CONSORCIO URIBELARREA 481 – OLIVOS

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO I

DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 1: Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente reglamento y/o del de copropiedad.

Artículo 2: Así podrá demandar de quien corresponda, la adeudada atención de sus solicitudes y del debido mantenimiento del edificio, como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común, con la sola limitación de ejercer su derecho dentro de las normas que se fijan al respecto.

CAPITULO II

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 1: De las obligaciones en general.

Todos los propietarios están obligados a observar estrictamente lo dispuesto en el presente reglamento interno y serán responsables de su fiel cumplimiento por parte de: inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio de su incumbencia.

Articulo 2: Del uso de las cosas y servicios comunes.

Ampliando lo dispuesto en el articulo cuatro del reglamento de copropiedad, respecto a las obligaciones de los propietarios sobre el “uso de las cosas y servicios comunes”, queda establecido:

2.1 Que se entiende por cosas y servicios comunes a los “bienes de propiedad común” a que hace referencia el articulo tercero del reglamento de copropiedad.

2.2 Que está prohibido:

2.2.1 Depositar materiales, mercadería, muebles y/o objetos en cualquier lugar común del edificio, que no haya sido específicamente provisto para ello en este reglamento o en el de copropiedad y administración.

2.2.2 Arrojar basura, papeles, colillas de cigarrillos etc. en palieres, partes comunes, pasillos y hacia el exterior del edificio.

2.2.3 Arrojar latas, botellas y cualquier otro recipiente o material no combustible por el conducto del incinerador de basuras, como asimismo paquetes, cajones, maderas, u otros objetos que por su forma, peso o tamaño puedan obstruir o deteriorar el conducto y en especial recipientes de productos en aerosol, aunque estén vacíos, por la peligrosidad que su explosión representa durante la incineración.

2.2.4 Dejar depositado en las puertas de acceso a las bocas del incinerador residuos de comidas, basuras y en general cualquier elemento combustible que no presente las características de forma, peso o tamaño indicadas en el punto anterior 2.2.3; como así también arrojarlos por el tubo del incinerador sin haberlos envuelto previamente, para evitar ensuciar los lugares de acceso.

2.2.5 Arrojar por la tubería de desagüe o inodoros, desperdicios, algodones, líquidos y sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño y característica puedan afectar las cañerías y provocar obstrucciones en las mismas.

2.2.6 Colocar antenas o bajadas de las mismas para radio y/o televisión sin la expresa conformidad dada por escrito del consejo de administración.

2.2.7 Proceder a pintar persianas, puertas, balcones, paredes, etc. que den al exterior y a partes comunes, sin la expresa conformidad por escrito del consejo de administración.

2.2.8 Introducir en el departamento o retirar de él muebles y/u objetos de gran volumen fuera del horario de actividades del encargado del edificio y/o del de su ayudante.

2.2.9 Utilizar los ascensores principales del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar el mismo. Para estos fines se utilizará la escalera y ascensores de servicio, siempre que éste no pueda dañarse, en cuyo caso deberán utilizarse cuerdas elevadoras. En todoslos

casos deberá darse aviso al encargado, a fin de que tome debida nota de lo transportado, por si ello diera origen a roturas y/o desperfectos, para así deslindar responsabilidades.

2.2.10 Mantener abiertas o entreabiertas las puertas de los departamentos que dan a lugares de uso común.

2.2.11 Poner llaves a las puertas de comunicación de los palieres principales, con los de servicio, las que deberán permanecer cerradas.

2.2.12 Concurrir a la azotea para realizar juegos o actividades que perturben la finalidad principal del tendido de ropa a que está destinada.

2.2.13 El uso de ascensores por parte de niños menores de 8 años no acompañados por personas mayores.

2.2.14 El transito de personal de servicio y proveedores por el acceso de entrada, ascensores y palieres principales.

2.3 ¿Qué son obligaciones?

2.3.1 El conservar la limpieza, buen estado, orden higiénico de las partes y servicios de uso común.

2.3.2 El reducir al mínimo necesario, que el buen uso, criterio y sentido común imponen, la utilización de ascensores, agua o iluminación de palieres y pasillos.

2.3.3 Utilizar el ascensor principal de su sector, salvo deterioro del otro ascensor.

2.3.4 Que los baños instalados en la galería comercial serán para uso exclusivo de los locales instalados.

2.3.5 Que las puertas de acceso al edificio permanecerán cerradas dentro del siguiente horario:

- Entrada principal: Permanentemente cerrada
- Entrada de servicio: Con cerradura eléctrica en servicio de 21.00 a 7.00 hs.
- Entrada de servicio: Con cerradura eléctrica fuera de servicio de 7.00 a 21.00 hs.
- Portón de acceso a cocheras: Permanentemente cerrado.

- Puertas de acceso a la galería comercial: Desde la finalización de las actividades comerciales hasta la iniciación de las mismas.

2.3.6 Que los proveedores tendrán acceso al edificio únicamente por la entrada de servicio, en forma directa de 7.00 a 17.00 hs. Después de esa hora podrán hacerlo con la intervención del encargado, quien verificará por el portero eléctrico el lugar donde se dirige y le abrirá la puerta de servicio. La entrada de mensajeros y personal de servicios especiales a cualquier otra hora, podrá ser autorizada por el propietario o el inquilino que requiera el servicio, quedando bajo responsabilidad, la apertura y cierre de la puerta de servicio y el control de la actividad del mismo dentro del edificio.

2.3.7 Que la utilización del subsuelo como depósito de baúles se regirá por las siguientes normas: Cada propietario dispondrá de 1 metro cuadrado hasta tanto no se construyan las bauleras individuales.

2.3.8 Que no se podrán utilizarse los servicios del encargado, del ayudante y/o del o los suplentes, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

2.3.9 Que no podrán darse ordenes e instrucciones al personal dependiente del consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador o del consejo de administración en ausencia del administrador.

2.3.10 Que aclarando el significado de las cosas de propiedad común indicadas en el articulo 3° del reglamento de copropiedad y administración, toda avería que se produzca en las tuberías de agua, electricidad y gas, mientras estén dentro de los muros, aun cuando estos sean de propiedad exclusiva, se considerarán a los fines de reparación y consecuencias derivadas a otros lugares del edificio , de propiedad común, excepto cuando no se haya dado cumplimiento a lo establecido en el punto 3.2.4 del articulo 3 del Capitulo II de este reglamento.

Queda bien aclarado que lo expresado en el párrafo anterior, no se hará extensivo a los muebles, cuadros, adornos y demás enseres o elementos ajenos a la estructura del edificio que pudieran resultar dañadas o afectadas, excepción hecha del incumplimiento del punto 3.2.4 , citado precedentemente.

Tampoco alcanzará la interpretación anterior a las tuberías de agua, descarga o drenaje ubicadas dentro de la propiedad exclusiva, cuando las mismas se hallaren obstruidas, salvo que dicha obstrucción sea consecuencia directa, claramente establecida, de un inconveniente producido en la tubería principal.

Articulo 3: Del uso de las partes de propiedad exclusiva

Ampliando lo dispuesto en el articulo quinto del reglamento de copropiedad y administración, respecto a las obligaciones de los propietarios sobre “uso de las partes de propiedad exclusiva” queda establecido:

3.1 Que está prohibido:

3.1.1 Guardar y/o depositar dentro de sus unidades, toda clase de material explosivo, inflamable y/o asfixiante que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas.

3.1.2 Colocar con vistas al exterior insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, chapas, ropas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los convecinos. Incumbo al consejo de administración considerar los pedidos que se formules y resolver al respecto.

3.1.3 Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio.

3.1.4 La realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptuase el caso de fiestas, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización, atentativa a las normas de una verdadera convivencia.

3.1.5 Poner o fijar clavos o tornillos en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan afectar o perjudicar los departamentos vecinos o las redes de distribución de agua, gas o electricidad.

3.1.6 Tenes animales domésticos. En el acápite 3.3.1 del presente capitulo se establece la única excepción a esta norma.

3.2 ¿Qué son obligaciones?

3.2.1 El comunicar al consejo de administración todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca algún morador del edificio, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera, para evitar la propagación.

3.2.2 EL permitir el libre acceso del administrador y/o consejo de administración y/o persona comisionada por estos, autorizada por escrito, a las unidades de propiedad exclusiva, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento y/o verificación de lo previsto en este reglamento y/o en el de copropiedad y administración.

3.2.3 El designar, en caso de ausencia de su unidad, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre, domicilio y teléfono del mismo, a los efectos previstos en el inciso precedente. Se tratará en lo posible, designar una persona con domicilio en el edificio asiento de la unidad funcional.

3.2.4 El comunicar inmediatamente al administrados cualquier desperfecto o avería que se produzca en su unidad y que por sus características pueda afectar cualquier otra parte de uso común u otra unidad. Los costos de reparación y otros daños que originaran el no cumplimiento de esta cláusula, correrán por cuenta exclusiva del propietario responsable.

3.3 La tenencia de animales domésticos se regirá por las siguientes clausulas:

3.3.1 Los propietarios que a la fecha vigente del presente reglamento tengan algún tipo de animal doméstico, podrán continuar con su tenencia, si en una asamblea convocada a tal efecto se obtiene el acuerdo unánime de los concurrentes a la misma.

3.3.2 Los propietarios que a partir de la fecha de vigencia del presente reglamento deseen incorporar un animal doméstico a su unidad funcional, solo podrán hacerlo con el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios expresado por escrito.
3.3.3 Los propietarios al alquilar su unidad funcional, harán constar en el contrato de locación la prohibición de incorporar animales domésticos por parte del inquilino.
3.3.4 Los animales que hubieren sido autorizados mediante los procedimientos indicados en 3.3.1 y 3.3.2, podrán circular únicamente por

palieres, ascensores, escaleras y salida de servicio, acompañados por sus dueños o persona responsable. Los perros deberán circular con bozal dentro del edificio.

Artículo 4: Del uso de la unidad funcional N°29 (cocheras)

Ampliando lo dispuesto en el art. quinto del reglamento de copropiedad y administración, respecto a las obligaciones de los propietarios sobre el uso de la unidad funcional N°29, queda establecido:

4.1Que está prohibido:
4.1.1 Efectuar trabajos de reparaciones importantes en los automóviles, que signifiquen desmontes de envergadura. Únicamente se permitirán reparaciones menores y trabajos de mantenimiento.
4.1.2 El lavado de carrocería, chasis o motor del vehículo en las cocheras y/o pasajes de acceso a las mismas.
4.1.3 Guardar y/o depositar dentro de la respectiva cochera toda clase de material explosivo, inflamable y/o asfixiante que pueda significar un peligro o que produzca emanaciones molestas, como así también, muebles, materiales, elementos o vehículo, a parte de un automóvil por espacio de cochera autorizado, que atente contra la estética, la limpieza, la seguridad y la libertad de maniobra.
4.1.4 Ceder el uso del espacio de cochera a personas que no residan en el edificio, sea en alquiler, deposito, préstamo o cualquier otro título.

4.2 Que son obligaciones:
4.2.1 Mantener la limpieza y el arranche de las cocheras.
4.2.2 Dejar cerrado el portón de acceso cada vez que se entre o salga en las oportunidades en que el cierre automático no funcione.
4.2.3 Mantener los vehículos en perfecto estado mecánico a fin de evitar excesiva cantidad de gases del escape, que contaminen el ambiente y perdidas de agua, aceite o grasa.
4.2.4 Que los automotores deberán quedar perfectamente estacionados dentro de los limites demarcatorios de sus respectivas cocheras, con uno de sus paragolpes muy próximo a la pared, todo ello con miras de facilitar la maniobra de los coches vecinos.
4.2.5 Que no deberán cerrar las ventanas que por razones de seguridad antitóxicas, se haya determinado que queden abiertas.
4.2.6 Que los costos de reparaciones y otros daños que se originen dentro de esta unidad funcional como consecuencia de malas maniobras o

accidentes correrán por exclusiva cuenta del responsable.
4.2.7 Que los propietarios de los coches que queden atravesados en las rampas de acceso deberán arbitrar los medios para despejar la misma a la mayor brevedad posible.
4.2.8 Que deberán disminuir al mínimo el calentamiento previo de motores como asimismo mantener el mínimo tiempo posible los motores en marcha dentro de la unidad funcional a fin de evitar la contaminación del ambiente.
4.2.9 Que se permitirá la realización de trabajos menores de las características indicadas en el acápite 4.1.2 del presente capitulo, que por parte de terceros, siempre y cuando permanezca en el lugar el propietario o inquilino responsable.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DEL ENCARGADO Y SU AYUDANTE

Artículo 1: De las obligaciones en general.
1.1 El encargado y/o el ayudante del edificio están obligados a observar estrictamente lo dispuesto en el presente reglamento.
1.2 Recibirán órdenes directas y exclusivas del administrador y en su ausencia de este, del consejo de administración.

Artículo 2: De las obligaciones en particular.
2.1 Son obligaciones en particular del encargado y/o ayudante del edificio, las siguientes:
2.1.1 Habitar exclusivamente la unidad que en el edificio se ha destinado a ese fin, la que deberá mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene.
2.1.2 Avisar de inmediato al administrador toda novedad que se produjera en el edificio.
2.1.3 Poner en conocimiento del administrador, inmediatamente de formulado cualquier reclamo que realicen los propietarios.
2.1.4 Acordar a todos y a cada uno de los propietarios por igual el debido trato a que tienen derecho en su condición de empleadores.
2.1.5 Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio.
2.1.6 Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio, comunicando al administrador inmediatamente, toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjere.

2.1.7 Entregar sin dilación alguna a cada propietario, la correspondencia, encomiendas, telegramas, etc. que vinieran a ellos, debiendo firmar los correspondientes recibos.
2.1.8 Vigilar la entrada y salida del personal del edificio, impidiendo sin excepción la entrada de vendedores ambulantes y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso principal del edificio.
2.1.9 Poner en conocimiento del administrador, inmediatamente de producida toda transgresión al presente reglamento que observare.
2.1.10 Proceder al encendido y apagado de luces del edificio en los horarios que fije el administrador.
2.1.11 Tomar debida nota de las mudanzas que se realicen a fin de constatar cualquier deterioro que el movimiento de muebles o bultos origine y ponerlo de inmediato en conocimiento del administrador.
2.1.12 Cumplimentar lo dispuesto en el acápite 2.2.8 del Capítulo II del presente reglamento.
2.1.13 Controlar el cumplimiento de horarios y circulación de proveedores que se establece en los acápites 2.2.14 y 2.3.6 del Capítulo II.
2.1.14 Utilizara la ropa de trabajo y el uniforme con saco en los horarios que se especifiquen.
2.1.15 Controlar el cumplimiento, que sobre circulación en el edificio, del personal de servicio, se establece en el acápite 2.2.14 del Capítulo II.
2.1.16 Controlar el cumplimiento en lo que a circulación de animales y uso bozales en perros dentro del edificio, se establece en el acápite 3.3.4 del Capítulo II.
2.1.17 Cumplimentar lo dispuesto (por el administrador o en acápite 2.3.5 del Capítulo II) en lo referente a los horarios de clausura de las puertas de acceso al edificio.
2.1.18 Utilizar la vivienda cuyo uso se ha acordado, únicamente para habitarla con su familia, declarada en el momento de contratarse sus servicios, no pudiendo darle otro destino ni albergar en ella a personas extrañas.

NOTA: El presente reglamento interno fue aprobado por asamblea general del 2 de junio de 1972.