HABITALIS

GARAY

REGLAMENTO INTERNO
DE CONVIVENCIA

EDIFICIO HABITALIS GARAY

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO PRIMERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS OCUPANTES:

a. A los efectos de este Reglamento se consideran “ocupantes” 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”; no obstante, se 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 Sábado de 22.00hs. a 8hs y de 12.30hs a 15hs.; Domingos y feriados el día completo.
i. Es responsabilidad de todos reclamar a los infractores, al Encargado, o a la Administración, el cumplimiento de estas normas.

CAPITULO SEGUNDO: USO DE ÁREAS COMUNES:

2.1 QUINCHO:

a. Se podrán utilizar el quincho y su parrilla realizando una reserva previa registrándose en el calendario que está en poder del encargado del Edificio, las reservas son sin costo adicional, hasta lo resuelva la Asamblea.
b. La cantidad máxima de invitados en el área será de 20 personas, para eventos de mayor envergadura deberán solicitar por escrito a la Administración del Edificio el permiso correspondiente.
c. 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.
d. 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.
e. 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.
f. La música se pondrá a volumen razonable hasta la 01:00 h. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados; de domingo a jueves se permitirá

solamente hasta las 00:00 hs. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas. Queda terminantemente prohibido usar DJ´s, orquestas o bandas de música en el Quincho. 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.

g. 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.

2.2 PISCINA:

a. El uso de la piscina es libre, no se admiten exclusividades, solo queda clausurada para su mantenimiento desde las 23hs. hasta las 8hs.
b. Toda persona deberá ducharse antes de entrar al agua.
c. No se permiten invitados los feriados y fines de semana; los restantes días sólo dos por departamento.
d. Está prohibido acercar a la piscina y más aún introducir en ella: botellas, recipientes rompibles, comida, juguetes, cigarrillos, animales, etc.
e. Sólo podrán ser introducidos aquellos elementos que usen las personas para su seguridad como los inflables o chalecos salvavidas.
f. Juguetes, corrales para niños y objetos similares no se permiten dentro ni cerca de la piscina.
g. Las radios y otros equipos de sonido, deben estar con el volumen bajo, solamente audible a su dueño.
h. Toda persona que usa la piscina lo hace bajo su propio riesgo. Se sugiere que nadie la use sin compañía, especialmente tratándose de personas que no sepan nadar o criaturas, aunque lo sepan. Éstas deberán estar acompañadas siempre de una persona mayor.
i. Se recomienda un chequeo médico para descartar cualquier problema que afecte ya sea a sí mismo o a los demás. Las personas con enfermedades infecto-contagiosas deben abstenerse de bañarse en la piscina.
j. Al retirarse dejar ordenado el área para permitir el uso de otras personas.
k. No podrán utilizarse muebles de otras áreas comunes en este sector.

2.3 GIMNASIO:

a. No es posible reservar estas áreas para uso exclusivo.
b. Quien desee usar elementos propios en el gimnasio puede dejarlos en el sitio, pero bajo su única responsabilidad y consintiendo el uso libre por parte de otros residentes.
c. Ambas áreas podrán ser utilizados en el horario de lunes a domingo de 6h00 a 23h00.
d. En caso de contratar “un entrenador personal” deberá reportar en conserjería el nombre y número de cédula, día de visita y recordar que el mismo deberá estar siempre acompañado por el propietario y o inquilino que lo contrató. Queda estrictamente prohibido lucrar con el uso del gimnasio.
e. Es requisito hacer uso de prendas adecuadas para la actividad física (shorts, zapatos adecuados, toalla, etc.), se prohíbe la práctica deportiva con el torso descubierto.
f. Se requiere el uso obligatorio de toalla para limpiar las áreas de contacto de cada equipo, banca o cama después de su uso.
g. Se establece como tiempo máximo de uso de cada máquina 30 minutos cuando esté presente en el gimnasio más de un usuario.
h. No se permite el acceso con alimentos o bebidas (refrescos, licuados, vasos con café, alcohol, etc) únicamente se podrán ingresar bebidas hidratantes en recipientes cerrados como por ejemplo botellas deportivas.
i. Queda estrictamente prohibido el acceso a menores de 14 años. Adolescentes de 14 a 17 años deberán presentar una autorización de los padres, deslindando responsabilidad al Condominio.

j. En todo momento se prohíbe el ingreso a estas áreas de cualquier tipo de animales.
k. Está prohibido usar los equipos de forma descuidada o inapropiada que pueda comprometer la integridad y seguridad de otros usuarios. Dejar al retirarse todo ordenado
l. Se prohíben los equipos de audio para evitar causar molestias a otros usuarios, salvo los que cuentan con auriculares.
m. Se prohíbe cualquier otra actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres.
n. El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo, por lo tanto es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso de los equipos de estas áreas.
o. Las personas que resulten responsables de descomposturas o mal uso de equipos, mobiliarios o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.

2.4 TERRAZA:

a. Estas áreas son de uso libre, no se admitirán reservas.
b. Los niños deberán siempre estar acompañados de una persona mayor.
c. Está terminantemente prohibido jugar a la pelota en estas áreas; además se deberá tener especial cuidado con los ruidos molestos en los horarios de descanso fijados.

CAPITULO TERCERO: RELACIONADO A LA CIRCULACIÓN

3.1 ASCENSOR:

a. 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 del Edificio que coloque las cortinas protectoras para el efecto. El mismo deberá estar informado y supervisará estos movimientos.

3.2 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.
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. Un vehículo de auxilio podrá acceder, de ser requerido.
e. Si vehículos dejan manchas de aceite, lubricantes, etc. repetidas en un mismo lugar de estacionamiento, éstas 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 se puede depositar en ellas (y menos aún a sus costados que son “áreas comunes”), restos de materiales, escombros, embalajes, baterías, 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 del portón de acceso a la cochera, el encargado no responderá bocinazos, llamadas u otros para el evento, salvo en caso de extrema urgencia; en caso de necesitar un nuevo control lo puede hacer en recepción pagando el costo correspondiente.
h. En los niveles de estacionamiento están ubicados carros de supermercado. Por

respeto a todos los ocupantes, en caso de necesitar usarlo, debe devolverse enseguida a su lugar, no dejándolo en el ascensor.

CAPITULO CUARTO: RELACIONADO A LOS OCUPANTES

4.1 REVISIONES PERIÓDICAS A UNIDADES PROPIAS:

a. La Administración, el Encargado, o persona comisionada debidamente identificada por aquella podrán solicitar que se les 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.

4.2 SEGURIDAD:

a. Los repartidores de productos (deliverys) podrán entrar solamente hasta la recepción del Edificio, el residente que realizó el pedido del servicio deberá bajar a recibir lo solicitado.
b. Las puertas y portones de acceso al edificio SIEMPRE deberán permanecer cerradas.
c. Todo residente al entrar o salir por la puerta principal debe cerciorase que se cierre correctamente hasta que accione el tope magnético superior, y si entró por el estacionamiento fijarse que el portón que ha utilizado cerró correctamente.
d. Al detectar cualquier persona o incidente sospechoso, cualquier emergencia o trasgresión de seguridad, se reportará inmediatamente al Encargado y/o al sistema 911.
e. Queda terminantemente prohibida la utilización de fuegos artificiales, bombas o similares en la Terraza o cualquier zona del Edificio.

4.3 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. Las mudanzas y los trabajos de mantenimiento o de otro tipo dentro de un departamento, si produjesen ruidos molestos, se realizarán de Lunes a Sábado entre las 8:00 hs a las 12:30 hs. y de 15:00 hs. a 18:00 hs., no pudiéndose realizar este tipo de trabajos los domingos y feriados, salvo que se trate de emergencias consentidas por el Encargado.
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.

4.4 ANIMALES DOMESTICOS:

a. Se permite la tenencia de animales domésticos, siendo responsabilidad del propietario del mismo que no molesten ocasionando ruidos, que no ensucien las áreas comunes y que no representen un peligro para ninguna persona.
b. Los animales deberán transitar solamente con correas.
c. Está prohibido el acceso de animales a la terraza.
d. Los animales deben realizar sus necesidades fuera del predio. En caso que por accidente lo realicen dentro del edificio debe ser limpiado inmediatamente por el propietario del animal.
e. No se permitirá la tenencia de animales exóticos o peligrosos como serpientes, lagartos, tigres, leones, monos o cualquier otro que no entre en la categoría de domésticos.
f. En caso de denuncias consecutivas sobre una misma mascota, la Administración se ve facultada a emitir sanciones económicas (multas) y/o inclusive pedir que un animal determinado abandone el edificio.

4.5 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 y de tratamiento de la basura y de su cumplimiento.
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 el contenedor de basura de frente al Edificio o la sala de basura ubicada en el subsuelo, de lunes a sábados en el horario de servicio del personal de limpieza, desde las 7hs. hasta las 12hs.
e. El ocupante que al momento del traslado de la basura ensucie o derrame de líquidos estará obligado a hacerse cargo de la limpieza correspondiente.

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES GENERALES:

a. Se debe cuidar la estética del Edificio, no asomando a los balcones toallas, ropas, alfombras, etc. para su limpieza o secado.
b. Está prohibido por el Reglamento de Copropiedad y por leyes nacionales realizar cerramientos de balcones con cualquier tipo de material, colocar cortinas exteriores, toldos o similares que afecten la fachada del Edificio.
c. Los balcones no deben ser baldeados, pues afecta a los de los niveles inferiores, solo limpiarlos con trapo húmedo. Además se debe tener especial cuidado de que ningún objeto caiga de estos. (colillas de cigarrillos, juguetes, vasos, papeles, etc).
d. Las unidades se encuentran equipadas con sensores de humo, por lo que no se puede fumar en el interior de los dptos., tampoco se deberá hacer esto en los baños, puesto que comparten ductos de ventilación con otros dptos., lo cual podría generar olores molestos a otros residentes.
e. No se permite que los niños jueguen en el ascensor, en la escalera, ni que actúen de manera inapropiada en las áreas comunes.
f. Los empleados particulares de los residentes han de conducirse en el Edificio de manera formal en todo momento.
g. En caso de no cumplir con las normas estipuladas en este u otros Reglamentos vigentes o se perjudicara, comprometiera o afectara al Condominio, el residente deberá reparar los daños y perjuicios, en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
h. La Administración sólo una vez notificará por nota a los infractores en caso de violaciones observadas, en caso de una segunda notificación ya correrá la multa

fijada en el siguiente punto.

i. En caso de reincidencia o falta que el administrador considere grave en primera instancia, se podrá disponer multas a los infractores, en este caso se deberá abonar al Condominio la suma equivalente al 50% (cincuenta porciento) de un mes de costo vigente de Expensas Comunes de su unidad en concepto de multa, con destino al Fondo de Reserva.
j. Quien adeudare más de 3 meses de expensas comunes, a más de las multas previstas en el Reglamento de Copropiedad será pasible de suspensión de las reservas de áreas comunes.
k. Todas las deudas pendientes con el Condominio no canceladas dentro del mes serán incluidas en la planilla de expensas comunes del mes siguiente. Tener en cuenta que los pagos pueden tener un proceso de registro de 48hs. hábiles por lo cual, si cancelare una deuda los últimos días del mes, puede no estar registrada en la planilla a emitirse.
l. Los personales contratados dependen únicamente de la Administración. Tienen asignadas sus obligaciones específicas y no pueden hacer otro trabajo ni recibir órdenes de los copropietarios o inquilinos, especialmente dentro de su horario de trabajo.

Dispuesto por la Administración en Junio de 2024, “ad-referendum” de la próxima Asamblea Ordinaria de Propietarios.