

REGLAMENTO INTERNO

(2018) 2025

ETAPA I

CONSORCIO AYACUCHO Y
COLORADO – TIGRE

COLORADO DE LAS CONCHAS 97

REGLAMENTO INTERNO ETAPA I- 2018 (2024)
CONSORCIO AYACUCHO Y COLORADO – TIGRE

Las disposiciones del presente Reglamento se aplican a todos los propietarios e inquilinos de las unidades de Etapa I del Edificio de Ayacucho y Colorado, Tigre.

Éste reglamento se aplica en adhesión a las reglas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración Club Náutico Hacoaj Edificio Ayacucho S/N Colorado S/N y de Ribera del 28 Abril de 1980 (“Reglamento de Administración”).

En caso de contradicciones entre el presente y el Reglamento de Administración, prevalecerá lo dispuesto en el Reglamento de Administración.

Los Señores Propietarios, ocupantes, visitas y personal de servicio, están obligados a observar estrictamente el presente Reglamento Interno, motivo que redundará en beneficio de todos y en la ajustada y controlada inversión de sus expensas.

En especial, el presente documento regula los siguientes temas:

- 1) **NORMAS GENERALES**
- 2) **NUEVOS PROPIETARIOS Y ALQUILER (2020)**
- 3) **RESIDUOS**
- 4) **PARQUE**
- 5) **SUM**
- 6) **LAVADERO**
- 7) **PASILLOS, HALLS Y DEMÁS LUGARES COMUNES**
- 8) **POSTO (QUINCHO)**
- 9) **COMUNICACIONES**

1. NORMAS GENERALES

Art. 1 – Los propietarios e inquilinos deberán cumplir con el presente Reglamento y requerir su cumplimiento por sus respectivas visitas que ingresaren al edificio en cualquier carácter.

Art. 2 – Los propietarios e inquilinos deberán utilizar las instalaciones en forma adecuada y razonable sin afectar al derecho y uso legítimo de los demás.

Art. 3 – En caso de que cualquiera de los propietarios, inquilinos o visitas no cumpliera con cualquiera de las disposiciones de este Reglamento, dicho incumplimiento podrá ser informado al Administrador para que se tomen las acciones pertinentes a fin de evitar el incumplimiento.

NO LES ES PERMITIDO:

- a. Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades cualquier tipo de materiales explosivos, inflamables, y/o asfixiantes, como así también aparatos que emitan radiaciones que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas.
- b. Colocar en los balcones cualquier mueble o elemento que no sea específico de ese lugar y/o susceptible de afectar la unidad o estética de la fachada.
- c. Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atentan contra la tranquilidad que debe reinar en los edificios. A tales efectos, entre las 23 y las 9 hs del día siguiente y particularmente los sábados, domingos y feriados entre las 14 y 16 horas, se permitirá el uso de la T.V., radio y/o cualquier aparato, únicamente en volumen moderado.
- d. La tenencia de animales en las partes comunes, debiendo indefectiblemente transitar en las mismas con las protecciones pertinentes.
- e. Realizar reuniones ruidosas que puedan afectar la tranquilidad de los vecinos.

- f. Arrojar cualquier tipo de objeto por la ventana y/o balcones.
- g. Arrojar en los sanitarios desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y, en general, toda clase de objetos que puedan afectar y/u obstruir las cañerías.
- h. Sacudir, colgar, secar alfombras, ropas u objetos similares en los balcones y ventanas, para ello están las terrazas y la máquina secadora del Laundry.
- i. Pintar paredes, puertas, persianas, balcones, ventanas, que den al exterior y/o partes comunes del edificio sin requerir previamente la conformidad por escrito de la Administración.
- j. Utilizar los servicios de la vigilancia y encargados para trabajos y/o actividades particulares, salvo las admitidas por la Administración.
- k. Poner clavos, tornillos, etc. de manera que puedan perjudicar las paredes de los departamentos vecinos.
- l. Realizar construcciones no autorizadas por escrito por la Administración.
- m. Dar órdenes al personal de encargados, vigilancia y/u otros que hayan sido contratados para realizar tareas en el edificio, las que se cursarán únicamente por intermedio de la Administración.

SE OBLIGA:

- a. Al ausentarse tener la precaución de cerrar en forma los artefactos de luz, agua y gas.
- b. En caso de ceder sus respectivas unidades a otros locatarios, a cualquier título que fuere, hacer conocer a los mismos el presente Reglamento exigiendo de ellos su estricto cumplimiento y acatamiento.
- c. Sin perjuicio de ello a los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones, el locatario propietario permanecerá siendo el único responsable.

2. ALQUILER O NUEVOS PROPIETARIOS

NUEVOS PROPIETARIOS

El nuevo propietario deberá contactar a la administración del consorcio para presentar la documentación que lo identifique como el nuevo propietario.

Presentada y verificada la documentación, el administrador dará **aviso** a la vigilancia y al CNH para el cobro del canon y asegurarse que sea socio del mismo, luego el nuevo propietario con su grupo familiar deberá presentarse en la garita de vigilancia del complejo Etapa 1 (Colorado 97 Tigre) para que la guardia proceda con el registro correspondiente en el sistema de ingreso Etapa 1.

Requisitos necesarios para su ingreso:

- 1) Debe estar autorizado por el administrador del consorcio**
- 2) Debe acreditar su identidad con DNI en mano y fotocopia del mismo (frente y reverso)**, que será utilizada a los fines de su registro definitivo el cual le será efectuado en la garita de vigilancia, la acreditación es individual se debe presentar con grupo familiar para ser registrados en el sistema.

ALQUILER

Durante el período de alquiler, el propietario cederá el derecho de ingreso a su inquilino hasta que finalice el período de alquiler en un todo a lo establecido en el reglamento de copropiedad.

Requisitos necesarios para su ingreso:

- 1) El propietario deberá presentarse en vigilancia para autorizar a sus inquilinos.**
- 2) Los inquilinos serán registrados en el sistema de ingresos como inquilinos, y deberán registrarse con DNI en mano y una fotocopia del mismo (frente y reverso).**
- 3) El propietario deberá actualizar el formulario de registro papel a la vez que deberá especificar la fecha de finalización del alquiler.**

En cualquiera de los 2 casos (PROPIETARIOS NUEVOS O ALQUILER), la mudanza deberá realizarse de lunes a viernes entre las 8 y las 13 hs. De no poder realizarse en el horario establecido, se deberá solicitar autorización en la administración para efectuarla en otro horario admisible.

Se aconseja corroborar previamente con vigilancia (de manera telefónica) que la administración haya informado sobre los nuevos residentes y que los mismos figuran en el sistema de ingreso, de lo contrario al momento de la llegada de los mismos la mudanza será rechazada sin concesiones como así también su ingreso.

3. RESIDUOS

- a. Los residuos deberán ser colocados preferentemente antes de las 19hs, en los cuartos de basura ubicados en los pisos, cerca de la escalera y el ascensor.**
- b. Los sábados no hay recolección, por tal motivo, se solicita evitar generar desechos y/o colocar basura en los pisos.**
- c. Es importante cerrar bien las bolsas de residuos y a fin de evitar los malos olores y el acceso de roedores y cucarachas, sobre todo en verano.**
- d. Sea cuidadoso con la limpieza.**
- e. Separe los reciclables de los orgánicos según los instructivos y recuerde que el retiro de reciclables se realiza los días lunes por la mañana.**

4. USO DEL PARQUE

Art. 1. El parque podrá ser utilizado por cualquier propietario, inquilino o visita de manera adecuada, cuidando su estado y limpieza.

Art. 2. El parque no podrá ser utilizado para realizar deportes, paseos en cualquier rodado o cualquier otra actividad que afecte su estado o conservación.

Art. 3. Dentro del parque se podrá consumir alimentos y/o bebidas, siendo responsables por la limpieza del espacio, quienes lo utilicen.

Art. 4. Mantener los jardines en perfecto estado de higiene, evitar arrojar papeles, cigarrillos, etc. Usando los cestos habilitados para tal efecto, evitará la proliferación de insectos, hormigas, etc.

Art. 5. En caso de incumplimiento, se establece como multa la suma equivalente al 10 %, del total puesto al cobro por expensas a un monoambiente chico, del mes donde se realizo la infracción.

5. USO DEL S.U.M.

Art. 1. El SUM podrá utilizarse en cualquier horario sin poder hacer uso exclusivo del mismo.

Art. 2. El propietario o inquilino que utilice el SUM deberá ser responsable por:

- (i) Utilizar adecuadamente sus elementos. NO PUDIENDO UTILIZAR PARA REUNIONES, LAS MESAS DESTINADAS A JUEGOS DE SALÓN, SINO LAS MESAS PLÁSTICAS.
- (ii) Dejar el espacio en las mismas condiciones de limpieza y orden en que los encontró.
- (iii) Apagar las luces y los equipos acondicionadores de aire al ser el último en abandonar el espacio.

Art. 3. Dentro del SUM está permitido consumir alimentos o bebidas, debiendo luego de su utilización, quedar en perfecto estado de aseo, en caso de incumplimiento se aplicará similar multa a la establecida para uso del jardín.

6. USO DEL LAVADERO

Art. 1. El laundry podrá ser utilizado por residentes en cualquier horario, velando por la limpieza y conservación del espacio.

Art. 2. Las fichas para la utilización de las máquinas podrán ser adquiridas en los comercios destinados a la venta de las mismas.

Art. 3. Los propietarios e inquilinos se obligan a retirar la ropa con puntualidad y premura una vez terminado el ciclo de lavado o secado.

Art. 4. Los usuarios deben limpiar los filtros de las secadoras una vez terminado el ciclo del secado.

Art. 5. Los usuarios deben informar al encargado o a la administración con inmediatez, ante cualquier problema que se presente.

7. USO DE LUGARES COMUNES

Art. 1. Las mascotas deberán estar siempre bajo custodia de sus dueños y éstos serán responsables por la limpieza inmediata de cualquier suciedad que generaren y responsables por su correcto comportamiento evitando todo tipo de molestias al resto de los habitantes del edificio.

Art. 2. Los propietarios e inquilinos podrán utilizar los carros disponibles para el transporte de objetos desde la entrada del edificio hasta los departamentos, debiendo ser devueltos inmediatamente después de su uso.

Art. 3. Se deberá velar por la tranquilidad del edificio, debiendo mantener un volumen bajo especialmente entre las 23 hs. y las 9 hs., con excepción de los viernes, sábados y vísperas de feriados en que dicho período comenzará a la 1 a.m.

Art. 4. Queda prohibido realizar todo tipo de trabajos o modificaciones que puedan generar ruidos molestos durante los días sábados, domingos y feriados.

Art. 5. Las vitrinas de notificación comunicarán cualquier tipo de cambio o información de interés para los propietarios e inquilinos.

Art. 6. En caso de alquiler o venta, existe una vitrina de notificación, quien quiera realizar una publicación, podrá solicitarle al encargado su colocación y ésta deberá estar presentada en la mitad de un formato A4 o carta.

Art. 7. Quedan totalmente prohibido los juegos infantiles en los palieres, ascensores, terrazas, halls, partes comunes, sobre todo el juego de picar pelotas, paleta, fútbol, para ello está el Club y la plaza.

Art. 8. Conservar las partes del edificio en uso en perfecto estado de orden e higiene.

Art. 9. Dar aviso en forma escrita de cualquier reclamación atinente a los elementos y/o servicio de la propiedad.

Art. 10. Dejar cerradas las puertas de acceso a los edificios con las seguridades que están dotadas, como así también las puertas de los ascensores respetando el ingreso y egreso en cada caso por los accesos correspondientes.

Art. 11. Cuidar y conservar sillas, reposeras, mesas, dándoles el uso debido. No olvidar nunca que detrás suyo, otro copropietario lo usará, y después otra vez usted. No está permitido llevarlas a los departamentos.

Art.12. En el caso de traer animales domésticos, mientras los mismos ingresan, circulen hasta la unidad y egresen del edificio, deben estar atados con correa y que no signifiquen molestias para los demás consorcistas.

Art. 13. Se obliga a la limpieza de los excrementos de sus animales puedan producir en su marcha hacia o desde el acceso al edificio.

Art. 14. Está prohibido depositar muebles, objetos o rodados de cualquier tipo en lugares comunes de los edificios, salvo que sea consensuado por los locatarios

Art. 15. Está PROHIBIDO, utilizar los ascensores para el transporte de muebles, bicicletas y objetos que puedan dañar el mismo.

SUGERENCIA

USO DEL ESTACIONAMIENTO

Art. 1. Los vehículos podrán ser estacionados en las zonas marcadas para estacionamiento en la calle Ayacucho y en los espacios libres de la calle Colorado de las Conchas.

Art. 2. Los propietarios, inquilinos y visitas deberán estacionar los vehículos a 45 grados cuando así estuviere marcado o incluso cuando fuere posible de acuerdo a las condiciones del espacio, a fin de permitir el mejor aprovechamiento del mismo.

Art. 3. Las motocicletas deberán ser estacionadas en el espacio marcado e indicado para tal fin, no pudiendo ser utilizado por ningún otro tipo de vehículo.

8. POSTO (QUINCHO)

- 1- SU DESTINO ES **PARA REUNIONES SOCIALES** Y ESTÁ VEDADO SU USO PARA ACTIVIDADES PROFESIONALES O CON FINES DE LUCRO
- 2- LAS RESERVAS DEBERÁN SER EFECTUADAS A TRAVÉS DE LA VIGILANCIA, YA SEA DE MANERA PRESENCIAL O EN FORMA TELEFÓNICA.
- 3- **NO PODRÁ HACER USO DEL POSTO**, AQUELLA UNIDAD QUE **ADEUDE EXPENSAS**.
- 4- EL **HORARIO** PARA SU USO SERÁ: **DOMINGO A JUEVES DE 9 A 23HS Y VIERNES, SÁBADOS Y VÍSPERAS DE FERIADOS, DE 9 A 02HS**
- 5- PODRÁ SER **RESERVADO SOLO POR** PROPIETARIOS O INQUILINOS DE ETAPA I QUE ESTÉN DEBIDAMENTE REGISTRADOS Y PRESENTES AL MOMENTO DE SU UTILIZACIÓN.
- 6- **PARA LA RESERVA**, EL SOLICITANTE DEBERÁ ESPECIFICAR LOS **SIGUIENTES DATOS**: DÍA DE USO, HORARIO DE USO, N° DE SOCIO, NOMBRE Y APELLIDO, N° DE DEPTO., CANTIDAD DE INVITADOS, SI USARÁ O NO LA PARRILLA Y PRESENTARÁ EN VIGILANCIA LA NÓMINA DE INVITADOS
- 7- EL DÍA DE LA RESERVA, EL RESERVADOR DEBERÁ PRESENTARSE EN VIGILANCIA PARA DAR EL PRESENTE, DE LO CONTRARIO, QUEDARÁ COMO AUSENTE SIN AVISO Y EN EL FUTURO NO PODRÁ HACER USO DEL POSTO.
- 8- QUIEN RESERVE, DEBERÁ PRESENTAR UNA **NÓMINA DE INVITADOS** ANTES DE USAR EL POSTO, EN ELLA, SE DEBERÁ INDICAR NOMBRE Y APELLIDO DE TODOS SUS INVITADOS.
- 9- SE CONSIDERA **INVITADO** A TODO AQUEL QUE OCUPE UNA SILLA Y FUE EXPRESAMENTE INCLUIDO EN LA NÓMINA.
- 10-SOLO SE PODRÁ AGREGAR INVITADOS SI LA CAPACIDAD TOTAL TOMANDO TODAS LAS RESERVAS NO SUPERA LOS 40 PERSONAS / LA CANTIDAD VIGENTE PERMITIDA.
- 11-AL FINALIZAR LA RESERVA, EL RESERVANTE PODRÁ RETIRAR EL LISTADO CON LA NÓMINA DE INVITADOS, DE NO HACERLO, LA MISMA QUEDARÁ ARCHIVADA EN VIGILANCIA.
- 12-SE DEJARÁ REGISTRO DE QUIEN HAGA EL **RETIRO DE LA LLAVE** DEL POSTO 5 Y SERÁ EL RESPONSABLE DE DEVOLVERLA O HACER EL TRASPASO DE ELLA A OTRO RESPONSABLE DE RESERVA QUE QUEDARA UTILIZANDO EL ESPACIO DEJÁNDOLO ASENTADO EN VIGILANCIA.
- 13-EN EL SUPUESTO CASO EN EL QUE SE HAYAN **EFFECTUADO 3 RESERVAS DE PARRILLAS**, EL CUARTO SOLICITANTE PODRÁ CONSULTARLE A LOS 3 PRIMEROS RESPONSABLES, LA POSIBILIDAD DE COMPARTIR LAS MISMAS Y SE ORGANIZARÁN COMO CONSIDEREN.
- 14-EN EN CASO DE HACERSE **USO EXCLUSIVO DEL POSTO 5**, LA RESERVA DE **1 TURNO** (MEDIODIA O NOCHE) TENDRÁ UN **COSTO DEL 10 %** SOBRE EL ÚLTIMO VALOR COBRADO POR EXPENSAS DE UN MONOAMBIENTE CHICO. **2 TURNOS** (DIA COMPLETO) ABONARÁ **UN CANON EQUIVALENTE AL 20 %** SOBRE EL ÚLTIMO VALOR COBRADO POR EXPENSAS DE UN MONOAMBIENTE CHICO. SE RESERVA, EN CONCEPTO DE GASTO PARTICULAR DE LA RESPECTIVA UNIDAD FUNCIONAL. LA RESERVA EXCLUSIVA SERÁ ANTICIPADA Y DEBERÁ EFECTUARSE A TRAVÉS DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA VIGILANCIA EN SIMULTÁNEO. Y SERÁ AUTORIZADA SÓLO POR LA ADMINISTRACIÓN.
- 15-AQUELLA RESERVA QUE HAYA SIDO DESTINADA A 22 O MAS INVITADOS SE CONSIDERARÁ **EXCLUSIVA**, DEBIENDO ABONAR EL CANON.
- 16-SI UN MISMO EVENTO FUERA RESERVADO POR 2 O MAS DEPARTAMENTOS, SUPERANDO LOS 22 INVITADOS SE CONSIDERARÁ COMO UNA **RESERVA EXCLUSIVA**, REPARTIÉNDOSE EL GASTO ENTRE LOS MISMOS.
- 17-SEGÚN CADA CASO, EL RESPONSABLE DE LA RESERVA PODRÁ COMUNICARSE CON VIGILANCIA AL TELÉFONO **11-4450-7247** DESDE LAS UNIDADES DE ETAPA 1 Y A LA **ADMINISTRACIÓN** DE LUNES A VIERNES DE 10-13hs.

- 18- ANTE CUALQUIER CANCELACIÓN** SE SOLICITA A LOS PROPIETARIOS INFORMAR CON LA DEBIDA ANTELACIÓN, DANDO LA POSIBILIDAD A OTRO VECINO PARA UTILIZAR EL POSTO.
- 19- ESTÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDO** A LOS OCUPANTES REALIZAR O PERMITIR ESCÁNDALOS, RUIDOS O ESCUCHAR MÚSICA FUERTE, O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD, SUEÑO O BIENESTAR DE LOS DEMÁS OCUPANTES DEL EDIFICIO A CUALQUIER HORA DEL DÍA. ANTE LA QUEJA DE OTRO LOCATARIO POR INCUMPLIMIENTO DE LO ANTEDICHO, VIGILANCIA ESTARÁ AUTORIZADA A TOMAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PREVIA ADVERTENCIA Y SE INFORMARÁ A LA ADMINISTRACIÓN.
- 20- AL FINALIZAR EL USO DEL POSTO**, TODO DEBERÁ QUEDAR EN PERFECTAS CONDICIONES, LIMPIO, ORDENADO, FUNCIONANDO Y LISTO PARA SER USADO POR OTRO VECINO. PORTERÍA TOMARÁ NOTA DE LAS ROTURAS Y/O DESPERFECTOS, INFORMARÁ A LA ADMINISTRACIÓN, QUIEN SE OCUPARÁ DEL RECUPERO DE LOS MISMOS **ADICIONANDO EL GASTO** A LAS EXPENSAS COMO EXTRAORDINARIAS DE LA RESPECTIVA UNIDAD FUNCIONAL.
- 21- EL RESPONSABLE DE RESERVA** SE HARÁ CARGO DE SUS INVITADOS TANTO DENTRO COMO FUERA DEL POSTO 5, YA SEA EN LA UTILIZACIÓN DEL SANITARIO DE PLANTA BAJA COMO EN CUALQUIER OTRO REFERENTE QUE SEA ESPACIO COMÚN DEL CONSORCIO. CON EL OBJETO DE PREVENIR SITUACIONES DE CONFLICTO, SE SOLICITA EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, A LOS RESPONSABLES DE RESERVA, MANTENER A SUS INVITADOS DENTRO DEL POSTO 5.
- 22- SE LES RECUERDA NO EXCEDERSE CON EL HORARIO MÁXIMO DE USO**, APAGAR LA LUCES Y EL AIRE ACONDICIONADO, Y QUIEN RESERVE, DEVOLVERÁ LA LLAVE EN VIGILANCIA AL CONCLUIR EL USO DEL POSTO.

9. COMUNICACIONES

El edificio cuenta con una central telefónica que permite la comunicación interna entre unidades.

Para comunicarse con vigilancia se deberá marcar solo el número **0**.

Para llamar a cualquier unidad hay que anteponer el prefijo **1** y luego marcar el número de departamento (**1 XXX**).

Las comunicaciones internas no tienen costo.

NÚMEROS ÚTILES:

GUARDIA: 11-4450-7247

DESDE TELÉFONOS EXTERNOS (fijos o celulares):

SUM int. 1600

EXTERNOS:

POLICÍA: **911**

BOMBEROS: **100** o **4731-2222 - 4715-2222**

EMERGENCIAS (SALUD): **107 - 4512-9999 / 8 / 7**

COT: ALERTA TIGRE: **4740-0107**

COT: DEFENSA CIVIL TIGRE: – **5288-3411 / 3414**