

Comunidad
Edificio
“Arenas del Mar”



Reglamento Interno
2007- 2021
(Rep. N°: 2.954/2007- Ot. N°: 9I.0I2)

INDICE

I.-	DESCRIPCIONES GENERALES (I.1 - I.4)	pág. 3
II.-	ANIMALES DOMÉSTICOS (II.1 - II.8)	pág. 4
III.-	LAS FIESTAS (III.1 - III.5)	pág. 5
IV.-	ASADOS (IV.1)	pág. 5
V.-	ASCENSORES (V.1 - V.8)	pág. 5 - 6
VI.-	PISCINA (VI.1 - VI.6)	pág. 6
VII.-	ESTACIONAMIENTOS (VII.1 - VII.5)	pág. 7
VIII.-	JUEGOS (VII.1 - VII.2)	pág. 7
IX.-	ESTETICAS Y NORMAS GENERALES (IX.1 - IX.7)	pág. 8
	(IX.8 - IX.10)	pág. 9
	.- REGLAMENTO INTERNO, USO DE PISCINAS (1 - 13).....	pág.10 - 11

1- DESCRIPCIONES GENERALES

I.1- El presente reglamento regirá las relaciones de orden interno, los derechos y obligaciones de los copropietarios de departamentos, estacionamientos y áreas comunes, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad y las disposiciones contenidas en la Ley de Condominios n°19.537, promulgada el 16 de diciembre de 1997 y su Reglamento. Será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera uno de estos bienes, para sus sucesores en el dominio y para todas las personas a quien el propietario conceda su uso y goce.

I.2- Las transgresiones al presente Reglamento Interno, obligan a la Administración del condominio, conforme al Reglamento Interno de la comunidad y a la normativa vigente y aplicable a la materia, a cobrar multas en beneficio de la comunidad, por valores que fluctúen entre una y tres Unidades Tributarias Mensuales (UTM), según la gravedad de la transgresión y si existe o no reincidencia, de acuerdo al artículo 32 de la Ley de Condominio.

I.3- Las multas se agregarán en el Informe de Gastos Comunes y la Administración estará obligada a percibir el pago íntegro, no aceptando pagos parciales. Los valores recaudados por concepto de multas, serán abonados a la cuenta Fondos de Reserva, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 19.537 con las finalidades que allí se contemplan.

I.4- Para el cálculo de las multas, la Unidad Tributaria Mensual será la que corresponda a la fecha de pago de las mismas

I.5- El incumplimiento de pago de las multas aplicadas por infracción a las normas contenidas en el presente Reglamento Interno, originará su cobro a través del procedimiento judicial contemplado en la normativa vigente sobre la materia.

II. ANIMALES DOMÉSTICOS

II.1- Los propietarios del condominio podrán mantener en sus departamentos mascotas o animales domésticos, siempre que cumplan con las disposiciones descritas en los puntos siguientes:

II.2- Se entenderá como animales domésticos a: perros, gatos, aves, excluyendo las de rapiña, siempre que estén domesticados y tenga dimensiones acordes con el tamaño del departamento.

II.3- El propietario del animal se responsabiliza por ruidos molestos producidos por este, que molesten o perturben a sus vecinos. En caso de reclamo por este motivo, será sancionado por el Comité de Administración de acuerdo a lo indicado en el punto **I.2**: La reincidencia será sancionada con la prohibición que el animal permanezca en el condominio.

II.4- El propietario que saque a su perro a pasear o a sus necesidades deberá conducirlo atado con su correa y llevarlo al exterior de los límites del condominio. Velará porque su mascota no ensucie pasillos, áreas verdes y en general los espacios comunes del condominio. En caso que esto ocurra deberá limpiar inmediatamente y por sus propios medios. De lo contrario, al ser sorprendido, será sancionado por el Comité de Administración, de acuerdo a lo indicado en el artículo **I.2**.

II.5- El animal deberá estar en óptimas condiciones sanitarias y con sus vacunas al día. La autoridad sanitaria o la Administración del condominio puede exigir en cualquier momento los certificados o documentos que acrediten tal estado. En caso que exista esta omisión, se exigirá la expulsión dentro de las 24 horas siguientes, a menos que en el mismo plazo se acredite la regularización requerida.

II.6- Los animales no podrán entrar al sector de piscinas, como tampoco podrán movilizarse en los ascensores, por lo que deberán hacer uso de las escaleras. La infracción de este punto también será sancionada según lo descrito en el artículo **I.2**.

II.7- El dueño de un animal es responsable exclusivo de los daños causados por este, de conformidad a las normas civiles que regulen la materia. Principalmente lo dispuesto en el artículo 2.326 y 2.327 del Código Civil. En consecuencia, el propietario o tenedor de un animal que cause daño a los bienes comunes o individuales o ataque o cause daño a algún propietario o visitante del Condominio, se hace exclusivamente responsable, tanto de los gastos médicos que se originen, como de las indemnizaciones civiles que procedieren. En caso que un animal ataque o cause daño a algún propietario o visitante del Condominio, constituirá motivo suficiente para exigir la expulsión del animal en cuestión. Sin perjuicio de lo anterior y que afecta la responsabilidad civil del propietario del animal, si este causare algún daño a los bienes comunes o individuales, el propietario se hace responsable de reparar y/o reponer los bienes afectados en el menor plazo y en todo caso, en el término que le señale la administración, sin perjuicio de ser objeto de aplicación de las multas que se contemplan en el punto **I.2**: La reincidencia se podrá sancionar con la prohibición de que el animal permanezca en el Condominio.

II.8- Los arrendatarios no están autorizados para mantener animales en los departamentos arrendados. Será responsabilidad del personal de conserjería informar de esta situación a futuros arrendatario. La infracción a este punto, también será sancionada según lo descrito en el artículo **I.2**.

III. LAS FIESTAS

III.1- Los propietarios o arrendatarios del condominio, podrán realizar fiestas en sus departamentos, siempre y cuando cumplan con las disposiciones que se describen en los puntos siguientes:

III.2- Las reuniones o celebraciones de tipo social que se realicen al interior de los departamentos están permitidas en tanto no vulneren el derecho a la tranquilidad y sosiego de los demás propietarios, de conformidad a las normas legales sobre la materia. Si algún copropietario transgrede esta norma y no cambia de actitud, previa notificación personal efectuada por la conserjería o el copropietario afectado, será sancionado de acuerdo a lo indicado en el punto **1.2**.

III.3- Las fiestas deberán ser anunciadas al conserje, de manera que el personal de portería esté advertido del ingreso de visitas al departamento en cuestión.

III.4- Los invitados o asistentes a la fiesta, no podrán ingresar en autos a los estacionamientos interiores del condominio.

III.5- Está absolutamente prohibido que los asistentes a una fiesta, hagan uso de las piscinas. La transgresión será sancionada de acuerdo a lo indicado en el punto **1.2**.

IV. ASADOS

IV.1- Está autorizada la realización de asados en las terrazas exteriores de los departamentos, solo usando parrillas eléctricas o a gas, en ningún caso se autoriza el uso de carbón y en todo momento se debe velar por no generar humo en cantidad que moleste al resto de los copropietarios. El copropietario que, a través de esta actividad, ponga el más leve riesgo de incendio a los edificios, será sancionado de acuerdo a lo establecido en el punto **1.2**.

V. ASCENSORES

V.1- Las mudanzas podrán usar los ascensores de manera razonable, sin sobrecargarlos ni metiendo muebles a la fuerza. Será responsable de los daños el propietario del departamento motivo de la mudanza. La administración instruirá y supervisará al personal de servicio a fin de que instale en los tres costados interiores del ascensor y en el piso, material adecuado para evitar rayas o daños de estos, mediante madera de cholguán o cartones apropiados.

V.2- Queda estrictamente prohibido ingresar con cigarrillos encendidos al interior de los ascensores.

V.3- Queda igualmente prohibido, circular por los pasillos o ingresar a los ascensores descalzo con los pies mojados o chorreando agua del traje de baño, como también circular con elementos que mojen o manchen el piso de ascensores o pasillos, ya que podría originar una condición insegura y ocasionar un accidente.

V.4- Es responsabilidad de cada uno de los propietarios cuidar que los ascensores se mantengan en buen estado, evitando que sean rayados o ensuciados por terceras personas.

V.5- Se prohíbe usar los ascensores para jugar. Es frecuente que los niños lo hagan y es responsabilidad de los padres hacer saber que los ascensores son también de su propiedad y que se están causando un perjuicio a sí mismos, pues las reparaciones por uso inadecuado son cobradas en los gastos comunes. En caso de un daño a las instalaciones por parte de un niño, los padres serán responsables.

V.6- El máximo de personas por viaje es de seis o el equivalente a trescientos sesenta kilos. Estas cifras no deberán ser excedidas.

V.7- La persona que escuche la alarma de un ascensor, en cualquier circunstancia, deberá dar aviso en portería, para acudir al rescate en caso que haya personas atrapadas en su interior.

V.8- Se reitera la prohibición del uso de los ascensores por parte de animales. Estos deberán hacer uso de las escaleras.

VI. PISCINAS

VI.1- Las piscinas son de uso exclusivo para las personas que residen en el condominio. El horario para hacer uso de ellas es todos los días, desde las 10.00 horas, hasta las 20.00 horas. No está permitido el uso a otra hora, por las molestias que causan al resto de las personas.

VI.2- Se prohíbe usar elementos de diversión, rígidos o voluminosos que entorpezcan la armonía entre las personas que se encuentren haciendo uso de las piscinas, tales como; tablas, flotadores tipo cama, pelotas duras, etc.

VI.3- En el recinto de la piscina, se debe mantener un comportamiento adecuado, con un vocabulario acorde al lugar y a la presencia de otros residentes.

VI.4- Está prohibido lanzar agua, objetos personales; ya sea ropa, zapatos etc.; colillas de cigarro y basura; llevar picnic, bebidas en envases de vidrio u otros elementos que puedan causar algún daño a terceros.

VI.5- Los accidentes ocurridos en la piscina, son de exclusiva responsabilidad de los usuarios. A la piscina se le hace una mantención adecuada, por lo que el condominio no se responsabiliza por enfermedades o infecciones atribuidas a esta.

VI.6- Se reitera la prohibición de ingresar animales o mascotas al sector de la piscina.

VII. ESTACIONAMIENTOS

VII.1- Los estacionamientos interiores son de uso exclusivo de sus propietarios. Las visitas que lleguen en automóvil deberán estacionar al exterior, salvo expresa autorización del conserje, quien se responsabilizará por la autorización especial otorgada y sin que esta afecte a ningún propietario.

El condominio no dispone de personal para vigilancia externa, por lo que daños o casos fortuitos, no serán responsabilidad de la comunidad.

VII.2- La conserjería debe mantener en todo momento un empadronamiento de los vehículos autorizados para estacionar al interior y el n° de estacionamiento que le corresponda a cada uno.

VII.3- De igual forma queda prohibido el uso de bocina para que el personal de portería abra portones. Para tal efecto existe el sistema que opera con control remoto, o bien con cerradura y llave que se opera desde el exterior e interior.

El personal de portería será instruido para abrir los portones sólo en casos excepcionales y de verdadera urgencia, de otra manera se impide que el personal realice sus otras funciones.

VII.4- Cada vehículo debe estacionarse en forma uniforme, dejando las distancias adecuadas a cada lado y evitar que el vehículo del vecino tenga que desplazarse, obligando, enseguida a los demás, a hacer lo mismo y ocupar parte del estacionamiento vecino. Lo anterior molesta a los copropietarios por el descuido de un conductor.

VII.5- No debe vaciarse los ceniceros ni otras basuras de los autos en los estacionamientos.

VIII. JUEGOS

VIII.1- Existe un pequeño parque de juegos infantiles en el extremo norte poniente del Condominio. Estos juegos pueden ser usados por niños, hasta 10 años.

VIII.2- Está prohibido jugar al fútbol sobre los prados del condominio. Solo se permite los juegos de niños menores y con balones livianos de plástico.

IX. ESTÉTICAS Y NORMAS GENERALES

IX.1- Queda prohibido cualquier trabajo o alteración de la fachada, como por ejemplo, cambio de color de la pintura. Cualquier alteración que signifique modificación de la armonía del conjunto, como toldos colgantes, equipos de aire acondicionado, se encuentran absolutamente prohibidas por la normativa vigente, salvo las excepciones contempladas en el Reglamento de Copropiedad y el presente reglamento. Por lo tanto, aquellos propietarios que estuvieren realizando modificaciones sin la autorización correspondiente, deberán retirarlas o efectuar modificaciones en el plazo que les señale la Administración.

IX.2- Cualquier trabajo al interior del departamento que involucre el ingreso de personas o materiales, debe ser previamente informado al Conserje.

IX.3- Queda estrictamente prohibido, arrojar objetos por ventanas, balcones o terrazas, así como limpiar ceniceros, botando colillas de cigarrillos y cenizas o sacudir manteles, toallas alfombras, ya que todo lo anterior afecta de manera importante a todos los residentes de los otros pisos, fuera de ensuciar las paredes de los edificios, cortinas de las ventanas y terrazas de los pisos inferiores.

IX.4- Queda absolutamente prohibido colgar cualquier ropa en las terrazas, ya sea, apoyada en los balcones o en aparatos especiales para tal fin. Debe recordarse que el nivel cultural de los propietarios o arrendatarios que habitan en el condominio, no permite situaciones como las descritas que dañan la imagen que proyecta el conjunto.

X.5- Los responsables de filtraciones, rebases, inundaciones, ya sea por descuidos o fallas de construcción, son los propietarios de los departamentos donde se originen este tipo de hechos y ellos deberán hacerse cargo de los perjuicios que hayan ocasionado. De ahí la permanente preocupación de mantener limpias las terrazas o balcones, a fin de que el agua de lluvias escurra por las gárgolas, reparar de inmediato las filtraciones etc. Las terrazas o balcones sólo deben ser trapeados, no pueden ser lavados con mangueras, ya que el agua cae a los departamentos de pisos inferiores.

IX.6- Está prohibido lanzar botellas u objetos de vidrios por los ductos de la basura; esto pueden causar severas lesiones al personal que labora extrayendo la basura para transportarla. No deben depositarse en los ductos envases de cartón u otros objetos que puedan obstruir su normal funcionamiento. Todos estos elementos deben depositarse en las salas de basuras, previo aviso al personal de servicio. Está también prohibido lanzar basura suelta o líquidos sueltos, así como limpiar las bolsas de las aspiradoras de polvo, lanzándolo por el conducto, al menos que sea dentro de las bolsas bien selladas. Los pañales desechables deben botarse dentro de una bolsa plástica cerrada y no directamente al depósito.

Los desechos de objetos mayores (colchones, coches, tendederos, muebles, wc, ventanales, vidrios, espejos, estufas, lámparas, etc.) son de responsabilidad particular del residente y no se pueden dejar en la sala de basuras, pasillos ni hall de accesos, y quién sea sorprendido en esta acción será sancionado con el artículo **I.2**.

IX.7- Todos los ocupantes del condominio deben cooperar con la limpieza, no botando boletas, papeles de dulce, palitos de helados u otros elementos en el estacionamiento, jardines o pasillos del edificio. Además, se solicita instruir a los niños al respecto, especialmente sobre el juego con las semillas rojas de los arbustos.

IX.8- Las obligaciones y deberes del personal de conserjería, aseo y vigilancia del condominio, se encuentran debidamente descritas en el detalle de labores del personal y permanecen a disposición de los propietarios en el recinto de la Conserjería. Por lo tanto, el personal que se encuentra de servicio, no puede ponerse a disposición de un propietario para efectuar traslados u otras labores, dentro de sus horas de trabajo y, además, el conserje no puede recibir instrucciones directas de ellos.

IX.9- Al retirarse del condominio no olvide cerrar siempre la llave de paso del agua y la llave de paso del gas (se recomienda cerrarla cada vez que la termine de usar). Verificar que las puertas y ventanas se encuentren debidamente cerradas, especialmente aquellos que viven en el primer y segundo piso.

IX-10- Escuchar música a un volumen razonable, pues de otra manera se está alterando la tranquilidad de los vecinos. Si hay una reunión en un departamento, procurar que sea dentro de un marco de respeto para con sus vecinos; recuerde que los tendrá allí por mucho tiempo.

En general todo el contenido de este reglamento, son normas elementales y lógicas para una adecuada convivencia en comunidad.

Siempre recordar que:

EN COMUNIDAD

“LOS DERECHOS DE CADA UNO TERMINAN DONDE COMIENZAN LOS DERECHOS DEL NUESTROS VECINOS”.

REGLAMENTO INTERNO DE SEGURIDAD PARA EL USO DE LAS PISCINAS

- 1.-** El presente reglamento regirá las relaciones de orden, los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios y sus visitas, quienes son los únicos autorizados para hacer uso de las piscinas. El personal de servicio de la comunidad y de los propietarios no podrá hacer uso de las piscinas.
- 2.-** El horario de uso es todos los días, desde las diez horas, hasta las 20 horas.
- 3.-** En el recinto de las piscinas se debe mantener un comportamiento adecuado con un vocabulario acorde al lugar. Se debe evitar los juegos bruscos y todas aquellas manifestaciones que produzcan ruidos molestos y riegos de accidentes a cualquier usuario del lugar.
- 4.-** Los menores de edad deben estar, permanentemente, acompañados por un adulto en las zonas de piscina, ya que no se cuenta con un funcionario que actúe como salvavidas. Por lo anterior, la seguridad de los niños es responsabilidad exclusiva del adulto que está con ellos.
- 5.-** Los padres de los menores deberán tomar las precauciones necesarias para no exponer a sus hijos e invitados a riesgos que hagan peligrar su integridad física. Los accidentes ocurridos en las piscinas son exclusiva responsabilidad de los usuarios. Se debe tener presente que en los condominios que cuentan con piscinas, mucho de los accidentes se producen en ese sector. Especial cuidado se debe tener con los niños que corren alrededor de la piscina o en sus cercanías, lo que no está permitido.
- 6.-** El ingreso a las piscinas debe ser en tenida de baño. Está prohibido bañarse con poleras, short, pantalones y otros, tales como trajes de goma.
- 7.-** Se prohíbe usar elementos de diversión, rígidos o voluminosos que entorpezcan la armonía entre las personas que se encuentran haciendo usos de las piscinas, tales como: tablas, flotadores tipo camas, pelotas duras, etc.
- 8.-** Está prohibido lanzar al agua objetos personales, ya sea, ropa o zapatos, colillas de cigarros y basuras; llevar picnic, bebidas en envases de vidrio y otros elementos que puedan causar algún daño a terceros. Además, está prohibido jugar con bombas de agua dentro de las piscinas o en los sectores.
- 9.-** No está permitido jugar a la pelota o con paletas en el recinto de las piscinas.

10.- Condiciones sanitarias generales:

- Se prohíbe el consumo de alimentos y bebidas en la franja reservada para circulación de bañistas dentro de las piscinas.
- Está prohibido en acceso y permanencia de animales en el sector de las piscinas.

11.- De los usuarios:

- No podrán entrar a las piscinas las personas que porten parches o vendaje de cualquier tipo o que tengan afecciones a la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias, como asimismo de quienes estén bajo el efecto del alcohol o drogas.
- Es obligatorio el uso de la ducha antes de ingresar a las piscinas.
- Queda prohibido escupir, sonarse la nariz o contaminar de alguna forma el agua de las piscinas, como también consumir bebidas, alimentos o masticar chicles dentro de éstas.
- Se prohíbe el ingreso y consumo de bebidas alcohólicas, así como de las sustancias prohibidas por la ley de drogas dentro del recinto de las piscinas.

12.- No está permitido transitar con pies mojados o ropa mojada fuera del área de las piscinas. Existe un serio riesgo de caídas por resbalones en los pisos de cerámica.

13.- A las piscinas se les hace una mantención adecuada, por lo que el edificio no se responsabiliza por enfermedades o infecciones atribuidas a estas.

¡EVITE ACCIDENTES!

“CUMPLIR CON ESTE REGLAMENTO ES SEGURIDAD PARA TODOS”