**REGLAMENTO INTERNO DE RESIDENTES**

**CONDOMINIO MIRADOR DEL BOSQUE**

En virtud de la LEY Nro. 21.442 que regula la copropiedad y exige la existencia de un Reglamento Interno de Convivencia se establecen las siguientes pautas para la mejor relación entre los Residentes del Condominio, así mismo para preservar su presentación y mejor conservación. Estas pautas son complementarias a lo señalado en el Reglamento de Copropiedad existente.

**I.- DE LOS RESIDENTES:**

Con el fin de que la calidad de vida de quienes ocupan los diferentes departamentos sea de una sana y amable convivencia se establecen las siguientes disposiciones:

1.- DE LOS RUIDOS MOLESTOS

Se autoriza la realización de trabajos que impliquen la generación de ruidos molestos como puede ser el uso de taladros eléctricos o de herramientas de golpe, solamente entre las 09:00 y las 12:30 en la mañana y de las 15:00 y las 20:00 en las tardes de lunes a viernes. Los sábados, de 11:00 a 13:00 en la mañana y de 15:00 a 18:00. Lo anterior no excluye de la obligación de avisar con anticipación a Conserjería a fin de que esta informe de ello a los vecinos mas inmediatos a ese departamento.

Por otra parte se prohíbe entre las 22:00 y las 08:00 del día siguiente, generar ruidos molestos como portazos, carreras, alto volumen de música o TV o de cualquiera otro que perturbe la tranquilidad de los demás Residentes, respetando así el descanso de ellos.

Ante cualquier reclamo al respecto, los Conserjes tienen instrucciones de solicitar al causante el fin inmediato de ellos. En caso de que este aviso no sea considerado luego de 2 advertencias seguidas, se procederá a notificar a Carabineros. De llegar a ocurrir ello, se aplicará una multa al departamento en los próximos Gastos Comunes equivalente a 2 UF a beneficio de Ingresos Extraordinarios. Por ello se recomienda que para celebraciones especiales (como cumpleaños) se avise con anticipación a los vecinos inmediatos de que habrá una celebración, pero de todas maneras se recomienda que esta sea sobria en el aspecto ruidos molestos.

2.- DE LOS USOS DEL DEPARTAMENTO

Queda estrictamente prohibido:

a) Destinar el Departamento a Motel, Tiempo Compartido, Arriendo por Horas o por días.

b) Cualquier actividad que atente contra la moral, las buenas costumbres y el orden público.

c) Efectuar cualquier modificación que altere la fachada del departamento y por ende del edificio, sea con materiales o colores diferentes a los existentes. Abrir o cerrar ventanas o ventilaciones. Instalar antenas de cualquier naturaleza y tender cables exteriores. Uso de persianas diferentes al estilo de edificio. Instalación de protecciones (rejas) en las ventanas

d) La instalación de pendones y/o carteles en las ventanas o en puertas de los departamentos.

e) Exhibir o tender en las ventanas: alfombras, sábanas, prendas de vestir y en general cualquier objeto que afecte la estética y/o seguridad de los edificios o de sus ocupantes.

f) También modificar o reemplazar las puertas de acceso a los departamentos sin la autorización del Comité de Administración, ello con objeto de mantener la estética interior de los edificios.

3.- DE LAS MASCOTAS

Si bien la Ley autoriza a tener mascotas, por lo que tampoco se puede prohibir, si faculta para establecer las condiciones de Tenencia Responsable en que ello puede realizarse. Entre estas normas de buena convivencia es importante que los tenedores de mascotas consideren los siguientes puntos

a) Es obligatorio sacar a los animales con correa cuando ellos se desplazan por los pasillos, escaleras o ascensores de los edificios como también en las áreas exteriores del Condominio. Nunca deben quedar sueltos. Es importante considerar que deben ser tomados en los brazos cuando al usar los ascensores estos deben ser compartidos con otros Residentes.

b) Recoger y botar en bolsas nylon en los contenedores de basuras localizados en el Patio de Basuras, TODAS las fecas que elimine la mascota.

c) NO permitir que orinen en muros, puertas o neumáticos de los vehículos estacionados. Si ello ocurriera, será obligación del tenedor lavar con abundante agua lo orinado.

d) El no cumplir con estas normas harán acreedor al departamento de una multa de 0,5 UF cada vez que ello ocurra.

e) Normalmente, pero de forma muy especial en días de lluvia, al regresar a los departamentos con las mascotas se les deberá limpiar bien las patas o alternativamente entrarlos en brazos hasta el departamento. Ello debido a que de lo contrario quedan las huellas de las patas sucias en los pisos de escalas y pasillos, muchas veces, recién limpios. El no cumplimiento reiterado de esta norma originará una multa de 0,5 UF.

4.- DE LAS ÁREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTOS

Respecto de las Áreas Comunes, se recomienda el uso prudente de estos espacios, preocupándose de no afectarlos, deteriorarlos o ensuciarlos. Al respecto se debe considerar:

a) Tener especial cuidado en no dañar de cualquier forma los bienes y las estructuras de estos espacios, como pueden ser paredes, pasamanos, ventanas, puertas, etc. Así mismo informar de inmediato a Conserjería respecto de cualquier deterioro que se aprecie. Igualmente si por alguna razón fortuita se produjera un daño informar de inmediato de ello de manera que posteriormente se acuerde con el Administrador la forma de su reparación.

b) Queda totalmente prohibido el fumar en todos los Espacios Comunes Interiores, como ser pasillos, escalas o subterráneo. Para eso se dispondrá de un cenicero exterior junto a la puerta de ingreso a cada edificio, el que debe ser limpiado frecuentemente por los Conserjes. Favor no tirar las colillas fuera de este receptáculo.

c) Se prohíbe colocar cadenas o cualquier otro artefacto en los estacionamientos. Así mismo, los vehículos a estacionar deben ser del tamaño estándar y no afectar las posibilidades de maniobra de otros vehículos.

d) Se establece como norma que el estacionamiento debe hacerse reculando, de manera de que la salida de haga marcha adelante con mejor visibilidad.

e) Circular a velocidad moderada al ingresar y salir de los estacionamientos.

f) Si existen niños entre los residentes y que puedan estar jugando en el sector, tener especial preocupación y cuidado al momento de ingresar o salir de los estacionamientos.

g) Así mismo se ruega evitar el uso de la bocina como también escapes ruidosos que molesten la tranquilidad del Condominio. Igualmente queda prohibido el uso de otro estacionamiento al asignado, aunque sea solo para cargar o descargar. Se debe solicitar la autorización de Conserjería.

h) Se prohíbe lavar vehículos en los estacionamientos.

i) Si hubieren niños Residentes, queda estrictamente prohibido que jueguen en escalas o pasillos. Ello por su seguridad y por la tranquilidad de los demás Residentes. Son Responsabilidad y Cuidado de los padres los niños que jueguen en las áreas comunes exteriores del edificio como es el pequeño parque de juegos junto a los quinchos. Así mismo deben tomarse todas las precauciones para que juegos con bicicletas o patines no produzcan daños a los vehículos estacionados

j) Las bicicletas deben estacionarse en los bicicleteros dispuestos en el exterior o bien guardarse en la respectiva bodega. En ningún caso deben quedar estacionadas en los pasillos ni fuera del departamento.

k) No está permitido efectuar Asados o Parrilladas en lugares no autorizados expresamente para ello. El uso de los quincho debe ser solicitado con anticipación en Conserjería, siendo la Administración la que entregue la confirmación final de la Reserva luego de conformar que el Departamento no posee deudas de Gastos Comunes

5.- DE LAS BASURAS Y DESECHOS

Para mantener la calidad ambiental de nuestro Condominio es necesario que se sigan las siguientes normas para el tratamiento y eliminación de los desechos:

a) Queda prohibido depositar aunque sea en forma transitoria desechos en lugares no autorizados.

b) Escombros, tarros o sustancias en especial de naturaleza corrosiva como pinturas, solventes u otros, no pueden eliminarse junto a la basura doméstica. Para ello debe verse con los Conserjes la mejor forma de desecharlos en los contenedores de basura.

c) Envases de vidrio, botellas, restos de vidrios u otro elemento cortante no pueden ser eliminados junto a la basura orgánica. Tampoco pueden ser arrojados por la tolva ya que al caer se rompen, rompen las bolsas y pueden ser un peligro para cuando la basura es manipulada por el personal encargado de ello. Ellos se deben depositar en el shaft de basura del Primer Piso para que sean posteriormente retirados por el personal se Aseo.

d) Cajas de cartón y grandes envases deben ser depositadas en el Patio de Basura, NUNCA deben ser dejados en los pasillos, escalas, subterráneo y menos aún intentar desecharlos por las Tolvas de los shaft de basura ya que se atoran, obstruyen el desecho de la basura que se evacúa de los pisos superiores y constituye un trabajo bien complicado su extracción.

e) Se solicita utilizar bolsas dobles, especialmente en los departamentos del piso 2 hacia arriba ya que muchas veces estas se revientan en la caída, desparramándose su contenido y ensuciando el ducto lo que a la larga se traduce en malos olores.

f) Queda estrictamente prohibido botar basura suelta (sin bolsas) o sacudir bolsas de aspiradora en los shaft de basura.

g) Queda prohibido botar basura o sacudir bolsas de aspiradora por las ventanas de los departamentos.

h) Queda prohibido botar basura por los desagües de baños y lavaplatos.

i) Es recomendable que las bolsas de basura sean previamente rociadas con desinfectante como puede ser cloro diluido (1 cuchara de té en 1 lt. de agua)

6.- DEL PORTONES Y ESTACIONAMIENTO DE VISITAS:

a) Por la seguridad de todos los residentes, se solicita cerciorarse tanto al entrar como al salir del Condominio que el portón se haya cerrado completamente antes de perderlo de vista. Ello a fin de evitar la entrada furtiva de algún intruso.

b) Respecto de los estacionamientos de Residentes estos están ajustados el nº de Departamentos, por tanto está prohibido estacionar mas de 1 vehículo por unidad como así también, ocupar el estacionamiento asignado a otro departamento. Cualquier cambio provisorio o necesidad especial, debe ser previamente acordada con los Conserjes de turno.

c) En cuanto a los Estacionamientos de Visitas localizados en el sector poniente (6), estos no pueden ser ocupados por Residentes a no ser que por motivos justificados tenga el visto bueno del Conserje, en todo caso dichas autorizaciones provisorias tienen como limite la permanencia de no mas de 8 horas de uso o bien si es de noche, hasta la mañana siguiente. Cuando un Residente esté esperando una visita es recomendable que comunique ello a Conserjería a fin estén ya advertidos cuando la visita llegue.

7.- DE LOS WORK OFFICE:

a) Cada edificio cuenta con un Work Office en el primer piso. Este recinto está destinao tanto para el trabajos de los Residentes, tareas de los niños o bien si se desea recibir alguna visita de trabajo. Por el momento se ha decidido dejar estos recintos abiertos para el libre uso de los Residentes. Si funcionan bien esto se mantendrá, si surgen inconvenientes o problemas de cuidado se procederá a mantenerlos cerrados y habrá qur solicitarlos en Conserjería cada vez que se desee su uso.

**II.- DE LOS CONSERJES:**

a) Queda prohibido utilizar a los conserjes para fines personales como mandados o compras fuera del Edificio o acarrear mercadería hasta los departamentos.

b) Los conserjes están instruidos para llamar por citófono a su departamento anunciando alguna visita. Solo con su VB se permitirá el ingreso. Si no tiene respuesta, no se le dejará ingresar al edificio. El ingreso de toda persona ajena a los departamentos que ingresen con la autorización de los residentes y lo hagan por portería (en especial maestros o servicios técnicos) quedará registrado en el Libro de Novedades.

c) Sólo se permitirá el ingreso de vehículos de visitas cuando el residente lo haya informado previamente en conserjería. Todos estos ingresos deberán quedar registrados en el Libro de Novedades.

d) La correspondencia destinada a los departamentos será dejada en los casilleros correspondientes de la Conserjería. No se permitirá el ingreso de carteros. Diariamente el Conserje avisará al departamento respectivo sobre la existencia de correspondencia para este, la cual deberá ser retirada por el interesado. En un registro se irá anotando le correspondencia recibida de manera de que a fin de mes los gastos por concepto de Cartero sean agregados a los Gastos Comunes respectivos.

e) Los Conserjes están instruidos para registrar en el Libro de Novedades todas las situaciones que digan relación con reclamos por ruidos molestos por los que deban intervenir, irregularidades en el estacionamiento de vehículos o en la eliminación de basura, etc. lo cual será revisado por la Administración a fin de tomar las medidas que procedan según el caso.

f) La dotación de personal considera la existencia de 1 Mayordomo Part Time que efectuará la supervisión diaria de todo el personal; de 4 Conserjes para permitir el funcionamiento de la Conserjería las 24 horas los 7 días de la semana; de una Auxiliar de Aseo Interior encargada de la limpieza del interior de los 2 edificios y de un Mozo de Patio o Auxiliar de Aseo Exterior, encargado del aseo de los estacionamientos, extracción de la basura, riego y corte de pasto y en invierno la extracción de la nieve de las áreas críticas.

**III.- RECOMENDACIONES:**

a) Se recomienda a los Residentes que al ausentarse de la ciudad, se aseguren de dejar cerradas tanto la llave del gas de su departamento como la llave de paso de los medidores de agua ubicada en el Shaft de Medidores de cada piso o bien solicitar al Conserje que las cierre.

b) Igualmente es recomendable que informen a Conserjería que estarán ausentes por un periodo de tiempo a fin de estar en antecedentes por cualquier situación.

Edificios Condominio Mirador del Bosque, Enero 2023