

REGLAMENTO INTERNO

Abril 2022

Sin perjuicio de lo establecido en la ley de copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y en el Reglamento de **Copropiedad de Aguas Claras**, se dicta el presente Reglamento Interno con normas que faciliten un mejor funcionamiento de la Comunidad, regule con mayor precisión el uso de los bienes comunes y las relaciones entre los copropietarios del **Condominio Aguas Claras**, con énfasis en el cuidado de nuestros niños y las familias. Estas disposiciones serán obligatorias para todos los propietarios y ocupantes a cualquier título, todo ello sin perjuicio de las modificaciones adicionales a este Reglamento Interno que en el futuro puedan acordarse en Asamblea de Copropietarios.

El Presente Reglamento Interno tiene además por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del **Condominio Aguas Claras**, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo y la seguridad de éste. La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y hacia el personal, el respeto al silencio y a la privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los copropietarios y demás ocupantes, se consideran principios esenciales para lograr el mejor vivir que todos anhelamos. Por lo tanto, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas. Las disposiciones que contiene el presente Reglamento Interno tienden por consiguiente a facilitar el logro de los objetivos señalados.

Generalidades del presente reglamento

- Todas las normas del Reglamento son obligatorias para cada propietario, arrendatario o residente de cada domicilio. El reglamento de copropiedad de **Condominio Aguas Claras** contempla y se refiere a las normas acá descritas, sin embargo, se especificarán en este documento en detalle.
- Las unidades no podrán usarse para otro fin que no sea el habitacional.
- El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el orden y administración del condominio, así también podrá aplicar multas y velar por su cumplimiento.
- Toda infracción será sancionada con multas que se calificarán de acuerdo con su gravedad.

I. Respecto de la seguridad y el respeto

Los propietarios y sus visitas deberán respetar las normas de acceso y su respectivo control y protocolo establecido sin excepciones. Todos deberán portar identificación.

Los propietarios deberán cuidar de sus tarjetas de acceso, respetar el protocolo de acceso, tanto a la entrada con la barrera, como a la salida con la velocidad adecuada y cierre de barrera posterior a su salida.

Si los residentes de una casa se ausentan por más de un día del condominio, se debe avisar al Jefe de Instalación o Mayordomo del condominio con quién deberán comunicarse durante su ausencia. Esto para los casos de alarma de vehículos, de casas o en caso de que se presente alguna urgencia.

Se prohíbe a los residentes dar órdenes directas al personal de seguridad, aseo o jardinería. Cualquier solicitud deberá ser hecha a la Administración o al Comité de Administración del condominio. No se ejecutarán acciones de iniciativa personal si no han sido aprobadas por el Comité.

Cuando un residente tenga la necesidad de realizar trabajos en su residencia durante su ausencia, debe dar aviso al jefe de instalación o mayordomo del condominio detallando número de la casa donde se realizarán los trabajos, nombre de los maestros que realizarán dichos trabajos y horario de ingreso. Lo que suceda en consideración a su instrucción, será de exclusiva responsabilidad del propietario.

Las unidades perimetrales del condominio están obligadas a conservar sus cierres, cerco eléctrico y otros que apoyen la seguridad del condominio (no pueden ser removidos) y entregar las facilidades para desarrollar, en caso de ser necesario, un proyecto de seguridad e iluminación que involucre a todo el condominio. Por otra parte, deberá dar las facilidades para la mantención y reparación del cerco eléctrico periódicamente.

Todo copropietario es responsable de la mantención y poda tanto de árboles como arbustos en su propiedad, asegurando la correcta operación del cerco eléctrico, cámaras de seguridad y cualquier otro elemento a fin del condominio.

Circulación de vehículos

- a. La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos dentro del condominio, motorizado o no, es de 20 Km/hr., norma válida tanto para residentes como para visitas. Infringir la velocidad máxima será considerado una falta grave y si la falta es cometida por alguien ajeno al condominio, será el copropietario que aprobó el ingreso el responsable.
- b. Barreras de control de acceso e internas no deben moverse o correrse de la ubicación, salvo en caso de que impida el paso de un vehículo. Luego, deberán volver a disponerse tal cual estaban.

Mascotas

- a. No está permitido la circulación de mascotas sueltas, con o sin sus dueños. Los perros deberán mantenerse con una correa y siempre en presencia de un adulto.
- b. Las mascotas no pueden hacer sus necesidades en espacios comunes y de hacerlo, el responsable de la mascota deberá disponer de bolsas para su retiro y posterior deshecho en el basurero más cercano o bien en su residencia.
- c. Todas las mascotas que residan en el condominio deben estar vacunadas, sanitizadas e ingresadas en el Registro de Mascotas del condominio.
- d. La invasión de mascotas (gatos, perros, hurones, etc) a propiedades ajenas a la/las del dueño de la mascota está sujeto a multa por parte de la comunidad.
- e. La tenencia de mascotas deberá ser realizada de manera responsable, evitando ruidos y olores molestos a la comunidad. La ocurrencia reiterada de estos eventos estará sujeta a multa.

Personal

- a. Los residentes deben ser respetuosos del personal del condominio, en su trato verbal y en solicitud de servicio. Esto es válido para personal de seguridad, servicio, conserjes, aseo y Administración.
- b. Se aclara que los guardias cumplen funciones de control de acceso, rondas, supervisión de seguridad y apoyo en eventualidades de emergencias. No está permitido que sean destinados a otros fines dentro de su horario de trabajo.
- c. Los guardias no reparten correspondencia u otro a las casas.
- d. El personal de Aguas Claras no está autorizado a recibir llaves de las casas ni entregarlas a ninguna persona, familiar o no del residente.

Ruidos molestos

- a. Todo vecino deberá velar por la tranquilidad de la comunidad, cuidando el volumen de la música, de juegos, juegos de pelota, ruidos de mascotas o cualquier otro que moleste a los vecinos.
- b. Fiestas o celebraciones deberán ser notificadas a la administración y a los vecinos cercanos con anticipación. El horario permitido para estos eventos será de domingo a jueves hasta las 00:00 hrs; viernes, sábado y víspera de festivos hasta las 02:00 hrs.

II. Respecto de las áreas comunes, la construcción y el paisajismo

Normas de arquitectura

- El condominio tiene normas de arquitectura cuyo cumplimiento será cautelado por el Comité de Arquitectura, tanto para obras planificadas, en desarrollo o finalizadas.
- Cualquier tipo de construcción, proyecto menor, ampliación, piscina, logia, estacionamiento, acceso, pérgola, muro, instalación de aire acondicionado, antenas u otro elemento visible desde el exterior de la propiedad que se proyecte construir o instalar en las casas del condominio, debe

contar con la autorización previa del COMITÉ DE ARQUITECTURA. Por lo tanto, no podrá iniciarse ninguna obra o instalación sin dicha autorización por escrito.

- Para mantener la armonía arquitectónica del condominio, se prohíbe toda intervención de las fachadas de las casas.
- Los números de identificación de las casas no podrán ser modificados ni reemplazados, pues corresponden a la identificación legal de cada propiedad.
- Se prohíbe la instalación de equipos de aire acondicionado visible desde el exterior de la vivienda.
- Cobertizo de estacionamiento, patio de servicio, quincho, acceso a las casas, techado de logias, altura de muros, medianeros, deberá respetar las alternativas de construcción y materialidad entregadas en el Reglamento de Aguas Claras. Las piscinas deberán emplazarse a una distancia mínima de 1,5 m de los deslindes del sitio y sus desagües no podrán quedar conectados a las canaletas de aguas lluvias o a la red de alcantarillado público.
- Los documentos por enviar al Comité de Arquitectura son los siguientes:
 - Planta de arquitectura.
 - Elevación de fachadas (fachada de acceso y en el caso que el deslinde sea a la calle o pasaje).
 - Cortes en relación con los medianeros donde se especifique distanciamientos y alturas. En el caso que el medianero sea hacia espacios comunes como calles y pasajes estas deben especificar alturas y niveles de estas.
 - En el caso de intervenciones de los medianeros, cartas de autorización de los vecinos.
 - Especificaciones técnicas (materialidad, terminación y colores).
- El comité tendrá quince (15) días hábiles para resolver respecto de un proyecto y emitir la correspondiente autorización por escrito o bien presentar observaciones.
- Toda la información del caso deberá ser enviada a la Administración de Condominio.
- A evaluación de cada proyecto por parte del Comité de Arquitectura tendrá un costo definido y debidamente publicado a la comunidad, el que será revisado al menos anualmente por el Comité de Administración, y será de cargo del copropietario que la solicite. Dicho costo se cargará a los Gastos Comunes de la propiedad en cuestión una vez finalizada dicha evaluación.

Guía de construcción

Para no alterar el entorno, todos los contratistas, empresas de construcción u otro, deberán someterse a las siguientes regulaciones:

- Coordinarse previamente con la Administración.
- Mandar listado completo de trabajadores, proveedores, contratistas, maestros especialistas u otro.
- Construcciones temporales deben ser emplazadas dentro del sitio y removidas al finalizar las obras.
- Remoción de escombros y basuras, dejando al término de cada jornada todo limpio.
- Las instalaciones sanitarias deberán ser entregadas por el propietario

- La preparación de mezcla está prohibida hacerla sobre calzadas o veredas y el escurrimiento o derrame al sistema de evacuación de aguas lluvias del condominio.
- Es obligación dejar las calles limpias y resguardar la conservación del jardín.
- El material no utilizado de ser retirado rápidamente del condominio.
- Se deberá reparar cualquier daño en calzadas, espacios comunes o espacios de terceros, con cargo al propietario encargado de la obra.
- El horario de construcción ser de lunes a viernes, de 08.00 a 18.30 hrs. Excepcionalmente el sábado, de 09.00 a 14.00 hrs. Domingo y festivos NO está permitido realizar trabajos.

Guía de paisajismo

- Cada propietario deberá construir su antejardín, conforme con el reglamento, y utilizando las plantas que están sugeridas en éste. Se obliga además a desarrollar, mantener y cuidar los árboles y la vegetación de la vereda frente o adyacente a su unidad.
- Los jardines que estén a la vista de otros deben respetar la guía de paisajismo del reglamento.

Estacionamientos

- Se debe respetar las demarcaciones existentes en los estacionamientos de visita, estacionando los vehículos en forma ordenada y aculatada para facilitar la visión en la salida de los vehículos.
- Está prohibido para los propietarios hacer uso de los estacionamientos de visita, temporal o permanentemente. Solo podrán usarse dichos espacios por visitas.
- Se prohíbe lavar autos en los estacionamientos de visitas.
- No se deberá dejar basuras ni materiales de construcción en estacionamiento de visita o en la calle.
- No se deberá estacionar frente a los accesos de las casas, salvo la propia.
- Estacionamientos de Visitas podrán ser utilizados por un máximo de 48 Hrs., debiendo desocuparlo haciendo abandono del condominio al término de dicho plazo.
- Los copropietarios deberán privilegiar la utilización de sus propios estacionamientos por sobre el uso de la calle. No se permitirá el uso permanente y reiterado de las calles para estacionar vehículos.

Mantención de fachadas de casas

- Las casas deberán estar bien mantenidas, con la pintura en buenas condiciones y limpias, al igual que sus veredas y entorno. Además, deberán mantener el color original, siguiendo el patrón del mismo condominio.
- No se permitirá la acumulación de materiales, deshechos, escombros, maquinarias, herramientas, muebles, recipientes o cualquier otro elemento que no sea ornamental más allá del plazo necesario para desecharlos o ubicarlos al interior de la propiedad.

III. Respeto del parque central del condominio

El parque es pieza fundamental de nuestro **Condominio Aguas Claras** y como tal hemos querido dejar en esta sección aquellos temas que son relevantes para su cuidado.

El parque es un espacio para todos los copropietarios y residentes, de esparcimiento y convivencia; y como tal es nuestra responsabilidad cuidarlo.

Mantener la limpieza del parque utilizando los recipientes de basura que se han dispuesto para desechos.

No se permite que las mascotas circulen sin sus dueños en el parque.

Queda estrictamente prohibido que las mascotas entren a las zonas de juegos, ya que pueden hacer deposiciones exponiendo a los niños pequeños.

No está permitido fumar en las zonas de juegos del parque, estas zonas están especialmente pensadas para el uso de nuestros niños y hay que mantener especial cuidado en mantenerlas limpias.

No está permitido estacionar vehículos sobre la vereda del parque, ya que esto obstaculiza la circulación de los niños, coches de bebé, sillas de rueda, etc.

El parque central no puede usarse para actividades masivas con presencia de terceros no pertenecientes al condominio. Se permitirá el uso para actividades generales de los residentes, debiendo contar con previa autorización a la administración, en cuyo caso se entenderá que quien la solicite se hace responsable de la posterior limpieza y mantención por eventuales daños.

El no cumplimiento de lo anterior, aun por parte de visitas, personal de servicio u otro será considerado falta afecta a multa al copropietario responsable.

IV. Otros de carácter general

Mudanzas

- a. Todo residente que necesite mudarse desde el condominio debe informar a la administración fecha y hora de la mudanza para que ésta verifique el estado de cuentas de los gastos comunes de su residencia, al menos con 5 días de anticipación.
- b. Todo residente que se muda al condominio o desde el condominio, debe informar fecha y hora de la mudanza al jefe de instalaciones como una medida de seguridad.

Basura

- a. El camión recolector de basura pasa los lunes, miércoles y viernes entre las 7:00 y 14:00 horas. La basura se debe dejar en bolsas plásticas dentro de un conteiner de acuerdo con lo dispuesto respecto a la ubicación, para que el camión recolector de basuras la retire. No está permitido dejar material de construcción o vegetal u otro no permitido para su retiro por parte de la Municipalidad de Colina.

-
- b. La basura debe sacarse en un conteiner la noche anterior del día del retiro y luego se debe entrar el tarro vacío a la propiedad. No se puede mantener el basurero en la calle hasta la próxima recogida de basura.

Atraso en el pago de los gastos comunes

- a. Los gastos comunes serán cancelados hasta el día 25 del mes posterior al mes que da origen al gasto común. El atraso en el pago de los gastos comunes ocasionará un cobro de intereses, el cual es el máximo convencional permitido, tal y como establece el reglamento interno.
- b. Los copropietarios que tengan una morosidad de tres gastos comunes o más, serán publicados en el cartel de morosos, se bloqueará la tarjeta de acceso a propietarios y el acceso a la laguna de piedra roja que es parte de los gastos comunes y se informará a la empresa ENEL para el corte de suministro eléctrico.

V. Respecto de las multas

Con el propósito de velar por las buenas relaciones y sana convivencia dentro de la comunidad, se adjunta tabla de multas, que no tiene otro objeto que establecer límites y normas, y que tiene como meta final vivir en armonía en el Condominio Aguas Claras.

En las faltas adjuntas, como primera instancia siempre se entregará una notificación de cortesía, por escrito. De repetirse la infracción o transcurre el plazo para una modificación o se incumple nuevamente el reglamento de copropiedad del condominio, se multará en forma gradual como indica la tabla.

Toda infracción al reglamento adjunto debe ser respaldada por antecedentes tales como fotografía o video, ya sea que corresponda a una infracción detectada por la administración o bien por algún copropietario. Las multas se cargarán como cobro individual junto al gasto común de cada mes y están sujetas a la misma regla de cumplimiento de pago que los gastos comunes.

La siguiente tabla indica la categoría de las infracciones más comunes, la respectiva clasificación y el monto a aplicar en UF por la reiteración de faltas en los plazos establecidos. Sin perjuicio de esto, el comité puede fijar infracciones no contenidas en esta tabla cuando se infringe el presente reglamento interno.

Tabla de Infracciones y Multas

Respecto de la seguridad y el respeto	Relevancia	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta o más
No respetar las normas de acceso	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
No mantener adecuadamente cercos perimetrales, Cámaras u otro elemento de Seguridad, incluyendo podas respectivas	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Exceso de velocidad	Grave	Notificación	2 UF	3 UF	4 UF	5 UF
No respetar o manipular barreras de control de velocidad	Grave	Notificación	2 UF	3 UF	4 UF	5 UF
Mascota suelta (sin dueño y/o sin correa)	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Circulación e intromisión de mascotas en otros domicilios	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
No retirar deposiciones de mascota de áreas comunes	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Ruidos y olores molestos y reiterados de mascotas	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
No registro de mascota en Registro de Mascotas del Condominio	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Maltrato al personal del condominio (guardias, conserjes, personal de aseo)	Grave	Notificación	2 UF	3 UF	4 UF	5 UF
Ruidos molestos y/o no respetar el horario establecido para eventos	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF

Respecto de las áreas comunes, construcción y el paisajismo	Relevancia	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta o más
Infracciones norma de arquitectura	Las infracciones a las normas de arquitectura serán revisadas por el Comité de Arquitectura y el Comité de Administración del Condominio. Este último establecerá la forma de subsanar las infracciones, pudiendo fijar multas de hasta 200 UF por incumplimiento.					
Realizar trabajos sin la autorización del Comité de Arquitectura	Grave	Notificación	2 UF	3 UF	4 UF	5 UF
Dejar escombros en áreas comunes	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Trabajos en casas fuera del horario permitido	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Dañar el sistema de recolector de aguas por no limpiar correctamente los desechos de construcción.	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Dañar en cualquier forma espacios comunes y/o de vecinos	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Mal uso de los estacionamientos de vistas de visitas	Leve	Notificación	0,5 UF	1 UF	2 UF	3 UF
No estacionar aculatado	Leve	Notificación	0,5 UF	1 UF	2 UF	3 UF
Uso permanente y reiterado de las calles para estacionar vehículos.	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Mantención inadecuada de veredas	Leve	Notificación	0,5 UF	1 UF	2 UF	3 UF
Mantención inadecuada de la fachada de la casa	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF
Acumulación de materiales en el exterior de la propiedad	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF

Realizar actividades masivas sin autorización de la administración	Leve	Notificación	0,5 UF	1 UF	2 UF	3 UF
No cumplimiento de las normas del Parque Central	Moderada	Notificación	1 UF	2 UF	3 UF	4 UF

NOTA: Todas las faltas deben ser respaldadas a través de algún medio gráfico o digital, las que serán sancionadas por el comité de administración del condominio.