

CONSORCIO DE PROPIETARIOS

REGLAMENTO INTERNO

REFACCIONES PARTICULARES EN UNIDADES FUNCIONALES:

A los efectos de mantener el debido orden, desenvolvimiento y convivencia dentro del edificio, cualquier Propietario y/o Inquilino y/o Morador de una Unidad Funcional, que decida realizar obras de refacción, remodelación y/o mejoramiento dentro de la misma, deberá cumplir y aceptar la presente normativa, y responder de manera responsable y solidaria, por cualquier daño y/o perjuicio, que con motivo de la obra, pudiera provocar al Consorcio, o a sus ocupantes. Para tal fin, deberá considerar, las siguientes normativas:

1.- Todo Propietario, que decida realizar refacciones en su respectiva Unidad Funcional, deberá dar aviso a la Administración del Consorcio, con una antelación de 10 días.

2.- También deberá enviar vía email a la Administración, el plan de obras a realizar en la Unidad Funcional, "con planos y memoria descriptiva de las tareas y refacciones". Dicha memoria descriptiva debe contener: tipo de reformas; si renovarán baños, cocinas; si cambiarán cañerías de baños, cocina, calefacción, gas; se cambiarán cableados internos de luz; si derribarán tabiques divisorios de ambientes; si cambiarán carpinterías metálicas de ventanas, y tipo de materiales; si cambiarán puertas de acceso a la Unidad; si cambiarán aparato de portero visor/eléctrico; si cambiarán pisos de los distintos ambientes; si harán pulidos de pisos, plastificados, etc.; si harán cerramientos de balcones; si cambiarán persianas de ventanas; y cualquier otra modificación no enunciada. Además deberá contar con el tiempo estimado de la obra, en su totalidad.

3.- Las modificaciones internas al dpto. deberán contar con la supervisión de un constructor o Arquitecto, que garantice que las refacciones, no afectarán la estructura del edificio, o servicios comunes del edificio.

4.- El Propietario de la Unidad Funcional, deberá solicitar el correspondiente "permiso de obra", en el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, si la magnitud de la obra o refacción lo requiere. Del mismo deberá entregar copia a la Administración del Consorcio.

5.- La Administración del Consorcio, procederá a evaluar los planos y memorias descriptivas, y de ser necesario, hará la consulta con un profesional, que verifique, que las obras a realizarse, no producirán ningún daño al edificio o unidades superiores, inferiores o lindantes.

6.- El Propietario deberá entregar además a la Administración del Consorcio, los datos del Profesional a cargo de la obra (profesión, matrícula, domicilio legal, teléfono, email), y el listado de obreros que participarán en la obra, y la póliza de seguro de vida, accidente de trabajos y responsabilidad civil de los mismos.

7.- El Personal debe respetar el ingreso al edificio, y la higiene permanente de los espacios comunes (Hall de Planta Baja, entrada de servicios, escaleras, ascensores, cocheras, etc.). Para el caso de producir alguna suciedad, deberán hacerse cargo de la limpieza, sin perjuicio de avisar al Encargado del edificio.

8.- Para el ingreso de herramientas y/o materiales, deberán hacerlo exclusivamente en el horario de la mañana, de 8 a 12 hs., y tomando todos los recaudos necesarios, para mantener el orden, la limpieza, y de no dañar los espacios comunes por los que transitan.

9.- Para el uso de ascensores para subir materiales, tendrán que poner las coberturas necesarias (llámese lonas, cartones corrugados, etc.), de manera tal de no producir daños en la cabina. Y finalizada la tarea, realizar la higiene correspondiente. El único ascensor habilitado para carga de materiales y herramientas, es el de "servicios". Tendrán en cuenta además, de no sobrepasar el límite de carga permitida para dicho ascensor.

10.- Los horarios permitidos para las tareas de obra son: de 8:30 a 13:00 hs. y de 15:00 a 18:00 hs., de lunes a viernes. Fuera de estos horarios, no está permitido, realizar ningún tipo de tarea, que produzca ruidos molestos, y utilización de herramientas (masas, perforadoras, amoladoras, etc.), que perturben el normal silencio y/o descanso de los moradores del edificio. Los obreros no podrán pernotar en la Unidad Funcional, durante el horario de 19:00 a 07:00 hs., bajo ninguna justificación.

11.- Durante la obra, si fuere necesario, cortar el suministro de agua general o de una columna, por alguna reparación y/o cambio de cañería de agua, deberán avisar con la debida antelación, al Encargado del edificio, y/o Administración, a fin que haya el tiempo suficiente para avisar al resto de los moradores del edificio.

12.- Para el supuesto caso, que con motivo de las tareas que se realizan en la obra, se produce alguna rotura o daño, a un Espacio Común, o a Unidades Funcionales, superiores, inferiores, o linderas, el Propietario de la Unidad donde se realiza la obra, deberá hacerse cargo de inmediato, de las tareas de reacondicionamiento, reposición, y puesta de valor de lo dañado, a su estado de origen. Para ello, dispondrá del personal calificado, en un plazo que no supere las 72 hs. de producido el daño. Para el caso, que el Propietario no responda a esta obligación, la Administración, enviará a ejecutar todas las tareas de los sectores dañados, y hará el correspondiente cargo, de manera particular, a la Unidad Funcional, imputando los valores por expensas.

13.- En todos los casos, la obra de refacción, no podrá superar los 60 días, y para el caso de mayor plazo, deberá ser consensuado con la Administración del Consorcio, fundamentándose los motivos de la extensión del plazo.

14.- El incumplimiento de cualquiera de los puntos enunciados en el presente Reglamento Interno, será pasible de: a) aplicación de multas equivalentes a el costo de 1 a 5 expensas ordinarias, que le corresponda a la Unidad Funcional, del mes en curso de la obra; b) el pago de los daños producidos en espacios comunes, o unidades linderas; c) el pago del servicio de limpieza, para el caso que no lo hagan los obreros o el Propietario; d) la iniciación de las acciones legales que correspondieren, por incumplimiento del presente Reglamento Interno y/o Reglamento de Copropiedad y/o Código Civil y Comercial de la Nación. La cuantificación de los puntos a), b) y c), serán evaluados y resueltos por el Consejo de Propietarios y la Administración.