

LA VIDA EN UN CONDOMINIO

VIDA EN CONDOMINIO

Debe usted tomar conciencia de que su nueva vivienda forma parte de un Condominio, el cual se rige por su Reglamento de Copropiedad y las demás normas emitidas por los órganos de administración del mismo.

Usted pasará a vivir dentro de una comunidad, por ello deberá respetar las normas de convivencia establecidas en la misma, por las instancias correspondientes. Su participación activa en la comunidad es muy importante para el buen desempeño de la misma.

Del comportamiento de todos y cada uno de los miembros de la comunidad, dependerá el nivel de calidad de vida que se alcance en el Condominio.

Esta nueva forma de vida, implica un particular respeto a los demás miembros del Condominio, que está conformado por: los copropietarios, arrendatarios, administradores y trabajadores del mismo.

Dentro de las consideraciones que deberá tener para con los demás, se pueden citar en forma de referencia:

- Pagar puntualmente los gastos comunes correspondientes a su vivienda, dentro de los 5 días siguientes a haber recibido el cobro respectivo o de que éste se ha publicado en el panel del condominio.
- Respetar las normas del Reglamento de Copropiedad.
- Respetar los acuerdos válidamente tomados por la Junta de Copropietarios, Comité de Administración y la Administración del Condominio.
- Acatar las indicaciones que le formule el Mayordomo y/o el Personal de Portería, que se ajusten a lo señalado por órganos de administración del Condominio.
- La limitación prudente de los ruidos producidos por las adaptaciones, instalación de lámparas, muebles, cortinas u otros que realice en su nueva vivienda. Se sugiere limitar este tipo de trabajo de lunes a sábado de 9 horas a 18 horas. Los días domingos está prohibido realizar ruidos que perturben el descanso a los demás miembros del Condominio.
- La limitación prudente de los volúmenes de los equipos de música y/o televisor que usa en su vivienda, de modo que no afecten a sus vecinos.
- La limitación prudente de los horarios y días de las reuniones sociales que realice en su vivienda y puedan afectar a los demás habitantes del condominio. Se sugiere que las reuniones sociales en los departamentos se limiten los domingos hasta las 20 horas, de lunes a jueves hasta las 24 horas, viernes y sábados hasta las 3 horas del día siguiente. En todos los casos, las reuniones sociales se deben desarrollar exclusivamente al interior de la vivienda, sin poder hacer uso de las zonas comunes del Condominio para dicho fin. La frecuencia de las reuniones sociales que realice pasadas las 20 horas en su vivienda, y que afecten a los demás habitantes del condominio, debe ser prudente, por ningún motivo se pueden repetir semana a semana.
- Cuidar de los bienes comunes y no disponer de ellos para fines distintos a su legítimo uso. Queda prohibido dejar fuera de los departamentos: bicicletas, muebles, colgadores de ropa, macetas u otros similares, así como, dar un uso diferente a los estacionamientos de vehículos. Los estacionamientos, solo pueden ser usados por aquellos copropietarios del Condominio que hayan adquirido el derecho de uso respectivo. En caso de existir en el Condominio estacionamientos de visita, estos no pueden ser usados por los copropietarios, su uso está limitado a las visitas, por un periodo máximo de 4 horas. Queda prohibido instalar juegos



- particularés y/o piscinas de cualquier tipo en las zonas comunes, que no estén previamente autorizados por la Asamblea de Copropietarios.
- El control del adecuado comportamiento de los menores dentro del condominio corresponde sus padres o adultos a cargo de ellos, quienes siempre serán siempre responsables por los actos de éstos.
 - Contribuir a mantener el aseo y orden del condominio.
 - Está prohibida la tenencia de mascotas en el Condominio.
 - Está prohibido intervenir sobre las fachadas de los edificios o realizar modificaciones que afecten las estructuras de los mismos o se extiendan más allá de los límites del departamento sobre las zonas comunes, así éstas sean de uso y goce exclusivo. La instalación de protecciones metálicas en las ventanas debe sujetarse al diseño aprobado para el Condominio. En caso existir terrazas, estas no se pueden cerrar salvo con mallas de seguridad para niños.
 - Tener presente que el personal de portería tiene por función controlar el acceso al condominio, no constituye un servicio de seguridad del condominio, por lo tanto no puede asumir responsabilidad alguna sobre cualquier robo o hurto que afecte al condominio o a alguno de sus habitantes. Asimismo, este personal no debe abandonar por ningún motivo la portería y está prohibido de realizar cualquier tipo de trabajo o labor a beneficio de cualquier residente de la comunidad.

GASTOS COMUNES

Son los gastos en que incurre directamente el Condominio para su adecuado mantenimiento y funcionamiento. Deben ser pagados obligatoriamente por todos los Copropietarios.

Su naturaleza está debidamente definida en el Reglamento de Copropiedad del Condominio.

Son efectuados por la Administración por cuenta del Condominio, desde la cuenta corriente bancaria específicamente abierta con este fin, de los cuales debe rendir cuentas mensualmente al Comité de Administración.

El Comité de Administración, o quién éste designe, debe revisar la cuenta mensual de gastos comunes entregados por la Administración y pronunciarse sobre ellos en un plazo máximo de 30 días. Su no pronunciamiento respecto de los mismos implica la aceptación de los Gastos Comunes presentados.

Los pagos de los Gastos Comunes deben ser cancelados por los ocupantes de los departamentos y/o copropietarios de los mismo, desde la fecha en que reciben su departamento, estén estos ocupados o no.

Los Gastos Comunes son una obligación ineludible del propietario del departamento, así éste ceda el uso del mismo a terceros bajo cualquier forma o no ocupe el departamento.

Los Gastos Comunes deben ser abonados directamente por el ocupante del departamento y/o copropietario en la cuenta corriente del Condominio, a más tardar a los cinco (5) días de recibido y/o publicado en el panel del Condominio, el cobro respectivo de los referidos gastos.

El incumplimiento en el pago de los gastos comunes, implica el cobro de intereses por los atrasos. Adicionalmente, la Administración puede requerir a las empresas correspondientes el corte de los servicios básicos a los copropietarios que mantengan deuda por Gastos Comunes.

Finalmente, la Administración puede requerir el cobro ejecutivo de los mismos al Juzgado de Policía Local. Todos los gastos de cobranza de los Gastos Comunes atrasados, son de cargo del deudor.

Las copia de los comprobantes de abono de los Gastos Comunes a la cuenta corriente del Condominio, deben ser oportunamente entregados al Mayordomo del Condominio, con expresa referencia al número de departamento al cual corresponden y nombre del copropietario respectivo, quien extenderá el recibo correspondiente.

Para la emisión de las deudas de gastos comunes se considerarán todos aquellos abonos a la cuenta corriente del Condominio, cuyas copias hayan sido entregadas al mayordomo hasta el día 20 de cada mes.

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Es la reunión en asamblea de todos los copropietarios del Condominio.

Los copropietarios pueden delegar su derecho a participar en la Asamblea de Copropietario en otra persona, mediante la entrega del poder respectivo, el cual previamente debe ser registrado en la Administración del Condominio.

Para participar en la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto, hay que estar al día en los pagos de los Gastos Comunes. Los acuerdos que se tomen en la Asamblea de Copropietarios, son obligatorios para todos los copropietarios, asistan o no a la Asamblea.

La Asamblea de Copropietarios, debe reunirse al menos una vez al año de forma ordinaria, o de forma extraordinaria cuando sea solicitado por el Comité de Administración, la Administración o el 15% de los copropietarios.

Las formalidades para las citaciones, quorums requeridos para constituir las y la forma de tomar acuerdos, están establecidos en el Reglamento de Copropiedad de cada Condominio, de acuerdo a lo señalado por la ley respectiva.

COMITÉ DE ADMINISTRACION

Es el órgano de administración del Condominio, que luego de la Asamblea de Copropietarios, dicta las normas para la Administración a seguir en el Condominio.

El Comité de Administración es elegido por la Asamblea de Copropietarios.

Para ser miembro del Comité de Administración necesariamente se debe ser copropietario o cónyuges de un copropietario. Para ejercer como miembro del Comité de Administración hay que estar al día en los pagos correspondientes a los Gastos Comunes del Condominio.

El Comité de Administración solo puede ser destituido por la Asamblea de copropietarios en sesión Extraordinaria.

El Comité de administración es el nexo por medio del cual la comunidad señala a la Administración del Condominio, las políticas a implementar.

ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Es la persona natural o jurídica que lleva a cabo las políticas de administración establecidas en las leyes respectivas, Reglamento de Copropiedad del Condominio, dictadas por la Asamblea de Copropietarios y/o el Comité de Administración.

La Administración del Condominio es designada por la Asamblea de Copropietarios y se mantiene en el cargo mientras dicha Asamblea le mantenga su encargo.

ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO POR LA INMOBILIARIA

Dentro de los objetivos de nuestra Inmobiliaria, está el procurar brindar la mejor solución posible de vivienda a nuestros clientes.

Por ello, la Inmobiliaria ha decidido brindar, por intermedio de una de sus empresas relacionadas, los servicios de Administración de los Condominios que vende.

Este servicio ayuda a mantener y mejorar la plusvalía que normalmente tiene las propiedades comercializadas por la Inmobiliaria, así como el adecuado funcionamiento de los condominios, todo ello con el respaldo que puede ofrecer nuestra Inmobiliaria.

Este servicio de Administración del Condominio, se mantendrá en el tiempo, mientras la Asamblea de Copropietarios así lo requiera y determine.

Nuestro servicio de Administración considera:

- Destacar a un Supervisor General que visita el Condominio periódicamente, al menos tres veces por semana en días hábiles entre las 8:30 y 17:30 horas, para velar por el correcto desenvolvimiento del Condominio.
- Contratar, como personal dependiente de la comunidad, a: un mayordomo, al personal de portería y al personal de aseo, que requiera el Condominio.



- Contratar, por cuenta de la comunidad, los servicios de mantención de jardines y bombas de agua; y cuando corresponda, de ascensores, piscina, citófonos y sistemas de iluminación de emergencia.
- Realizar la labor logística y comprar, por cuenta de la comunidad, todos los materiales que requiera el Condominio.
- Contratar, por cuenta de la comunidad, las reparaciones que requiera el Condominio.
- Contratar, por cuenta de la comunidad, los seguros de las zonas comunes del Condominio.
- Comunicar por escrito a cualquier ocupante de un departamento las infracciones en que pueda incurrir al Reglamento de Copropiedad, cuando ello sea solicitado por escrito a la Administración por el Comité de Administración del Condominio.
- Formular las denuncias al Juzgado de Policía local, cuando un ocupante de un departamento persista en incurrir en infracción al Reglamento de Copropiedad, luego de haber recibido tres comunicaciones escritas previas que le informen de la infracción, y siempre que exista una solicitud escrita al respecto de un copropietario, el cual será considerado como testigo de la denuncia.
- Formular las cuentas de gastos comunes y cobrar los mismos.
- Administrar las cuentas de la comunidad.

EL MAYORDOMO DEL CONDOMINIO

Es el funcionario del Condominio encargado permanentemente de velar y supervisar el adecuado funcionamiento del mismo, según la pauta de operación del Condominio y las instrucciones que para dicho efecto determine el Comité de Administración.

Es el encargado de:

- Distribuir los gastos comunes a los ocupantes de los departamentos.
- Recibir la copia de los comprobantes de pago de los gastos comunes de los ocupantes de los departamentos y extender el recibo correspondiente por los mismo.
- Recibir las solicitudes de atención de Post Venta, requeridos por los copropietarios, para que sean retiradas semanalmente por la Inmobiliaria.
- Como superior directo del: personal de portería, personal de aseo y personal auxiliar del Condominio, supervisar el correcto cumplimiento de sus obligaciones en forma permanente.
- Realizar en forma diaria la revisión de la Lista de Verificación, conforme al Manual de Operaciones del Condominio.
- Es quien debe entregar a los copropietarios la notificación correspondiente cuando infringen alguna norma del Reglamento de Copropiedad.
- Es quien debe cuidar el correcto uso de los materiales e insumos del Condominio.
- Es quien establece los vínculos operativos con la Administración del Condominio.

PERSONAL DE PORTERIA

Es el personal encargado del control de acceso al condominio.

Debe registrar a toda visita que ingrese al condominio.

Salvo en caso de emergencias mayores, no deben abandonar su puesto.

Solo debe permitir el ingreso de vehículos al estacionamiento de aquellos copropietarios que tengan adquirido dicho derecho.

Cuando no se encuentre el Mayordomo en el Condominio, son quienes deben entregar a los copropietarios la notificación correspondiente cuando infringen alguna norma del Reglamento de Copropiedad.

PERSONAL DE ASEO

Es el personal encargado del aseo de las zonas comunes y riego de las áreas verdes.

El riego deberá realizarse en invierno, primavera y otoño: tres veces por semana entre la 8 y 9 horas; en verano, todos los días entre las 8 y 10 horas. Para el trabajo de riego se ha dispuesto de un sistema de

riego de seis zonas, de modo de cada zona sea regada por un lapso de 20 minutos en verano y 10 minutos el resto del año.

La obligación de realizar aseo comprende:

- En forma diaria
 - Sala de basura de cada edificio
 - Hall Común de cada edificio
 - Sala de basura común del Condominio
- En forma inter diaria
 - Resto de zonas comunes al interior del Condominio
 - Zonas públicas exteriores al Condominio.

Quedamos atentos a responder cualquier inquietud que pueda tener usted respecto de la vida en un Condominio en el correo electrónico info@itodoslossantos.cl



CERTIFICO Que Hoy protocolicé este documento con el N° 10 al final de mi Registro de Escrituras Públicas.-
Santiago, 02 Mayo 2012



ES TESTIMONIO FIEL
DEL ORIGINAL

STGO. 03 MAY 2012

JUAN RICARDO SAN MARTIN U.
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

