

NORMAS DE ORDEN Y BUENA CONVIVENCIA
COMUNIDAD EDIFICIO QUINTO SECTOR
DE PROVIDENCIA, AÑO 2017.

INDICE

MATERIA	PAGINA
INTRODUCCION	2
1.0- DEL USO DE LOS ESPACIOS COMUNES.	3-5
2.0- DE LA TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS	5-6
3.0- DEL PAGO DEL GASTO COMUN	7
4.0- DE LAS CERTIFICACIONES E INSPECCIONES.	7
5.0- DE LAS ASAMBLEAS CITADAS OFICIALMENTE	8
6.0- DE LAS MUDANZAS O TRASLADOS	8
7.0-DE LOS ARRENDATARIOS.	8
8.0- DE LOS LOCALES COMERCIALES	8-9
9.0- DEL ESTACIONAMIENTO DE LA TORRE 32.	9-10
10.0- PROCEDIMIENTO DE SANCION	10

NORMAS DE ORDEN Y BUENA CONVIVENCIA.

El artículo primero del Reglamento de Copropiedad de la Unidad Vecinal Providencia y el artículo 24 del párrafo 3° del título IX del reglamento de la Ley 19.537 facultan al Comité de Administración para dictar normas que faciliten el orden y buena convivencia en la Comunidad, como asimismo imponer sanciones a quienes infrinjan estas obligaciones.

Estas normas no son nuevas, sino que se han recopiladas del Reglamento de la Comunidad del año 1962, de indicaciones y preceptos que distintas Juntas de Vigilancia y Comités de Administración han elaborado en los 47 años de existencia de esta Comunidad.

En tal sentido el Comité de Administración en uso de estas facultades dicta estas normas de Orden y Buena Convivencia destinadas, entre otras, a reglar el uso de los bienes y espacios comunes; de la tenencia responsable de mascotas; conservación en buen estado de los espacios comunes; participación en Asambleas ordinarias, legalmente citadas; de los arrendatarios; del uso del estacionamiento comunitario; procedimiento para realizar mudanzas y otras situaciones todas las cuales están destinadas a facilitar y mejorar las relaciones entre los residentes, lo que no significa que su aplicación coarte los derechos individuales.

La contravención de estas normas de orden y buena convivencia serán sancionadas mediante multas en **Unidades Tributarias Mensuales (UTM)**, las cuales se imputarán a los gastos comunes del infractor, pasando a ser parte integrante de éstos.

La aplicación de estas normas será labor del conserje de turno, a través de indicaciones en el libro de novedades de la comunidad, El Administrador revisará estas denuncias y aplicará las sanciones cuando así corresponda de acuerdo al presente reglamento. En situaciones conflictivas, el Comité de

Administración actuará como última instancia, que de acuerdo a la ley representa a toda la comunidad.

1.0- DEL USO DE LOS ESPACIOS COMUNES.

1.1.- Todos los residentes del edificio tienen el derecho de realizar fiestas o celebraciones en sus departamentos, las cuales deberán concluir antes de las 23:30 horas en días de la semana y hasta las 02:00 en Sábados, domingos y festivos. Para ejercer este derecho será necesario:

- Avisar previamente estas actividades en la conserjería; lo cual será debidamente registrado en el Libro de Novedades.
- En caso que estas actividades no cesen en los horarios indicados, habrá un llamado de atención por parte del Conserje a la persona responsable, lo cual estará señalado en el libro de novedades, pasado 15 minutos y las personas aludidas no dejen de emitir bullicio, se procederá a una primera notificación, con una multa de **MEDIA UTM** (0,5 UTM). Si se reincide en este comportamiento habrá una multa por cada notificación de **UNA UTM**. por evento. Igualmente se considerarán reincidencias las infracciones que ocurran dentro de un plazo de 6 meses (Párrafo segundo del artículo 32 ley 19.537), esto sin perjuicio que estas infracciones sean denunciadas al juzgado de Policía Local o Paz Ciudadana.

1.2.- Todos los residentes tienen derecho a realizar reparaciones y arreglos en sus departamentos Para ejercer este derecho es necesario:

- Completar el formulario en el cual se informa a la administración el arreglo que se realizará, las personas que intervendrán y su identificación, esto es, nombre, RUT, y teléfono de contacto con el responsable de la obra.”

- Si se deben subir materiales o bajar escombros, estos deben ir en un carro cerrado con ruedas para ser movilizados a los ascensores, no está permitido subir o bajar cosas de los tipos mencionados a granel o en cajas de cartón.
- Los horarios autorizados para emitir ruidos, a causa de los trabajos, sólo se permitirán de Lunes a Viernes de 09.00 a 13.00 y de 15.00 a 18.00 horas.
- La Administración designará a personas destinadas a efectuar revisiones periódicas durante el avance de las obras, para lo cual se le deben dar todas las facilidades de acceso. Esto destinado a verificar que no se estén afectando espacios comunes (eliminación de escombros y material sobrante etc.)
- El incumplimiento de cualquiera de estos puntos será multado con **MEDIA UTM** (0,5 UTM) por cada evento, sin perjuicio que esta conducta sea denunciada al Juzgado de Policía Local.

1.3.- Todos los residentes deben respetar la estructura y estética actual de la fachada y techo del edificio.

En tal sentido no está autorizada la instalación de antenas de TV, sistema de aire acondicionado exterior o cualquier otro dispositivo. Igualmente está terminantemente prohibido la colocación de maceteros o colgar cualquier prenda de vestir u otro objeto en las ventanas del departamento.

- El incumplimiento a esta disposición tendrá una multa de **MEDIA UTM** (0,5 UTM), teniendo el infractor un plazo de dos horas, desde el momento de ser notificado, para retirar el objeto. La reincidencia de esta actitud se sancionará con **UNA UTM** por evento. Sin perjuicio de que el administrador haga la denuncia al Juzgado de Policía Local.

1.4.- Es obligación de los residentes velar por la conservación de paredes, pisos, ascensores y todos los espacios comunes, para lo cual deberán informar a la Administración los daños o desperfectos que ocasionen comuneros o visitas, para que éstos asuman el costo de la reparación. En caso que no sea posible individualizarlos, la responsabilidad económica de la reparación recaerá a prorrata sobre todos los departamentos del piso en que se ocasionó el daño

1.5.- Está estrictamente prohibido utilizar los espacios comunes para depositar bicicletas, muebles o cualquier artefacto.

La infracción de esta disposición será multada en **0,3 UTM diarias.**

En caso de especies estén por mas de dos días, estas se considerarán abandonadas, las que serán retiradas por la Administración, manteniéndose por una semana, luego de lo cual serán consideradas como chatarra. Procediendo a su eliminación. Si durante ese período, aparece el propietario, éste deberá pagar una multa de **MEDIA UTM (0,5 UTM).** Todos estos pasos serán registrados en el libro de novedades

1.6.- La Administración habilitará un lugar especial para guardar bicicletas; cuando esto ocurra, quedará estrictamente prohibido el transporte de dichos vehículos por los ascensores, debiendo usar los lugares habilitados para estos efectos, o transportarlas por las escaleras a su domicilio. El uso de este lugar podrá tener un alquiler mensual y será responsabilidad de los usuarios velar por la seguridad de su vehículo, no asumiendo la Comunidad ninguna responsabilidad, sea por robos o daños.

1.7.- Los ascensores sólo podrán utilizarse para el traslado de personas o carga autorizada.

Está prohibida cualquier actividad distinta indebida, por parte de menores de edad o usuarios. La infracción a esta norma será multada en **media UTM** por **5/12 Normas de orden y buena convivencia Comunidad 5° sector, año 2017**

evento y la grabación digital podrá ser utilizada como medio de prueba para cursar la multa.

1.8.- Los desperdicios o basura doméstica deberán depositarse en la compuerta del gabinete, dispuesto para tal fin. en bolsas, debidamente amarradas, Está prohibido depositar vidrios, botellas u otros objetos cortantes, junto con los desperdicios, éstos deberán colocarse en los lugares que la administración disponga. El incumplimiento a esta norma será sancionado por una multa de **media (0,5) UTM** por evento.

1.9.- El residente o persona que sea sorprendido lanzando basuras, líquidos o cualquier objeto a la calle o tejados, será multado en **DOS UTM**, sin perjuicio que sea denunciado a la Policía o al Juzgado de Policía Local.

1.10.- El residente que sea sorprendido faltando a la moral y buenas costumbres en los espacios comunes del edificio se le aplicará una multa de **DOS UTM**, sin perjuicio de ser denunciado al juzgado de policía local.

2.0- DE LA TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS

2.1.- Los departamentos no son lugares adecuados para mantener mascotas, en caso que sus propietarios legales así lo deseen, deberán ser responsables de su bienestar, sanidad y adiestramiento, para lo cual seguirán las siguientes normas:

Completar en la Administración el formulario de registro del mascota; contar con el espacio necesario para su tenencia; proporcionarle alimentación adecuada; aplicarle las vacunas y tratamientos exigidos por la autoridad sanitaria, cuyos certificados debe exhibir en la administración; y adiestrarlos para la vida en espacios reducidos, además de asumir los costos que se deriven

6/12 Normas de orden y buena convivencia Comunidad 5° sector, año 2017

de los daños físicos y psicológicos que puedan causar a las personas por agresiones de la mascota.

En las oportunidades que se traslade la mascota por el edificio, el propietario deberá llevarla con bozal, ya sea en los brazos o utilizando una correa corta, al abordar el ascensor, deberá dar preferencia a las personas. En caso que una persona manifieste que le desagrada el viajar en ascensor con la mascota, el portador de ésta, deberá abstenerse de viajar en ese coche.

Los dueños de mascotas deben evitar a toda costa que éstos depongan en los pasillos o jardines de la comunidad, en el caso que esto ocurra deberán recoger las heces de sus mascotas, dejando el lugar perfectamente limpio.

El incumplimiento a cualquiera de estas disposiciones tendrá una multa de **UNA UTM** por cada una de las infracciones denunciadas.

3.0- DEL PAGO DEL GASTO COMUN

3.1.- El gasto común debe ser pagado antes del día diez de cada mes. El residente que por algún motivo tenga problemas para pagar en esta fecha, podrá exponer su situación a la Administración, para convenir otra fecha de pago dentro del mes.

3.2.- El atraso en el pago del gasto común afecta la Administración de la Comunidad, por lo cual se aplicará **una multa equivalente al 10% del valor adeudado, mas** el interés máximo convencional del **15% anual**.

4.0.- DE LAS CERTIFICACIONES E INSPECCIONES.

4.1. Las certificaciones o inspecciones de los servicios de gas, electricidad, desagüe y otras, avisadas con la debida anticipación por la Administración, deberán recibir el apoyo de los copropietarios y residentes, todo esto de

acuerdo al Art.36 párrafo 5° de la ley 19.537, considerando que las certificaciones proporcionan seguridad de las instalaciones y aumentan la plusvalía del bien raíz.

En caso de dos reiterados avisos para realizar la inspección y el departamento no se encuentre disponible en el día y hora señalada, se le multará **en una UTM**. Sin perjuicio que se haga la denuncia al Juzgado de Policía Local

5.0.- DE LAS ASAMBLEAS CITADAS OFICIALMENTE

5.1. La Ley de copropiedad N° 19.537 obliga a los copropietarios, ya sea personal o debidamente representados, a asistir a las asambleas, sean estas ordinarias o extraordinarias, las cuales son momentos de encuentro y de toma de decisiones que afectan a toda la comunidad.

Dada la importancia que tiene contar con la presencia y opinión de los copropietarios, así como asumir los gastos que la actividad implica habrá una multa a los inasistentes a asambleas ordinarias equivalente **al 10% del valor del Gasto Común mensual**, en el caso de las asambleas **Extraordinarias**, la multa será por cada una de las citaciones

6.0.- DE LAS MUDANZAS O TRASLADOS

6.1.- Los residentes interesados en mudarse deberán dar aviso a la administración con tres días de anticipación, además de contar con la autorización escrita del propietario.

Los arrendatarios, deben estar al día en el pago del gasto común y pagar por el uso de los ascensores **0,3 DE UTM**.

7.-0. DE LOS ARRENDATARIOS.

Los propietarios o corredores deberán presentar los antecedentes de los arrendatarios con tres días de anticipación, de manera que la Administración considere si reúnen los requisitos para habitar en la Comunidad.

El incumplimiento en el plazo y en la entrega de los antecedentes estará sancionado por **una UTM.**

8.0.- DE LOS LOCALES COMERCIALES

8.1 Los locales comerciales, deben respetar los horarios para lo que fueron autorizados por la Comunidad, para colocar mesas y atender a su clientela usando el espacio común que se encuentra frente a su local.

El incumplimiento de este horario será objeto de una **notificación**, la primera reincidencia tendrá una multa de **una UTM; la segunda será de Dos UTM y Tres en la tercera oportunidad.** Luego de lo cual habrá una denuncia a Carabineros y la caducidad del permiso para utilizar dicho espacio común.

8.2 Debido a que estos edificios son solamente **residenciales**, está estrictamente prohibido el arrendar locales comerciales para el expendio de bebidas alcohólicas, el desacato a esta disposición será sancionado con **DOS UTM** mensuales por el tiempo que se mantenga arrendado dicho local comercial en esas condiciones.

9.0. DEL ESTACIONAMIENTO DE LA TORRE 32.

El espacio o bolsón, situado entre la torre 32 y la iglesia por la calle Luis Middleton, es para beneficio exclusivo y permanente como estacionamiento solamente para los propietarios de la torre 32 y los propietarios de los locales comerciales, por lo tanto se considera como un espacio común, habiendo

además vigilancia nocturna, portones accionados por control remoto, cámaras de vigilancia e iluminación especial.

Este estacionamiento es administrado y reglamentado por la torre 32 a través de sus autoridades.

9.1.- Sólo tienen derecho a utilizar el estacionamiento, los copropietarios de la torre 32 y los copropietarios de los locales comerciales y que trabajen en ellos, quienes se denominarán usuarios.

9.2 Los usuarios tendrán derecho a estacionar permanentemente en el sitio asignado, debiendo pagar un derecho mensual para el mantenimiento de la implementación existente, el cual se pagará por adelantado, dentro de los primeros 10 días de cada mes, el no pago oportuno por dos meses seguidos autorizará a la administración a reasignar dicho espacio.

9.3 Los usuarios no están autorizados a prestar o arrendar el sitio asignado, debiendo respetar al estacionar las demarcaciones existentes, las disposiciones administrativas. La contravención de esta norma determinará la caducidad del espacio y su reasignación.

9.4 En caso que los usuarios, tengan ausencias prolongadas, es conveniente avisar a la administración. El abandono del sitio asignado sin pago ni aviso, por mas de un mes, dará derecho a la administración a reasignar el espacio.

9.5 El estacionamiento asignado no forma parte del bien raíz, sino que es un espacio común, por lo tanto aquel usuario que venda, arriende o ceda su departamento o local comercial, deberá devolverlo a la Administración.

9.6 La Administración podrá dejar estacionamientos sin asignar, los cuales podrán ser ocupados únicamente por vehículos de emergencia, prestadores de servicio, mudanzas u otros cuyo conductor se encuentra en el edificio, los que estarán debidamente señalados.

10.0 DEL PROCEDIMIENTOS DE SANCION

En cada uno de los acápites en los cuales están divididas las “Normas de Orden y Buena Convivencia”, está descrito el procedimiento de verificación de la transgresión a si como de la sanción a que están expuestos los transgresores, los cuales se resumirán en el párrafo siguiente.

En el “Libro de Novedades”, depositado en la conserjería, en el cual se registran los acontecimientos sucedidos en el día, el Conserje de turno deberá identificar al infractor o el departamento, señalando el día, hora y lugar de la transgresión, mencionado, si los hubiere, a posibles testigos de la falta. Con esta información el Administrador elaborará la notificación de sanción y multa, debiendo identificar al infractor o departamento infractor, la falta y la sanción, en formulario hecho para estos efectos, se entregará el original, y una copia se remitirá a recaudación, de manera de incorporarla al Gasto Común del mes siguiente, quedando una copia en el talón.

El infractor podrá apelar, en un plazo máximo de una semana de ocurrido el incidente, para lo cual hará llegar una nota dirigida al Presidente del Comité de Administración, informando de los hechos y los correspondientes descargos probatorios, éste tendrá un plazo de 15 días hábiles para emitir una respuesta al correo electrónico, proporcionado por el infractor, en caso que el comité acuerde anular la sanción, este acuerdo deberá quedar en el acta correspondiente, especificando las razones por las cuales se anuló. Si el Comité de Administración no se pronuncie en el plazo antes señalado el caso se considerará anulado. Cuando el Comité de Administración no acoja la apelación del infractor el valor de la sanción se incorporará al Gasto Común mensual, y será parte integrante de éste, con similares obligaciones que los otros conceptos.

ESTE REGLAMENTO HA SIDO APROBADO POR LA ASAMBLEA EXTRAODINARIA EFECTUADA EL 27 DE OCTUBRE DE 2018, POR LO TANTO PASA HACER OBLIGATORIA PARA TODOS LOS RESIDENTES Y COPROPIETARIOS DE ACUERDO A LA LEY 19.537

Párrafo 3º: Del Comité de Administración

Artículo 24.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropiedad fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que incidan en materias que deban tratarse en asambleas extraordinarias. Para la adecuada toma de decisiones por parte del Comité de Administración, el reglamento de copropiedad podrá establecer un mayor número de integrantes del mismo o la designación de suplentes para el caso de ausencia o impedimento de los titulares si el Comité estuviera constituido por tres miembros titulares.

Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. El Comité será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en su defecto, el propio Comité.

Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarios en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio, que actúen con mandato general de administración.

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como también imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones que dicho reglamento de copropiedad y la ley les impone.

Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría de los asistentes.

Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste.

Párrafo 4º: Del Administrador