



Edificio Condominio
Don Orlando

REV 1.3 01-10-2020

Condominio Don Orlando
Rut: 65.087.103-0
cdonorlando@gmail.com
LAS AZUCENAS # 777, Sindempart, Coquimbo

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO DON ORLANDO

CONDOMINIO
DON ORLANDO



ÍNDICE

	Páginas
RESUMEN SOBRE LOS VALORES DE LAS MULTAS.	2-3
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO	
ALCANCE Y CONTENIDO	4
OBJETIVO	4
CONSIDERACIONES INICIALES.	4
DE LOS ESPACIOS COMUNES Y SU REGULACIÓN	4
CAPÍTULO II	
INGRESO AL CONDOMINIO Y DE TERCERAS PERSONAS.	
Libro I: <i>Control de ingreso, obligaciones y responsabilidades</i>	5
Libro II: <i>Áreas de Estacionamiento</i>	6
Libro III: <i>Estacionamientos de Visitas</i>	6
CAPÍTULO III	
CAMBIOS VISUALES Y BUENA CONVIVENCIA	
Libro IV: <i>Fachada y Balcones</i>	7
Libro V: <i>De Los Ruidos Molestos</i>	8
Libro VI: <i>Del uso del quincho y sus inmobiliarios</i>	9
Libro VII: <i>De La Basura</i>	9
Libro VIII: <i>De Las Mascotas</i>	9
Libro IX: <i>De Los Espacios Comunes</i>	10
CAPITULO IV	
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES	
Libro X: <i>Obligaciones y Derechos de los Copropietarios y Residentes</i>	10
Libro XI: <i>De los Gastos Comunes</i>	12
Libro XII: <i>Funciones y Obligaciones de Conserjería.</i>	12
CAPITULO V	
FACULTADES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LA ADMINISTRACION Y DEL COMITÉ ADMINISTRACIÓN	
Libro XIII: <i>De Las Facultades del Comité de Administración</i>	14



Libro XIV: De Las Obligaciones del Comité de Administración	14
Libro XV: Prohibiciones del Comité de Administración	14
Libro XVI: Facultad del administrador	14
Libro XVII: De Las Obligaciones del Administrador	15
CAPÍTULO VI	
SOBRE LAS ASAMBLEAS	
Libro XVIII: De Las Asambleas	16
CAPÍTULO VII	
SOBRE PROCEDIMIENTO DE MULTAS, SUGERENCIAS Y RECLAMOS	
Libro XIX: De Los Procedimientos de Multas	16
Libro XX: De Las Sugerencias y Reclamos	16
Libro XXI: Anexo arriendos	17
Libro XXII: Modificación al Reglamento	21

CONDOMINIO
DON ORLANDO



RESUMEN SOBRE LOS VALORES DE LAS MULTAS.

CAPÍTULO II	VALOR DE MULTA
INGRESO AL CONDOMINIO Y DE TERCERAS PERSONAS.	
<p>Libro II: <i>Áreas de Estacionamiento</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No debe exceder de los 10 km./hrs. ➤ Respetar las señaléticas de tránsito, advertencia e información. ➤ No se podrán estacionar vehículos en lugares no asignados para estacionamiento. ➤ Esta prohibido dejar basura y/o escombros en el área de sus estacionamientos, y/o áreas comunes. ➤ Prohibido efectuar reparaciones a los vehículos propias de un taller mecánico, en los estacionamientos o al interior del condominio ➤ No se podrán lavar ni aspirar vehículos en los estacionamientos del condominio con agua o electricidad de los espacios comunes. ➤ No se podrán lavar los vehículos en veredas, calles o espacios comunes. Salvo en los estacionamientos de cada depto. ➤ No se debera realizar ningun tipo de llama fuego o asado en el balcon. 	<p>1 UF 0,5 UF 0,5 UF Hora 0,5 UF Hora 1 UF 1 UF 1 UF</p>
<p>Libro III: <i>Estacionamientos de Visitas</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Los propietarios y residentes del condominio no pueden hacer uso de los estacionamientos destinados a las visitas. 	0,5 UF Hora
CAPÍTULO III	VALOR DE MULTA
CAMBIOS VISUALES Y BUENA CONVIVENCIA	
<p>Libro IV: <i>Fachada</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cualquier modificación a la fachada de los deptos. sin autorización. ➤ No podrán instalarse elemento que perturbe la línea arquitectónica o estética del condominio. ➤ No se debe colgar ropas o cualquier otro objeto en las fachadas. ➤ Se prohíbe cortar árboles, modificar jardines y plantaciones de las áreas comunes sin autorización. ➤ Se prohíbe instalar antenas de radio, tv u otras en las fachadas de los deptos. sin la debida autorización 	<p>1 UF por día 1 UF por día 1 UF por día 1 UF 0,5 UF Por día</p>
<p>Libro V: <i>De Los Ruidos Molestos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Para realizar trabajos o reparaciones fuera de horario. ➤ Reuniones o actividades sociales fuera de horario. ➤ Prohibición de tocar la bocina en el condominio. ➤ Controlar el volumen del audio de sus equipos electrónicos o instrumentos musicales. 	<p>1 UF 1 UF 0,5 UF 0,5 UF Hora</p>



<p>Libro VII: De La Basura</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La basura de mayor tamaño deberá dejarse en la sala destinada al efecto a partir de las 18.00 hrs del día anterior al retiro de esta. ➤ La basura deberá ser botada en bolsas plásticas de tamaño adecuado para depositar por los ductos ecológico. ➤ Todo residente es responsable de los escombros que resulten de los trabajos realizado en su unidad. 	<p>1 UF</p> <p>0,5 UF</p> <p>1 UF</p>
<p>Libro VIII: De Las Mascotas</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Los Residentes que posean mascotas, deberán cumplir una tenencia responsable de ellas como lo estipula la ley. 	<p>1 UF</p>
<p>Libro IX: De Los Espacios Comunes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No se puede sacar energía ni agua de los tomacorrientes de espacios comunes. ➤ No de podrá botar por los balcones materiales en desuso o cualquier liquido. ➤ Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y de drogas, como la distribución de ésta, en los espacios comunes. ➤ Queda prohibido toda acción que atente contra la moral y buenas costumbres en los espacios comunes del condominio. 	<p>1 UF</p>
<p>DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES</p>	
<p>Libro IX: Obligaciones y Derechos de los Copropietarios y Residentes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es obligación utilizar su <u>control remoto</u> para la apertura y cierre de el Portón de ingreso y salida. ➤ Es obligación utilizar la <u>llave</u> para para la apertura y cierre de la puerta peatonal al ingreso y salida. ➤ Es obligación de los residentes asegurarse del correcto cierre de el Portón en el caso de ausencia del conserje en portería. ➤ Obligación de los propietarios a identificarse y facilitar el control del personal, así como sus visitas a la unidad. ➤ Los propietarios tendrán la obligación de asistir a las asambleas citadas. ➤ Cumplir el reglamento interno de copropiedad 	<p>El no cumplimiento de lo dispuesto en los parrafos adjuntos se arriesga a una multa de 1 UF</p>



CAPÍTULO I **INTRODUCCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO**

ALCANCE Y CONTENIDO

Las disposiciones contenidas en el presente reglamento tienen un alcance general, afectando a todos los residentes del condominio Don Orlando, sin excepción.

Por lo mismo, los derechos y obligaciones de todos sus habitantes como el uso y goce de los espacios y bienes comunes se rigen ineludiblemente por este reglamento.

El incumplimiento total o parcial de este reglamento conlleva una infracción, cuya sanción queda establecida en este reglamento.

Todo lo no regido en este reglamento o en silencio de éste, quedará regulado por lo dispuesto en la Ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

OBJETIVO

De acuerdo con las consideraciones preliminares, el objetivo de este reglamento es velar por el mantenimiento de la paz interna de nuestra comunidad, y la mantención y conservación de los bienes y espacios comunes de nuestro condominio.

CONSIDERACIONES INICIALES.

El respeto por la privacidad del hogar es importante y elemental para todos, por ello, se prohíbe visitar a domicilio a los miembros del Comité de Administración para tratar temas variados de la comunidad. Para ello esta disponible el email cdonorlando@gmail.com perteneciente a la comunidad y dirigido La Administración.

DE LOS ESPACIOS COMUNES Y SU REGULACIÓN

Todos los residentes del condominio deberán ejercer sus derechos, sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás residentes del condominio.



CAPÍTULO II **INGRESO AL CONDOMINIO DE TERCERAS PERSONAS.**

Libro I:

Control de ingreso, obligaciones y responsabilidades

Art. 1º.- Toda persona ajena al condominio debe identificarse e indicar el departamento que visita. Para lo anterior, se debe dejar registrado en el libro de ingreso de conserjería el Rut, nombre del visitante, Nacionalidad y depto que visita. **Para lo anterior, previamente la visita debe mostrar su cédula de identidad, sin retenerla por parte de conserjería.** Si la visita manifiesta oposición, el conserje estará autorizado para impedir el ingreso al condominio.

Art. 2º.- Sólo se permitirá el ingreso del visitante o trabajador, previa autorización del residente al cual se anuncia su visita. Los residentes del condominio deben advertir de las instrucciones a dichas visitas informándoles que **“deben mostrar la cedula de identidad y conocer el número del departamento que visiten para evitar confrontaciones con conserjería”.**

Art. 3º.- Todo residente del condominio que cuente con trabajadores particulares debe informar a conserjería el Nombre, Rut y el departamento al que presta sus funciones. Conserjería debe llevar un control escrito de estas personas.

Artº. 4 .- En el caso de visitas el conserje sólo deberá tomar los datos del chofer.

Artº. 5.- En el caso de los trabajadores externos deberá controlarse a todos quienes ingresen al condominio .

Artº. 6.- Será responsabilidad directa de los residentes los incidentes y/o daños que provoquen sus invitados o trabajadores. se dará un aviso por parte del conserje o administrador al propietario responsable de dichas personas, de la falta cometida contra este reglamento, personas o propiedad, la reiteración de esa falta u otra dará lugar a la prohibición de ingreso al condominio.

Artº. 7.- Queda prohibido que los trabajadores que están haciendo labores en el interior de las viviendas ofrezcan servicios depto por depto, ante la infracción de esta norma, el conserje tendrá la obligación de solicitar que se retire del condominio.

Art. 8º.- Los residentes son responsables de las faltas que cometan todos sus dependientes, incluidos sus invitados y personal a cargo de cualquier daño sufrido en las instalaciones correspondiente de los copropietarios y/o de la comunidad. La infracción a esta norma facultará a la administración para cobrar los daños al propietario.

Art. 9º.- Los daños causados deberán documentarse para dejar registro del acontecimiento por vía correo al propietario



Libro II

Áreas de Estacionamiento

Art. 10º.- La velocidad de circulación de los vehículos dentro de las calles del condominio **no debe exceder de los 10 km./hrs.** La infracción a esta norma autorizará al cobro de una multa de 1 UF por cada transgresión.

Art. 11º.- En el caso de trabajadores o visitas que no respeten la velocidad máxima permitida se les dará un advertencia, en caso de hacer caso omiso a esta se le prohibirá su ingreso con vehículo.

Art. 12º.- Toda persona que ingrese al condominio debe respetar las señaléticas de tránsito, advertencia e información. La multa será de 0,5 UF por infracción.

Art. 13º.- Toda persona debe respetar la demarcación de cada estacionamiento, para no ocasionar molestias al vecino. La multa será de 1 UF por hora desde el momento de la notificación hasta el momento del retiro..

Art. 14º.- No se podrán estacionar vehículos en lugares no asignados para estacionamiento como calles, áreas verdes o cualquier otro lugar no destinado como estacionamiento; El conserje avisará de la infracción otorgando 15 minutos para el retiro del vehículo, en caso contrario se multará con 1 UF por cada hora de estacionamiento.

Art. 15º.- Está prohibido dejar en sus estacionamientos y/o áreas comunes: Cualquier tipo de basura, escombros, artefactos eléctricos y/o moviliario en desuso, el almacenaje de estos debe ser su bodega hasta su retiro, El conserje avisará de la infracción otorgando 30 minutos para el retiro, de caso contrario se multará con 0,5 UF por cada hora hasta el retiro.

Art. 16º.- Queda prohibido efectuar reparaciones a los vehículos propias de un taller mecánico, en los estacionamientos o al interior del condominio. Multa de 1 UF. En caso de reincidencia se procederá nuevamente la multa de este artículo.

Art. 17º.- No se podrán lavar los vehículos en veredas, calles o espacios comunes. Salvo en los estacionamientos de cada departamento. En caso de infracción a esta norma la multa será 1 UF.

Libro III

Estacionamientos de Visitas

Art. 18º.- La comunidad cuenta con estacionamientos de visita. Para hacer uso de estos deberán identificarse con el personal de portería y dejar sus datos, tales como nombre, depto. a la cual visita, patente del vehículo.

Art. 19º.- Los propietarios y residentes del condominio no pueden hacer uso de los estacionamientos destinados a las visitas salvo que exista una autorización previa por el administrador y/o el Comité de Administración (se harán excepciones solo en caso de emergencia comprobables). Sin perjuicio de lo anterior, en caso que algún residente utilice

un estacionamiento de visita por mas de 30 minutos por cualquier circunstancia, se cobrara a éste una multa en los gastos comunes lo equivalente a 0,5 uf por hora hasta el momento del retiro.

CAPÍTULO III **CAMBIOS VISUALES Y BUENA CONVIVENCIA**

Libro IV *Fachada*



Art. 20º.- Cualquier modificación a la fachada del departamento como por ejemplo ampliaciones, forma, color, diseño, etcétera, debe ser previamente autorizada por el ADMINISTRADOR Y COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN con carta de la solicitud y la posterior carta de aceptación del la mejora. La infracción a esta norma autorizará el cobro de una multa de 1 UF por día hasta el momento del completo retiro de la obra.

Art. 21º.- No podrán instalarse toldos, lonas, materiales plásticos en las fachadas, ni cualquier otro elemento que perturbe la línea arquitectónica o estética del condominio. La infracción a esta norma autorizará el cobro de una multa de 1 UF por día hasta el momento del completo retiro del material.

Art. 22º.- No se debe colgar ropas o cualquier otro objeto en las fachadas o balcones. Multa 0.5 UF por día hasta el momento del retiro.

Art. 22º A.- No podrán dejar bicicletas, patines, scooters o juegos en las entradas de los edificios, Multa 0,5 UF.

Art. 21º B.- No podrán ponerse maceteros en balcones, es para evitar caídas de estos sobre los residentes, Multa 0,5 UF.

Art. 23º.- Se prohíbe instalar antenas de radio, tv u otras en las fachadas de los deptos. sin la debida autorización de la administración. Multa 1 UF por día hasta la fecha del completo retiro y restauración de los daños realizado por el propietario o el personal instalador.

Art. 23º A.- Se prohíbe instalar antenas de radio, tv u otras en el área útil del techo del edificio, sobre planchas de zinc destinasa a bajada de agua. También serán responsable de las antenas instaladas y su correcta sujeción, por lo que cualquier daño provocado por el desprendimiento de esta o el personal instalador tiene Multa 1 UF por día hasta la fecha del completo retiro y restauración de los daños realizado.

Art. 23º A.- La reposicion y restauración de las tapas y canaletas en ductos de circuitos eléctricos, televisión por cable, y citofonía que sean intervenidos serán de responsabilidad de quien soliiecte este servicio por lo que la ausencia o daño de cualquiera de esto ductos tiene Multa 1 UF por día hasta la fecha de la reposición y/o restauración de los daños realizado.

Libro V
De Los Ruidos Molestos

Art. 24º.- Para realizar trabajos o reparaciones que generen ruidos molestos, se ha establecido un horario determinado, el cual es el siguiente:

--- Lunes a Viernes 09:00 a 18:00 hrs
--- Sábado 09:00 a 14:00 hrs
--- Domingo y festivos prohibición



El conserje dará aviso a las personas que incurran en este tipo de faltas, que está infringiendo el reglamento por ruidos molestos fuera de los horarios establecidos el cual deberá cesar los ruidos señalados en un periodo de 20 minutos contados desde el aviso, de caso contrario se multará con 1 U.F . Frente a la persistencia de los ruidos se procederá al cobro una nueva multa de 0,5 UF por hora, hasta el término de los ruidos molestos.

Art. 25º.- En el caso de reuniones o actividades sociales ya sean fiestas, cumpleaños, asados, etcétera con prudencia sin molestar a los vecinos, el horario será el siguiente:

..Domingo a Jueves hasta las 22.00 hrs.
..Viernes, Sábado y Pre-festivos
hasta las 02.00 hrs. (siempre
que ningun vecino se oponga),
de lo contrario solo será hasta
00:00

los llamados de más de 2 vecinos por ruidos molestos procederá El conserje y dará aviso a las personas que incurran en este tipo de faltas, que está infringiendo el reglamento por ruidos molestos por sobre la tranquilidad de los residentes o bien fuera de los horarios establecidos el cual deberá cesar los ruidos señalados en un periodo de 10 minutos contados desde el aviso, de caso contrario se multará con 2 UF . Frente a la persistencia de los ruidos se procederá a llamar a carabineros de chile, acompañado de una nueva multa de 0,5 uf por hora, hasta el término de los ruidos molestos.

Art 26º.- Los residentes tendrán prohibición de tocar la bocina en el condominio, tanto en sus dependencias como en la entrada del mismo. Multa en el caso de residentes 0,5 UF. En el caso

de terceros se advertirá que en una próxima oportunidad podrá impedírsele su ingreso.

Art. 27º.- Los residentes deberán controlar el volumen del audio de sus equipos electrónicos o instrumentos musicales de tal forma que no perturbe la tranquilidad de los vecinos en el interior de su propiedad, tanto de día como de noche. Al segundo aviso se multará 0,5 UF por hora de infracción. El conserje dará aviso a las personas que incurran en este tipo de faltas, que está infringiendo el reglamento por ruidos molestos fuera de los horarios establecidos, el cual deberá cesar los ruidos señalados en un periodo de 10 minutos contados desde el aviso, de caso contrario se multará con 1 UF . Frente a la persistencia de los ruidos se procederá al cobro una nueva multa de 0,5 UF por hora, hasta el término de los ruidos molestos.

Art.- 27 B).- Los asados en departamento y balcones deben ser en parrillas eléctricas para evitar incendios. Multa 1 UF y luego por cada aviso se sumaran 0,5 UF (max 2 avisos) luego se intempondra una constancia en carabineros y fiscalía por intención de incendio en el edificio.

Libro VI

Del uso del quincho y sus inmobiliarios.

Art. 28º.- El quincho podrá usarse libremente por los propietarios o arrendatarios del condominio lo cual debe solicitar con anterioridad 48 horas antes y cancelando una garantía de \$ 20.000 pesos por conceptos de daños y limpieza, los cuales se devolverán al momento o al día siguiente de la entrega del espacio común en condiciones aceptables.

Art. 29º.- Para fiestas tales como año nuevo, navidad, fiestas patrias o eventos donde el quincho sea solicitado de manera masiva en un solo día, este no estara disponible solo para evitar inconvenientes y posibles incidentes.

Libro VII

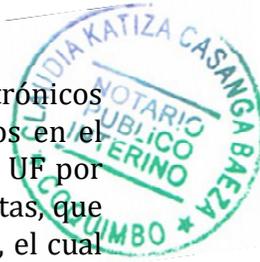
De La Basura, escombros o residuos contaminantes

Art. 30º.- La basura deberá dejarse en los respectivos Shafts de cada piso , si hay algo que botar como cajas o muebles consultar a conserjería para dejarlos en el Basurero general,

Art. 31º.- La basura deberá ser botada en bolsas plásticas destinadas a tal efecto, y bien cerradas, esto para cuidar la higiene de quienes manipulen y retiren dicha basura. Caso contrario procederá una multa 0,5 UF.

En ningún caso deberá arrojar, lanzar o tirar desde los balcones o por encima del muro de división , agua o restos de líquidos y/o basura de ningún tipo hacia los terrenos aledaños o espacios comunes, el no cumplimiento de este articulo tendrá una multa de 1 UF.

Art. 32º.- Todo residente es responsable de los escombros o residuos que resulten de los trabajos realizado en su unidad. Es de cargo del residente la eliminación de dichos escombros fuera del condominio como por ejemplo material de construcción, mobiliario o artefactos en desuso, escombros provenientes de su departamento, etcétera la multa corresponde a 1 UF.



Libro VIII De Las Mascotas



Art. 33º.- Se llevará un registro de las mascotas el cual deberá ser completado por el propietario, manteniendo dicha información en la portería.

Art. 34º.- Los Residentes que posean mascotas, deberán cumplir una tenencia responsable de ellas, lo que significa:

- a) Placa de identificación con el número del depto a la cual pertenece.
- b) Responder por cualquier ruido o molestia hacia los demás residentes.
- c) Deben circular con arnés y correa por el condominio.
- d) Retirar sus fecas.
- e) Que cuente con su certificado medico veterinario al día.
- f) Alimentar a su mascota
- g) Se prohíbe terminantemente el abandono (sin atención) de las mascotas y dejarlas en el balcón durante todo el día o periodos extendidos.
- h) Sólo se permite una mascota por inmueble
- i) Se deben mantener limpios los departamentos para evitar molestias por malos olores a los residentes

El valor de la multa por el no cumplimiento de este artículo en sus letra "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i" tendrá un valor de 1 UF.

Art. 35º.- Los dueños de las mascotas serán responsables de los daños que provoquen a los residentes, áreas comunes del condominio.

Art. 36º.- Se prohíbe la tenencia en el condominio de mascotas peligrosas o de razas peligrosas, también por su excesivo tamaño.

Libro IX De Los Espacios Comunes

Art. 37º.- Todo copropietario tiene derecho de gozar del uso de los espacios y bienes comunes del condominio, sin perjuicio de la responsabilidad por el descuido y daños infringidos.

Art. 38º.- Los daños que se produzcan en los espacios comunes serán de responsabilidad de quienes lo ocasionen. Si es provocado por los invitados y/o hijos de algún residente del condominio, será éste el responsable cobrándose dichos daños en el siguiente gasto común al departamento correspondiente.

Art. 39º.- Con respecto a los invitados que hayan provocado dichos daños, quedará prohibido el acceso al condominio hasta la cancelación del daño.

Art. 40º.- No se puede sacar energía ni agua de los toma corrientes de los espacios comunes, a menos que sean actividades autorizadas por la administración o el Comité de Administración. Multa 1 UF.

CAPITULO IV
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES
Libro X

Obligaciones y Derechos de los Copropietarios y Residentes



Art. 41º.- Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y de drogas, como la distribución de ésta, en los espacios comunes. Multa 1 UF. En caso de terceros se le advertirá al propietario responsable y en caso de reincidencia la Multa será 1 UF

Art. 42º.- Queda prohibido toda acción que atente contra la moral y buenas costumbres en los espacios comunes del condominio. Multa 1 UF En caso de terceros se le advertirá al propietario responsable y en caso de reincidencia la Multa será 1 UF

Art. 42ºA. Tirar basura o arrojar cualquier tipo de líquidos por los balcones hacia áreas comunes o sitio aledaño. Multa será 1 UF

Art. 42ºB. También se prohíbe lanzar o dejar caer por los balcones, colilla de cigarros a espacios comunes o pudiendo provocar incendio en los sitios aledaños, Multa será 1 UF

Art. 43º.- Toda violencia intrafamiliar y/o actos fuera del marco legal que se advierta dentro del condominio, facultará a la Administración o al Comité de Administración para dar aviso a Carabineros y/o adoptar las medidas pertinentes.

Art. 44º.- Es obligación de los residentes o propietarios utilizar su control remoto para la apertura y cierre del portón de ingreso y salida, En el caso de peatones o situaciones excepcionales deberá solicitar apertura a conserjería o administración.

Art. 45º.- Es obligación de los residentes asegurarse del correcto cierre del portón en el caso de ausencia del conserje en portería, con el fin de colaborar con la seguridad del condominio. En caso de reincidencia en el tiempo se revisará dicha circunstancia determinando si da lugar a una multa de 1 UF.

Art. 46º.- Prohibición absoluta de amonestar, faltar el respeto y/o amenazar al personal del condominio: conserjes, jardineros, personal de aseo, administrador o miembros del comité de administración. **Ante cualquier descontento o reclamo deberá estamparse en el libro de reclamos** que existe en portería. De la misma forma podrá el propietario o residente dirigirse directamente al administrador informando las situaciones pertinentes y se dará constancia a carabineros y fiscalía.

Art. 46ºA.- Es obligación de los residentes el cuidado y la supervisión de sus hijos y/o los niños correspondiente a su departamento, los niños no deberán permanecer sin la supervisión de un adulto responsable, tampoco se deberá encargar a personal de conserjería.

Art. 46ºB.- Prohibición de ingreso a conserjería solicitando libro de actas (instrumento legal que solo puede ser solicitado por carabineros, comité de administración y administrador).

Art. 46ºC.- Prohibición de manipular o dañar cámaras de seguridad por parte de cualquier residente, sólo podrán manipular las cámaras los conserjes, con el objeto de orientar.

Art. 47º.- Es obligación mantener el cuidado, orden y limpieza de los espacios comunes del condominio.

Art. 48º.- Se prohíbe cualquier acto u omisión en que incurra algún residente y que ponga en riesgo la seguridad y habitabilidad del condominio como por ejemplo (manipular armas o elementos explosivos).

Art. 49º.- La obligación de los propietarios de proporcionar un teléfono de contacto y correo electrónico a la administración del condominio.

Art. 50º.- Obligación de los propietarios a identificarse y facilitar el control del personal que inicie sus labores como conserjes indicando el depto. de la cual es residente o propietario. Para lo anterior, el conserje deberá corroborar los datos con la información recopilada en portería. Si el residente o propietario manifiesta oposición dará lugar al cobro de una multa de 0,5 U.F.

Art. 51º.- Los propietarios tendrán la obligación de asistir a las asambleas citadas. Cabe señalar que los acuerdos adoptados en las asambleas, en ausencia de los mismos, serán respetados con el quorum existente en el momento y con la presencia de comité y Administración, **Las inasistencias se deberán comunicar al administrador o comité de administración hasta las 12:00 hrs del mismo día y únicamente vía correo electrónico** para que dicha ausencia quede registrada, la falta de aviso por la ausencia será multada con un valor de 0,5 UF, que serán cobrados dentro de los gastos comunes.

Los propietarios tendrán el derecho de otorgar un poder simple para su representación, para estos efectos, debe entregar aquello en Asamblea

Art. 52º.- La obligación de los propietarios de retirar sus encomiendas y toda correspondencia dirigida a su residencia. En caso de carta certificada solo los propietarios o residentes podrán recepcionar la misma.

Art. 53º.- Derecho de publicar en los paneles o tablas del condominio, previo conocimiento y aprobación por la administración, y que no sea contrario a las leyes vigentes.



Art. 54º.- Derecho de los propietarios al acceso a toda documentación sobre la gestión del condominio.

Art. 55º.- **Derecho** de los propietarios o residentes a impedir el ingreso, en forma permanente o transitoria, de cualquier persona a su domicilio o condominio según sea el caso. Para dicho efecto se llevará un registro de prohibición en portería.



Libro XI

De los Gastos Comunes

Art. 56º.- Todo residente del Condominio debe estar al día con el pago de los gastos comunes. El pago de los gastos comunes, se debe realizar a más tardar días 10 del mes siguiente al mes vencido.

Art. 57º.- En caso de estar en mora en tres cuotas o más, continúa o discontinua, faculta a la administración a la suspensión del suministro eléctrico del depto. en mora., tal como indica el Artículo N°5 de la sobre copropiedad inmobiliaria, Ley N°19.537.

Art. 58º.- El no pago de los gastos comunes provocará daño y/o perjuicio al condominio, tanto en su valor comercial como por no contar con los fondos suficientes para hacer frente a un riesgo o peligro eminente o real, el copropietario deberá responder judicialmente por su incumplimiento, tanto por dichos daños como por los perjuicios emergentes.

Libro XII

Funciones y Obligaciones de Conserjería.

Art. 59º.- Los conserjes que trabajan para la comunidad tienen que desempeñar funciones relacionadas con la seguridad, orden y administración de espacios comunes del condominio. además, en casos de excepciones como situaciones de emergencia, ellos desarrollarán labores de coordinación debiendo capacitarse según el criterio del administrador y/o el comité de administración para estos fines.

Art. 60º.- El Conserje de turno debe controlar la entrada y salida de visitas transeúntes y vehiculares, llevando un registro completo de su ingreso y del depto. que visitan. El registro debe contener el nombre, Rut, placa patente, si correspondiere, y la unidad a la cual se dirige. El conserje deberá solicitar la cédula de identidad para corroborar la información entregada en el caso de visitas, trabajadores particulares o de servicios, y en general de toda persona que no sea residente.

Artº 61º.- Los conserjes tienen la obligación de anunciar a los residentes por citofonía de las visitas o trabajadores que se dirijan a su propiedad, debiendo el residente manifestar la autorización de ingreso.

Art. 62º.- Los conserjes tendrán la obligación de llevar en completo orden y en estricto

detalle todas las novedades que se presenten en su turno aún por menor que estas parezcan como por ejemplo la entrada de servicios, cartero, horario de retiro de basura, horario de riego, problemas con las cámaras, personas que rondan o les parezcan sospechosas, etcétera.



Art. 63º.- Los conserjes tienen la obligación del manejo de las multas y directrices de este reglamento, debiendo supervisarse constantemente por parte del administrador el estudio del presente instrumento.

Art. 64º.- Con respecto a los vehículos de visita, deberán instruir a éstos para que se estacionen en los estacionamientos destinados a ellos.

Art. 65º.- No presentarse al trabajo en estado de intemperancia o bajo la influencia de estupefacientes.

Art. 66º.- No promover o ser partícipe de hechos o actos que falten a la moral o a la probidad.

Art. 67º.- Mantener el debido respeto y deferencia con cada residente del condominio

Art. 68º.- No mantener bajo la custodia de conserjería llaves de los depts de los residentes del condominio sin excepción, aún con la autorización del residente.

Art. 69º.- Los conserjes no son empleados directos de ningún residente, por lo que no puede ser solicitada su cooperación para labores particulares dentro de su horario de trabajo.

Art. 70º.- El respetar la voluntad escrita del residente o cualquier otro método de registro, con respecto al no ingreso de la persona consignada en el libro de conserjería del condominio.

Art. 71º.- Poner en conocimiento de la administración o del Comité de Administración de cualquier anomalía que tuviere conocimiento o presenciare.

Art. 72º.- No realizar negocios, apropiarse y/o beneficiarse, con los bienes sociales, corporales o incorporales de la comunidad.

CAPITULO V

FACULTADES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LA ADMINISTRACION Y DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

Libro XIII

De Las Facultades del Comité de Administración

Art. 73º.- Establecer directrices o encomendar diligencias a la Administración, con el acuerdo de la mayoría de los miembros del Comité de Administración.

Art. 74º.- Establecer reuniones de coordinación, al menos una vez cada 2 meses, con la participación del administrador y al menos dos miembros del Comité de Administración.



Art. 75º.- Solicitar al administrador estado de cuenta de su gestión al menos una vez al año, con la participación de al menos dos miembros del Comité de Administración.

Art. 76º.- Citar u ordenar al administrador a reunión de asamblea ordinaria y extraordinaria de copropietarios.

Libro XIV

De Las Obligaciones del Comité de Administración

Art. 77º.- Recibir al residente que no fuere escuchado por el administrador o no satisficiera su solicitud o queja, siempre que fuere fundada. El residente deberá acordar con el Comité de Administración vía email el día y hora de la reunión.

Art. 78º.- Llevar un libro de actas que contengan los temas tratados y sus acuerdos, adoptados en las reuniones periódicas y firmadas por cada uno de ellos así como el libro de actas que contengan los acuerdos adoptados en las asambleas.

Libro XV

Prohibiciones del Comité de Administración

Art. 79º.- Prohíbese a los miembros del Comité de Administración, contar con privilegios por sobre este reglamento, quedando sujeto a éste sin excepción alguna.

Libro XVI

Facultad del administrador

Art. 80º.- Cumplir y hacer cumplir rigurosamente el presente reglamento y las obligaciones establecidas en la ley de Copropiedad.

Art. 81º.- Citar a reunión de asamblea cada vez que las necesidades del condominio lo requieran o a petición del tercio de los copropietarios del Condominio o cuando lo requiera el Comité de Administración.

Art. 82º .- El administrador podrá cobrar las multas y/o daños provocados en el gasto común correspondiente al mes siguiente del hecho que dio lugar a la multa o daño

Libro XVII

De Las Obligaciones del Administrador

Art. 83º.- Cumplir con las directrices encomendadas por el Comité de Administración.

Art. 84º.- La administración deberá llevar un registro escrito de las observaciones presentadas por los residentes, ya sea en su horario de atención o aquellas enviadas por mail por

De Los Procedimientos de Multas



Art. 92º.- Para cursar una multa, el conserje notificará sobre la infracción a los propietarios responsables, ellos tendrán un plazo establecido para corregir la falta. Dicho plazo está señalados en los artículos anteriores del presente instrumento.

En caso de no corrección, el conserje notificará al administrador de lo sucedido. Él evaluará la situación donde está facultado para aplicar la multa según el artículo correspondiente.

Art. 93º.- El propietario tendrá 48 hrs para enviar por medio de correo electrónico oficial del condominio mencionado en el Artículo N° 105 sus descargos por la multa cursada. Lo anterior será evaluado por el Administrador y el Comité de Administración, ellos tendrán un plazo de 48 hrs para presentar la respuesta al mismo correo.

Libro XX

De Las Sugerencias y Reclamos

Art. 94º.- Todo residente tiene el derecho de presentar sugerencias, solicitar informaciones y estampar reclamos sobre cualquier funcionario de la administración o en contra del Comité de Administración o algunos de sus miembros o sobre cualquier tema en particular, que sea de interés para el condominio.

El residente puede hacer presente, por escrito en el libro de consejería del condominio, o vía mail de la comunidad, con motivo justificado y en forma respetuosa:

a) Cualquier queja en contra del personal o plantear cualquier tema atingente. Ante lo cual, el administrador a más tardar en las 48 horas hábiles siguientes dará respuesta por escrito al residente.

b) También, podrá solicitar, por los mismos medios, una reunión con el administrador. El cual, se pondrá en contacto con el solicitante para atender la solicitud

Art. 95º.- Con respecto a las sugerencias o solicitud de información, el administrador deberá responder en el mínimo plazo dispuesto en este capítulo.

Art. 96º.- Si en el plazo señalado no se ha dado respuesta escrita o presencial de lo solicitado o no se satisficiera lo pedido, el residente podrá requerir una reunión por escrito con el Comité de Administración, quien en los mismos plazos establecidos en este capítulo deberá dar respuesta al solicitante.

Art. 97º.- La Comunidad cuenta como medio oficial de comunicación lo que sigue, sin perjuicio de su ulterior modificación, adición o eliminación correspondiente.

a) Un teléfono en conserjería, este teléfono no puede ser usado con otro uso, que no sea para llamado a la administración, Empresas de mantenimiento, casos de emergencia y otros similares.

B) Un teléfono celular, siendo su número **+56 9 61944783** mismo uso que los señalados con

anterioridad.

- c) Además, un mail, cdonorlando@gmail.com que debe ser utilizado en forma respetuosa y atinente a materias de la comunidad, dirigido exclusivamente por La Administración.
- d) Para comunicarse con la administración podrá hacerlo vía email a cdonorlando@gmail.com



Cualquier situación no considerada en este reglamento será analizada y evaluada por el Comité de Administración respectivo, quien dictará una normativa específica para la situación planteada.

Libro XXI

Anexo Arriendos

ART Transitorio 1. El copropietario o la corredora de propiedades tienen la obligación de informar por escrito (según formato) vía email a la administración, este aviso debe ser 24 hrs. de anticipación para que la administración comunique por escrito al conserje de turno, el no aviso al conserje lo facultará al no autorizar el ingreso del arrendatario al condominio.

ART Transitorio 2. El copropietario o la corredora de propiedades deberán entregar al arrendador una copia del reglamento interno (obligación). la administración y los conserjes darán por hecho este trámite y el arrendatario comenzará a regirse como uno más de los residentes, la no entrega de este documento dará origen a una multa de 1 UF.

ART Transitorio 3. Para que los dptos. en arriendo no se conviertan en hostales (vacaciones, año corrido o por días), habrá un máximo de personas según el tipo de dpto., esta medida es para que el condominio no pierda su tranquilidad. El no cumplimiento de este artículo será multado con 3 UF. DEPARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS = 4 personas (adultos y menores) DEPARTAMENTOS DE 3 DORMITORIOS = 6 personas (adultos y menores)

ART Transitorio 4. A los copropietarios o corredoras de propiedades deberán solicitar al arrendador toda la documentación que será solicitado en el documento (según formato) y será enviado a la administración, sino cumplen con lo solicitado el conserje no autorizará el ingreso al condominio

ART Transitorio 5. debe incluirse para que el legítimo derecho de arrendar no se transforme en una molestia. En el caso de las mudanzas se deberá informar a la administración con a lo menos 48 horas de anticipación. Las mudanzas deben ser en los horarios permitidos. Se debe informar nombre de arrendatarios (si llegan o se van), especialmente para evitar que se vayan sin consentimiento del copropietario y le ocasione robos o daños a la propiedad

ART Transitorio 6. De ninguna manera el inmueble se destinara para uso de habitaciones diarias, por hora o tipo hostel provocando un tránsito constate de personas y vehículos, que generen incomodidad a los vecinos de la Comunidad, faltando a la ordenanza municipal indicado a continuación.

ORZ 53

DICTA ORDENANZA SOBRE HOTELES, APART HOTELES, MOTELES, RESIDENCIALES Y HOSPEDERIAS (Ordenanzas)

Núm. 53.- Santiago, 16 de Septiembre de 1992.- Vistos Antecedentes No. 5.052; Acuerdo No. 247, de fecha 09 de Septiembre de 1992, del Consejo de Desarrollo Comunal de Santiago, y en ejercicio de las atribuciones que me confiere la Ley No. 18.695, de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades, dictase la siguiente:

ORDENANZA SOBRE HOTELES, APART HOTELES, MOTELES, RESIDENCIALES Y HOSPEDERIAS

TITULO I

Normas Generales

Artículo primero: La presente Ordenanza regirá a los hoteles, apart hoteles, moteles, no clasificados en el Reglamento de Clasificación, Calificación y Registro de Establecimientos que presten servicio de alojamiento turístico, No. 227, publicado en el Diario Oficial de 26 de Agosto de 1987 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, a las Residenciales y a las Hospederías.

Artículo segundo: Para los efectos de esta Ordenanza se entenderá por hoteles: los hoteles que presten servicio de alojamiento en un edificio o parte del mismo, constituyendo sus dependencias en un todo homogéneo, sin perjuicio de otorgar otros servicios complementarios.

Por apart-hoteles: aquel servicio de alojamiento que se preste en departamentos independientes de un edificio, que integre una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios.

Por moteles: a los establecimientos en que se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes, con estacionamiento para vehículos en igual número que las unidades habitacionales, ubicadas dentro del recinto del establecimiento, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios.

Por residencial: aquel establecimiento con características de casa habitación, en que se preste servicio de alojamiento, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios.

Por hospedería: todo local que se destine a dar alojamiento sin proporcionar comida, en dormitorios comunes o individuales, a personas indigentes o de escasos recursos económicos, a precios mínimos.

Artículo tercero: Todos los establecimientos regidos por esta Ordenanza deberán cumplir con las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, de la Ordenanza Local de Edificación de la Comuna de Santiago, de la Ley de Rentas Municipales, de la Ley de Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Vinagres en su caso, y contar con autorización sanitaria del Servicio de Salud respectivo.

Artículo cuarto: Las condiciones arquitectónicas y sanitarias, en virtud de las cuales se otorgó la patente a estos establecimientos deberán mantenerse durante su funcionamiento. Los inspectores municipales supervigilarán, mediante visitas periódicas, el cumplimiento de esta obligación, formulando las denuncias correspondientes en caso de infracciones.

Artículo quinto: La Municipalidad exigirá las mejoras o reparaciones que estime necesarias, o la clausura del establecimiento, en los casos contemplados en los artículos 159 y 161 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo sexto: El otorgamiento de patente para expendio de bebidas alcohólicas se regirá por la Ley No. 17.105 Sobre Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Vinagres.

A las hospederías no se les otorgará dicha patente.

TITULO II

Normas Generales sobre Funcionamiento de los Establecimientos regidos por esta Ordenanza

Artículo séptimo: Serán obligaciones del propietario, arrendatario o administrador de los establecimientos regidos por esta Ordenanza, las siguientes:

a) Permitir el libre acceso de los inspectores municipales que fiscalicen el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de carácter municipal por las cuales se rigen, y las de la Ley de Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Vinagres, a los que dispensarán un trato respetuoso y cortés.

b) Mantener permanentemente en el local la patente municipal comercial respectiva, y la de alcoholes en su caso, y exhibirla a los inspectores municipales cada vez que se la soliciten.

c) Llevar un libro empastado y foliado en el que anotarán diariamente el nombre completo, cédula de identidad y domicilio de los huéspedes que reciban. Esta obligación se consignará en sendos letreros colocados a la entrada del establecimiento y en el estacionamiento de vehículos, si lo tuviere.

d) Velar por el orden en el interior del establecimiento, debiendo dar cuenta a Carabineros de cualquier hecho de carácter delictuoso que ocurra en el local, o que esté produciendo escándalo o alterando su tranquilidad, que no pudiere evitar.

e) No permitir el ingreso de personas en manifiesto estado de ebriedad.

f) Velar por el estricto cumplimiento de esta Ordenanza y demás normas legales y reglamentarias por las que se rigen estos establecimientos.

Artículo octavo: Los edificios en que funcionen estos establecimientos deberán mantenerse permanentemente aseados, con sus servicios higiénicos limpios y en buen estado de funcionamiento.

Artículo noveno: Se prohíbe en estos establecimientos la transmisión de películas o videos pornográficos y cualquiera otros actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

Artículo décimo: En estos establecimientos, en el caso de sorprenderse el ejercicio de la prostitución o el proxenetismo, la Municipalidad denunciará el hecho a la autoridad competente, a fin de que se decrete su clausura y se apliquen las demás sanciones legales pertinentes.



TITULO III

Normas Especiales sobre Hospederías

Artículo décimo primero: En toda hospedería existirá una sala de recepción destinada a inscribir a los hospedados en el libro a que se refiere el artículo 7°.

Artículo décimo segundo: Los edificios en que funcionen hospederías se asearán y se desinsectarán diariamente. La ropa de cama también se desinsectará diariamente en una cámara destinada para dicho efecto.

Artículo décimo tercero: Las camas serán de uso individual y en el caso de tener dormitorios comunes, estarán separados los de los hombres de los de las mujeres.

Artículo décimo cuarto: No se expendrán bebidas alcohólicas ni se permitirá su consumo en estos locales.

TITULO IV

De la Fiscalización y Sanciones

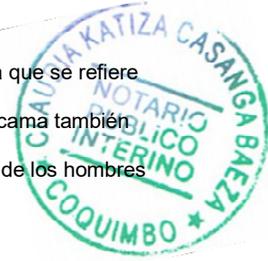
Artículo décimo quinto: El cumplimiento de las normas de esta Ordenanza será fiscalizado por inspectores municipales y Carabineros de Chile.

Artículo décimo sexto: Las infracciones a esta Ordenanza serán sancionadas por los Juzgados de Policía Local competente, con multas de 2 a 5 Unidades Tributarias Mensuales.

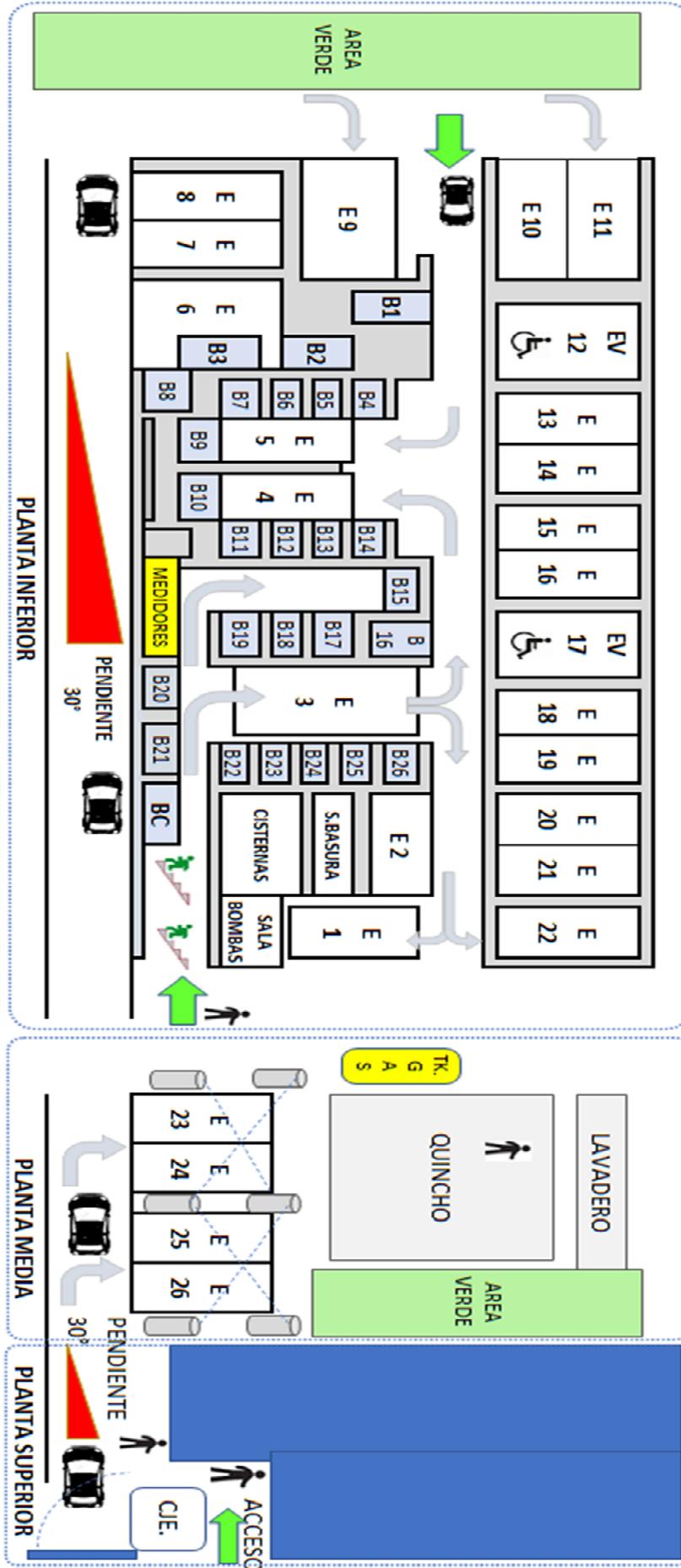
En caso de reincidencia, esto es de incurrirse en más de una condena por sentencia ejecutoriada, el Alcalde podrá ordenar la clausura del establecimiento, en los casos que la Ley lo autoriza.

Artículo décimo séptimo: La violación de la clausura se denunciará a la justicia ordinaria y autorizará a la Municipalidad para revocar la autorización de funcionamiento.

Anótese y transcríbese a todas las Reparticiones Municipales, Secretaría Municipal para su publicación en el Diario Oficial, y pase a la Dirección General de Inspección para su conocimiento y fines consiguientes.- Jaime Ravinet de la Fuente, Alcalde de Santiago.- Alfredo Egaña Respaldiza, Secretario Municipal.

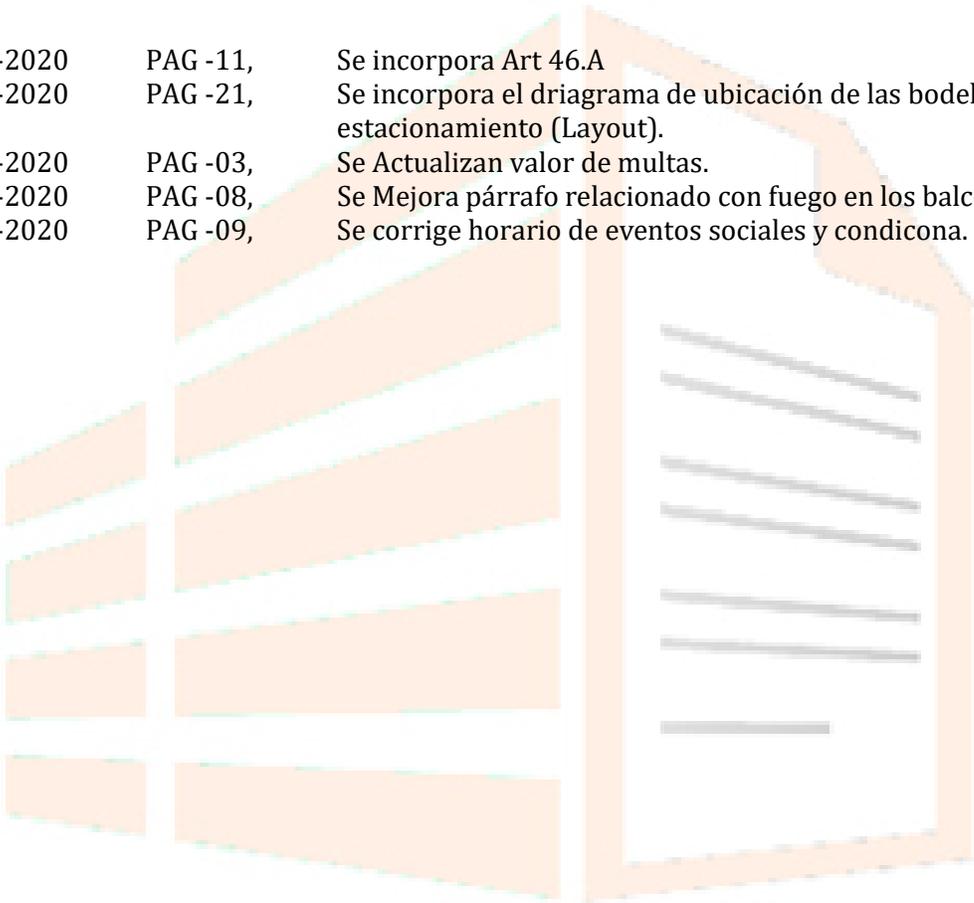


CONDOMINIO
DON ORLANDO



Libro XXI **Modificación al Reglamento**

15-01-2020	PAG -11,	Se incorpora Art 46.A
21-10-2020	PAG -21,	Se incorpora el driagrama de ubicación de las bodehas y estacionamiento (Layout).
01-10-2020	PAG -03,	Se Actualizan valor de multas.
15-01-2020	PAG -08,	Se Mejora párrafo relacionado con fuego en los balcones.
15-01-2020	PAG -09,	Se corrige horario de eventos sociales y condicona.



CONDOMINIO
DON ORLANDO