



Torre Antares

*Salt Lake y Avda. Roosevelt, Parada 14
Punta del Este - URUGUAY*

REGLAMENTO INTERNO

I- GENERALIDADES

*Conforme a lo dispuesto en el art. 23 del Reglamento de Copropiedad y a los efectos de regular el buen funcionamiento de la copropiedad, sus servicios generales, el uso de los bienes comunes, y la mejor convivencia entre los ocupantes a cualquier título del Edificio **TORRE ANTARES**, teniendo en cuenta para ello, el objetivo primordial, de mantener la jerarquía y prestigio del edificio, evitar la realización de actos contrarios a la Moral, y las Buenas costumbres procurando que el ocupante ajuste su actuar a la diligencia de un buen padre de familia, fomentando con ello, el cuidado, la tranquilidad y del descanso de sus ocupantes, se establecen las siguientes disposiciones de carácter obligatorio y las sanciones en caso de incumplimiento.*

Este reglamento está destinado también, a organizar el uso de los espacios comunes, el comportamiento de sus ocupantes a fin de facilitar la convivencia armónica y el funcionamiento de los servicios en general, con el fin de optimizarlos y así poder disfrutar de ellos ordenadamente, de manera de mantener la Jerarquía y Prestigio del Edificio y el descanso de sus habitantes permanentes o temporales.

ART. 1 - CONOCIMIENTO Y ACEPTACION.- *Se presume que por el sólo hecho de ocupar una unidad, que tanto el propietario, titular, familiares, como inquilinos, pasajeros,*

comodatarios e invitados, están en pleno conocimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento y las aceptan en su totalidad. Los Copropietarios están obligados a hacer saber a los ocupantes a cualquier tipo de sus unidades, el contenido de este reglamento, responsabilizándose directamente por cualquier daño, desperfecto o falta cometida por ellos.

ART. 2 - CUMPLIMIENTO.- *Este reglamento interno debe ser obligatoriamente cumplido sin excepciones de clase o tipo alguno, por todas aquellas personas que habiten el **Edificio TORRE ANTARES**, ya sean propietarios, titulares de unidades, familiares, inquilinos, comodatarios, visitantes, pasajeros, invitados, sus familias, dependientes, residentes u ocupantes a cualquier título, y también por el personal y los proveedores del edificio, bajo apercibimiento de las sanciones que se establecen más adelante en este mismo reglamento .*

ART. 3 - CONTENIDO DE LAS NORMAS.- *Las normas contenidas en este Reglamento Interno, son concordantes, complementarias, o modificativas de las dispuestas en la Ley de Propiedad Horizontal N°10.751 y demás leyes modificativas, así también de las contenidas en el Reglamento de Copropiedad vigente en el Edificio.*

ART. 4 - AMBITO DE APLICACIÓN.- *Este reglamento interno con sus prohibiciones y sanciones que prevé, se aplicará también, a todo espacio interior o exterior que pertenezca a la Copropiedad, a todos sus espacios comunes sean o no de uso exclusivo de los propietarios, así como al nuevo estacionamiento frente a Torre Antares III y también, a todo espacio circundante exterior, como veredas, entradas, caminos, explanadas y jardines.*

ART. 5 - RESPONSABILIDAD.- *Los propietarios o titulares de unidades, son expresamente responsables por sus actos, hechos u omisiones, y las de su familia, dependientes, visitantes, inquilinos, comodatarios u otros que ocupen sus unidades y*

también de las de sus mascotas, que atenten directa o indirectamente contra lo dispuesto en este reglamento.

El edificio no se hace responsable del mal uso o abuso, de las unidades y espacios comunes, y cada copropietario es responsable, por sus propios actos, hechos u omisiones, frente al condominio, sus autoridades y también frente a terceros.

ART. 6 - NORMAS PROHIBITIVAS.- *Se prohíbe expresamente:*

A) *Tener, guardar o almacenar objetos o cosas que resulten molestos de cualquier forma, a la copropiedad, sus copropietarios u ocupantes.*

B) *Tener, guardar o almacenar objetos o cosas inflamables, explosivos o peligrosos para la seguridad del edificio, copropietarios o sus ocupantes.*

C) *Colocar en el frente, ventanas, balcones, vidrios, puertas o fachadas del edificio, ropas, cortinas, objetos, o toldos, carteles o marquesinas que no sean previamente aprobados por la Administración.*

D) *Usar aparatos o máquinas de cualquier índole o especie que alteren la tranquilidad de los ocupantes, o realizar cualquier tipo de acto u omisión que produzca los mismos efectos.*

E) *Arrojar basura y/o desperdicios fuera de los lugares destinados a tal efecto.*

F) *Practicar juegos o reuniones de cualquier índole, en los espacios comunes, principalmente en el hall de entrada, ascensores, corredores, escaleras, piscina, sala de musculación, sala de lectura, veredas, explanadas, parque infantil o jardines.*

G) *Contratar o interesar de cualquier forma, a los empleados del edificio sea permanentes como zafrales, para el servicio particular de un copropietario, dentro del edificio y en su horario de trabajo.*

H) *Mantener abiertas las puertas de acceso a las unidades particulares, ya sea que se emitan olores, ruidos o no, por ese motivo; por ello está prohibido usar, fuera de los decibeles adecuados, aparatos sonoros tales como: radios, televisores,*

instrumentos musicales o similares que puedan alterar la paz o el descanso de los demás copropietarios, debiendo también mantener la limpieza y el orden de los espacios comunes ya sea en forma directa o indirectamente.

I) *Cometer los copropietarios por sí o por quien ocupe las unidades, actos, hechos u omisiones de cualquier índole o forma que atenten contra la moral, las buenas costumbres, la jerarquía o prestigio del Edificio, o el descanso y tranquilidad de los ocupantes, o la pacífica convivencia entre ellos y con la copropiedad, o alteren el orden y tranquilidad en los espacios comunes o en las unidades que integran el edificio, trasciendan o no al exterior.*

J) *Molestar o interrumpir de cualquier forma el descanso o tranquilidad de los ocupantes a cualquier título del condominio o perturbar la tranquilidad del edificio, con actos, hechos, u omisiones; ya sea por visitas a las unidades particulares, envíos de mails, llamadas telefónicas o celulares, o conversaciones en espacios comunes, o cualquier publicación en internet.*

K) *Permitir la ocupación aún transitoria de personas que produzcan escándalos, ruidos o gritos desusados, o realicen reuniones que perturben la tranquilidad del edificio o sus unidades.*

L) *Interrumpir de cualquier modo o forma, el cómodo movimiento de los demás en espacios comunes, cualquiera sean ellos.*

M) *Atentar contra el aseo, buen orden o conservación de los bienes comunes.*

N) *Lavar autos, motos, motos de agua, bicicletas, u otros objetos o bienes, en el frente del edificio, u otro lugar cualquiera dentro o fuera del edificio, que no sea el destinado para ello por las autoridades de la Copropiedad.*

Ñ) *Está expresamente prohibido fumar, la ingesta de bebidas alcohólicas y alimentos en todos los espacios comunes sin excepción de clase alguna.*

O) *Está expresamente prohibido, utilizar las piscinas, gimnasio, sala de juegos, juegos de niños, barbacoas, parrilleros,*

u otro cualquier espacio común, para otros fines que no sean los específicos naturales o los establecidos en los reglamentos.

El uso de los mismos será exclusivo de los titulares de las unidades y/o su familia u ocupantes a cualquier título, pudiendo establecerse costos o aranceles por la Administración para su utilización si así lo entendiera conveniente o necesario.

Deberán usarse dentro de los horarios establecidos para cada servicio, según la época del año, con prudencia, cuidado y el debido respeto por los demás habitantes del complejo, y cualquier rotura o desperfecto que ocurra en su uso, será de cuenta exclusiva de la unidad infractora, a la que se imputará el costo de la reparación incorporándose en los gastos comunes, conjuntamente con las multas previstas en este reglamento si hubiere lugar a ello.

P) *Los titulares de las unidades, sus familias, inquilinos, comodatarios, pasajeros u ocupantes a cualquier título, deben darle a las unidades el destino fijado en el reglamento de copropiedad del edificio, estando expresamente prohibido cualquier otro, aunque sea parcial o transitorio y además utilizar espacios comunes de acuerdo al fin específico para el que fueron creados. En caso de violarse esta prohibición, se procederá a la inmediata aplicación e incorporación a los gastos comunes de las multas establecidas en este reglamento, comunicándosele a la unidad infractora, que en caso de no cesar con su incumplimiento se le aplicará el escalonamiento progresivo de las multas, hasta que cese o concluya con ello, sin perjuicio de las acciones judiciales pertinentes.*

Además, todos ellos, deben velar por su seguridad, la de los integrantes de su familia, la de cualquier otro ocupante del condominio, y especialmente, la de menores de 18 años y la de

los niños cuando se utilizan piscinas, áreas deportivas y de juegos o cualquier espacio común del edificio.

Q) *Los copropietarios están obligados a presentar a la Administración, el título de propiedad de su unidad para que sea anotado en el Libro Registro de Copropietarios, y también a comunicar debidamente por escrito o mail, el uso de su unidad por familiares u otros, a cualquier título, proporcionando nombre, documento y el período de ocupación de la unidad.*

Deberán a su vez comunicar a la Administración por escrito o mail la lista de las personas autorizadas a ingresar a su unidad, indicando nombre, número de documento, tiempo de ocupación, gestión a realizar y si deberá ser o no acompañada, con o sin supervisión por nuestro personal. Se deberá aclarar si es por única vez, por un período determinado o hasta nuevo aviso.

R) *Los ocupantes de las unidades, están obligados a dar aviso inmediato a la Administración por cualquier rotura, desperfecto, eventualidad o circunstancia ocurrida en su unidad, que pueda resultar en perjuicio de cualquier tipo o índole a otra unidad, o a alguien dentro del condominio; estando expresamente obligados a permitir la entrada a su unidad al administrador, o cualquier otra persona autorizada por éste para efectuar las reparaciones o trabajos que se deban realizar.*

S) *Está prohibido a todos los titulares de unidades, inquilinos, familia de ambos, visitantes, dependientes u ocupantes a cualquier título, y proveedores, obstruir el paso de cualquier forma en espacios comunes, como ser hall de entrada, pasillos, palier, escaleras, ascensores, piscinas, salas de juego o musculación, garajes, etc. En los jardines está prohibido circular, pisar y/o permanecer en el césped, y no está permitido a los animales domésticos transitarlos ni hacer sus necesidades en*

ellos, siendo responsabilidad de su dueño el cuidado y aseo de los mismos, bajo apercibimiento de las sanciones previstas en este reglamento y su incorporación a los gastos comunes de la unidad infractora.

T) *Está prohibido tener muebles u objetos a la vista que puedan comprometer la estética, la moral, las buenas costumbres, la jerarquía o prestigio del condominio, o que puedan comprometer la seguridad de todos, como masetas, u otros objetos y también tener motores, máquinas u otros objetos, que por su ruido, vibraciones o emisiones alteren la tranquilidad de cualquier forma que ésta sea.*

U) *También lo está, el tendido de ropa o la colocación de cortinas no autorizadas en terrazas, balcones o lugares visibles, y el usar dichos espacios como depósito o arrojar o dejar cualquier objeto o cosa en espacios comunes.*

También está prohibido, sacudir alfombras, vaciar ceniceros, o arrojar objetos o cosas, desperdicios, cigarrillos, botellas u otros desde las ventanas o terrazas, e instalar antenas, letreros, banderas (salvo en fechas patrias), el uso de parrillero portables a gas o eléctricos, o cualquier otro implemento similar en las terrazas, que produzca mal olor, humo, o ruidos molestos.

V) *Está prohibida la colocación de toldos, cerramientos de cualquier tipo, mosquiteros u otros similares, que alteren la uniformidad de la fachada del edificio, salvo que exista autorización previa y expresa de la Administración; y también pintar o decorar exteriores o espacios comunes de manera diferente al resto.*

W) *Realizar trabajos de cualquier clase o tipo, aun por roturas o desperfectos en la unidad, que puedan producir ruidos molestos o polvo, sin haber pedido previamente la debida*

autorización en Administración por escrito o mail y coordinando días, horarios y tiempo de realización, para no alterar la paz de los copropietarios, exceptuándose las urgencias claramente demostrables, expresamente autorizadas por la Administración.

X) *Realizar construcciones en su unidad no autorizadas que afecten a la regularización del edificio o la comprometan, siendo expresamente responsable de los daños que pudieran causarse por ello, incluso también por arrojar objetos o desperdicios en cañerías que pudiesen afectar su buen funcionamiento. No se podrán instalar nuevos equipos de aire acondicionado sin la autorización previa de la Administración en cuanto a la localización, modo de fijación y tonalidad, a efectos de preservar la estética y no dañar.*

Y) *Está prohibido circular por el edificio con el torso desnudo, descalzo o mojado y andar en bicicleta, monopatín, patines, skate, o similares en espacios comunes, salvo en los lugares que se establezcan para ello por la Administración. Se considera una falta agravada realizar un comportamiento agresivo, insultante, o faltando el respeto a los funcionarios encargados de hacer cumplir las normas, siendo pasible la unidad de la aplicación de las multas escalonadas establecidas en este reglamento y su incorporación a los gastos comunes.*

También aquella situación en que el propietario o el usufructuario o el ocupante de una unidad se dirija a un funcionario irrespetando, violando sus derechos laborales y personales, autoritariamente y distando de la ética, la moral, las buenas costumbres, las leyes de urbanidad que rigen las relaciones interpersonales, todo ello hará pasible a la unidad que ocupa el infractor de la imposición de las multas progresivas de este reglamento y su incorporación a los gastos comunes.

Z) *Los ocupantes de las unidades al retirarse de las mismas por un lapso de tiempo, deben dejar cerrada la llave de paso de agua corriente, y la general de electricidad por seguridad. En caso de dejar heladeras o freezer con alimentos o algún otro aparato electrónico delicado encendido, debe necesariamente comunicarlo por escrito a la Administración. Además deberán dejar llaves de su unidad en la recepción del edificio, por cualquier eventualidad que surja en la misma (cortocircuitos, rotura de caños, llave de gas o de agua abiertas). En caso contrario deberá firmar en administración su decisión en contrario para que sea de su absoluta responsabilidad, cualquier desperfecto o daño que se produzca en su unidad, en otra cualquiera del condominio, o en los espacios comunes del mismo.*

La copropiedad se exime expresamente de responsabilidad de cualquier tipo o índole, en los casos de hurto, rapiña, incendio u otro perjuicio cualquiera en bienes muebles existentes en las unidades particulares de los copropietarios, en los garajes o cocheras existentes o espacios comunes. .

ART. 7- GARAJE.- *El edificio se exime expresamente de toda responsabilidad en los casos de robo, incendio, o perjuicio de cualquier tipo o índole, que ocurra a los autos, motos, cuatriciclos, bicicletas, o cualquier otro tipo de bienes muebles existentes o depositados en el garaje, los que son de responsabilidad exclusiva de su cuidado por sus dueños, lo mismo los que se encuentren en el bicicletero.*

Con respecto al garaje se prohíbe especialmente:

A) Cercar o cerrar de cualquier forma los límites de cada cochera, los que estarán señalados únicamente por líneas de pintura amarilla en el piso, realizadas por funcionarios del Edificio.

B) Lavar vehículos con personal propio o ajeno al edificio, sólo se podrá realizar por el titular del vehículo, en el espacio específicamente determinado para ello por la Administración.

C) Realizar reparaciones o service de vehículos, motos, o bicicletas, salvo los que sean de estricta emergencia comprobable.

D) Depositar cosas u objetos en las cocheras, como muebles o máquinas, objetos inflamables o explosivos, bolsas, materiales, plásticos, rellenos, escombros, mercaderías de cualquier tipo, etc.

E) Realizar construcciones o modificaciones a las cocheras, colocar muebles, máquinas o instalaciones de cualquier tipo, aún en forma transitoria.

F) Interrumpir la libre circulación de las calles del garaje, no pudiendo estacionarse en ninguna de ellas, por causa alguna, ni aún transitoriamente.

G) Estacionar en las cocheras otro tipo de vehículos que no tengan las medidas adecuadas al lugar privado, quedando expresamente prohibidos camiones, casas rodantes, lanchas o similares.

H) Ocupar cocheras que no le correspondan, aún de modo transitorio.

I) Por razones de seguridad, el personal podrá exigir a las personas que pretendan entrar su identificación, pudiendo negar el acceso cuando la exigencia no sea cumplida satisfactoriamente.

J) Los propietarios, ocupantes, inquilinos o usuarios de los garajes y cocheras sin distinción de tipo alguno, utilicen efectivamente sus lugares o no, deberán pagar los gastos que demanden su mantenimiento y conservación.

K) No se permitirá la entrada a garaje a más vehículos por unidad que los que admite su derecho a cochera. Los visitantes deberán estacionar fuera del predio.

L) El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones hará pasible al infractor de las sanciones previstas en este reglamento

ART. 8- RÉGIMEN SANCIONATORIO.- *La recepción o portería, frente a la denuncia o la constatación de la comisión de una infracción de las detalladas en los artículos de este reglamento, el reglamento de copropiedad, la ley o hechos asimilables a las mismas, dará inmediato aviso al Administrador por escrito de los hechos insertándolos en el cuaderno de novedades. De acuerdo a la gravedad de los hechos, dará también aviso inmediato a las autoridades policiales correspondientes, a efectos de hacer cesar los actos o hechos perturbatorios o molestos para la tranquilidad, convivencia, seguridad, o jerarquía del edificio.*

La primera infracción será sancionada con una multa de U.R. 10, aumentando escalonadamente por la misma cifra las subsiguientes, de manera que la segunda será de U.R. 20, la tercera U.R. 30 y así sucesivamente las siguientes, que se impondrá a la unidad infractora y en caso de no pago inmediato se incorporará a los gastos comunes de la misma, conformando una deuda indivisible con éstos, generando también en caso de no pago en fecha o pago parcial sin la multa, la pérdida de la bonificación establecida por el condominio y cobro del máximo de intereses legales que serán capitalizables mensualmente.

Queda facultada también la Administración para suspender los servicios a la unidad infractora en caso de adeudos o infracciones y además tomar, toda clase de medidas que estime conveniente en esos casos, en atención a la gravedad de la situación.

ART. 9- PAGO GASTOS COMUNES.- *Los Copropietarios están obligados a pagar puntualmente los gastos comunes que determine la Administración, correspondientes a la unidad de su propiedad. El no pago en tiempo y forma, o el estar atrasados, a pesar de pagar los ulteriores gastos en tiempo sin cancelar su adeudo anterior, determinará la aplicación de las sanciones vigentes en la Copropiedad, de pérdida de la bonificación del 20% establecida en las liquidaciones trimestrales en carácter de MULTA y determinará además, la aplicación de un interés moratorio del máximo legal capitalizable en todos los casos, sin*

perjuicio de incluir en su cuenta particular también un fondo de recupero de un 10% para cubrir los déficits del presupuesto por no realizar su pago en forma y tiempo.

La Administración de acuerdo a las disposiciones oportunamente establecidas en la copropiedad, procederá en caso de adeudos al corte de todos los servicios comunes que brinda el Edificio a la Unidad, sin perjuicio de las acciones legales que correspondieran.

Los copropietarios que adeuden gastos comunes multas a la Copropiedad, no podrán concurrir a las asambleas tanto ordinarias ni extraordinarias, ni tendrán en caso de hacerlo, voz ni voto en las mismas, y de hacerlo su voto será anulado por el presidente o secretario de la mesa que dirijan la asamblea.

ART. 10 - BONIFICACIÓN POR PAGO EN FECHA.- *Se establece una bonificación de un 20% por pago en fecha de las expensas o gastos comunes. La Administración en sus liquidaciones de expensas, establecerá el monto a pagar por los copropietarios incluyendo dicha bonificación, y la fecha límite para beneficiarse de la misma. Vencido el plazo, el copropietario perderá de pleno derecho sin necesidad de comunicación alguna la bonificación acordada, debiendo abonar las expensas sin dicha bonificación y con más intereses por el máximo legal establecido, los que serán capitalizables mensualmente.*

ART. 11 - MUCAMAS.- *El servicio de mucamas será opcional, salvo que la Asamblea de Copropietarios citada al respecto disponga lo contrario.*

Se podrá contratar el servicio trimestralmente, con frecuencias diarias, de tres o una vez (ésta sólo en temporada baja) por semana, pero siempre por todo el trimestre que se solicite, no se permite fraccionar el período.

El servicio atenderá todo lo que tenga relación con la limpieza en general del departamento, procediendo al tendido de camas, limpieza de pisos, baños y vidrios, no comprendiendo limpieza de vidrios o ventanales del lado exterior de las unidades.

Bajo ningún concepto la mucama podrá hacer limpieza de vajilla, hornos, cocinas, y/o lavado de ropa en el horario de trabajo.

En los meses de verano (temporada Alta) el costo del servicio se incrementará en base al cálculo que estime pertinente el Sr. Administrador atendiendo al personal zafral a contratar, los mayores importes por pagos de sueldos, por ende mayor BPS, BSE, liquidaciones finales a pagar a los zafrales y productos de limpieza que se incrementan por la mayor utilización del servicio..

ART. 12 - PARRILLEROS.- *El uso de los mismos, estará limitado a la reserva anterior a su utilización en recepción, siempre previo pago del costo del servicio que determinará la Administración a esos efectos.*

No se reservará su utilización sin el previo pago en recepción, y en caso de desistir de su uso posteriormente de la reserva se devolverá sólo la mitad del importe abonado.

Deberán utilizarse solo para sus fines naturales y cumpliendo con un adecuado nivel de convivencia y urbanidad.

Los horarios de utilización tanto de barbacoas como parrilleros abiertos serán Almuerzo: de 10:00 a 15:00 horas y Cena: de 19:00 a 01:00 horas.

Se brindará por el edificio los utensilios, vajilla y enseres necesarios para su uso, estando limitado el uso a 12 personas por cada uno de los parrilleros, excediendo ese número se deberá reservar dos parrilleros indefectiblemente. Los parrilleros abiertos tendrán un costo menor por su utilización, pero en ellos no se brindarán utensilios, ni vajilla, ni enceres.

La pérdida o rotura de los utensilios, vajilla o enseres será de cuenta de la unidad que utilizó el servicio, pudiendo la Administración incorporar el costo de reposición que se establezca en los gastos comunes de la unidad, si ésta no efectuara el inmediato pago de los importes liquidados por esos conceptos.

El propietario que haya reservado el parrillero es responsable hasta practicado el inventario de la devolución del mismo.

Será chequeado un inventario al recibirlo y al devolverlo, o al otro día. El inventario servirá para determinar y cobrar las bajas

de utensilios, vajillas y demás. Los mismos serán cobrados al doble del precio de plaza para su reposición en efectivo en el momento, o cargados en la cuenta de gastos comunes.

En las fiestas tradicionales se autorizará el uso de un solo parrillero por unidad sin excepciones, para permitir la mejor utilización de los mismos por todos los copropietarios.

Quienes utilicen el parrillero les está vedado el acceso a la piscina, y quien contrate su utilización será responsable directamente del cumplimiento de ello, y que se mantenga el orden y respeto en el mismo, bajo apercibimiento de las sanciones establecidas en este reglamento.

Se prohíbe la realización de juegos o reuniones fuera del recinto del parrillero, o ruidos molestos o estridentes que afecten la tranquilidad de las unidades.

El uso del parrillero sólo podrá efectuarse en los horarios establecidos, y extensiones de tiempo para su utilización previstos por la Administración, sin excepciones, toda extensión no autorizada, implicará el pago de un nuevo importe proporcional al tiempo de exceso, del doble del valor establecido.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto, la unidad que tenga adjudicada el uso del parrillero, podrá ser pasible de las sanciones previstas en este reglamento, sin perjuicio que se suspenda el uso de todos los parrilleros por un tiempo en atención a la gravedad de los hechos.

Queda totalmente prohibido la realización de fiestas bailables, así como la utilización de las instalaciones o sus alrededores para el lanzamiento de fuegos artificiales.

ART. 13 - PISCINA.- *Para la utilización de la piscina se deberán respetar las siguientes normas:*

A) Ducharse antes de entrar a la piscina y no pisar con calzado en sus proximidades.

B) Se prohíbe especialmente, comer o tomar bebidas alcohólicas en los alrededores de la piscina.

C) No se permite entrar mojado a la recepción o palieres de las distintas torres, ni a los ascensores.

D) Respetar las observaciones que le formulen el personal del Edificio.

E) El uso estará limitado a propietarios y sus familias, inquilinos e invitados, no permitiéndose el uso a extraños.

F) La piscina estará habilitada todos los días de 09.00 a 21.00 horas, salvo que la Administración por motivos de limpieza, higiene, mantenimiento o salud de los propietarios disponga lo contrario o su cierre temporal.

G) La responsabilidad en el cuidado de los menores corresponde exclusivamente a sus padres, tutores o cuidadores, el edificio se exime de toda responsabilidad al respecto, aun cuando tenga contratado servicio de piscinero.

H) No se podrá utilizar elementos inflables de ningún tipo ni tamaño, como colchonetas, botecitos, gomones, salvavidas, pelotas, piscinas, redes, etc.

I) Queda prohibido la realización de deportes o juegos dentro o en el entorno de la piscina, salvo los que se organicen por la Administración,

ART. 14 - SALA DE MUSCULACION.- *La Sala de musculación, estará habilitada en el horario de 10:00 a 20:00 horas, teniendo su utilización el límite de personas de acuerdo a la capacidad de uso de los aparatos que determinará la Administración.*

Será obligatorio: el uso de toallas personales, vestimenta, y zapatos adecuados, y la óptima limpieza del calzado al entrar.

Los usuarios están obligados a mantener la limpieza de los aparatos y deben retornar las pesas y mancuernas a su lugar, deberán concurrir con artículos de limpieza antibacteriales propios para limpiar los elementos y máquinas una vez concluida su rutina, y cuidar las medidas de higiene y distanciamiento durante su estancia en el recinto.

El uso del gimnasio está restringido a menores de 13 años, y de 13 a 17 acompañados de un mayor de edad.

Es deber de toda persona cuidar su salud, respete las recomendaciones e indicaciones de su médico y/o profesores en

cuanto rutina y tiempos, ya que no contamos con personal especializado en el lugar.

Están prohibido los juegos, ingerir alimentos o bebidas alcohólicas en la Sala.

La Administración ante la ocurrencia de una pandemia o epidemia, podrá clausurar su uso o limitarlo.

ART. 15 - SALA DE JUEGOS.- *El horario de utilización será entre las 9.00 y 21.00 horas.*

Todo desperfecto o roturas tanto edilicias o de las maquinas, juegos, mesas, sillas, o de los accesorios o existencias, será de cargo de quien las ocasiona y de no abonarse en tiempo y forma, se cargarán a la cuenta de gastos comunes de la unidad, considerándose una deuda indivisible con el pago de los mismos, sin perjuicio de la aplicación de las multas establecidas de acuerdo a la gravedad de los actos o hechos.

Todas las instalaciones del Edificio le pertenecen a los Copropietarios, ayude al personal a cuidarlas respetando las disposiciones vigentes, todo redundará en beneficio de la Copropiedad por la que debemos velar todos.

ART. 16 - MASCOTAS.- *Las mascotas deberán circular exclusivamente por los ascensores de servicio del Edificio y deberán además, ser sacados atados con correa, o alzados en brazos por el garaje, tener bozales para evitar la ocurrencia de eventos no queridos, siendo responsabilidad de sus cuidadores el cumplimiento de todo ello, toda infracción será pasible de multas. Deberán vigilar que los mismos no produzcan daños a personas, cosas particulares, y espacios comunes, especialmente los jardines del Edificio y también se deben ocupar del aseo y limpieza de sus necesidades (orín y materia) en los espacios comunes especialmente veredas, columnas y jardín. La Administración determinará un espacio exterior a la salida del garaje, el que será comunicado a los copropietarios para que las mascotas hagan sus necesidades exclusivamente en el mismo, con la responsabilidad de aseo por su dueño.*

El no cumplimiento de lo anteriormente dispuesto dará lugar a la aplicación inmediata del régimen de multas escalonadas previstas en este mismo reglamento.

ART. 17 - AUTORIZACIONES.- *Los copropietarios deberán autorizar por escrito dirigido a la Administración a la persona o personas que ocuparán sus unidades. La Administración sólo permitirá la ocupación para la seguridad de todos, con la previa presentación de la referida autorización por escrito debidamente firmada.*

Los arrendatarios, ocupantes o invitados, deberán registrarse en Recepción previo a su ingreso y deberán cumplir estrictamente las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y de este Reglamento Interno, recayendo la responsabilidad en caso de incumplimiento en el propietario de la unidad.

ART. 18 - ASAMBLEAS.- *Tendrán derecho a participar en las Asambleas ordinarias y extraordinarias todos los propietarios, promitentes compradores, poseedores o sus representantes debidamente acreditados con carta poder certificada y registrada en el Libro de Registro de Copropietarios, que se encuentren al día en el pago de las expensas, incluyendo en ellas todo adeudo incorporado a las mismas cualquiera sea su concepto, conforme a este Reglamento.*

Cualquiera de ellos, que concurra a una asamblea y produzca, antes, durante o después de su transcurso, disturbios, desmanes, alborotos, bataholas, griteríos, pronuncie insultos, que distorsionen o impidan de cualquier forma su funcionamiento, o profiera agresiones físicas o verbales a cualquier otro asistente, será sancionado severamente con la aplicación de las multas económicas previstas en este Reglamento, sin perjuicio de poder resolverse impedir su concurrencia a la próxima o próximas Asambleas, de suspenderle los servicios comunes, y de dar cuenta a la justicia en virtud de la gravedad de los hechos.

En las Asambleas tanto ordinarias como extraordinarias, sólo se tratarán y votarán las cuestiones incluidas exclusivamente en el orden del día comunicado en la citación, cualquier otra cuestión que se trate o vote fuera del mismo no tendrá validez, y no será

obligatorio para los copropietarios y puede ser pasible de nulidad todo lo decidido a ese respecto.

Los copropietarios se podrán hacer representar en las Asambleas por otra persona que sea propietario, presentando dentro de los plazos que para cada asamblea fije la Administración, carta poder certificada notarialmente, la que quedará registrada en el libro de propietarios. Las cartas poderes presentadas anteriormente en Asambleas anteriores y que fueron aceptadas y validadas oportunamente por las autoridades, mantendrán su valor y vigencia, sin necesidad de tener que presentarlas nuevamente, mientras el copropietario representado no manifieste lo contrario a la Administración por escrito.

ART. 19 - ADMINISTRACIÓN.- *El Administrador durará 2 (dos) años desde su elección en el ejercicio de sus funciones, siendo renovable su mandato indefinidamente por períodos iguales, salvo que por una Asamblea citada a tal efecto, se le destituya por motivos fundados. En caso de votarse su remoción igualmente permanecerá en su cargo y funciones por un período de 3 meses culminado su contrato, o hasta proceder a la designación de su sucesor debiéndose igualmente en todo caso, respetar el plazo contractual hasta su finalización. Una vez finalizada la relación contractual por vencimiento del plazo pactado, o sus prórrogas, el administrador deberá entregar toda la documentación física en su poder referida a la Copropiedad y la copropiedad simultáneamente deberá hacer el pago efectivo de todos los adeudos que por cualquier concepto tenga con el administrador, incluyendo todos los honorarios que se adeuden por los meses restantes hasta la finalización del contrato, en caso que se resolviera dejarlo sin efecto antes del plazo.*

Es facultad exclusiva del Administrador, la contratación y el despido de todos los empleados del condominio, el control sobre los mismos, la distribución de sus tareas, y la imposición de sanciones y correctivos.

También es su facultad exclusiva representar a la Copropiedad, como actor o demandado en las causas judiciales que se promovieran, siendo de su exclusiva cuenta la designación del

profesional que ejerza el patrocinio en esos casos, y acordar sus honorarios.

La firma de cheques, transferencias bancarias, y consulta de estados de cuenta corresponderá de forma exclusiva al Administrador, no necesitando autorización ni otra firma para ello.

El Administrador deberá presentar rendiciones de cuentas anuales a la Asamblea para su aprobación, aunque su mandato sea ejercido de forma bienal

ART. 20 - COMISIÓN DE COPROPIETARIOS.- *Se estatuye la existencia de una Comisión de Copropietarios, integrada por 3 a 5 miembros según se resuelva en la Asamblea que se proceda a su designación, durarán 2 años en sus funciones y su labor estará específicamente determinada para el control y asesoramiento de la Administración, y servir de nexo entre ésta y los copropietarios en las cuestiones que se planteen, pero nunca podrá sustituirlo ni asumir sus funciones o suplirlo en el cargo. Presentará un informe anual a la Asamblea sobre la labor desarrollada en el correr del año. Deberá dar inmediata cuenta a los copropietarios de cualquier irregularidad u omisión en la labor de la Administración que detecte en su control, pudiendo citar en cualquier momento a una Asamblea General Extraordinaria, estando a lo que ésta resuelva a tales efectos.*

ART. 21 - VENTA DE UNIDADES Y REGISTRO PROPIETARIOS.- *Los copropietarios están obligados a acreditar la propiedad y presentar fotocopia del título a la Administración para incorporarse al Registro de Propietarios, bajo apercibimiento de no poder participar en las Asambleas de la Copropiedad.*

Al producirse la venta de una unidad, el nuevo titular deberá cumplir con dicha obligación.

También deberán comunicar a la Administración todo cambio de domicilio, teléfono, mail, u otros datos relevantes.

ART. 22 - ASCENSORES.- *Los proveedores y quienes traigan bienes de servicio o consumo, a los copropietarios deberán utilizar los ascensores de servicio.*

No se puede introducir carros, muebles, o bicicletas en los ascensores principales.

No se puede circular con mascotas o mojado por los ascensores principales, todo lo anterior bajo apercibimiento de las sanciones previstas en este Reglamento

ART. 23 - RECEPCIÓN.- *Está estrictamente prohibido circular por la recepción o áreas comunes con el torso desnudo, debiendo hacerse siempre cubierto con remera o camisa.*

No se puede transitar por la recepción mojado o disfrazado, ni entrar a ella con casco colocado.

Las llamadas que se realicen desde las unidades por la central telefónica del edificio deberán ser abonadas dentro del mes de realizadas, de lo contrario serán cargadas en la cuenta de expensas de la unidad, tomándose como gasto común de la unidad, formando una vez liquidada la suma adeudada, un todo invisible con la deuda por gastos comunes, pudiendo la Administración adicionar intereses moratorios y compensatorios por el no pago en tiempo y forma, perdiéndose la unidad la bonificación estipulada en caso no pagar dichos importes.

ART. 24 - ÓRDENES.- *Los copropietarios no podrán bajo ningún concepto, impartir órdenes de trabajo al personal del edificio, debiendo dirigirse a recepción o al Administrador, para efectuar sus solicitudes o reclamos. Toda sugerencia al respecto presentada por escrito, la Administración la tramitará previo informe a la Comisión, siendo el manejo del personal de responsabilidad exclusiva del Administrador, lo mismo que su contratación y despido.*

El personal que desarrolla actividades en el edificio mantiene relación directa y de dependencia con la Copropiedad, por lo que no son empleados de cada propietario de unidades, sino del condominio en su conjunto, y responden a órdenes y directivas impartidas por la Administración.

Como tales merecen el mayor respeto, ya que desarrollan un servicio en pro del bienestar del copropietario, siendo el nexo de comunicación entre estos y la Administración, cualquier abuso,

agresión o irrespeto a los mismos será sancionado de acuerdo a la tabla de sanciones detallada ut supra.

ART. 25 - MUDANZAS.- *Estas se realizarán en horarios específicos, los que deberán ser consultados en administración, y si son muy importantes, coordinarse previamente. Su descarga será en la zona de garaje y el traslado podrá realizarse por los ascensores de servicio, tomando las previsiones para no dañarlos.*

Para la subida o bajada exterior de muebles, además de los horarios y la coordinación, deberá presentarse de forma fehaciente seguro contra riesgos de esta naturaleza.

Todo daño que se causare interior o exteriormente a la copropiedad, por el maniobrar de muebles o cosas, deberá ser reparado por la Administración y los costos imputados al titular de la unidad que contrató a la empresa o empleados que lo hicieren, los que, de no ser pagos de inmediato, se incorporarán a los gastos comunes, conformando una deuda indivisible con ellos.

DISPOSICIONES FINALES.- *El desconocimiento de las disposiciones de este Reglamento Interno, no exime de responsabilidad ni culpa al infractor, ni sirve de excusa, debiendo ajustar sus conductas a lo aquí dispuesto sin excepciones.*

Si no dispone de copia del mismo podrá pedirlo en recepción.

**Este nuevo reglamento interno sustituye al anterior vigente, modificado por Asamblea General Ordinaria del 1° de Febrero de 2014, por aprobación unánime al tratar el Punto 12 MEDIDAS A ADOPTAR ANTE SITUACIONES PLANTEADAS*.*

ADMINISTRACIÓN