

## **Reglamento Interno.**

### **Anexo Galería**

Aprobado por Asamblea extraordinaria de fecha 31/08/2023 para ser incorporado al Reglamento Interno aprobado por Asamblea General Ordinaria del 02 de junio de 1972.

#### **1. Uso comercial de los locales**

- a) Los locales de la galería comercial están destinados exclusivamente para uso comercial y/o depósitos y no son aptos ni autorizados para ser utilizados como viviendas o residencias, en ninguna circunstancia.
- b) Queda estrictamente prohibido utilizar los locales como lugares de residencia, pernocte o alojamiento temporal, tanto para los propietarios y/o locatarios como para sus empleados o cualquier otra persona.
- c) Los locales deben ser utilizados únicamente para actividades comerciales y de negocios, cumpliendo con todas las leyes, regulaciones y habilitaciones aplicables a tal fin, sin excepción.
- d) En caso de ser utilizado como depósito, queda terminantemente prohibido el almacenamiento de artículos u objetos peligrosos, inflamables, explosivos, corrosivos o que supongan algún riesgo para la salud o para la infraestructura de la galería y el edificio.

#### **2. Horario**

- a) El horario de funcionamiento de la galería comercial es de lunes a domingo, desde las 08:00 hasta las 21:00 horas, y permanecerá abierta en días feriados. Los propietarios y/o locatarios tienen la responsabilidad de asegurarse de que ambas puertas de entrada se encuentren cerradas con llave antes del horario de apertura y al cierre de la galería.
- b) Los propietarios y/o locatarios deben respetar los horarios de apertura y cierre establecidos, no permitiéndose ningún tipo de actividad dentro de los locales fuera de los horarios de operación establecidos para la galería.

#### **3. Seguridad**

- a) Cada propietario y/o locatario es responsable de la seguridad de su propio local, incluyendo la protección de su mercadería insumos.
- b) El Consorcio no se hace responsable de robos, hurtos o vandalización de locales internos o externos.

#### **4. Obras**

- a) Cualquier obra o modificación que se desee realizar dentro del local debe ser notificada previamente a la Administración del Consorcio (en adelante la Administración) y obtener su aprobación por escrito. Estas obras deben presentar un plan de acción estipulando tiempos de inicio y fin de obra.
- b) Las obras deben llevarse a cabo en lugares acordados, de modo que no afecten el normal funcionamiento de la galería y no generen molestias a otros locatarios o clientes.
- c) Las obras de refacciones no podrán durar más de 120 días corridos una vez iniciadas. Los locales en obra deben cubrir sus vidrios durante las reformas.
- d) El trabajo de reformas está permitido los días sábados, y los domingos se podrá trabajar, pero sin realizar ruidos molestos. Los días feriados no se podrá trabajar en ningún tipo de obra/reforma ni realizar ruidos molestos.
- e) Los propietarios y/o locatarios no tienen permitido pintar ni intervenir la carpintería exterior de las vidrieras.

#### **5. Ruidos molestos**

- a) En el caso de ruidos por obra y/o modificaciones, estos están permitidos de lunes a viernes de 8.00 a 12.30 y de 14.00 a 17.00 horas. Sábados de 08.00 a 13.00 horas.
- b) Se debe evitar la emisión de ruidos molestos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, locatarios y/o visitantes.
- c) Aquellos locales a la calle que tengan actividad, deben mantener el volumen bajo de la música y no realizar actividades que generen ruidos excesivos. El volumen de la música debe mantenerse por debajo de 65 dBA, de acuerdo con las regulaciones locales para áreas levemente ruidosas. El volumen de la música y otros ruidos deberá ajustarse para cumplir con este límite y garantizar un ambiente armonioso. Incumplir esta regla puede resultar en sanciones y multas.

#### **6. Uso de música**

- a) La música en los locales debe ajustarse a un nivel de volumen razonable y aun estilo adecuado para un entorno comercial.
- b) Asegurarse de que el sonido no se filtre hacia los pasillos o locales adyacentes, evitando así interferencias o molestias para los demás.

- c) No está permitida la instalación de altavoces en los pasillos y en el exterior de la galería sin previa autorización y consenso de la Administración.

### **7. Uso de los sanitarios**

- a) Los sanitarios de la galería comercial son de uso exclusivo para propietarios, locatarios, visitantes/clientes y empleados.
- b) Los responsables de cada local deben asegurarse de que sus empleados y clientes utilicen los sanitarios de manera adecuada y mantengan la limpieza en estos espacios.
- c) No está permitido bañarse, asearse o afeitarse en los sanitarios.
- d) Ambos sanitarios deben permanecer con las puertas cerradas, y solo se podrá acceder con la respectiva llave.

### **8. Iluminación**

- a) La iluminación en los pasillos, las entradas, áreas comunes y sanitarios es responsabilidad del Consorcio.
- b) No está permitida la instalación de luminarias externas en los locales internos ni en los locales a la calle.

### **9. Instalación de equipos de refrigeración/calefacción**

- a) Queda terminantemente prohibido la instalación de calefactores a gas natural o envasado.
- b) La instalación de equipos de aire acondicionado en los locales debe ser coordinada previamente con la Administración y debe ser realizada por un profesional de acuerdo a las instrucciones de instalación de cada equipo realizándola de manera segura y sin causar daños a la infraestructura de la galería.
- c) Las descargas de agua provenientes de los equipos de aire acondicionado deben ser conducidas de manera adecuada al interior de cada local, evitando que afecten pasillos, áreas comunes y locales adyacentes.
- d) Los propietarios y/o locatarios son responsables de mantener en buen estado y limpieza las instalaciones de los equipos de refrigeración y asegurarse de que no causen filtraciones o inconvenientes a otros locales o visitantes.

- e) En el caso de los locales que ya cuenten con una conexión de gas destinada para su uso comercial y/o industrial, se requiere que cumplan con las normativas vigentes y se sometan a las inspecciones y regulaciones establecidas por la compañía distribuidora correspondiente.

## **10. Uso de los espacios comunes**

- a) Los espacios comunes, como entradas, pasillos sanitarios deben ser utilizados de manera respetuosa y ordenada.
- b) No se permite el uso de estos espacios para actividades que puedan obstruir o afectar la circulación de personas, como almacenamiento de mercadería, mesas, sillas, muebles u otros objetos.
- c) No se permite la circulación por el interior de la galería de bicicletas, motos, monopatines y similares.
- d) En los pasillos internos, se permitirá un solo objeto por local. Se espera que cada propietario y/o locatario haga un uso sensato de este privilegio y evite su abuso. Este objeto debe quedar dentro del local por la noche.

## **11. Limpieza y mantenimiento**

- a) La Administración establecerá un cronograma de limpieza y mantenimiento, el cual será comunicado a los responsables de cada local, quienes deberán facilitar su cumplimiento.
- b) La basura puede ser sacada a la calle (canasto ubicado en Av. Libertador esquina Uribe Larrea) de domingos a viernes después de las 18.30 horas.

## **12. Instalación de servicios de telecomunicaciones**

- a) La instalación de servicios de comunicaciones como telefonía, internet o televisión está permitida en los locales de la galería comercial sujeta a las regulaciones establecidas en este reglamento.
- b) Antes de proceder con la instalación de dichos servicios, el propietario y/o locatario debe consultar y obtener la aprobación de la Administración.
- c) Los propietarios y/o locatarios deben cumplir con los siguientes lineamientos para realizar la instalación de servicios de telecomunicaciones, de manera que no afecte la estética de la galería:

- 1) Los responsables de cada local deben comunicarse con la Administración y obtener la orientación necesaria sobre los requisitos y procedimientos para la instalación de los servicios.
- 2) Preservación de la estética: deben asegurarse de que la instalación de los servicios de telecomunicaciones se realice de manera que no afecte negativamente la estética de la galería comercial. Esto incluye la ubicación adecuada de los cables, el uso de las bandejas y la minimización de cualquier impacto visual.
- 3) Responsabilidad por daños: El propietario y/o locatario es responsable de cualquier daño causado a la infraestructura de la galería comercial durante la instalación de los servicios. Se requerirá que el responsable de cada local asuma la responsabilidad y los costos asociados con la reparación de los daños.
- 4) El consorcio se reserva el derecho de solicitar modificaciones o ajustes en la instalación de servicios si se considera que afectan negativamente la estética o funcionamiento de la galería comercial.

### **13. Instalaciones eléctricas**

- a) Todos los propietarios y locatarios de la galería comercial deben contar con instalaciones eléctricas debidamente habilitadas y certificadas por un profesional matriculado.
- b) Queda estrictamente prohibida la realización de instalaciones eléctricas clandestinas y/o volantes en los locales de la galería comercial. Se considera instalación eléctrica clandestina y/o volante aquella que no cumple con las normativas y regulaciones establecidas por las autoridades competentes y/o empresa que suministra el servicio.
- c) Se prohíbe realizar conexiones eléctricas directas a la red de suministro sin el permiso y la supervisión de la Administración, así como sin el cumplimiento de las normativas y requisitos establecidos por las autoridades competentes y/o empresa que suministra el servicio.
- d) La Administración se reserva el derecho de inspeccionar y verificar periódicamente las instalaciones eléctricas de los locales, a fin de garantizar el cumplimiento de las normativas y la seguridad de la galería en su conjunto.
- e) En caso de instalaciones eléctricas volantes y/o clandestinas, la Administración tomará las medidas necesarias para su regularización,

incluyendo la notificación a las autoridades correspondientes y/o la desconexión del suministro eléctrico.

- f) Cualquier incidente, falla o problema relacionado con las instalaciones eléctricas debe ser reportado de inmediato a la Administración para su pronta atención y solución.

#### **14. Extinguidores**

- a) Los matafuegos son dispositivos de seguridad fundamentales en caso de incendio y deben ser utilizados de manera adecuada y responsable. En la galería comercial se encuentran disponibles tres matafuegos de tipo ABC, los cuales son apropiados para combatir diferentes clases de incendios.
- b) Los matafuegos deben ser utilizados únicamente por personal capacitado o en situaciones de emergencia, con el objetivo de minimizar los riesgos y prevenir daños mayores.
- c) Los matafuegos están ubicados en lugares accesibles, visibles y correctamente señalizados. Deben quedar libres de obstrucciones.
- d) Es responsabilidad del Consorciomantener los matafuegos en buen estado de funcionamiento, realizando las cargas y mantenimiento periódicos según las regulaciones vigentes.
- e) Se prohíbe cualquier manipulación indebida de los matafuegos, así como su utilización para fines distintos a la extinción de incendios o moverlos de sus lugares de instalación. El uso indebido de estos extinguidores será sancionado.

#### **15. Publicidad y cartelera**

- a) Autorización previa: Toda publicidad y cartelera que se desee exhibir dentro o fuera de la galería comercial debe contar con la autorización previa de la Administración.
- b) Está prohibido colocar insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, chapas u otro objeto que afecte la estética en pasillos o lugares comunes, interiores o exteriores de la galería.
- c) Se establecerán áreas específicas para la colocación de la cartelera, evitando obstrucciones y garantizando una estética armoniosa en la galería.
- d) Vidrieras y marquesinas: El contenido de la publicidad y cartelera en vidrieras o marquesinas debe ser respetuoso, no ofensivo ni difamatorio. Se prohíbe la promoción de productos o servicios que sean ilegales o contrarios a las

normativas vigentes. No está permitido la instalación de iluminación en las marquesinas.

e)Retirada y mantenimiento: Los responsables de la publicidad y cartelaría deberán ocuparse de su retirada una vez finalizado el periodo de exhibición. Asimismo, deben mantener los carteles en buen estado y reparar cualquier daño causado durante su colocación o retiro.

f)Retirada por incumplimiento: En caso de incumplimiento de las normas establecidas en este reglamento,el Consorcio se reserva el derecho de retirar la publicidad y cartelaría sin previo aviso y sin responsabilidad alguna hacia el responsable.

## **16. Uso de áreas de carga y descarga**

- a) Se establecerá un área designada para la carga y descarga de mercaderías en la galería. Los propietarios y locatarios, como sus proveedores deben utilizar exclusivamente esta área para las operaciones de carga y descarga, evitando obstruir el acceso a otros locales o a las cocheras y respetando los horarios establecidos.
- b) Cualquier daño causado en las áreas comunes como resultado del mal uso o negligencia será responsable de los propietarios o locatarios involucrados.

## **17. Pago de expensas**

- Todos los propietarios y/o locatarios de la galería comercial están obligados a abonar las expensas correspondientes en los plazos y formas establecidas por el Consorcio. El pago de las expensas es fundamental para garantizar el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la galería comercial, así como para cubrir los gastos y servicios brindados.

## **18. Mascotas**

Se permite el ingreso de mascotas a los locales siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las mascotas deben estar bajo control y supervisión constante de sus dueños o responsables.

- b) Las mascotas no podrán transitar libremente por los espacios comunes de la galería.
- c) Los dueños o responsables de las mascotas son responsables de cualquier daño, suciedad o molestia que estas puedan ocasionar a otros ocupantes de la galería, debiendo tomar todas las medidas necesarias para prevenir cualquier inconveniente.
- d) En caso de que se produzcan molestias o conflictos con otras personas u ocupantes de la galería a causa de las mascotas, el Consorcio se reserva el derecho de solicitar su retiro o prohibir su ingreso a los locales.
- e) Se prohíbe terminantemente que las mascotas permanezcan en los locales luego del horario de cierre de la galería. Los locales están destinados exclusivamente a actividades comerciales y no son aptos para la residencia de animales. Los propietarios y/o locatarios deberán asegurarse de que las mascotas no permanezcan en los locales durante la noche.

### **19. Sanciones y aplicaciones disciplinarias**

Para poder efectivizar cada sanción todas las quejas deberán ser dirigidas al administrador vía correo electrónico, ante esto el mismo deberá notificar por vía fehaciente al propietario / inquilino / ocupante de la UF denunciada en informarle que ante un nuevo reclamo, la infracción se pondrá en conocimiento del Consejo de Administración, que determinará si corresponde o no la sanción económica. De determinar que corresponde, para los departamentos la misma será por un monto equivalente a una expensa ordinaria fijada para esa unidad en el mes que se haga efectiva, y para los locales será por un monto equivalente a una expensa ordinaria fijada para el Local 1 en el mes que se haga efectiva.