



CONDOMINIO del EDIFICIO BALCONES DE SEMINARIO

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO PRIMERO: DERECHOS DE PROPIETARIOS Y/O INQUILINOS (OCUPANTES):

- a. A los efectos de este Reglamento se consideran “ocupantes” a los copropietarios y los sucesores a título convencional o legal, debidamente registrados en la Administración del Condominio, y sus familiares en relación de dependencia que residan en el edificio.
- b. El Copropietario podrá arrendar o ceder el uso y goce de su Unidad bajo condición de que el inquilino acepte y cumpla estas disposiciones, debiendo en todos los casos comunicar a la Administración los datos del nuevo inquilino.
- c. Los propietarios que cedan sus derechos de ocupación, no se reputarán “ocupantes” serán considerados “ocupantes” los inquilinos; no obstante, los Propietarios mantienen siempre todos los derechos y obligaciones del copropietario para con el Consorcio.
- d. Siempre que una unidad vaya a ser ocupada por huéspedes, en ausencia del Ocupante, se debe enviar con antelación una nota a la Administración identificando al huésped e informando el tiempo que durará su estancia. El huésped adquiere los derechos del Ocupante, pero éste sigue teniendo la responsabilidad sobre los gastos o reparaciones que ocasionaren los huéspedes o sus dependientes.
- e. Ningún “ocupante” puede invitar, en su ausencia, a personas que no residan, a usar las áreas comunes.
- f. Los copropietarios, ocupantes, huéspedes, invitados, y empleados deben conocer perfectamente este REGLAMENTO INTERNO, las Circulares, y respetar las normas de la moral y las buenas costumbres que rigen nuestra sociedad.
- g. Únicamente sus propietarios son responsables de las cosas abandonadas en las áreas comunes; los objetos abandonados en áreas comunes podrán ser retirados del Edificio por la Administración, el costo de retiro y resguardo serán pagados por los propietarios en caso de querer devolución de los mismos, luego de 3 meses la Administración podrá deshacerse de dichos objetos, sin reclamo posterior alguno.
- h. Se fija como horario de descanso el sgte.: de Lunes a Sábados de 21:30hs. a 8hs y de 12:30hs a 14hs., Domingo el día completo.
- i. Es responsabilidad de todos los copropietarios, ocupantes, huéspedes, invitados y empleados reclamar a los infractores, al Encargado, o a la Administración, el cumplimiento de estas normas.

CAPITULO SEGUNDO: USO DE AREAS COMUNES

2.1 QUINCHOS:

- a. Se podrán utilizar los quinchos y sus parrillas realizando una reserva previa con por lo menos 24hs. de anticipación en el calendario de reserva que obra en portería en

PB y abonando la tarifa por día determinada por la Administración, por usufructo, siempre que se encuentre libre de reservas. Este monto será entregado a la Administración, para incrementar el Fondo de Reserva del Edificio y dar una limpieza, una vez terminado el evento. Todo usuario debe juntar todos los desperdicios, botellas, latas, etc. en bolsas de basuras reforzadas, dejando la limpieza fina a cargo del personal del Edificio.

- b. Para la utilización al medio día, el horario será de 10:30 hasta las 16:30 y para la noche será de 19:00 hasta las 02:00. En ningún caso se podrá utilizar fuera del horario establecido.
- c. El usuario debe retirar sus pertenencias en el caso de evento al mediodía para las 18:00 hs., y en el caso de evento nocturno para las 9:00 hs. del día siguiente.
- d. Durante la utilización del quincho, está permitido el uso de equipos de sonido en niveles de sonido razonables y el mismo deberá ser disminuido a partir de las 23:00hs. de domingo a jueves; desde las 01:00 hs. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas. En caso de audición o exceso de ruidos por los invitados, el Copropietario, Arrendatario u Ocupante serán pasibles de multas. En caso de reincidencia, podrá ser suspendido el uso de las áreas comunes que se reservan.
- e. Los daños y perjuicios, serán por cuenta del usuario, que deberá abonarlo en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
- f. Está **PROHIBIDO** su uso para reuniones de carácter religioso, político o con fines de lucro.

2.2 GIMNASIO:

El gimnasio será para uso exclusivo de los propietarios y locatarios del edificio.

- a. Los chicos menores de 18 años no podrán ingresar al gimnasio si no fuera en compañía de alguna persona mayor responsable, a fin de evitar que los mismos se dañen haciendo uso indebido de aparatos que no conocen y al mismo tiempo evitar la descompostura de los mismos.
- b. Para el uso del gimnasio, el morador deberá firmar una carta de responsabilidad, en la cual se aclare su estado de salud con un certificado médico. La misma estará en portería y deberá ser devuelta antes del primer uso de dicha instalación. El usuario asume la responsabilidad por el uso de las máquinas y por su estado de salud, deslindando de cualquier tipo de responsabilidad a la Administración del Edificio.
- c. El morador que desee utilizar las instalaciones comunes, deberá solicitar la llave en recepción, en el caso del gimnasio y una vez que termine de usar, deberá devolver la misma; el portero tendrá que controlar si hubo algún daño a los aparatos del mismo; si fuese el positivo, el propietario o morador deberá abonar la suma correspondiente por el arreglo del mismo.
- d. Será exigido obligatoriamente el uso de toalla de mano y ropa deportiva adecuada para el uso de las máquinas.



- e. La administración no se responsabiliza por lesiones y otros daños a la salud ocurridos durante el uso del gimnasio.

2.3 PISCINA

- a. El uso de la piscina estará reservado a los propietarios y locatarios, los cuales podrán tener hasta 5 invitados por vez. Los niños menores de 12 años podrán hacer uso de la misma, con expresa autorización de los padres y acompañados por un adulto. La administración podrá llamar la atención al respecto en el mismo momento a quien no cumpliere.
- b. Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, etc., con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua.
- c. Para tomar sol en las reposeras se deberá usar una toalla sobre la misma por razones de higiene.
- d. La piscina y su sector aledaño deberán usarse respetuosa, ordenada y prudentemente de acuerdo a las normas comúnmente aceptadas de buena conducta.
- e. El mantenimiento de la pileta, estará a cargo de un personal a ser contratado por la Administración.
- f. El uso de la piscina y sus instalaciones es bajo la absoluta responsabilidad de sus usuarios. La piscina no cuenta con salvavidas por lo que cada residente será responsable de los resultados de su uso. La Administración y el Consejo de Administración no se harán responsables de accidentes, ni de pérdidas de artículos personales.
- g. La responsabilidad por los niños menores de edad será personal, de cada usuario y de los padres o sus tutores legales.
- h. El pago por la reparación de daños y perjuicios debido al mal uso de las instalaciones, será de responsabilidad del copropietario que cometió la falta. Para el caso de que el afectado sea un visitante, el copropietario anfitrión responderá igualmente.
- i. Se prohíbe el ingreso y consumo de bebidas alcohólicas, así como de las sustancias prohibidas por la ley de drogas dentro del recinto de la piscina, deck y áreas comunes.
- j. Se prohíbe, además, el ingreso de objetos de vidrio por seguridad.
- k. Las personas que regresen de la piscina a los departamentos, sólo podrán hacerlo una vez que se hayan secado el agua que escurre de sus cuerpos, con el objeto de no mojar los Hall de acceso a las Torres y preferentemente por los Ascensores de Servicio.

2.4 AREA DE JUEGOS Y ARENERO

- a. Los juegos infantiles son para uso exclusivo de niños de hasta 12 años.

Dependiendo del tipo de juego, estos pueden soportar solo el peso de una cierta cantidad de niños y se recomienda esas edades.

- b. Los niños deberán ser supervisados en todo momento por un adulto. Es muy importante que los padres puedan cumplir esta regla por la seguridad de sus hijos.
- c. Es responsabilidad del adulto acompañante, supervisar que no se dañen los juegos por mal uso. Es de suma importancia que los niños traten y usen de manera correcta el área de juegos.
- d. No se permite el consumo de alimentos y/o bebidas en el área de juegos ni en el arenero para evitar accidentes.
- e. No está permitido llevar mascotas al área o subirlas a los juegos.
- f. Mantener los espacios limpios en todo momento para que puedan disfrutarse mejor.
- g. Cualquier daño del equipamiento del lugar, será cobrado al ocupante responsable por la Administración para arreglo o reposición del mismo.

2.5 EXPLANADA

- a. Está prohibido el acceso de los animales a la explanada.
- b. Los niños deberán estar acompañados y supervisados en todo momento por un adulto.
- c. No se permite el consumo de alimentos y/o bebidas en estas áreas.
- d. Se deberá mantener la explanada limpia en todo momento.

2.6 TERRAZA TECNICA:

- a. Está terminantemente prohibido transitar y utilizar esta terraza, ya que la misma es solo técnica. Sólo podrá ser transitada por la Administración y los personales de rubros de mantenimiento.

CAPITULO TERCERO: RELACIONADO A LA CIRCULACIÓN

1. ASCENSORES:

- a. Un ascensor en cada torre podrá ser utilizado como de servicio, destinado para el traslado de basura, materiales, personales de obra, etc. en caso de ser necesario. El mismo será señalizado por la Administración.
- b. Cuando se necesite usar el ascensor para mudanzas, los objetos a transportarse deberán envolverse con elementos protectores para evitar deterioros en las cabinas, además se deberá solicitar al Encargado o Guardia del Edificio la autorización y que coloque las cortinas protectoras para el efecto. El mismo deberá estar informado y supervisará estos movimientos.

2. ESTACIONAMIENTO:

- a. La circulación debe hacerse a velocidad prudencial para el caso, atendiendo al desplazamiento peatonal (velocidad máxima: 5 km/h).

- b. Ningún vehículo puede permanecer detenido fuera de los espacios propios, ni en las áreas de circulación.
- c. Se debe respetar en cada caso el área señalada en el piso, correspondiente a cada cochera.
- d. No se permite lavar, ni hacer reparaciones en los vehículos en el estacionamiento, salvo extrema necesidad, previa autorización de la Administración. Un vehículo de auxilio podrá acceder, de ser requerido.
- e. Los vehículos que dejen manchas de aceite, lubricantes, etc. repetidas en un mismo lugar de estacionamiento no serán limpiadas por el personal del Edificio, quedando esta responsabilidad a cargo del ocupante de esa unidad. En caso de no proceder a la reparación y/o limpieza diaria serán pasibles de multas impuestas en este Reglamento.
- f. Si bien las cocheras son “áreas propias” su uso está reglamentado únicamente para el destino que su nombre lo indica, y por tal motivo no podrán ser utilizados como depósitos de objetos (y menos aún a sus costados que son “áreas comunes”), bicicletas, muebles y/o materiales de cualquier tipo, escombros, embalajes, baterías, incluso: combustibles, inflamables o explosivos, cubiertas en cantidad – una se admite – ni otro tipo de vehículo/s que obligue/n al principal a sobresalir de la línea demarcadora de la propiedad, pues ello estorba la circulación de los demás vehículos.
- g. Cada propietario deberá tener el control remoto correspondiente al portón de acceso a su cochera, el conserje y/o encargado no responderán bocinazos, llamadas u otros para el evento, salvo en caso de extrema urgencia. En caso de necesitar un nuevo control lo puede solicitar en recepción pagando el costo correspondiente.
- h. Está prohibido el arriendo de garajes a personas ajenas al edificio.
- i. Para comodidad de todos en cada nivel de estacionamiento hay un carro de supermercado. Por respeto a todos los ocupantes, en caso de necesitar usarlos, deben devolverse enseguida al lugar destinado.

CAPITULO CUARTO: RELACIONADO A LOS OCUPANTES

1. REVISIONES PERIÓDICAS A UNIDADES PROPIAS:

- a. La Administración, el Encargado, o persona comisionada debidamente identificada por aquella podrá solicitar que se le permita ingresar a una unidad para realizar inspección de los elementos que tienen que ver con la seguridad del edificio: estado de los sensores de incendio, instalaciones eléctricas, cañerías de agua (en caso de pérdidas), filtraciones del techo, etc.
- b. Los Ocupantes no podrán negar esta autorización de acceso sin causa justificada.
- c. Se debe permitir el acceso a la unidad para los servicios de fumigación, saneamiento, etc. que disponga la Administración; con la sola condición de acordar día y hora dentro del plazo establecido.



- d. Los Departamentos desocupados deberán designar un depositario, ante la Administración, de las llaves y su dirección, adonde se pueda recurrir para casos de emergencia y para el cumplimiento del párrafo anterior.

2. SEGURIDAD:

- a. Las puertas y portones de acceso al edificio SIEMPRE deberán permanecer cerrados.
- b. Todo ocupante al entrar o salir debe asegurarse de cerrar la puerta/portón que ha utilizado para seguridad de los que viven en el edificio.
- c. Al detectar cualquier persona o incidente sospechoso, cualquier emergencia o trasgresión de seguridad o riesgo inminente se reportará inmediatamente al Encargado o a la Vigilancia de turno.

3. PRIVACIDAD:

- a. Está prohibida la distribución de publicidad dentro del edificio, salvo las que lleguen por correo.
- b. Los palieres no pueden ser usados por artesanos u obreros de ningún tipo, ni se almacenará objeto o material alguno en ellos. Todo trabajo debe realizarse dentro del departamento.
- c. Los trabajos de mantenimiento o de otro tipo dentro de un departamento, si produjesen ruidos molestos, se realizarán en días laborales entre las 8:00 hs. a 12:30 hs. y de 15:00 hs. a 18:00 hs., salvo que se trate de emergencias consentidas por la Administración.
- d. Los ocupantes tendrán sumo cuidado en todo momento de no hacer ruidos ni de usar instrumentos musicales, radios, televisores o amplificadores cuyo volumen pudiese molestar a otros residentes.
- e. Durante todo el día se deberá tener especial cuidado para no molestar a otros ocupantes con juegos de los niños, ya sea dentro de su unidad o en áreas comunes, pero principalmente en los horarios de descanso fijados.

4. ANIMALES DOMESTICOS:

- a. Se permitirá la tenencia de mascotas en los Departamentos, siempre y cuando no sean de gran porte. Es responsabilidad del ocupante que las mismas no ocasionen ruidos molestos, ni sean un peligro para persona alguna y tampoco ensucien las áreas comunes.
- b. Los animales deberán transitar solamente por las escaleras, o por el ascensor de servicio, y siempre cuidando las medidas de seguridad y sujeción de los mismos.
- c. Está prohibido el acceso de los animales a la terraza técnica y a la explanada.
- d. Los animales deberán realizar sus necesidades fuera del predio y nunca en el patio frente al edificio. En caso que por accidente lo realicen en áreas comunes del edificio, deberá ser limpiado inmediatamente por el propietario del animal.
- e. No se permitirá la tenencia de animales exóticos o peligrosos (serpientes, lagartos, monos, etc.)



- f. En caso de denuncias consecutivas sobre una misma mascota, la Administración se verá facultada a emitir sanciones económicas (multas) y/o inclusive el abandono del edificio por parte del animal.

5. EVACUACIÓN DE BASURA:

- a. Cada ocupante es responsable de la conservación, limpieza e higiene de su Unidad.
- b. Los ocupantes serán los únicos responsables de que el personal de servicio doméstico o de otra índole a su servicio, esté en pleno conocimiento de las elementales normas de limpieza e higiene, de tratamiento y disposición de la basura y de su cumplimiento. Está absolutamente prohibido tirar desechos en los baños, recalando que no se debe arrojar toallitas higiénicas ni papel higiénico.
- c. La basura deberá colocarse en bolsas reglamentarias (no en “bolsas de supermercado”) y deberán estar debidamente cerradas.
- d. Cada ocupante se encargará de evacuar sus residuos hasta la sala de basura del edificio preparado para el efecto, de lunes a sábados desde las 6hs. hasta las 12hs. El ocupante que al momento del traslado de la basura ensucie o derrame líquido estará obligado a hacerse cargo de la limpieza correspondiente.

6. BALCONES

- a. No se permite el desagüe de los balcones por debajo de la baranda, de modo que ensucie las unidades en pisos inferiores.

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES GENERALES:

1. Se debe cuidar la estética del Edificio, no asomando a los balcones toallas, ropas, alfombras, etc. para su limpieza o secado.
2. No se permite que los niños jueguen en el ascensor, en la escalera, ni que actúen de manera inapropiada en las áreas comunes.
3. Los empleados particulares de los ocupantes han de conducirse en el Edificio de manera formal en todo momento.
4. El decoro, la decencia y las buenas costumbres son condiciones elementales en el uso de las áreas comunes. Si por su conducta alguno perjudicara, comprometiera o afectará al Condominio, sin perjuicio de la sanción que al infractor correspondiera o reparación que procediera, éste deberá abonar al Condominio la suma equivalente a un mes de costo vigente de Expensas Comunes de su unidad en concepto de multa, con destino al Fondo de Reserva.
5. La Administración sólo una vez comunicará vía nota a los infractores en caso de violaciones observadas, en caso de reincidencia se aplicará la multa fijada en el punto precedente.
6. El Encargado del Condominio y demás personales tercerizados y/o contratados, dependen únicamente de la Administración. Tienen asignadas obligaciones



específicas y no pueden hacer otro trabajo o recibir órdenes de los copropietarios o inquilinos, dentro de su horario de trabajo.

Dispuesto por la Administración en febrero de 2023, “ad-referendum” de la próxima Asamblea Ordinaria de Propietarios.