

REGLAMENTO INTERNO
CONDominio LOS LITRES DE ALGARROBO

MARZO 2023



Condominio
Los Litres de Algarrobo

Comité de Administración

[Oscar Bembin Potenza]

INTRODUCCION

Este documento normativo tiene como objetivo el aportar un marco regulatorio que permita y asegure una sana convivencia al interior del Condominio, teniendo como cimientos nuestro Reglamento de Copropiedad que indica en gran medida los deberes y derechos de todos los integrantes de esta Comunidad.

Su creación se sustenta en el Título I y artículo primero del Reglamento de Copropiedad del Condominio, el cual da cabida a su realización, basados en la Ley de Copropiedad, 21.442.

Los temas y aspectos que atiende son los siguientes:

- I. Personal
- II. Gastos comunes
- III. Ingreso al Condominio
- IV. Tránsito y estacionamiento de vehículos
- V. Bienes comunes
- VI. Arriendo
- VII. Seguridad
- VIII. Trabajos y Construcciones
- IX. Disposición de residuos
- X. Mudanza
- XI. Mascotas

Cualquier situación que no estuviese atendida por este Reglamento, será revisada y resuelta por el Comité de Administración vigente, quien decidirá teniendo presente:

- Información suministrada por el Administrador
- Legislación vigente

Este documento normativo, ha sido redactado por el Comité de Administración presidido por el Señor Oscar Bembin Potenza.

REGLAMENTO

I. **Personal :** El personal del Condominio lo componen:

Administrador
Recaudador
Conserjes
Jardineros

Dependencia

El personal dependerá directamente de la Administración, y por ende del Comité de Administración del Condominio. Ellos serán quienes fijen sus funciones y velarán por sus derechos, deberes y capacitaciones adecuadas.

Funciones

Como función fundamental, serán los encargados de mantener a resguardo el condominio y sus habitantes, a través de vigilancia y control en el ingreso del Condominio y por medio de rondas como está determinado.

En caso de una Emergencia su función será llamar de inmediato a Carabineros, Bomberos o Ambulancia según corresponda; evitando dejar su puesto abandonado.

Velarán por el cumplimiento de este reglamento, a través de un trato respetuoso con todas las personas, entregando información concreta y fidedigna al Administrador e integrantes del Comité.

Verificarán personalmente el buen funcionamiento de todos los elementos presentes en los espacios comunes, dejando estampado las novedades en el respectivo Libro de Novedades diarias, como también todas las otras que durante los turnos se produzcan. Solicitará la autorización al Administrador para requerir la presencia de alguna compañía de luz o agua, según sea el caso, para la solución de alguna anomalía que tenga que ver con espacios comunes.

Deberán mantener en buen estado de aseo y conservación de la garita que los cobija y sus alrededores.

Está estrictamente prohibido realizar trabajos particulares durante la realización del turno.

Los Conserjes cuentan con un Reglamento que regula sus funciones y forma de actuar ante diferentes circunstancias. Este será modificado de acuerdo a las circunstancias que se generen en la Ley de Trabajo o Normativas internas del Condominio.

Por razones de seguridad los conserjes tienen prohibición de recibir o mantener llaves de propiedades del Condominio en su poder o en la conserjería.

TENER EN CUENTA QUE:

Faltar el respeto de obra o palabras a los Conserjes, Administrador o a cualquier miembro del Comité de Administración será duramente sancionado con una Multa más la prohibición de ingreso a cualquier tipo de reunión o evento que se produzca en el Condominio por el periodo de 1 año. Con la denuncia a la Fiscalía y si ésta es de extrema Gravedad, se requerirá la expulsión de los intervinientes del Condominio, para esto se usaran todos los resquicios legales tomando en cuenta el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento Interno de buena convivencia.

Se entiende que las agresiones entre vecinos de uno a otro, y dependiendo la gravedad de la agresión una vez corroborada por las instituciones pertinentes también será sancionada con multa y dará motivo de expulsión del Condominio.

Ante esto se recomienda a los Copropietarios hacer las denuncias respectivas en los tribunales que corresponda.

II. GASTOS COMUNES

Los Gastos Comunes serán los acordados en reunión de Copropietarios más los intereses del período y deberán ser cancelados directamente a la Administración de la comunidad, quien debe entregar un recibo pertinente indicando claramente a quien corresponde el pago, debidamente

firmado y timbrado.

Si estos se realizan con cheque, este debe ser nominativo y cruzado a nombre de la comunidad.

Si se hace a través de transferencias electrónicas, esta debe indicar el nombre del copropietario y el número del sitio, luego deberá el Copropietario presentar o enviar una copia del depósito para cursar el recibo y dejar constancia acreditada.

No olvidar que el atraso en el pago de los gastos comunes faculta a la administración a cobrar intereses y el corte de Energía Eléctrica, hasta el pago de estos.

Así también todas la Multas que se presenten serán cargadas a los Gastos Comunes del mes.

III. INGRESO AL CONDOMINIO

3.1 visitas al condominio

La visita o arrendatario que ingresa al condominio deberá ser autorizado por una persona responsable de la casa a la cual accede, por medio de un poder simple escrito, o a través de una autorización directa del copropietario al personal de portería. En este caso el personal deberá ratificar que efectivamente lo comunicado es de parte del copropietario. (deberá existir una base de datos simple en la portería; nombres, teléfonos y dirección del copropietario en el condominio)

Se podrá dar aviso a Conserjería con anterioridad, en cuyo caso el Personal, una vez identificadas las visitas, las deberá dejar entrar, avisando a la casa de su arribo, solicitando NOMBRE, Rut y patente en caso de vehículo de los que ingresan.

En caso de no existir un aviso previo, el Personal deberá avisar al copropietario de la presencia de visitas, permitiendo su acceso sólo una vez autorizado por el propietario, dejando constancia de lo anterior en un libro de visitas que el personal deberá tener en portería.

En situaciones calificadas, de ser solicitado por el correspondiente copro-

pietario, se permitirá el acceso al recinto de manera permanente a personas determinadas o informadas, (léase personal de servicios menores), en cuyo caso será imprescindible registrar a las personas que trabajan en portería del ingreso. Lo mismo se efectuará con quienes toman estado de servicios básicos.

En el caso de visitas de periodos cortos, estas deberán entregar su cedula de identidad en la conserjería y les será entregada una credencial que indica VISITA.

Los funcionarios de cualquier empresa que preste servicio a alguna casa o a la comunidad, deberán identificarse con su cédula de identidad en Portería y Conserjería, y el Personal deberá dejar constancia de su ingreso, motivo de la visita, y egreso en el Libro de registro de visitas.

Serán los Copropietarios los responsables de informar o comunicar a quien le sea asignada la propiedad, del presente Reglamento Interno, a fin de evitar multas o molestias posteriores, y para mantener una buena convivencia entre todos los vecinos y quienes nos visitan.

Cada copropietario debe tener obligatoriamente un control remoto para ingresar al condominio, así deberá entregar un control a quienes vaya a ocupar la vivienda en ausencia de los Copropietarios.

De no ser así se les hará llegar y luego cargado a los gastos comunes del mes.

Las puertas, portones y barreras de acceso al recinto de la comunidad deberán encontrarse permanentemente cerrados. Por lo anterior, el personal deberá cerciorarse que queden cerrados cada vez que alguien ingrese o se retire del condominio. Serán los Copropietarios los primeros en asegurarse que esto suceda.

Recomendamos a los residentes como medida de precaución y en caso de sentirse perseguidos o acosados por otros vehículos, comunicarse con anterioridad con la Conserjería para tener el portón abierto y facilitar el ingreso. Solo en estos casos.

Queda prohibido solicitar abrir el portón mediante el uso de la bocina u otro método que produzca molestias a la comunidad, cada Propietario

debe tener su control remoto que facilita el ingreso, de no tener uno debe solicitarlo y será cargado a los Gastos Comunes del mes. No es obligación del Conserje abrir el portón de ingreso, su labor principal es de control y vigilancia a través de las cámaras de seguridad y rondas pertinentes.

3.2: Tránsito y estacionamiento de vehículos

El objeto de nuestras calles y veredas, es permitir y facilitar la movilización segura de personas y vehículos.

Luego:

1. La señalética existente debe ser respetada sin objeción alguna.
2. La velocidad máxima de circulación al interior del condominio es de 20 km/ h.
3. La conducción de vehículos motorizados por parte de menores de edad (17 años), es de responsabilidad del dueño del vehículo y/o copropietario donde residen éstos, y se considerará falta grave.
4. La circulación de vehículos motorizados de entretención (cuatri motos u otros).
No es permitida al interior del Condominio.
5. El ciclista, patinador u otro similar, no está exento de la observación de la señalética. Debe considerar que la preferencia de tránsito al interior del condominio la tienen los peatones.
6. El estacionamiento de vehículos, debe efectuarse a no más de 20 cm de la solera, no obstaculizando entradas de vehículos a las viviendas colindantes. La seguridad de estos será responsabilidad de cada conductor.
7. El uso de bocina, es permitido solo en caso de urgencias o emergencias.
8. Las infracciones, con resultado de daño físico relevante a personas y/o vehículos, serán reportados a las instituciones pertinentes.
9. El daño de calles o veredas, será de responsabilidad del causante, así como su reparación.

La constatación de las infracciones, será sustentada por:

- A. Testimonio visual, ya sea de conserjes o Copropietarios, manifestado en un escrito.
- B. Cámaras de seguridad u otras.

Respecto a las infracciones y sanciones arriba detalladas:

El Administrador o el Comité de Administración podrán proceder a la amonestación verbal o escrita, velando que se deje constancia de esto.

La reincidencia y el no acatamiento serán penalizados por parte del Comité de Administración, con multas las que serán cargadas a los Gastos comunes.

Si el infractor fuese un "Proveedor de Servicios". No se le permitirá el ingreso al condominio nuevamente, haciendo llegar la información a sus empleadores.

V. Bienes Comunes:

Se consideran bienes comunes todas aquellas propiedades que no pertenecen a una sola persona, sino que son necesarias para la existencia de toda la comunidad.

Ejemplo: Calles, Veredas, Plazas, Sede Social, Multicancha.

SEDE SOCIAL Y SALON DE EVENTOS

Como sede Social será utilizada para reuniones ordinarias y extra ordinarias de Copropietarios, donde deban discutirse temas propios del Condominio, para reuniones de directorio, y de grupos organizados dentro del Condominio.

Como Salón de Eventos, su uso estará reservado para reuniones familiares de los copropietarios, Por lo anterior, estará terminantemente prohibida la realización de eventos, reuniones de tipo comercial, política, o celebración de actos oficiales de cualquier índole distinta al carácter familiar, sin previa autorización del Comité de Administración.

Salvo algunas excepciones será facilitada a algunas Villas o Condominios que no posean Sede Social, previa consulta al Comité de Administración y obviamente el uso debe ser pagado, esto para Reuniones de carácter vecinal solamente.

El aforo de uso para la sede social será hasta 80 personas, independientemente de cualquier norma sanitaria que nos rija y que haya que dar cumplimiento.

Su utilización deberá ser solicitada por escrito al Comité de Administración por el copropietario, quien será el responsable de cualquier daño o deterioro que se pudiese producir a consecuencia del uso de esta,

El costo del arriendo de la Sede Social será de 1, 5.a 3 UF
Estará estrictamente prohibida su utilización por menores de edad, sin la autorización y supervisión de sus padres o un adulto responsable.

Los solicitantes deben tener sus Gastos Comunes al día y deben entregar la sede en completo estado de aseo y conservación del inventario

MULTICANCHA

Para usarla deberá ser solicitada por el copropietario en la Administración del Condominio, en su ausencia a un miembro del Comité de Administración, quienes instruirán al personal de turno para habilitar el recinto; el copropietario será responsable de cualquier daño o deterioro que se produzca al interior o exterior, producto del proceso de un evento deportivo que se desarrolle.

La solicitud está sujeta al pago de gastos comunes al día.

Las luces serán encendidas solo si hay al interior ocho personas mínimo participando del juego.

El ingreso al recinto deportivo será solo con zapatillas. No podrán ingresar a la multicancha Skate, bicicletas, patines y similares.

El uso será por una hora, para que todos puedan tener acceso a esta.

Los horarios serán continuados desde las 10.00 hasta las 22,00 horas en época estival.

El resto del año el horario será de 10.00 a 21.00 horas.

Si alguien es sorprendido causando daño en las galerías o dentro de la multicancha será sancionado con multa a determinar de acuerdo al daño causado.

COMPORTAMIENTO EN LOS ESPACIOS COMUNES Y ACCESOS

Los residentes y visitas autorizadas, deben respetar la convivencia guardando el decoro debido y acorde a las normativas del presente Reglamento.

RUIDOS MOLESTOS

No se podrá emitir ruidos molestos en los espacios comunes, salvo que sea una actividad realizada previa autorización del Comité de Administración, en los horarios que se indican:

Sábados – Domingos o Festivos hasta las 24:00 horas

Lunes a viernes hasta las 23.00 Horas. Esto se refiere a temporada estival desde el 15 de diciembre hasta el 15 de marzo y feriados largos de calendario.

En los otros meses del año, es decir desde el 15 de marzo hasta el 15 de diciembre se restringe el horario de sábados, o día previo a un Festivo solo hasta las 23:00 horas.

Lunes a Viernes hasta las 22:00 horas, para todo tipo de actividad.

En caso de producirse algún evento al interior de un domicilio éste debe mantener las normas de respeto hacia el resto de la comunidad, no olvidando que este Condominio es un lugar de descanso para algunos y lugar de residencia permanente para otros. El horario de dicho evento los fines de semana no puede ir más allá de las 01.00 horas con música u otro tipo de ruidos que molesten a los demás residentes.

Los días de semana los eventos en los domicilios deben realizarse hasta las 23.00 horas como horario tope.

En caso de un Reclamo a la Conserjería, el personal deberá llamar por teléfono a una persona responsable de la propiedad causante de los ruidos, solicitando prudencia y moderación.

Esta norma también aplica para aquellas personas que arriendan sus casas.

De mantenerse o reiterarse la situación, el Conserje deberá efectuar el correspondiente reclamo a Carabineros.

Se dejará constancia en el Libro de Novedades de la observación para luego advertir en los Gastos Comunes la multa pertinente.

El incumplimiento a esta norma será sancionado con multas cargada a los Gastos Comunes del copropietario.

VI ARRIENDOS

Los Copropietarios que arriendan o presten sus casas deberán hacer llegar un listado de las personas que vienen a dicha propiedad con los Rut pertinentes, ésto es por razones de seguridad interna y medidas sanitarias si es el caso.

También el Copropietario debe informar a sus visitas de las normas de convivencia que rigen este condominio, si no fuesen respetadas se multará al Copropietario.

VII SEGURIDAD

Nuestro Condominio cuenta con conserjes en turnos rotativos las 24 horas.

Como función fundamental, serán los encargados de mantener a resguardo el condominio y sus habitantes, a través de vigilancia y control en el ingreso del Condominio y por medio de rondas como está determinado.

VIII TRABAJOS Y CONSTRUCCION

Los trabajos realizados en cada propiedad no pueden extenderse más allá de las 18,00 Horas de Lunes a viernes, los días Sábados está permitido de 10.00 am. hasta las 13,00 Horas, los días Domingos no es permitido hacer ruidos de trabajos en las residencias.

En caso de la contratación de personal externo el Copropietario o arrendatario deberá Informar por escrito nombres, cédulas de identidad de toda persona ajena que ingrese al condominio.

El incumplimiento a esta norma será sancionado con cargo a los Gastos Comunes del copropietario.

IX DISPOSICION DE RESIDUOS

Cada copropietario o arrendatario debe colocar los desechos de la cocina y los papeles del baño "en bolsas plásticas cerradas" y depositarlos

en contenedores especialmente destinados para tales fines, los que serán retiradas por el camión recolector de basuras de acuerdo al itinerario avisado.

Este tipo de basura es lo que el municipio llama residuos domiciliarios, y es lo que cada propietario cancela en cuotas durante el año.

Todo lo que sea vidrio, plásticos (plásticos idealmente reducir su tamaño) depositarlos en el cubículo pertinente para este efecto. Las cajas de cartón desarmarlas y dejarlas ordenadas entre los contenedores, esto para reducir espacios, también los diarios y revistas, amarradas y ordenadas a un costado del contenedor.

Todo lo anterior nos evitara la presencia de plagas y enfermedades, especialmente en los niños y adultos mayores.

Se prohíbe dejar basuras de cualquier índole en las calles o espacios comunes, el camión recolector no transita por el Condominio.

Está prohibido depositar ramas productos de podas y mantenciones en los jardines de cada propiedad. La quema de hojas secas, ramas o cualquier otro tipo de material en las residencias y los espacios comunes. Queda prohibido botar escombros, arena, tierra, piedras u otros objetos de peso y voluminoso en los contenedores de la basura. Los elementos voluminosos tales como: refrigeradores, cocinas, sillones, televisores, computadores, etc., deben coordinar con el municipio o bien con quienes realicen el trabajo de mantención, el retiro de estos elementos debe estar considerado en los costos de ello.

Cada copropietario será el encargado de mantener en buen estado de aseo el entorno de su propiedad.

El incumplimiento a esta norma será sancionado.

X MUDANZA

Las mudanzas deber ser comunicadas a la Administración, quien deberá entregar al solicitante un certificado de gastos comunes al día, éste se debe adjuntar a los documentos que solicitan para entregar el Salvoconducto respectivo.

Sin este documento los Conserjes están instruidos de no dejar salir las personas que realicen una mudanza desde el interior del Condominio.

El Copropietario tiene la obligación de informar también quienes son los nuevos arrendatarios o los nuevos dueños si es el caso de una venta.

XI MASCOTAS

Cada copropietario será el responsable de la tenencia responsable de sus mascotas, evitar que estas anden suelta por las calles del condominio, ya sea por razones de seguridad o bien considerar el tránsito de Adultos Mayores en este lugar, previniendo así accidentes que pueden ser irreparables para ello. Será recomendable que las mascotas circulen con correa y bozal si es necesario, y además una identificación en caso de pérdida o que esta se haya arrancado de su casa.

Las personas que se sientan agredidas por mascotas, deben hacer la denuncia donde corresponda, con estos antecedentes se puede presentar al Comité de Administración para efectuar la multa que corresponde.

El Condominio no tiene mascotas a cargo, favor no alimentar animales callejeros.

Cada copropietario se debe hacer cargo de las deposiciones de sus animales en los jardines comunes o de otros Copropietarios. La Ley de Protección Animal dicta Deberes y Obligaciones a los dueños de mascotas.

Las infracciones cometidas dentro del condominio tendrán multas que van desde 0,5 a 3 UF dependiendo la gravedad de la infracción, y serán aplicadas al propietario de la unidad en cuestión.

El infractor tendrá derecho a solicitar una apelación al comité en ejercicio, mediante correo electrónico o un escrito, de ser necesario, solicitar ser recibido por este comité.

El costo de la multa será cargado en el gasto común del mes siguiente; Su no cancelación dará derecho al comité de administración a una denuncia al Juzgado de Policía Local correspondiente.