

# CONSORCIO DE PROPIETARIOS HERNAN CORTES II.

## Reglamento Interno de Convivencia

### CAPITULO PRIMERO

#### I.- De los derechos de los propietarios

1. Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente reglamento interno, como también el de copropiedad y administración.
2. Así, podrá pedir de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto del condominio como del buen funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer sus derechos, dentro de las normas que se fijan al efecto.

#### II.- De las obligaciones de los propietarios

1. Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente el presente reglamento interno.

#### **Está prohibido:**

- a. Guardar, depositar u ocultar dentro de sus respectivas unidades de vivienda, cocheras y/o partes comunes, ninguna clase de materiales explosivos, inflamables, malolientes, tóxicos, radioactivos, asfixiantes, o nocivos a la salud o al bienestar de los demás o que importen peligro o molestias para el Condominio o sus ocupantes, así como realizar actividades que puedan ocasionar peligro a la integridad del Condominio o de sus moradores.
- b. Depositar materias, mercaderías, muebles y/u objetos en cualquier lugar común del edificio que puedan comprometer la estética y buen gusto del mismo o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios, u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.
- c. Colocar en los sectores de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, o cualquier otro objeto.
- d. Producir, permitir consentir o tolerar la producción de sonidos, gritos, disturbios, ruidos, que afecten la normal tranquilidad que impone la convivencia en este lugar, debiendo al efecto usar en forma moderada el volumen de aparatos de radio, televisión, instrumentos musicales o de resonancia.  
Cuando por motivos imprescindibles de reparación o mantenimiento sea necesario producir algún ruido, no deberá hacerse en los horarios de la siesta (12 a 14 hs) y los nocturnos (23 a 07 hs). Cada morador deberá conocer los alcances de la Ley y la Ordenanza Municipal, que regulan la emisión de ruidos molestos.
- e. La permanencia de todo tipo de animales, perros, gatos, aves, etc., en área común y ajena sin la presencia del dueño o encargado. Y en cuyo caso deba hacerse responsables de las posibles consecuencias de excremento, ladridos, restos de comidas etc., En los casos específicos en que se produzcan infracciones a este inciso, el Consejo de Propietarios y el Administrador, tomarán las medidas y sanciones pertinentes.

Destinar las viviendas a realizar reuniones públicas o privadas de carácter político o gremial contrarias a la moral y buenas costumbres y que puedan afectar la tranquilidad y seguridad de los moradores del Conjunto habitacional Hernán Cortés II.

- g. Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a los patios partes comunes del Conjunto Habitacional Hernán Cortés II.
- h. Colgar o tender ropa de cualquier tipo en los balcones y ventanas de las viviendas afectando la estética y aspecto del Conjunto de viviendas.
- i. Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas; arrojar latas, botellas u otros recipientes por los conductos de desagües o ventilaciones existentes.
- j. Sacudir alfombras, ropa u objetos similares en los balcones y/o ventanas. Escurrir agua o arrojar cosas que caigan en los balcones de unidades ajenas, patios, parte de la calzada en propiedad común.
- k. Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión en área común, sin la expresa conformidad escrita del administrador.
- l. Toda mudanza se deberá informar al encargado y se deberá realizar en los horarios comprendidos entre las 7 a 12 hs y de 15 a 19 hs , Cuidando las cosas ajenas y el área común, siendo el propietario o morador el único responsable por los daños que pudiera ocasionar a los mismos.
- m. Dar órdenes o instrucciones al personal, utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y en general de todo el personal dependiente del consorcio, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n. Hacer modificaciones, realizar construcciones no autorizadas, poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar las casas vecinas.
- o. Lavar los vehículos dentro del predio, con mangueras o a baldazos, que mojen el piso ni estacionar los vehículos en forma desordenada, obstruyendo el paso o estacionamiento de otros vehículos.

**2. Se obligan a:**

- a. En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones el propietario permanecerá siendo el único responsable frente al consorcio.
- b. Comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del lugar, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación.
- c. Conservar la unidad, las partes del Condominio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene.
- d. Permitir el acceso del administrador y/o persona comisionada por él, a las unidades de propiedad exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento y/o del de copropiedad y administración.

- e. Dar aviso al encargado y dejar constancia en los libros que se mantendrá en Portería las Sugerencias, quejas y reclamos concernientes a las cosas y/o servicios de la propiedad cuyas respuestas serán válidas por el mismo medio.
3. Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusiva y comunes, respectivamente, conforme con las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto impongan autoridades públicas competentes, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia de las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **De las obligaciones del Administrador**

*Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, se fijan las siguientes normas a las que deberá ajustar su cometido:*

1. El Administrador, por propia iniciativa, por denuncia escrita, o a pedido de cualquier propietario o morador, intimara a las personas que infrinjan las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o propios, al cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, podrá tomar otras medidas administrativas e informar al Consejo de Administración.
2. Recaudar las cuotas establecidas como Expensas Comunes, para el pago de las cargas del Consorcio.
3. Atender y disponer, en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver al respecto. Tales resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los ocupantes.
4. Formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio así como representar a éste ante aquéllas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.
5. Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario cuando de su omisión pueda resultar un perjuicio para el Condominio, con cargo de dar cuenta de lo actuado al Consejo de Administración.
6. Proveer de un libro de órdenes al encargado donde se registraran las órdenes específicas no contempladas en este reglamento.

15. Anotar en el cuaderno de novedades cualquier hecho que afectare al normal desenvolvimiento de las actividades en el condominio, como también la presencia de terceros que turbaren la tranquilidad de los moradores del condominio, y de no poder controlarlo, estará facultado a solicitar asistencia a la autoridad policial, cuando fueren necesarios.
16. Las tareas de limpieza consistirán en el barrido y repasado de las áreas comunes tales como pasillos de entrada, veredas en área común, área de tránsito de personas, caseta con su baño, mantenimiento y regado del jardín, baldeado de vereda y lavado de contenedor de basura según necesidad o una vez por semana.
17. En general, realizar las tareas inherentes al cargo, aunque no estén expresamente consignados, y cumplir las instrucciones impartidas por el Administrador.

#### **CAPITULO CUARTO**

##### **De la seguridad**

1. No está permitido el acceso al Condominio vendedores ambulantes, comerciantes de ningún tipo, ni proveedores comerciales. Todos ellos podrán exclusivamente comunicarse con los ocupantes del Condominio siempre y cuando el propietario acepte que llegue hasta su vivienda y será responsabilidad de cada uno de los ocupantes el acceso de los mismos hasta la puerta de sus viviendas.

##### **DISPOSICIONES VARIAS**

1. Queda expresamente prohibido el acceso a los sectores de bombas de agua, tanque de agua, sub-estática y otras dependencias restringidas a aquellas personas que no tengan funciones específicas referidas a ellas dentro del Condominio.
2. Todo morador del Condominio deberá tener control sobre su personal de servicio, a fin de que el mismo cumpla con todos los Reglamentos de Copropiedad y Administración. Este personal no podrá permanecer o hacer reuniones en las áreas comunes, ni en portón de la entrada principal.
3. El Consejo de Administración del Consorcio, elegido en la Asamblea, se reunirá una vez al mes, pudiendo cada morador presentar sus inquietudes al Administrador en forma escrita para su tratamiento y solución inmediata a los diferentes planteamientos y o necesidades. Las reuniones del Consejo no se suspenderán por ausencia de uno o dos miembros titulares, en cuyo caso, el Administrador convocara al miembro suplente, de modo a que exista una continua atención en las funciones y responsabilidades encomendadas por la Asamblea de Propietarios.

Este Reglamento Interno fue aprobado en la Asamblea General Extraordinaria 01 de de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece.

### CAPITULO TERCERO

#### De las obligaciones del limpiador/encargado y suplente en su caso

*El encargado, portero, limpiador y /o suplente de la propiedad, recibirá las órdenes directa y exclusivamente del administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el administrador en uso de las facultades que le son propias. El limpiador/encargado y/o suplente deberán:*

1. Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario cuando de su omisión pueda resultar un perjuicio para el Condominio.
2. Habitar exclusivamente el recinto que en el condominio se destine a ese fin, la que deberán mantener en perfecto estado de conservación, aseo o higiene.
3. Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores.
4. Vigilar el buen funcionamiento de los equipos del condominio comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjera.
5. Cumplir con los horarios de entrada y salida establecidos. Impedir la entrada al condominio de proveedores fuera del horario que al efecto fije el Administrador.
6. Indicar, orientar y/o informar sobre las consultas que le formule algún visitante o morador del condominio.
7. Presentar según la necesidad y requerimiento de la Administración o Consejo de Propietarios, informes orales y/o escritos sobre cualquier novedad en su área de servicio.
8. Mantener cerradas a toda hora puertas y portones de acceso al condominio.
9. Poner en funcionamiento y asegurar la prestación de los servicios generales del condominio dentro del horario y en las oportunidades que fije el administrador.
10. Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el administrador las que serán fijadas en un libro de órdenes, el que permanecerá en poder del encargado, debiendo exhibirlo a los señores propietarios cada vez que lo requieran. Sin perjuicio de ello deberá el encargado asimismo acatar las órdenes que se le imparta el Administrador, aun cuando las mismas no figuraran en el indicado libro.
11. No prestar servicios o realizar tareas para persona alguna, en horas de trabajo, estableciéndose la exclusividad de sus tareas a favor del Consorcio, estipuladas en el Reglamento Interno.
12. Deberá poner inmediatamente en conocimiento del Administrador toda violación al presente Reglamento Interno y de la cual se entere directa o indirectamente.
13. Entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios.
14. Tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las dependencias comunes, encendiéndolas cuando comience a oscurecer y apagándolas al amanecer.