

# Edificio Altos de Palermo

## Consortio de copropietarios

### Reglamento interno

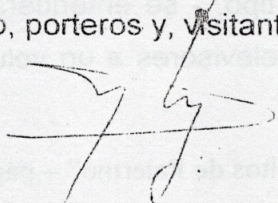
Con el fin de facilitar la convivencia entre los copropietarios del "Consortio Altos de Palermo", de conformidad al reglamento de copropiedad y administración del edificio y, la legislación vigente; la administración del consorcio, en pleno uso de las facultades que le fueran conferidas por la Asamblea y, por mandato del Consejo de Administración, pone en vigencia a partir del 15 de Agosto de 2004, el presente reglamento interno, de cumplimiento obligatorio para todos los ocupantes del edificio – comprendidos éstos como propietarios, locatarios, ocupantes, personal de servicio, personal de la administración y en general, quien resida en el edificio, sea cual fuere el título – sean transitorios o permanentes, junto con sus respectivas sanciones.

#### Artículo primero – Disposiciones generales:

- a) El presente reglamento es de conocimiento inexcusable para todos, sin excepción alguna, por ende, nadie podrá eximirse de las obligaciones o sanciones que éste contenga, alegando desconocimiento o desinformación.
- b) Toda multa percibida en caso de transgresiones al presente reglamento, será incluida en la liquidación de expensas comunes, previa notificación por medio fehaciente, la cual, una vez percibida, ingresará en tal concepto, a la contabilidad general del consorcio, pasando a formar parte del flujo de caja.
- c) Quien resultare Administrador del consorcio, será el encargado principal de velar por el cumplimiento del reglamento interno.
- d) Toda transgresión por parte de locatarios o personal de servicio, hará subsidiariamente responsable al titular de dominio de la unidad.
- e) Es obligatorio para todos los condóminos, todo el personal administrativo, de seguridad y, de servicio cumplir y hacer cumplir el reglamento.

#### Artículo segundo – Normas de seguridad:

Queda terminantemente prohibido a los ocupantes, sea cual fuere su título, personal de servicio, porteros y, visitantes en general:



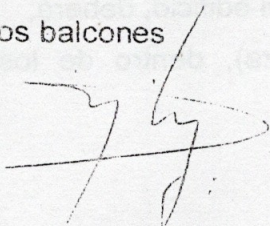
- a) Dejar abierto tanto el acceso principal del edificio como el de las cocheras, siendo solidariamente responsables de mantenerlos cerrados el portero y quien efectivamente haya transgredido tal norma.
- b) Almacenar ni siquiera provisoriamente material explosivo o inflamable
- c) Obstruir con cualquier clase de objetos los accesos a las escaleras contra incendios, los cuales deberán permanecer cerrados, la misma disposición rige para las instalaciones contra incendio (matafuegos, mangueras, alarmas)
- \* d) El ingreso de vendedores ambulantes o promotores, sin autorización previa del ocupante con quien deban entrevistarse, siendo éste plenamente responsable por los daños que pudieren ocasionar al edificio o a sus instalaciones.
- e) Toda persona que ingrese al edificio, deberá dejar constancia su documento de identidad en la portería, a tal efecto, el portero lo registrará en una planilla habilitada para tal fin; salvo que fueren acompañados por los propietarios o locadores de las áreas de dominio exclusivo. En el caso de proveedores habituales de agua, soda, gas domiciliario, correspondencia, albañiles, pintores, etc, deberán registrarse en la mencionada planilla, luego, ingresar por el portón ubicado sobre la calle Ayolas, debiendo utilizar el ascensor de servicio; ésta disposición rige para los carritos de supermercado y las bicicletas
- f) En el caso de ausencias que se prolonguen por más de veinticuatro horas por parte de los ocupantes, cualquiera sea su título, deberá ser comunicada a la portería, asimismo, si éstos dejasen un encargado, debe comunicarse a la administración, nota mediante, individualizando a la persona designada para tal efecto

### Artículo tercero – Normas de convivencia

Queda prohibido:

- a) Destinar las unidades de dominio exclusivo a pensión, hospedajes, clínicas, clubes, garitos, establecimientos comerciales, centros de diversión, boites, burdeles y, en general toda actividad que atente en contra de las moral y las buenas costumbres
- b) Realizar cualquier actividad que pueda significar para los demás copropietarios molestias por ruidos, trepidaciones o emanaciones de todo tipo, - se entenderá por ruidos molestos todo aquel que sea producido por radios y televisores a un volumen

- que supere el permitido por las ordenanzas vigentes, gritos, movimiento de muebles, portazos, martillazos, el funcionamiento de aspiradoras; siendo la presente lista, meramente enunciativa - muy especialmente de 12:00 a 15:00 h y de 20:00 a 08:00 h, de lunes a viernes y, los sábados a partir de las 12:00 h., hasta los lunes a las 8:00 h.
- c) Permanecer en la recepción en trajes de baño, ropas de cama, con el torso descubierto, descalzo, etc, siendo el portero el responsable por la permanencia de éstas personas en tal área.
  - d) Para todo morador, sea cual fuere su título o edad – propietario, locatario, personal administrativo, de servicio, etc. - permanecer o hacer reuniones en la recepción, hall de entrada, puerta de acceso a las cocheras
  - e) Fumar en el área comprendida por la recepción del edificio, palieres y escaleras contra incendio
  - f) Trasponer el área delimitada de las cocheras asignadas, así como tampoco podrán estacionarse vehículos fuera de éstos lugares.
  - g) Lavar automóviles dentro del área de la cochera
  - h) Ingresar o permanecer en la cochera con música a alto volumen, debiendo atenderse en particular lo estipulado en el inciso b)
  - i) Utilizar las cocheras como depósitos, cualquiera sea la naturaleza de los materiales
  - j) Ingresar al área de cocheras con vehículos que menoscaben la convivencia en un ambiente saludable como pérdidas de aceite, humo negro, sin caño de escape, siendo ésta enumeración, meramente enunciativa.
  - k) La tenencia de animales cualquiera sea su especie, ni aún forma transitoria, saivo autorización por escrito de la administración.
  - l) Producir rayaduras o escribir en el interior de los ascensores, detener o dejar abierta la puerta del ascensor, fumar o circular en trajes de baño dentro de los ascensores, siendo responsables por los daños ocasionados por sus dependientes directos o indirectos, debiendo, además, quedar encendido el ventilador del ascensor, aún en invierno.
  - m) Tendido de ropas, toallas, alfombras u otros elementos, para su secado o ventilación en los balcones



- n) Colocar en sectores visibles (puertas, ventanas y balcones) de las áreas de uso exclusivo banderas, insignias, letreros o anuncio de propaganda, venta o alquiler, exceptuándose adornos navideños, de congratulaciones o fiestas patrias.
- o) Escurrir agua o arrojar colillas de cigarrillos, papeles u otros elementos que puedan causar molestias a las unidades de los balcones y ventanas inferiores.
- p) Cocer alimentos de cualquier tipo y en cualquier forma en los balcones.
- q) La instalación de cualquier tipo de antenas en los balcones
- r) Regar las plantas de los balcones con mangueras; para tal efecto, deberá utilizarse regaderas
- s) Alterar la fachada o estética de los palieres
- t) Utilizar energía eléctrica de los palieres

#### **Artículo cuarto – Normas de higiene**

- a) Queda prohibido mantener los residuos domiciliarios en las áreas comunes del edificio, debiendo ser éstos depositados en el basurero habilitado para el efecto, correctamente embolsados y cerrados
- b) Todo residuo deberá depositarse en el horario comprendido entre las 19:00 h y las 24:00 h del día previo al servicio de recolección domiciliaria

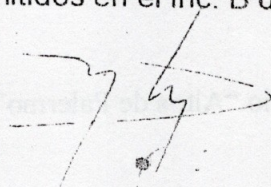
#### **Artículo quinto – personal de servicio**

- a) Toda trasgresión al presente reglamento, por parte del personal de servicio, hará solidariamente responsable a su principal y, subsidiariamente al titular de dominio de la unidad
- b) Queda prohibido al personal de servicio utilizar la piscina, sauna, gimnasio, salón de fiestas o terraza, tampoco podrán realizar reuniones de ningún tipo en el edificio

#### **Artículo sexto – Mudanzas**

Cualquiera que desee abandonar o ingresar permanentemente el edificio, deberá:

- a) Realizar cualquier tipo de traslado de bienes (mudanza), dentro de los horarios permitidos en el inc. B del artículo tercero.



- b) Contar con la autorización de la administración, siempre y cuando no adeuden expensas comunes al consorcio.

**Artículo séptimo - Portería:**

Es obligación de los porteros:

- a) Acudir y atender los reclamos, cualquiera sea su género de todos los moradores del edificio
- b) Registrar toda anomalía en el libro de novedades
- c) Consignar nombre y número de documento de toda persona que ingrese al edificio.
- d) Verificar el correcto funcionamiento de las alarmas de seguridad y contra incendios
- e) Comunicar a la autoridad competente, acerca de cualquier emergencia, cualquiera sea su naturaleza

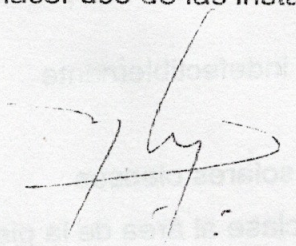
Asimismo, queda prohibido a los porteros, en general:

- a) Abandonar su guardia para realizar mandados fuera del Edificio; asimismo para los mandados internos
- b) Recibir visitas en horarios de trabajo
- c) El consumo de tereré

Cada trasgresión, será analizada por el consejo de administración, pudiendo llegar al despido justificado, dependiendo de la gravedad de aquella.

**Artículo octavo – Instalaciones del edificio:**

- a) Tanto el salón de fiestas, quincho, piscina, sauna y gimnasio del edificio, serán de uso exclusivo y privativo de los titulares de dominio y locatarios.
- b) Cada usuario, es responsable por los daños ocasionados a tales instalaciones, para lo pertinente, se aplicará el inc. D del artículo primero.
- c) Quien no se encuentre al día con sus obligaciones con el consorcio (expensas) no podrá hacer uso de las instalaciones del edificio.



### Salón de fiestas:

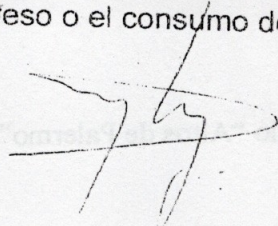
- a) Para el uso del salón de fiestas, quien desee hacerlo, tendrá a su disposición una parrilla, sanitario, un televisor, una heladera, dos mesas, 14 sillas, una cocina con garrafa, todos en perfecto estado de funcionamiento, debiendo reservar con por lo menos quince días de anticipación, especificando fecha, hora, cantidad de invitados, nombres y apellidos del propietario e inquilino y la firma de los mismos
- b) El horario establecido para el uso del mismo de lunes a jueves y, domingos de 11:00 h a 15:00 h y, de 18:00 a 24:00 h, los viernes, sábados y feriados, podrá utilizarse de 10:00 h a 15:00 h y, de 18:00 h a 2:00 h., debiendo comunicarse la finalización del evento en portería.
- c) Quien utilizare el salón de fiestas, será responsable por cualquier desperfecto causado a éste o a sus instalaciones
- d) No se permitirá la contratación de discotecas móviles, Karaoke, shows en vivo u otros equipos con sonido elevado de música.
- e) Quedan prohibidas toda clase de reuniones de carácter gremial, político o religioso

### Sauna:

- a) Con respecto a la utilización del sauna, los ocupantes deberán solicitar el acceso en portería, debiendo el usuario comunicar el fin de su uso, con cargo de apagarlo una vez concluida la sesión

### Piscina:

- a) El horario en que la piscina quedará habilitada para el uso de los copropietarios, será de 9:00 h a 20:00 h diariamente.
  - b) Los menores de 14 años, para ingresar o permanecer en el área de la piscina, deberán estar acompañados por un mayor responsable.
  - c) Todo copropietario que desee utilizar la piscina, deberá ducharse antes de ingresar a la misma
  - d) Quien ingrese a la misma, deberá utilizar traje de baño, indefectiblemente
- Queda prohibido:
- a) Ingresar a la piscina con bronceadores o bloqueadores solares oleosos
  - b) El ingreso o el consumo de bebidas y comidas de toda clase al área de la piscina



c) El ingreso al área de la piscina con atuendo indecorosos, quedando terminantemente prohibido el "topless", además del ingreso sin ropas.

d) Se prohíbe orinar en la piscina.

#### Quincho

a) Para el usufructo del quincho, se procederá de igual manera que para el salón de fiestas; el copropietario que desee hacerlo, tendrá para el efecto a su disposición, 7 mesas y 42 sillas, un refrigerador, parrilla, sanitario en perfecto estado, además se deberá abonar un canon en concepto de limpieza y mantenimiento del local equivalente a un jornal en horario diurno y para el horario nocturno, el equivalente un jornal y medio

b) Se podrá utilizar en los horarios establecidos de Domingos a Viernes e inclusive feriados en horario diurno: desde las 9:00 h hasta las 15:00 h, en horario nocturno: desde las 18:00 h hasta las 24:00 h. Los sábados en horario diurno: desde las 09:00 h hasta las 15:00 h y en horario nocturno: desde las 18:00 h hasta las 02:00 h.

c) Todo daño causado durante la utilización del quincho, será por exclusiva cuenta y orden del copropietario que lo utilizó.

d) La entrega del quincho se hará en presencia del portero, quien se encargará de verificar que no se haya producido ningún daño.

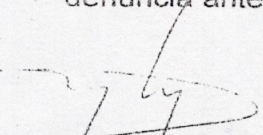
#### Artículo noveno – Sanciones:

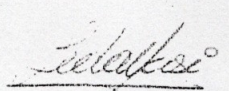
a) Amonestación Verbal.

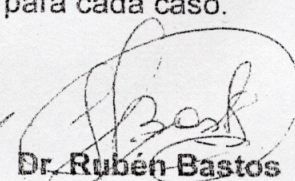
b) Amonestación por Escrito.

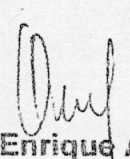
c) Primera Multa el equivalente a seis jornales, que se incluirá en las expensas.

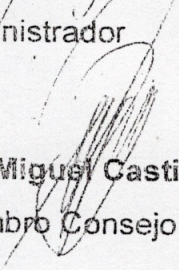
d) Por Reincidencia el doble de la primera multa que se incluirá en las expensas y denuncia ante la autoridad competente para cada caso.

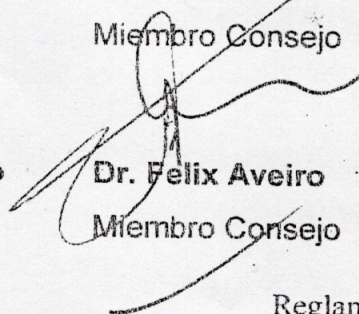
  
Lic. Javier Cardozo  
Administrador

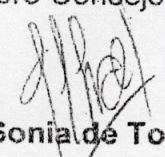
  
Sra. Leda Masi  
Miembro Consejo

  
Dr. Rubén Bastos  
Miembro Consejo

  
Dr. Enrique Acosta  
Miembro Consejo

  
Lic. Miguel Castillo  
Miembro Consejo

  
Dr. Felix Aveiro  
Miembro Consejo

  
Sra. Sonia de Torreani  
Miembro Consejo