



## **REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO LIBRES DEL SUD 2079**

### **CAPITULO 1 - ALCANCES Y OBJETIVOS**

**1.1 Alcance.** El presente Reglamento Interno tendrá accionar sobre todos los Copropietarios y/o Personas que por cualquier carácter residan en forma permanente o temporaria en el edificio. Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Reglamento y/o del de Copropiedad y Administración.-

**1.2 Objetivos.** En el presente se consideran los ejes primarios y fundamentales de la convivencia, la armónica interacción de la iniciativa individual, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad de la que forman parte.-

Para ello se establecen los criterios generales acerca del uso de las instalaciones del Edificio en la totalidad de sus fracciones, instalaciones edilicias recreativas, sociales y de esparcimiento construidas, de las propiedades privadas, de los espacios comunes, de los espacios destinados a circulación, con las restricciones en función de razones de operatividad y vecindad.-

Asimismo se tipifican conductas no aptas para la armónica convivencia, consideradas como productoras de una disminución de la calidad de vida de otros habitantes, o que deterioran el ambiente, las instalaciones sociales o los bienes públicos o particulares, estableciéndose en el presente las penalidades a aplicar por la Comisión de Disciplina, en caso de que se incurra en las mismas.-

**1.3 Obligatoriedad.** El presente Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los que habitan o transitan por el Edificio, sean copropietarios, arrendatarios, grupo familiar básico y/o sus allegados, residentes temporarios, invitados, personal bajo relación laboral permanente o temporaria, etc.-

No se admite alegar la ignorancia de ninguno del Reglamento Interno. Los mismos podrán ser consultados en la Administración, hall de ingreso al Consorcio y ratificado su texto en el libro de Actas del Consorcio.-

**1.4 Obligación de informar.** Será obligación del propietario que alquile su unidad, informar de forma inmediata y fehaciente a la Administración los datos del inquilino, así como hacerle saber de la existencia de este Reglamento de Convivencia y la obligatoriedad de su cumplimiento, siendo en todos los casos el propietario, el responsable final en caso de Incumplimientos.-

### **CAPITULO 2 - INGRESO AL EDIFICIO**

**2.1 Autorización en caso de ausencia.** En el caso que un propietario/inquilino no esté presente, y desee autorizar el ingreso a su unidad, podrá informar al Administrador vía nota firmada, las personas autorizadas a ingresar detallando Unidad, Nombre, Apellido y DNI de los autorizados.-

**2.2 Delivery.** No se permite el ingreso de delivery al edificio. El propietario/inquilino que haya solicitado un delivery deberá recibirlo en el ingreso del edificio. Para el caso de delivery de supermercado, se permitirá el ingreso siempre en compañía del propietario o inquilino quien deberá acercarse al ingreso para recibirlo y acompañarlo tanto en el ingreso como en el egreso del edificio.-

**2.3 Registro vehículos.** Se establecerá un registro de vehículos con acceso a las cocheras privadas del edificio. En caso que algún propietario quiera autorizar el uso de su cochera por parte de terceros, deberá informarlo al Administrador indicando Nombre, Apellido y DNI del autorizado, así como Marca, Modelo, Color y Patente del vehículo.-

### **CAPITULO 3 – OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES EN GENERAL**

#### **3.1 Los Propietarios, vecinos y ocupantes de la casa tienen prohibido:**

3.1.1. Fumar en cualquier sector común del Edificio (hall, pasillos, ascensor, SUM, lavadero, escaleras)

3.1.2. Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades y/o en los paliers, escaleras, cocheras y otros lugares comunes del edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas.-

3.1.3. 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.-

3.1.4. Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Procurarán que el uso de aparatos de radiotelefonía, televisión, instrumentos musicales y de resonancia se utilicen con suma moderación.-

3.1.5. Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a la planta baja, pasillos y partes comunes del edificio y/o calzada.-

3.1.6. 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.-

3.1.7. Sacudir alfombras, ropa u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio.-

3.1.8. Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y partes comunes.-

- 3.1.9. Emplear el ascensor del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar los mismos. Para ello deberá usarse cuerdas elevadoras o usar las escaleras.-
- 3.1.10. Utilizar los servicios del personal del edificio para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular, pudiendo hacerlo fuera de su horario de trabajo.-
- 3.1.11. Realizar construcciones no autorizadas.-
- 3.1.12. Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador.-
- 3.1.13. El lavado de vehículos en cochera y/o vereda.-
- 3.1.14. Estacionar vehículos fuera de los límites de cada cochera. Tampoco estará permitido efectuar allí la reparación de vehículos con desperfectos mecánicos, pintura o engrase, salvo en casos de emergencia debidamente justificada.-
- 3.1.15. Utilizar comercialmente el espacio de cochera, por ejemplo para valet parking, estacionamiento para clientes de locales, restaurantes u otra explotación de establecimientos en la zona
- 3.1.16. Ingresar y/o circular por el Edificio descalzo o con el cuerpo mojado o el torso desnudo, cuidando no ensuciar con arena los sectores comunes.-
- 3.1.17. Circular en bicicletas, rollers, patines, patinetas, y todo otro tipo de rodados menores por los sectores comunes.-

### **3.2 Los Propietarios, vecinos y ocupantes de la casa se obligan a:**

- 3.2.1. Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 2.1 del presente Reglamento 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.-
- 3.2.2. Comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del edificio, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación.-
- 3.2.3. Conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene.-
- 3.2.4. 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.-
- 3.2.5. Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del Administrador el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente.-
- 3.2.6. Dar aviso a la Administración de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad.-
- 3.2.7 Retirar los residuos debidamente embolsados según disposición municipal vigente.-
- 3.2.8 Contratar un seguro contra robo e incendio su automóvil, pues en el caso de siniestro, robo o hurto no podrá considerarse como carga común del Consorcio o sector, quedando en consecuencia el riesgo por cuenta y cargo exclusivo del propietario respectivo. Si se produjera una colisión por descuido de algún copropietario o dependiente de éste, quedara a cargo del causante la reparación del daño.

## **CAPITULO 4 – MASCOTAS**

4.1. Las mascotas deberán estar siempre bajo custodia de sus propietarios o inquilinos y deberán circular amarrados con correspondiente correa y bozal. Podrán acceder al edificio por la entrada principal y harán uso de las escaleras, bajo exclusiva responsabilidad del propietario o inquilino en caso de daños o suciedad. Queda absolutamente prohibida la presencia de mascotas en todos los espacios comunes. Los propietarios o inquilinos que posean mascotas serán responsables del correcto comportamiento de las mismas, evitando todo tipo de molestias al resto de los habitantes del edificio, especialmente en horas de la siesta y por la noche.-

## **CAPITULO 5 – SECTORES COMUNES DEL EDIFICIO**

**5.1 Rampa de estacionamiento en vereda.** Reglas de uso. La vereda de acceso al frente del edificio podrá ser utilizada por un vehículo a la vez, para el ascenso y descenso de pasajeros, no pudiendo permanecer en la misma por más de 15 minutos. También podrá utilizarse para el estacionamiento de vehículos de mudanza, por un máximo de 120 minutos, informando previamente al Personal del Edificio.-

**5.2 Laundry.** Reglas de uso. El lavadero es para uso exclusivo de los propietarios expensas al día, el cual funcionará de lunes a sábado en horario del personal de limpieza (7:00 a 15:00hs) permaneciendo en todo momento cerrado con llave.-

Deberán respetarse las instrucciones de uso de los equipos establecidas por el concesionario e informar de cualquier novedad sobre el funcionamiento de los equipos al Administrador.-

Se obliga a retirar la ropa con puntualidad y premura una vez terminado el ciclo de lavado o secado, para permitir el uso de las instalaciones por el resto de los copropietarios.-

Todos los propietarios se obligan a respetar y transmitir las normas específicas de utilización del lavadero, así como las instrucciones de operación de las máquinas.-

## **CAPITULO 6 -BALCONES Y FACHADA**

**6.1 Uso de los Balcones.** No está permitido instalar en los balcones, tendederos de ropa ni colgar en cualquier momento del día ropa. Tampoco colocar otros elementos que puedan verse, en todo o en parte, desde el exterior

o desde otras unidades funcionales, ya sea mueble, estantería, tendedero que se encuentre por encima de la línea de la baranda.-

**6.2 Instalación de elementos visibles desde el exterior.** No está permitida la instalación de ningún elemento visible desde el exterior que modifique la estética visual del exterior del edificio.-

**6.3 Toldos, redes y cerramientos.** La Asamblea de Propietarios definirá normas para la instalación de toldos, redes y cerramientos a los efectos de garantizar una estética uniforme en el edificio. Antes de instalar este tipo de elementos, los Propietarios deberán consultar a la Administración para conocer y cumplir con la normativa vigente. En caso de requerirse una evaluación especial, la misma se someterá a consideración de la Asamblea de Propietarios.-

## **CAPITULO 7 - MUDANZAS, OBRAS Y RUIDOS**

**7.1 Mudanzas. Reglas.** Las mudanzas y el acarreo de muebles desde y hacia el interior del edificio deberán realizarse por el ingreso principal al estacionamiento y accediendo luego desde el mismo.

Los horarios autorizados para mudanza serán de lunes a sábado de 8:00 a 15:00 horas, previo aviso a la Administración con 24hs de anticipación para que se puedan colocar las protecciones correspondientes en los ascensores.-

**7.2 Ruidos Molestos** Se considerarán actividades que pueden generar ruidos molestos: • Los que emitan reuniones numerosas. • Emisiones de canto, música o baile.

• Movimientos de mobiliario del Consorcio o propios. • Ladridos, maullidos y otros ruidos de animales. • En general todos aquellos sonidos que perturben en forma directa o indirecta la tranquilidad y convivencia.

Deberán evitarse en toda la extensión del complejo los ruidos y olores molestos que puedan perjudicar el descanso o la tranquilidad de los vecinos. Esta norma deberá observarse especialmente entre las 13:00 y las 16:00 horas y entre las 21:00 y las 9:00 del día siguiente.-

Queda prohibido realizar todo tipo de trabajo de arreglos o modificaciones que generen ruidos molestos en los fines de semana o días feriados con excepción de los días sábados de 9 a 13 hs.

Todos los trabajos deberán notificarse al Personal del Edificio con un día de anticipación, salvo casos de urgencia.

## **CAPITULO 8 - 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:

8.1. Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales.-

8.2. Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo;

8.3. Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno;

8.4. 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.

## **CAPITULO 9 – OBLIGACIONES DEL PERSONAL DEL EDIFICIO**

El personal del Edificio 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 personal del Edificio deberá:

9.1. Avisar de inmediato al administrador toda novedad que se produjera en el edificio.-

9.2. Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores;

9.3. Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio.-

9.4. Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjera.-

9.5. Vigilar la entrada y salida de personas del edificio, impidiendo sin excepción la entrada a vendedores ambulantes, y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso del edificio.-

9.6. Verificar que los vehículos se encuentren ubicados correctamente en espacio cochera, ocupando el espacio asignado por croquis.-

9.7. Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el administrador.-

Al personal del Edificio le está prohibido:

9.8. Prestar a los señores propietarios, servicios particulares de cualquier índole que fueran.

## **CAPITULO 10 - DE LAS OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS**

El Consejo de Propietarios "NO" tiene poder de decisión. Es un órgano de consulta.

La función específica del Consejo de Propietarios es la de "aconsejar" sobre la mejor forma de realizar los trabajos; "vigilar" que se cumpla con el Reglamento de Copropiedad y cumplirlo; "procurar" que se cumplan las decisiones de la Asamblea; "informar" al administrador sobre irregularidades del edificio y "apoyar" al mismo en toda su gestión.

NUNCA PODRÁ: manejar finanzas por sí mismo; ejecutar trabajos "por cuenta propia"; interferir entre el administrador y los proveedores del Consorcio; u obligar al administrador a tomar decisiones que contraríen lo establecido por la ley, el Reglamento de Copropiedad y Administración o la asamblea. En caso de que esto último ocurriese, el administrador está facultado para llamar a asamblea extraordinaria y pedir la remoción automática del cargo de un miembro en particular, o del Consejo de Propietarios en su conjunto, por ejercicio indebido de autoridad. Aquellos que fueran sancionados por dicho proceder, no podrán en lo sucesivo ejercer de por vida cargo ni representación alguna en dicho consorcio de propietarios si y sólo si, lo determina el reglamento o la asamblea.

## **CAPITULO 11 – MULTAS POR CONTRAVENCIONES**

El procedimiento para la aplicación de sanciones será el siguiente:

11.1. NOTIFICACION DE INFRACCIÓN: Al detectarse una infracción, sea por denuncia de algún vecino y/o personal dependiente del Consorcio, la Administración enviará una nota al domicilio del Propietario informando la infracción denunciada e invitándolo a efectuar su descargo. Para el caso que la supuesta infracción sea provocada por un inquilino, el titular del departamento será solidariamente responsable por las multas y sanciones a aplicar.

11.2. DESCARGO: El infractor tendrá la posibilidad de efectuar un descargo en un plazo de 5 (cinco) días hábiles desde la recepción de la notificación.

11.3. SANCIONES: La Administración presentará la denuncia y, en su caso el descargo, a los Sres. Miembros del Consejo de Propietarios, quienes tendrán un plazo de 20 días hábiles para decidir sobre el caso, pudiendo absolver o sancionar al denunciado. Las sanciones se clasifican de la siguiente forma y serán comunicadas por escrito:

1. Apercibimiento: Se le notificará que fue apercibido por conducta indebida, y que en caso de reincidencia se le aplicará multa pecuniaria. La primer sanción impuesta a un copropietario, siempre deberá consistir en un apercibimiento.

2. Multa por cuestiones estéticas: Podrá aplicarse hasta el equivalente al 50% del valor de la última expensa de la unidad infractora.

3. Multa por cuestiones de convivencia: Podrá aplicarse hasta el equivalente a un servicio de vigilancia de 8hs.- Las sanciones serán cobradas en forma ejecutiva, es decir serán incluidas dentro de las expensas mensuales como "gastos particulares". Las sumas percibidas por tales multas se imputarán a la caja del Consorcio.-

## **CAPITULO 12 - CLÁUSULA PERMANENTE**

Cualquier modificación realizada al presente Reglamento deberá ser modificada por la Asamblea de Propietarios y notificada en forma fehaciente a los propietarios/inquilinos antes de entrar en vigencia.-

Mar del Plata, mayo de 2017