

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA “COMPLEJO VALERIA CIELO”

VALERIA CIELO, es un complejo de convivencia organizada entre los distintos copropietarios, respetando la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros. El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los co-propietarios y/o ocupantes del complejo, en el que se prevé la fijación de criterios generales acerca del uso de las instalaciones comunes y de las zonas de propiedad privada, con el objeto de ordenar la vida social del complejo y de mantener la estética del “Edificio de Valeria Cielo”. En consecuencia se establece:-----

Disposiciones Generales:-----

Uso de las Partes Comunes y Privada-----

Es responsabilidad de todos los copropietarios y/o ocupantes la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes comunes, como parques, veredas, instalaciones, etc. En consecuencia, todos los copropietarios deberán contribuir, a su realce o embellecimiento, y absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas. -----

Constituye una de las normas básicas de convivencia de esta comunidad, la conservación de la flora. En tal sentido, solamente se dispondrá la supresión de especies arbóreas en los espacios comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, previa autorización expresa otorgada por la Mayoría de Copropietarios.-----

Esta prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias, a excepción de la que realizará la actual titular de dominio hasta vender todas sus unidades. -----

Queda prohibido tender o colgar en balcones, jardines, ventanas o aberturas, todo tipo de géneros, prendas, ropas de baño, toallas y demás cosas, aún en forma esporádica o transitoria. -----

---A fin de no descuidar la imagen y estética del Complejo, cada copropietario está obligado a mantener en perfecto estado de limpieza las superficies vidriadas de su unidad que se vean desde el exterior de la misma; teniendo prohibido pintar la fachada o paredes exteriores del Edificio, y en caso de ser necesario, lo deberá pintar quien este a cargo de la Administración del Complejo. -----

-----Los espacios comunes no podrán ser utilizados para realizar actividades y/o trabajos particulares de un copropietario, ni para depósito de carácter particular, ni como depósito y/o lugar de estacionamiento de bicicletas /o cualquier otro tipo de rodado. -----

-----Los copropietarios u ocupantes, no podrán dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, los que deberán cursarse únicamente por medio del administrador. -----

-----Los copropietarios que den las unidades en alquiler o en uso a través de cualquier modalidad, deberán informar las normas de convivencia del presente reglamento. -----

-----Las conductas de un copropietario, inquilino y/o invitado que se aparten a las normas establecidas en este Reglamento, ocasionará su inmediata expulsión de las instalaciones comunes, sin perjuicio a las responsabilidades que deberá asumir ante el administrador. Asimismo, el Administrador, podrá sancionar y/o suspender al incumplidor y al copropietario que le hubiera permitido el acceso, en caso que sea visitante y/o inquilino. -----

RUIDOS MOLESTOS-----

Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo únicamente dentro de su propiedad, siendo responsabilidad de los copropietarios reducir en la mayor medida posible las molestias a los vecinos. En consecuencia, se fija como límite máximo para la celebración de fiestas el horario de las 00:00 am. El horario máximo descripto podrá ser dispensado únicamente por decisión de la mayoría de los Co-propietarios, y quedar en el libro de actas del administrador cuando las circunstancias lo ameriten. -----

Deben respetarse en todos los casos los horarios de descanso desde las 00 hs hasta las 08 AM y entre las 13 y las 15 hs.. La emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que queden acotados a cada propiedad. Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los departamentos, tales como reparaciones, deberán ser realizadas de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 13 y de 15 a 19:00 hs., y sábados de 9:00 a 13:00 hs. excluyéndose los domingos y feriados. Se exceptúa de dichos días y horarios en el caso de una emergencia y que pusiera en riesgo a los restantes condóminos que no permitiere aguardar a los días y horarios especialmente habilitados para tal fin. El personal que ingrese al Complejo a realizar trabajos, deberá tener contratados los seguros correspondientes. -----

PARQUE Y AREA DE JUEGOS-----

El parque deberá ser mantenidos con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables, tareas que serán realizadas por personal contratado por el Administrador. -----

Toda persona que ingrese y haga uso de las áreas comunes del conjunto deberá mantener un comportamiento apegado a las buenas costumbres y respeto a los demás.-----

Esta prohibido:-----

a. El acceso a los mismos, con todo vehículo con ruedas (excepto cochecitos de bebés y vehículos para

discapacitados).

- b. Cualquier práctica de juegos con pelotas o elementos que molesten a otros.-----
- c. Acampar o realizar asentamientos de personas de cualquier tipo. -----
- d. El ingreso de cualquier persona que no sea copropietario y/o ocupante circunstancial. -----

PISCINA-----

Todo copropietario, ocupante circunstancial y/o inquilino que desee hacer uso y disfrute del área de la piscina deberá leer y cumplir con las normas establecidas para el uso de la misma.-----

La piscina deberá ser usada exclusivamente por los copropietarios, ocupantes temporarios y/o inquilinos. Esta totalmente prohibido el ingreso de cualquier otra persona que no este alojada en el complejo.-----
Se establece como horario de la piscina desde las 9:00 hs hasta las 22:00 hs. y la misma estará habilitada de diciembre a marzo, y en Semana Santa cuando esta fecha sea en el mes de abril. -----

Los padres deben supervisar a sus hijos en todo momento, esta prohibido el ingreso de menores al area de la piscina sin el acompañamiento de un adulto responsable.-----

Todo usuario tiene la obligación de mantener el área limpia en todo momento, colocando todos los desperdicios en los cestos.-----

Esta prohibido.-----

- Ingresar al area de piscina con botellas, vasos de vidrio o cualquier otro elemento de vidrio riesgoso para los usuarios de la piscina.-----
- El consumo de bebidas en el área de las piscinas y el consumo de cualquier tipo de alimento.-----
- El uso de parlantes o cualquier dispositivo de sonido abierto.-----
- El uso de pelotas, colchones, botes, neumáticos (tripas) y en general todo tipo de objetos inflables con excepcion de los que son brazaletes o flotadores de bebes.-----

De la responsabilidad-----

Todo aquel que haga uso de la piscina lo hará por su propia cuenta y riesgo con la mayor diligencia para prevenir accidentes. El Consorcio de CoPropietarios no será responsable por los daños y perjuicios que puedan experimentar los copropietarios, arrendatarios, y en general cualquier persona que haga mal uso de la piscina y/o áreas comunes que las rodean.-----

MASCOTAS-----

Está permitido la tenencia de animales domésticos no peligrosos, En el caso de que sean perros (caninos) deberan sus propietarios arbitrar las medidas necesarias a fin de que se mantengan dentro de los límites de su propiedad.-----

Queda estrictamente prohibido la tenencia de animales no domésticos, los que deberán ser capturados y entregados a las autoridades pertinentes. -----

Todos los perros (caninos) residentes en el complejo deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el de su propietario y/o el número de telefono. -----

Salvo previa autorización expresa del consorcio se prohíbe en el ámbito del complejo la presencia de perros considerados potencialmente peligrosos (PPP). -----

Los propietarios de perros (canes) no deberán permitir que los mismos circulen fuera del perímetro de la unidad que ocupan o visitan, salvo para el ingreso y egreso del complejo que deberan hacerlo con correa y/o en andas.-----

Los perros (canes) que se encuentren sueltos en los espacios comunes que posean identificación, serán entregados a sus dueños y se informara al administrador, haciéndose pasibles éstos últimos de las costas, multas y/o otros costos establecidos en el presente reglamento o que determinen los copropietarios. -----

Los perros (canes) que no posean identificación y que no sean reclamados por sus dueños, serán retirados del complejo sin excepciones.-----

Los dueños de animales cuya intervención en caso de mordedura sea comprobada, serán pasibles de las costas, multas y sanciones que correspondan, las que incluirán la expulsión del animal de comprobarse la existencia de lesiones. ---

Espacios e Instalaciones Propias (Balcone, Canteros, Pasillos)-----

Queda expresamente prohibido realizar en estos, cualquier tipo de cerramiento o toda clase de construcción, sea ésta precaria o no. Nada podrá sobresalir fuera de la línea exterior del balcón y/o cantero. En los canteros, balcones o patios, esta prohibido la instalación de reflectores, luces, u otros artefactos que puedan encandilar o

generar efectos lumínicos que alteren la armonía o estética de las fachadas. -----

ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO DE CORTESIA

Los espacios de estacionamiento de cortesía sobre Corbeta Neptuno se encuentran en el retiro municipal. El Municipio de Pinamar podrá exigir su retiro cuando lo disponga. Mientras los mismos se puedan utilizar los copropietario deberán respetar el que corresponda a su unidad y no entorpecer el estacionamiento de las otras unidades por ningún motivo. El espacio que se encuentra sobre Corbeta Agradable sobre el ingreso al complejo también podrá ser utilizado como estacionamiento de cortesía pero el administrador podrá solicitar la liberación del mismo si así lo decide por razones de fuerza mayor. -----

CALEFACCION DE LAS UNIDADES-----

Las unidades cuentan con calefacción central por radiadores de Agua o por losa radiante según figura en los planos. En todos los casos se deberá avisar con 48 hs, mínimo de antelación a su uso para habilitar la misma al administrador o a quien él habilite para esa labor. -----

SANCIONES (MULTAS) APLICABLES.-----

Las sanciones a aplicar por incumplimiento del presente reglamento de convivencia será con multas monetarias, las mismas serán cada vez que se produzca la falta y acumulativas.-----

El importe de la multa por infracciones será determinado en pesos de acuerdo al valor por litro de NAFTA INFINIA de YPF o la que la reemplace en un futuro, entre un monto mínimo de 10 litros hasta un monto máximo de 2.000 lts para los casos que no estén tipificados en el siguiente cuadro de multas:-----

- Colgar en balcones, jardines, ventanas o aberturas, todo tipo de géneros, prendas, ropas de baño, toallas y demás cosas, aún en forma esporádica o transitoria, 10 litros-----
-
- Ruidos molestos, 30 litros-----
- Perros sueltos en el parque y/o piscina, 50 litros -----
-
- Ingreso a la piscina de personas no alojadas, 100 litros-----
- Ingreso de vehículos prohibidos en parque y/o áreas comunes, 50 litros-----
- Ingreso al área de piscina con elementos de vidrio, de bebidas y/o alimentos, 30 litros -----
- Arrojar basura o elementos en áreas comunes o piscina, 10 litros-----
- Estacionar en las cocheras o estacionamiento de cortesía donde no corresponde o de alguna manera obstruir otro de esos espacios, 30 lts-----

Ante la denuncia por parte de algún copropietario, luego de que el administrador constate la falta (por medio de testigos o de las cámaras de seguridad del complejo) se le informará a quien este infringiendo el presente reglamento, tanto la infracción como el valor de la multa. Una vez informada por escrito y verbalmente el valor de la multa el infractor deberá abonarla en efectivo en ese momento, en caso de que no lo haga y no sea el copropietario el administrador deberá dar aviso a este por mail y por whatsapp poniéndolo al tanto de lo sucedido. -----

El copropietario podrá realizar un descargo dentro de los diez días corridos de haber sido informada. Esta situación será evaluada por el administrador. En caso de que se requiera podrá confirmar, disminuir o quitar la sanción impuesta con la conformidad del 51% de los copropietarios. -----

Cobro de las multas: Los importes de las multas no abonadas en efectivo serán incluidos en las facturas mensuales de expensas comunes.-----

El presente reglamento podrá sufrir modificaciones por medio de una reunión presencial y/o virtual con los copropietarios. Convocados con fecha y hora determinadas con dos llamados a la reunión por whatsapp y por correo electrónico. El primer aviso debe realizarse con 20 días de antelación y el segundo con 5 días de antelación. La reunión se llevará adelante con la mitad más uno de los propietarios presentes (8). Las modificaciones quedarán aprobadas con el 51% de los votos positivos de los presentes en la reunión.-----

Entrarán en vigencia las modificaciones aprobadas en forma automática y serán informadas por whatsapp y correo electrónico a los copropietarios-----