

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO

SANTO DOMINGO 4259, QUINTA NORMAL.

OBJETIVO:

El objetivo de este Reglamento, es regular los aspectos de convivencia dentro de la comunidad que compartimos y ayudar a preservar las instalaciones de tal modo de mejorar la calidad de vida, la seguridad y la plusvalía de nuestro edificio.

Esta normativa adquiere el carácter de obligatoria, a contar del 16 ABRIL de 2012 y mantendrá su vigencia mientras la Asamblea o el propio Comité de Administración, no la modifique o revoque. Sus indicaciones son imperativas tanto para los propietarios como para los arrendatarios y usuarios a cualquier título, de las unidades de este condominio.

Las infracciones y desacato de sus preceptos, podrá significar las sanciones que señala la Ley N° 19.537, promulgada el 16 de Diciembre de 1997 y el Reglamento de Copropiedad, como también la denuncia ante el juez de Policía Local o la autoridad del organismo competente.

Cabe recordar que de acuerdo a la Ley antes mencionada, el propietario de un departamento que cede el uso y goce de ésta, a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario, del cumplimiento de las obligaciones, como el pago de los gastos comunes y de las sanciones establecidas.

Está comprobado que prácticamente todos los conflictos que se generan en una comunidad de esta naturaleza, son producto de la falta de normas o bien de su desconocimiento o incumplimiento.

Para lograr el propósito planteado es aconsejable que toda la familia, residentes, personal doméstico y dependientes sean instruidos adecuadamente sobre estas materias. También es recomendable entregar una copia de este ejemplar al residente que lo suceda en el uso del departamento.

Es necesario que todos los habitantes contribuyan comunicando a la administración cualquier anomalía o desperfecto que se observe con relación a estas materias e impedir. y/o denunciar las malas prácticas o actos de destrucción por parte de otras personas.

Agradecemos su apreciada comprensión y colaboración en la observación de estas normas además de su activa y entusiasta participación en las futuras actividades y reuniones de asamblea de la comunidad.

Este Reglamento anula cualquier instrucción dada sobre estas materias con anterioridad a esta fecha.

I. DISPOSICIONES GENERALES DE CONVIVENCIA

1. DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

- a) El propietario deberá comunicar oportunamente a la administración tanto sus datos personales como cualquier cambio de su lugar de residencia. De acuerdo a la ley, si no lo hiciera, se entenderá que su lugar oficial de residencia es en el respectivo departamento de que es propietario en este condominio. También será su obligación informar de las modificaciones que se generen en la propiedad o dominio de su inmueble. Igualmente alertará toda vez que se produzca un cambio del usuario titular de su casa, indicando los antecedentes básicos de su identificación, número de cédula de identidad, dirección comercial, teléfonos, correo electrónico, etc.
- b) El propietario deberá establecer en el correspondiente contrato de arriendo de su departamento que celebre con un tercero, la obligación de éste a cumplir con todas las normas legales, el reglamento de copropiedad internos del condominio. Para el efecto deberá también hacer entrega al nuevo residente de una copia de los reglamentos antes señalados en el momento de firmar el contrato.
- c) El propietario no podrá arrendar, subarrendar o ceder el uso de su departamento o recintos de ella a personas de notoria mala conducta y deberá atender, y actuar en consecuencia, ante los reclamos fundados por escrito de parte del Comité de Administración y de la Administración cuando correspondan al comportamiento del o los ocupantes de su departamento.

Sin perjuicio del convenio o contrato que pueda establecer con un tercero, el propietario es el responsable ante la comunidad y la ley del pago oportuno de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, como también las cuotas del fondo de operaciones, fondo de reserva, seguros y por cualquier otro concepto que se establezca de conformidad a la ley. El hecho de que el departamento permanezca desocupado, no exime, en caso alguno, al propietario de la obligación de pagar estos gastos. Esta obligación deberá cumplirse **hasta cinco días después de entregado el Aviso de Cobro correspondiente** y su infracción podrá significar la aplicación de **multas de un 5%** e intereses legales mensuales y/o el corte de suministro eléctrico de su unidad al completarse una deuda **de tres cuotas de gastos comunes impagos**, además de iniciar la demanda ejecutiva pertinente. El pago deberá realizarse, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente 65065-10, del Banco de Chile, o cheque cruzado y nominativo, a nombre de,

EDIFICIO SANTO DOMINGO 4259.

- d) La Administración publicará y exhibirá, como estime conveniente, el listado de los deudores morosos. Los deudores morosos de gastos comunes no podrán participar tomando acuerdos de asamblea ni ser electos miembros del Comité de Administración.
- e) El propietario debe asistir personalmente, o debidamente representado mediante un poder simple, a las reuniones de asamblea, sean estas ordinarias o extraordinarias.
- f) Los acuerdos tomados legalmente en sus sesiones serán obligatorios para todos los propietarios aunque no hayan asistido ni contribuido con su voto favorable.
- g) Es de responsabilidad del propietario el mantenimiento de todos los elementos que se encuentren en el interior de su departamento, sean estos muros, tabiques, pisos, cielos, puertas, ventanas, balcones, etc., así como también las instalaciones y artefactos sanitarios, eléctricos, de gas y alcantarillado, hasta los empalmes con la red general del condominio.
- h) Los daños causados a otras unidades serán de costo y responsabilidad del propietario. Los medidores de agua potable, electricidad y gas son también bienes particulares y por lo tanto se someten al mismo tratamiento. La ejecución de trabajos de reparaciones o de alteraciones de los elementos antes mencionados que directa o indirectamente pueden afectar a otras unidades o a bienes de dominio común, requerirá previamente de la aprobación y coordinación de la administración para su ejecución.

2. DEL USO DE LOS DEPARTAMENTOS

- a) Todo ocupante, a cualquier título, usará su departamento según el destino que a su naturaleza corresponda, es decir, **como habitación**. Por lo que queda expresamente prohibido emplearlo para otros fines. Así no estará permitido destinar su departamento para oficinas, talleres, locales de venta o de atención de público; como tampoco su bodega para habitación o su estacionamiento para bodega, etc.
- b) En el interior de los departamentos no se podrán ejecutar actos que comprometan la seguridad, solidez, salubridad y estética del condominio, ni mantener, aunque sea transitoriamente, materias peligrosas, sean éstas infectadas, mal oliente, inflamable o explosivo.

- c) Los departamentos se usarán en forma ordenada y tranquila sin causar molestias, ruidos, malos olores u otro tipo de incomodidades a los demás usuarios ni emplearlos a objetos contrarios a la moral y las buenas costumbres. No podrán realizarse arreglos, trabajos, actividades o celebraciones ni accionar aparatos o instrumentos que provoquen ruidos molestos durante los horarios de descanso que se indican a continuación.

3. DE LOS RUIDOS MOLESTOS:

a) Horarios de descanso:

De Lunes a Jueves y los Domingos desde las 20:00 hasta las 08:00 horas del día siguiente.

Viernes, Sábado y víspera de festivos desde las 24:00 hasta las 10:00 horas del día siguiente.

- b) Horarios de trabajos:** Los trabajos en los departamentos que utilicen herramientas que emitan ruidos molestos deben programarse en lo posible de Lunes a Viernes entre las 09:00 hrs. Y 19:00 hrs., y el día sábado entre las 09:30 y 14:00 hrs., a fin de respetar los derechos al descanso del resto de los residentes de la comunidad. Domingos y feriados no se pueden efectuar trabajos.

- c) La música debe ser escuchada en un volumen moderado.

- d) Deben evitarse los golpes de puertas al cerrarlas.

4. DE LA ESTETICA EXTERIOR

- a) No está permitido el colgar ropa u otros elementos en las terrazas de los departamentos que puedan ser vistas desde el exterior.
- b) Todo cierre de aluminio que se haga debe ser del mismo color del original del edificio (aluminio anodizado champagne), así como también los cristales.
- c) El cortinaje de las ventanas que da al exterior debe ser de tonalidad clara (blanco o crema); y/o cortinas forradas en los mismos tonos.
- d) Todo cierre de las terrazas debe ser por persianas Hanga roa y del mismo color del cortinaje de las ventanas que da al exterior (maderas laureles y pintura T.1389). Solo el cierre del piso 2 puede ser de color madera, Cualquier otra alternativa, deberá ser autorizada por el Comité de Administración.
- e) Se hace especial hincapié que la limpieza de vidrios (ventanales exteriores), deberá ser realizado solamente por personal autorizado y/o especializados en dicha materia, quedando estrictamente prohibido al personal del edificio realizar dichas labores.
- f) Queda estrictamente prohibido alterar la Línea de fachada del Edificio en su contorno general, con instalaciones de antenas de TV-CABLE, u otros elementos que no estén acorde a su estructura

5. DEL USO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

- a) Los bienes comunes se usarán en forma ordenada y tranquila, según el destino que su naturaleza corresponda y sin perjuicio del uso legítimo. No se podrán realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres o que comprometan la seguridad de la comunidad.
- b) Está estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas a excepción del salón de Fiestas o de sustancias estupefacientes en todas las áreas comunes del condominio.

Cualquier infracción al respecto será denunciada a carabineros.

- c) Está prohibido elevar volantines en cualquier espacio común y los padres serán responsables de los juegos que sus hijos realicen en sectores comunes debiendo velar por su seguridad por el cuidado de estos bienes.
- d) Está prohibido mantener en los espacios comunes y en el interior de los vehículos estacionados dentro del condominio, aunque sea transitoriamente, materias peligrosas, sean infectadas, malolientes o inflamables.
- e) No se podrá colocar por parte de los residentes, en fachadas, en otros elementos comunes ni en ventanas objetos, publicidad o letreros de cualquier tipo que alteren el ornato o estética o que comprometan a la comunidad con algún producto o ideología. No obstante, el Comité de Administración podrá decidir el arriendo de ciertos bienes comunes para la utilización de propaganda de empresas que estén dispuestas a aportar recursos importantes a la comunidad, lo que deberá someterse a la aprobación de una asamblea extraordinaria.
- f) No podrán hacerse transformaciones que alteren los bienes comunes, ni modificar las fachadas de los departamentos, ni la colocación de cables a la vista ni cercos que no estén debidamente autorizados.
- g) Los bienes de dominio común que pudieren ser asignados, por una asamblea extraordinaria, a los distintos copropietarios con el derecho a uso y goce exclusivo, no otorga dominio sobre los mismos. Su utilización será de acuerdo a su naturaleza y no se podrán ejecutar construcciones ni transformaciones sin contar con las autorizaciones del Comité de Administración, de la Administración y de la Dirección de Obras Municipales, según sea el caso. El eventual pago a la comunidad por este beneficio, como la obtención y pago de patentes o derechos municipales y, el mantenimiento y cuidado de esas áreas asignadas, serán de cargo exclusivo de los respectivos asignatarios. El mal uso de estos bienes comunes o el incumplimiento de compromisos o normas, podrá significar la pérdida inmediata del beneficio, sin perjuicio de las demás acciones legales.
- h) El uso de áreas comunes para depositar transitoriamente materiales o escombros de construcción para la ejecución de obras al interior de las unidades, deberá contar con la autorización y coordinación de la administración. En todo caso no se podrá preparar mezcla de hormigón u otro material directamente sobre elementos comunes como pasillos, jardines, calzadas o veredas salvo que se tomen todos los resguardos correspondientes y se cuente con la autorización expresa de la administración. El propietario de la unidad donde se realicen los trabajos deberá asumir toda la responsabilidad y cargos que implique el retiro de materiales y por los daños que se causaren. Tampoco se podrá, para limpiar eventuales restos de material, manguerearlos para que escurran libremente o lleguen a los sumideros o drenajes de

aguas lluvias ya que éstos al solidificarse irán obstruyendo y limitando el paso o absorción del agua.

- i) Será responsabilidad, de la Administración en curso, verificar que los seguros contra incendio de los espacios comunes estén al día en sus cuotas pagos etc. (refiérase a la totalidad de los espacios comunes del edificio).
- j) Cada residente es responsable de dejar bien cerradas las puertas de ingreso a su departamento como las de las rejas perimetrales o subterráneos, evitando que ingresen personas ajenas a la comunidad.
- k) Conserjería no será responsabilizada por llaves de los departamentos.

6. DE LA RELACION CON EL PERSONAL

El personal Administrativo, también forma parte de la Comunidad Edificio Gran Bretaña, por lo tanto, merece el mismo **respeto** que se da a todos los demás miembros de ésta, y deberá regirse por las mismas normas de conducta.

- a) No se podrá solicitar al personal de la comunidad la ejecución de trabajos particulares, encargos especiales o cualquier acción que los distraiga de sus funciones dentro de su jornada laboral. Se hace notar que el personal lo tiene estrictamente prohibido y su incumplimiento es causal de despido inmediato de acuerdo a la norma laboral. Se exceptúa de lo anterior lo indicado en el punto siguiente.
- b) Una vez cumplida su jornada, el personal queda en libertad para realizar trabajos particulares, no haciéndose responsable la comunidad ni la administración por los resultados de los mismos.
- c) El personal recibirá instrucciones exclusivamente de la Administración y ésta, a través del Comité de Administración del edificio.
- d) Los reclamos, observaciones y/o sugerencias de cualquier índole que tengan los copropietarios, deberán ser formuladas a la Administración, a través del Libro de Reclamos, que se encuentra a su disposición en portería.-
- e) El personal Administrativo no podrá mantener conversaciones con asesoras del hogar en accesos a los departamentos, bajo las ventanas de estos ni en sus puestos de trabajo (conserjerías, etc.)

- f) Además de las consideraciones estipuladas en el presente Reglamento, el personal deberá considerar todas aquellas Normas y/o Disposiciones Generales que se entregue al trabajador, y que este recibido bajo firma del personal.
- g) Por ningún motivo se utilizarán elementos o materiales de propiedad de la comunidad para los efectos de trabajos particulares del personal administrativo (Elementos y artículos de aseo, etc.). La infracción a lo dispuesto en este punto será causal de término de su contrato de trabajo.

7. DE LOS DAÑOS, PÉRDIDAS Y RESPONSABILIDADES

- a) La comunidad y la administración no se hacen responsables de los daños que causen terceros a las personas, a los vehículos, a la propiedad y a los bienes de dominio común siendo exclusivamente el propietario responsable de lo anterior.
- b) La comunidad y la administración no se hacen responsables por las pérdidas, robos o hurtos de objetos de valor que se produzcan al interior de las unidades, del condominio o de los vehículos. Como así también, los copropietarios cuando dejen algo (llaves u otras especies) en conserjería debe ser en sobre cerrado, con el nombre de la persona que debe retirar dicha especie.
- c) Los propietarios y/o titulares residentes serán solidariamente responsables de los daños causados a otras unidades, vehículos y a los bienes de dominio común, cuando sean estos provocados por sus hijos o menores a su cargo, como también por los visitantes a su unidad. De este modo, cuando se vean afectados bienes de dominio común, deberán responder por el gasto directo de las reposiciones o reparaciones que procedan, las que serán incorporadas en el cobro de los gastos comunes de la unidad involucrada, para todos los efectos, sin perjuicio de las acciones legales que pueda iniciar la comunidad o los propietarios afectados y de las indemnizaciones que correspondan en derecho.
- d) El personal deberá velar por que todos los puntos del presente reglamento sean cumplidos por la comunidad, teniendo que informar las irregularidades por escrito a la Administración, a través del Libro de Novedades, señalando día, hora, personas involucradas y el respectivo número de departamento donde habita e informarlo a su supervisor inmediatamente.

8. DE LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de Copropiedad y Administración acerca de las obligaciones del Administrador, fíjense las siguientes normas a las cuales éste deberá ajustar su cometido:

- a) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales.
- b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del condominio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo.
- c) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno.
- d) Formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del condominio; así como representar a éste ante aquéllas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.
- e) Representar en juicio pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso 1ro del art 7mo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la conservación y administración del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
- f) Mantener en el condominio, una nomina al día de los copropietarios, y arrendatarios, con sus respectivos teléfonos, etc, actualizados.
- g) Mantener vigente el archivo de documentos del condominio, y a disposición de los copropietarios y/o organismos (autoridades), que controlen estas disposiciones(en conserjería)
- h) Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad, contratando por cuenta del copropietario, que no lo hiciere, un seguro contra incendios y sismos.
- i) Rendir cuenta documentada de su administración en épocas que se hayan establecido, y cada vez, que lo solicite la asamblea, o el comité y en todo caso, al término de su gestión.
- j) Mantener una lista actualizadas de teléfonos y direcciones e servicios de Urgencia, Hospitales, Clínicas; Carabineros, Bomberos, P.D.I, de la comuna.
- k) Velar por la debida iluminación de especies de circulación interiores y perimetrales del condominio.
- l) Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno, establecidos en el reglamentó de copropietario.

II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

1. ASCENSORES

- a) Todos los usuarios son responsables del buen uso y cuidado de las cabinas y sistema de ascensores. Se debe respetar todas las normas y recomendaciones de seguridad y uso que imparta la Administración, el fabricante y la empresa de mantenimiento.
- b) Se debe comunicar a la conserjería cualquier anomalía o desperfecto que se observe e impedir y/o denunciar su mal uso, o actos de vandalismos de otros usuarios.
- c) Se deberá tener paciencia para esperar la llegada del ascensor. El tiempo de esperas, normalmente, menor del que usted se imagina.
- d) Se debe evitar el empleo innecesario del ascensor
- e) Tenga claro a qué piso se dirige. Para llamar al ascensor marque únicamente el botón que indica el sentido de su viaje y hágalo una sola vez. En su interior use también los botones adecuadamente.
- f) Durante el viaje ubíquese en los costados de la cabina, dejando el espacio central para el ingreso y salida de pasajeros en los pisos intermedios.
- g) No detenga el ascensor forzando sus puertas ni retarde su partida.
- h) No salte ni realice movimientos bruscos en el interior de la cabina., pues hará detener el ascensor
- i) Al ingresar o salir del ascensor no lo haga en forma automática, verifique primero que la cabina este en el piso, advierta si existe desnivel entre el piso de la cabina y el del edificio, y hágalo cuando las puertas estén completamente abiertas y la cabina detenida.
- j) Respete las indicaciones de peso máximo o cantidad de pasajeros que pueden viajar en cada cabina.
- k) No se apoye en las puertas durante su apertura o cierre, ni fuerce su acción.
- l) Los niños menores de doce años, no deberían viajar solos.

- m) No arroje residuos ni colillas de cigarrillos al hueco del ascensor, pueden producir incendios. Tampoco fume, bebe o coma en su interior.
- n) Si el ascensor se detiene o registra alguna falla, no intente salir de éste por sus propios medios. Presione el botón de alarma y espere con calma y paciencia la ayuda del personal del edificio que está preparado para estos inconvenientes. Para esta y otras emergencias siempre es recomendable portar una pequeña linterna.
- o) En caso de sismo, incendio, explosión o desborde de agua que invada el hueco del ascensor, este nunca deberá usarse para evacuar el edificio, utilice las escaleras.
- p) Si debe trasladar elementos de mayor peso o volumen, (cambio de residencia), solicite la autorización correspondiente en la conserjería, y los elementos necesarios para proteger la cabina.
- q) Horarios de mudanzas, excluyendo los días Domingos:

De 08:30 a 19:00, la mudanza se coordinara a través de la conserjería. Tanto el que llega como así también el que se va de la comunidad, deberá cancelar, 1 U.F., para efectos de aseo en los espacios comunes que se utilicen. Para las mudanzas los interesados serán responsables de que las puertas estén permanentemente vigiladas.

2. ASEO, HIGIENE Y ESTRACCION DE BASURA

- a) Todos los usuarios son responsables del buen cuidado y aseo del condominio. Es fundamental compartir con sus familiares y usuarios de su departamento, las disposiciones de este reglamento. Recuerde que en una comunidad los problemas de higiene de un departamento pueden llegar a afectar a todos sus vecinos. Se debe respetar todas las normas y recomendaciones de estas disposiciones y las que sobre el particular imparta la autoridad sanitaria y la Administración.
- b) Se debe colaborar comunicando a la conserjería cualquier anomalía o desperfecto que se observe con relación a estas materias e impedir y/o denunciar las malas prácticas o acto de destrucción por parte de otros usuarios.
- c) Es necesario hacer presente a los copropietarios no botar basura por los Shaft entre las 23:00 y las 07:00 hrs. Esto debe ser en forma permanente sin excepción.

- d) Elimine con prontitud las basuras que pueden atraer insectos o roedores. Sólo se podrá votar por el ducto de basuras las de tipo corrientes, de normal uso de su departamento, y deberá hacerse en bolsas plásticas, perfectamente cerradas y de un tamaño acorde a la boca de entrada del ducto. Nunca lo haga en cajas de cartón ya que suelen atascarse por sus bordes.
- e) Esta directamente prohibido votar por el sistema de basuras:
- Basura a granel
 - Polvo de aspiradora
 - Líquidos y desechos orgánicos
 - Cajas de cartón
 - Escombro de construcción de cualquier tamaño
 - Vidrios, botellas
 - Objetos pesados o corto punzantes que puedan romper las bolsas o provocar cortes a las personas que deben posteriormente manipularlas.
- f) Será responsabilidad directa del usuario la eliminación de la basura, que de acuerdo a la descripción anterior, no pueda o no deba ser votada al ducto de extracción o a los contenedores.
- g) Es recomendable adoptar una actitud ecológica con relación a la basura, tratando de no mezclar los distintos tipos de ellas, lo que permitirá su reciclaje posterior. Así lo correcto sería separarlas de acuerdo a su composición en la siguiente clasificación general:
- Residuos de alimentos
 - Papeles y cartones (deje aparte los envases Tetra-pack)
 - Plásticos (deje aparte envases de bebidas o jugos)
 - Metales (deje aparte los envases de bebidas, jugos y cervezas)
 - Latas de aerosol
 - Pilas y baterías
- h) 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 partícula.
- i) Nunca tire por las descargas de alcantarillado, elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el edificio.

- j) Mantenga en buen estado todos los artefactos que funcionan con agua, evitando filtraciones que puedan causar deterioros a su departamento y a los vecinos con los consiguientes problemas de humedad, y aparición de hongos y bacterias. Especial cuidado tenga también con el riego de sus plantas de interior de modo de no producir daño a sus vecinos. Limpie periódicamente, especialmente antes que comiencen las lluvias, las gárgolas de salidas de agua de terraza o balcones.
- k) Asee y ventile periódicamente cada recinto de su departamento, permitiendo un buen asoleamiento. Aspire muebles, alfombras y rincones para evitar, entre otras cosas, el apareamiento de arañas.
- l) Mantenga en buen estado de higiene los estanques de agua de los W.C. En caso de emergencia esa agua es apta para el consumo.
- m) Si su departamento permanece sin uso por mucho tiempo, se pueden secar los sellos de agua que tienen los distintos artefactos de baños y cocina, y con ello ingresar los malos olores de las ventilaciones del alcantarillado. Para evitarlo es necesario cada cierto tiempo, hacer correr el agua por ellos.
- n) Con relación a la tenencia de mascotas, vea el capítulo correspondiente.

3. DE LOS ESTACIONAMIENTOS

- a) No podrá destinarse esta área, para juegos, pista de patinaje ni para elevar volantines.
- b) Tampoco podrán usarse estas zonas para prácticas y enseñanza de conductores de vehículos.
- c) Se permite circular en bicicleta para ingresar o salir del recinto, pero no como pista de ciclismo.
- d) No podrán hacerse reparaciones de los vehículos, ni desarmar partes en el interior del condominio, salvo las estrictamente necesarias para sacarlo y llevarlo al taller mecánico.

- e) Sólo podrá estacionarse los vehículos de uso personal del usuario, quedando prohibido el ingreso de acoplados, taxis o vehículos de gran tamaño que molesten o impidan la maniobrabilidad de otros usuarios.
- f) Si un vehículo queda mal, estacionado e impide el paso de otro, el infractor será avisado por el personal de la conserjería para que repare de inmediato el inconveniente, sea cual fuese la hora que esto se produzca.
- g) Cada propietario es responsable de su vehículo, de los objetos que mantenga en su interior y de los daños que pueda provocar a terceros o a la propiedad al momento de circular por los estacionamientos o condominio. No podrán mantenerse al interior de los vehículos elementos explosivos o inflamables como cilindro de gas licuado o elementos peligrosos.
- h) Al circular por las áreas de estacionamiento, será necesario hacerlo con las luces bajas encendidas y a una velocidad moderada que no supere los 10 km/h.
- i) En los subterráneos se deberá evitar mantener el motor en marcha innecesariamente, con el objeto de no contaminar el recinto.
- j) Cada usuario deberá entregar a la administración la placa patente del o los vehículos que usualmente ocuparán su estacionamiento.
- k) Ningún propietario o arrendatario podrá hacer transformaciones, demarcaciones o cierres en sus estacionamientos sin la autorización por escrito del Comité de Administración y Administración.
- l) Los estacionamientos de visita, están destinados exclusivamente a esos usuarios, como eventuales y transitorios.
- m) El personal de la conserjería y comunidad está plenamente autorizado para hacer cumplir estas normas. La infracción a este Reglamento podrá significar la aplicación de las sanciones que señale el reglamento de copropiedad y/o ser denunciadas al Juzgado de Policía Local.
- n) Está terminantemente prohibido tocar la bocina para que abran el portón automático. Cada copropietario debe hacer uso de su control remoto.
- o) Los estacionamientos de visita deben ser solicitados en recepción. Los residentes no pueden permitir el ingreso de otros vehículos. Esto debe ser controlado por la persona que esté de turno en la recepción; registrándose, además, la patente del

automóvil de visita y número del departamento visitado y su permanencia no podrá exceder de 6 horas.

- p) Al ingresar o salir de los estacionamientos se deberá mantener una velocidad baja.
- q) Cada propietario debe resguardar el uso de su estacionamiento, y no usar el de los demás; ni menos el de visita, esto se sancionará con multas.
- r) Está prohibido el lavado de los vehículos en los estacionamientos.
- s) Los estacionamientos no son para el juego de los niños y tienen graves riesgos para ellos por el desplazamiento de vehículos; por lo que los adultos deben hacerse responsables de que no deambulen por ellos.
- t) El uso indebido de los estacionamientos, generará una multa de \$5.000 por evento.

4. DE LA SEGURIDAD

- a) No se permite la entrada de promotores o personas ajenas al edificio.
- b) Si algún departamento va a realizar trabajos con personas ajenas al edificio, deberán avisar a Conserjería la identidad de quienes ingresarán.
- c) Conserjería preguntará a qué departamento se dirigen las visitas y solicitará al copropietario del departamento indicado, su autorización para el ingreso vía citòfono.
- d) Los residentes deberán someterse y hacer cumplir los controles establecidos y aprobados como procedimientos de seguridad por la Administración y el Comité de Administración, particularmente los relacionados con los ingresos de visitas.
- e) Todo copropietario, debe retirar su correspondencia, debidamente ordenada y clasificada, en Conserjería. Este punto es necesario recalcarlo que es de responsabilidad del copropietario retirar la correspondencia, el conserje no debe entregar correspondencia en forma particular a los copropietarios

5. DEL CUIDADO DE LOS JARDINES

- a) Los jardines tienen como propósito la recreación visual; por lo que se les encarece a los adultos, controlar que sus niños no destruyan los jardines utilizando solamente los juegos para niños establecidos.
- b) Está prohibido jugar a la pelota en todos los jardines, pues se daña el césped esto se sancionará con multas.
- c) Conforme a lo solicitado por asamblea celebrada con fecha 27 de Diciembre de 2011, se deja establecido y por unanimidad, que queda estrictamente prohibido colocar juegos en los jardines que no sean aquellos propios del Condómino, no se aceptará que en los cumpleaños se coloquen, juegos externos, que impliquen instalaciones, uso de generador etc., (se reitera) todo aquello que no sea estrictamente de la Comunidad.

6. DEL USO DE PISCINA

- a) Los copropietarios o residentes que usen la piscina deberán respetar todas las normas que señale la autoridad sanitaria.
- b) Se deberá permanecer en el recinto de la piscina con el calzado adecuado (Sandalias, hawaianas). No se permite cambiarse de ropa en el jardín.
- c) 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.- Es obligatorio el uso de las duchas antes de cada baño, debiendo respetarse las normas de comportamiento social e higiene de uso normal.
- d) 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 de cigarrillos y de más residuos, deberán depositarse en los papeleros.
- e) 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.
- f) No se permitirá el baño a quienes se encuentren en estado de embriagues, bajo los efectos de sustancias prohibidas en la ley de drogas o aquellos que porten parches o

vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias.

- g) 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.
- h) Las personas que permanezcan en el interior del recinto de la piscina, son personalmente responsables de sus actos ante el Condominio y la ley. La Comunidad como propietaria de las instalaciones, aunque contare con la atención de 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 inadecuada de las instalaciones.
- i) La temporada de piscina, su horario, días y cantidad de visitas permitidas por departamento, será fijada e informada oportunamente por el Comité de Administración, y Administración respectivamente.
- j) Las visitas estarán acompañadas en todo momento por el residente adulto que hace la invitación, quien será solidariamente responsable de su conducta.
- k) Para circular por las áreas comunes y subir a los ascensores no se podrá ir mojado o descalzo.
- l) No está permitida la entrada de animales a la zona de piscina. Se exceptúa de esta prohibición a los perros guías acreditados que se encuentren con su amo.
- m) Para efectos de dar cumplimiento a las disposiciones legales, se establece que el responsable del mantenimiento de la higiene y seguridad es el Administrador del Edificio.
- n) Las presentes disposiciones pasan a formar parte del Plan de Emergencia ante Siniestros (P.E.S.) para todos los efectos y entra en vigencia junto con el presente reglamento.
- o) Se podrá usar en horario continuado de 10:30 a 20:00 horas
- p) Se permiten invitados debidamente acompañados de los residentes con un máximo de dos (2) personas de lunes a viernes y no pueden haber invitados en fines de semana y festivos.

- q) Queda estrictamente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebida alcohólica, manipulación de vasos o cualquier elemento de vidrio que pueda caer ya sea en el exterior como al interior de la piscina.
- r) También quedan prohibidos los saltos o clavados, introducir mascotas en el área de la piscina voluntaria o involuntariamente, circular descalzo, con el torso desnudo y/o mojado por el interior de los espacios comunes del edificio y en los ascensores, dejar papeles, basura o colillas de cigarrillos en el área de piscina ascensor o espacios comunes del edificio

7. SALON DE EVENTOS Y REUNIONES

- a) Para hacer uso de esta sala se deberá solicitar por escrito al Mayordomo, llenando el formulario respectivo, asumiendo las condiciones de pago y de responsabilidad por eventuales daños y perjuicios.
- b) Sólo podrán desarrollarse actividades de tipo familiar, como cumpleaños, fiestas, matrimonios, etc. y otras autorizadas expresamente por el comité de administración; quedando excluidas aquellas otras, como velatorios, reuniones políticas, o de culto permanente.
- c) Sólo podrán solicitar el uso del recinto los propietarios, arrendatarios, o residentes que se encuentren con las cuotas de los gastos comunes al día. Eventualmente, y en casos calificados, el Comité de Administración podrá autorizar actividades de personas ajenas a la Comunidad, las que se someterán a las mismas indicaciones del presente reglamento pudiendo aumentar los honorarios, para los efectos de los montos y de las garantías correspondientes.
- d) Las tarifas por el arriendo y monto de las garantías serán fijadas por el Comité de Administración, y Administrador de acuerdo al evento a realizar y a la cantidad de horas solicitadas, manteniendo como referencia para su reajuste los resultados del año anterior y los valores de mercado. Estas serán informadas anualmente (durante el mes de Marzo).
- e) Frente al requerimiento de uso por parte de distintos residentes para un mismo día y hora, la administración resolverá conjugando básicamente cuatro factores:

- 1.- El orden de llegada del formulario correspondiente completo a la conserjería.
- 2.-La conducta del mismo solicitante en eventos anteriores
- 3.-La cantidad de oportunidades en que lo haya utilizado.

- f) El residente que firme la solicitud de uso, será responsable de las indemnizaciones y de los daños que provoquen él o sus visitas a la propiedad, a los bienes muebles e implementos comunitarios y el monto, que exceda la garantía, podrá cobrarse, para todos los efectos por la vía del gasto común.
- g) Las visitas que asistan al evento, deberán limitarse a permanecer exclusivamente en el recinto de la sala propiamente tal y sus espacios anexos autorizados, si los hubiere. Los vehículos de estas visitas podrán ocupar solamente los estacionamientos asignados, y el resto deberán hacerlo al exterior del condominio, tomando las precauciones de no hacerlo en lugares no permitidos o que dificulten el libre acceso al condominio.
- h) En atención a la superficie del recinto y por razones de seguridad, se permitirá el ingreso de personas, sólo hasta completar su máxima capacidad, la que en este caso es de 70 personas sentadas o 70 de pie.
- i) Los asistentes deberán respetar todas las normas de este reglamento y las normas del reglamento de copropiedad, manteniendo, entre otras disposiciones, un nivel de ruido adecuado que no moleste a los otros residentes o habitantes de propiedades vecinas.
- j) El personal de turno en conserjería, velará por el cumplimiento de las normas establecidas, y ante cualquier incidente que lo justifique hará las advertencias del caso, podrá poner término al evento y/o llamará a la fuerza pública si fuere necesario. (APLICARÀ TINO, CRITERIO, DISCRESIÒN).
- k) El personal de turno en conserjería, dejará constancia de toda anomalía en el Libro de Novedades y serán encargado de entregar y recibir el recinto antes del evento y al término de éste respectivamente.
- l) Previa verificación de la Sala de Eventos y Reuniones, sus instalaciones, espacios anexos, baño de visitas, bienes muebles y utensilios detallados en el inventario, la Administración procederá, en un plazo prudente, a la devolución de parte o del total de la garantía señalada en el punto d).

- m) No podrá usarse por personas ajenas al edificio y siempre deberá permanecer el comunero que la solicitó, en toda la jornada.
- n) Se deberá solicitar la reserva con 1 semana de anticipación, previa cancelación.
- o) El valor por el uso de la Sala de Fiestas será de una (1) UF. Incluido el aseo y se deberá solicitar el recibo correspondiente, no pudiendo cancelarse en efectivo.
- p) El horario de uso es de de Lunes a Jueves Hasta las 24 horas, Viernes, Sábados y Festivos hasta las 02 horas. Pasada esa hora se multa el no cumplimiento.
- q) La música deberá ser a un nivel razonable que permita al resto de los residentes continuar con sus actividades en forma normal.
- r) La sala no cuenta con mesas y sillas, las que deberán ser arrendadas por el usuario interesado en ocuparla. NO se pueden utilizar las mesas y sillas de la sala de estudio o Bridge vecina a la sala multiuso, como tampoco la mesa y sillas de la sala de reuniones chica.
- s) El residente que infrinja estas normativas será multado con 1 U.F. y si es reincidente se la multará con 2 U.F., las que se le cargarán al gasto común.
- t) Frente e reiterados incidentes el Comité de administración se reserva el derecho de suspender el uso de estas dependencias al propietario.

8. DEL USO DEL GIMNASIO

- a) Cualquier deterioro, será cargado (el gasto por reparación) al respectivo departamento en el gasto común, por lo que deberá solicitarse en conserjería las llaves correspondientes y se registrarán las hora de uso y las condiciones de entrega.
- b) Los niños menores de 12 años, no pueden concurrir y hacer uso del gimnasio, sin la compañía de un adulto responsable.

- c) El horario de uso del gimnasio será desde las 06:00 a las 23.00 hrs. su uso será sin costo alguno y se limitará solo a la disponibilidad de equipos. El uso de maquinas debe ser efectuado por personas mayores de 12 años y bajo su propia responsabilidad.
- d) En caso de detectar un mal funcionamiento o desperfecto en los equipos deberá informar al conserje de turno. Al interior del gimnasio se encuentra prohibido el ingreso en traje de baño, fumar, ingerir bebidas alcohólicas, alimentos y el ingreso de mascotas.

9. MASCOTAS

- a) Se podrá tener animales domésticos en los departamentos, acatando estrictamente todas las normas que señale la autoridad sanitaria y/o municipal, el Reglamento de Copropiedad, y el presente Reglamento.
- b) Se deja establecido que el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, puede significar la aplicación de multas y sanciones que pueden llegar hasta la pérdida del derecho a tener mascota. Para el efecto, el Comité de Administración analizará los antecedentes y comunicará su decisión al afectado.
- c) Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbre sean acordes a la vida al interior de un condominio; que no atenten contra la higiene y la salud pública; y que no cause riesgos o molestias a los vecinos.
- d) Todos los residentes y visitas del condominio, deberán abstenerse de alimentar animales que anden libres o sueltos, como perros, gatos y palomas, ya que estos se acostumbrarán a frecuentar el sector causando problemas de higiene y daños de diversa índole, haciendo perder el objetivo que se pretende establecer con este reglamento.
- e) Toda mascota deberá llevar, necesariamente, su identificación en forma permanente.

- f) Será deber del dueño de mascotas cumplir con los requerimientos necesarios, para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico-veterinario e higiene.
- g) Los propietarios de estas mascotas, pondrán especial cuidado en su traslado por el interior del condominio, no estando permitido que anden sueltos por las zonas comunes. Deberán ser conducidos con cadena, correa, o con el elemento que sea aconsejable. El uso de los ascensores con la mascota podrá hacerse siempre que no coincida con la utilización del mismo por otras personas, salvo que todas ellas lo permitan.
- h) No podrá llevarse a estos animales a la zona de piscina u otra que esté prohibido. Se exceptúa de esta prohibición a los perros guías acreditados que se encuentren con su amo.
- i) No se permitirá la permanencia continuada de los perros en las terrazas, debiendo pasar la noche en el interior del departamento. Los propietarios podrán ser denunciados si el perro ladra por la noche.
- j) El dueño de mascota es el único responsable no sólo de los daños que ésta pueda causar, los que correrán a su cargo, sino que también que cualquier suciedad que deposite en algún sector común, deberá ser aseada en el acto. Esto supone que durante su traslado, el dueño deberá andar provisto de los implementos necesarios para cumplir estrictamente con esta disposición. Los desechos fisiológicos deberán ser eliminados en bolsas plásticas herméticamente cerradas en los lugares destinados a la basura.
- k) Los animales domésticos deberán contar con su certificado de desparasitación, vacunas al día y cualquier otro que exija la autoridad sanitaria, los que deberán estar a disposición de la conserjería y/o del Comité de Administración, si así fuere requerido.

6.- NORMAS GENERALES

- a) No se podrá efectuar lavado de terrazas mediante uso de mangueras o baldes, ya que el agua cae en los jardines o en las terrazas inferiores.
- b) Está prohibido sacudir alfombras en las terrazas, tirar cigarros (arrojar cigarrillos apagados o encendidos) u otros objetos desde los departamentos.
- c) Cuando se utilice el carro para las bolsas de supermercado, deberá devolverse siempre al lugar desde donde se saco, en forma personal y no dejarlos en el ascensor o pasillos.
- d) Toda basura arrojada por los Shafts, debe ser depositada en el interior de bolsas plásticas, las cuales previamente deben ser selladas o amarradas.
- e) Los recipientes de vidrio, tarros grandes, piedras, maceteros, cajas de cartón o madera, y en general todos los desechos de grandes dimensiones o peso, deberán ser dejados en la repisa ubicada en el closet de los shafts de basura de cada piso, para su posterior retiro por parte del personal de aseo, de igual forma podrán ser dejados directamente en la sala de basureros.
- f) Se prohíbe la evacuación de sustancias líquidas por los Shafts de basura.
- g) La puerta del closet de acceso a los Shafts deberá permanecer siempre cerrada, al igual que la tapa del Shafts, la que además deberá dejarse siempre con seguro.
- h) Prohibido vaciar bolsas de aspiradoras en los ductos de basura.
- i) El tránsito de bicicletas debe hacerse por los portones de vehículos.
- j) Para poder tener mascotas en los departamentos por razones de higiene y ruidos molestos, éstos deberán ser autorizados previamente por el Comité de Administración. Aquellos copropietarios que ya los tengan, serán los únicos autorizados y deberán ser registrados ante el Comité. Por otra parte, queda prohibido pasear al animal y/o mascotas dentro del interior del edificio y las áreas verdes.
- k) Se autoriza sólo el uso de parrillas eléctricas y de gas (siempre y cuando sea hermética).

- l) Está prohibido utilizar el techo del edificio para fines sociales. En este punto, se les encarece a los adultos orientar y controlar a sus hijos jóvenes y niños, ya que dicho lugar, solo se presta como vía de escape de emergencia.
- m) No se permite dejar materiales o bienes particulares en los pasillos de acceso a las bodegas, estacionamientos y cajas de escala ni en bodegas del edificio.
- n) Prohibido colocar maceteros u otros objetos en el borde de la pared de la logia y en las cercanías de la baranda de los balcones.

III. DISPOSICIONES FINALES

- a) El presente Reglamento está sujeto a ser adaptado, modificado y ampliado en la oportunidad de reunirse la Asamblea de Copropietarios convocada para este efecto, de acorde a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.
- b) La Junta de Condominio queda encargada de publicar y distribuir a cada propietario un ejemplar del nuevo Reglamento aprobado por la Junta de Condominio.
- c) Se faculta al señor Daniel Zeltzer Froimovich, a reducir a escritura pública todo o parte del presente reglamento.

REGLAS DE ORO DEL COPROPIETARIO

1. Conocer y respetar la Ley N° 19.537 de Condominio o Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el Reglamento de Copropiedad del condominio.
2. Acatar y cumplir los acuerdos e indicaciones de la Asamblea, del Comité de Administración, de la Administración, de los reglamentos internos, del Plan de Emergencia ante Siniestros (P.E.S.), así como también la resolución de organismos oficiales, sean estas judiciales, municipales, sanitarias, técnicas o de seguridad.
3. Pagar puntualmente todos los gastos que corresponden a su departamento.
4. Asistir y participar de todas las asambleas y actividades del condominio, como también aceptar y ejercer activamente algún cargo de la Comunidad.
5. Hacer uso de su departamento en forma ordenada y tranquila, manteniéndolo en buenas condiciones y realizando las reparaciones de los desperfectos que se produzcan en sus instalaciones, siguiendo siempre las indicaciones de la Administración.
6. No ejecutar obras, transformaciones ni mejoras de cualquier tipo, tanto al interior de su departamento como fuera de él, si no se cuenta con los permisos pertinentes.
7. Permitir el ingreso a su departamento, cuando sea necesario indagar o reparar desperfectos, o instalar algún elemento que corresponda a bienes de dominio común.
8. Utilizar los bienes de dominio común con cuidado y moderación, como si tratara de los propios, y teniendo siempre presente que *“sus derechos terminan cuando comienzan los de su vecino”*
9. No olvidar que la Administración y los empleados de la Comunidad, tienen la obligación de administrar y conservar los bienes de dominio común y no la de atender las necesidades particulares de los copropietarios.
10. Trabajar para que el resto de los copropietarios o usuarios, también se dispongan en forma positiva para colaborar con la Administración del condominio, cumplir con estas reglas y para que las relaciones comunitarias se guíen siempre por un espíritu de respeto mutuo y de participación en pro del gran objetivo: *El bien común.*