ropa de baño (traje de baño) adecuado. No está permitido cambiarse de ropa en el sector de piscina. Se sugiere el uso de gorro de baño por higiene. Los menores de 15 años solo pueden acudir acompañados de un adulto a su cargo. No pueden bañarse los menores de 2 años.

Es obligatorio el uso de las duchas antes de cada baño debiendo respetarse las normas de comportamiento social e higiene de uso normal. Antes de ingresar a la piscina los bañistas deberán retirar el exceso de crema, bronceador, protector solar o cualquier elemento que tengan en sus cuerpos.

No se permite introducir en el interior de la piscina, dentro del agua, colchonetas y balones o cualquier otro objeto, salvo flotadores exclusivos para la seguridad de los niños.

No se permite escuchar música, al menos que sea con audífonos (mp3, mp4, ipod, etc.)

Se prohíbe consumir alimentos, bebidas alcohólicas o sustancias estupefacientes en el recinto de la piscina y la utilización de envases de vidrio. Los papeles, colillas y demás residuos, deberán depositarse en los papeleros.

Sólo podrán hacer uso de la piscina personas que sepan nadar y menores acompañados permanentemente por sus padres o adulto responsable. Además, ningún niño menor de 12 años, aunque sepa nadar podrá hacer uso de la piscina si no está debidamente custodiado.

No se permitirá el baño a quienes se encuentren en estado de embriaguez, bajo los efectos de sustancias prohibidas en la ley de drogas o aquellos que tengan heridas en desarrollo o porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias.

Se prohíbe a los bañistas hacer todo tipo de piruetas que, molesten o pongan en riesgo su seguridad y la de los demás, como "piqueros", "clavados", "bombas", "chinas”, etc.

Las personas que permanezcan en el interior del recinto de la piscina, son personalmente responsables de sus actos ante la Comunidad y la Ley. La Comunidad, como propietaria de las instalaciones, contare o no con laatenciónde un salvavidas o personal de vigilancia especial, no responderá, en ningún caso, de los daños y perjuicios que puedan sobrevenir a los usuarios de este servicio ante la utilización de estas instalaciones.

Si algún usuario ensucia el agua de la piscina de modo que haga necesario su recambio, su costo y tratamiento será de responsabilidad del propietario o arrendatario según elcaso, sin perjuicio de la multa adicional procedente.

Queda prohibido circular por los recintos comunitarios, cerrados, (hall, ascensores, escaleras, pasillos, etc.), con ropa mojada con exceso de agua (estilando), sin zapatos, camisa opolera.

**10.- ASEO, HIGIENE Y EXTRACCIÓN DE BASURAS.**

Todos los residentes y usuarios son responsables del cuidado del aseo e higiene del Condominio recordando que los problemas de higiene de una unidad pueden llegar a afectar a todos los vecinos.

Se debe prestar especial colaboración con la Administración comunicando cualquier anomalía, mala práctica o acción, o desperfecto, que incida en el debido aseo e higiene en la Comunidad.

Es obligación mantener aislada y eliminar con prontitud la basura, en especial que pueden atraer insectos o roedores. Sólo se podrá botar por el ducto de basuras las de tipo corrientes, de normal uso de su unidad, y deberá hacerse en bolsas plásticas, perfectamente cerradas y, de un tamaño acorde a la boca de entrada del mismo, nunca en cajas de cartón ya que suelen atascarse o romperse.

Está estrictamente prohibido botar por el sistema de basuras a granel, polvo de aspiradora, líquidos, desechos orgánicos, cajas de cartón; escombros de construcción de cualquier tamaño, vidrios, botellas y objetos pesados o corto punzantes que puedan romper las bolsas o provocar cortes a las personas que deben posteriormente manipularlas.

Será de responsabilidad directa del usuario la eliminación de la basura, que de acuerdo a la descripción anterior, no pueda o no deba ser botada al ducto de extracción o a los contenedores.

No se podrá sacudir por balcones, ventanas o contra los muros o elementos comunes, alfombras, felpudos, bolsa de aspiradora, ropa ni ningún objeto que despida polvo o partículas.

Queda estrictamente prohibido botar por los WC y las descargas de alcantarillado elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios y muy costosos problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el Edificio.

El horario habitual para el uso de los shaft de basura será de lunes a domingo de 07:00 a 23:00 hrs.

**11.- TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS.**

Está absolutamente prohibido mantener en los departamentos y bienes comunes mascotas de raza grande, entendidas como aquellas que no puedan ser fácilmente portadas en brazos. Y además todas aquellas con prohibición de tenencia legal. En tales casos, y de ser sorprendido, esta acción se tomará ésta como una falta gravísima, en donde se cursará una multa a los infractores, por cada evento identificado.

Además de tamaño pequeño la mascota no debe causar molestias o daños a los demás copropietarios, tales como ruidos, ladridos, ingreso indebido a otro departamento, etc. Además, el propietario deberá circular con ella en brazo y con sus respectivos arneses en el caso de perros, por lo cual no podrán desplazarse libremente por los espacios comunes del Edificio, menos aún orinar o defecar en ellos.

**12.- CARROS DE SUPERMERCADO**

Son 2 que están ubicados en el Piso 1.

Deben ser solicitados en Conserjería, usados solo para transportar compras o enseres, ser vueltos a su lugar luego de terminar su uso prohibiéndose dejarlos en otro lugar o sacarlos del Edificio o jugar con ellos.