

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

CAPITULO I

Objetivo Principal:

Artículo Primero: El objeto principal de este Reglamento es organizar la vida común de los co-propietarios del EDIFICIO ARIZONA, en la forma más armoniosa posible, atendiendo a las normas de educación, ética y buenas costumbres y modales, que deben mantener todos los habitantes del Inmueble, a fin de hacer posible una vida pacífica en todos y cada uno de los co-propietarios de dicho Inmueble y en el mantenimiento óptimo del mismo.

CAPITULO II

Disposiciones Generales:

Artículo Segundo: Como consecuencia del objeto principal de este Reglamento, la convivencia de los residentes en el EDIFICIO ARIZONA tiene que estar condicionada por la paz, la cortesía y buenos modales, basándose en el lógico principio de que los derechos de cada uno terminan donde comienzan los de los demás y en el de que cuando se extralimita en el uso común, comienza el abuso.

Artículo Tercero: Únicamente, podrán los apartamentos de este Edificio ser destinados a los usos específicos que se expresan en el Documento de Condominio, conservando cada propietario su legítimo derecho a ocupar la parte inferior de sus locales o apartamentos, cuyo uso y disfrute debe estar sometido a las normas de este reglamento que se ha elaborado conforme lo pautado en la Ley de Propiedad Horizontal y el Documento de Condominio, por lo que lo expuesto con anteriormente las normas son las siguientes:

- a) El propietario de un Apartamento u oficina del EDIFICIO ARIZONA y las personas bajo su dependencia, se comprometen a llevar un género de vida de acuerdo con el tipo de vivienda, objeto de este Reglamento, de forma tal que no se causen contratiempos o perjuicios a terceros o inquilinos, como por ejemplo usar artefactos eléctricos, reproductores de sonido después de las 10 P.M., hacer fiestas dentro de los Apartamentos que puedan disturbar el sueño de los demás co-propietarios o habitantes de otros apartamentos, colocar objetos en balcones, terrazas, barandas y antepecho, que además de afean el EDIFICIO ARIZONA, perjudican a los co-propietarios. Entre estos objetos, están comprendidos los materos, etc., los cuales al ser regados, pueden perjudicar con su agua sobrante a los residentes de los pisos inferiores.
- b) El propietario y las personas bajo su dependencia se comprometen a cuidar de sus niños y los juguetes para que no ocasionen molestias o daños a las personas o sus bienes, a mantener siempre libres los corredores, vestíbulos y otros bienes comunes, quedando terminantemente prohibido colocar muebles u objetos cualquiera fuera de la línea marcada por el dintel de la puerta de su Apartamento u oficina, a no usar fuera de sus Apartamentos u oficinas: cocinas, hornos, parrilleras, calentadores, filtros de ninguna clase, establecer en los Apartamentos u oficinas negocios de alto volumen de personas extrañas, fábricas artesanales, usar máquinas que produzcan ruidos, trepidaciones o malos olores, convertirlos en depósito de materia inflamable o explosivas, o de cosas que por su volumen o

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

peso puedan afectar al Inmueble objeto de este Reglamento, tener animales, tales como perros no domesticados, etc. que causen molestias a los demás co-propietarios, celebrar en los Apartamentos mítines de ninguna naturaleza públicos o privados, facilitar llaves de la puerta principal o del estacionamiento del EDIFICIO ARIZONA a ninguna persona extraña al mismo.

- c) Se prohíbe tender y secar ropa en toda la extensión de la fachada, pues el tendido de ropa deberá hacerse únicamente en los balcones del inmueble. La sacudida de alfombras y mantenes queda prohibido según las Ordenanzas Municipales
- d) Se prohíbe arrojar basura desde los balcones, terrazas, ventanas, etc., del EDIFICIO ARIZONA a la calle, a las áreas comunes o a los patios interiores
- e) El propietario que quiera reparar su Inmueble o mejorar en su interior, puede hacerlo a sus únicas expensas, tal como lo hace con la limpieza y la seguridad, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás, y en ese caso, previa la notificación que de ello haga a los co-propietarios por intermedio de la Junta de Condominio y dentro del horario establecido por la Junta de Condominio de Lunes a Viernes de 8am – 12 m 2 a 5 pm y quedando prohibido a realizar trabajos de remodelación los días no laborables o feriados.
- f) No se permite que los niños jueguen en las escaleras, pasillos o estacionamientos del EDIFICIO ARIZONA, cuidando los co-propietarios que sean sus familiares de mantenerlos retirados de las instalaciones del EDIFICIO ARIZONA que ofrezcan algún peligro para los mismos o para la seguridad del Inmueble. Queda igualmente prohibido el uso de bicicletas, patines, velocípedos u otros juguetes o artefactos que pudiesen dañar los bienes comunes o los de algún propietario
- g) Los propietarios de mascotas deben salir y entrar con éstas por el estacionamiento y no por la entrada principal.
- h) Para la colocación de antenas particulares de televisión o radio, instalación de aparatos de aire acondicionado, etc., deberá acudirse a la Junta de Condominio para que lo autorice, después de someter esa petición al juicio de los demás propietarios, para que decidan por mayoría, en la forma prevista en el Documento de Condominio.
- i) El propietario del Apartamento arrendado, es en todo momento el responsable de las faltas cometidas por el Arrendatario o por las personas que a cualquier título ocupen su apartamento, pudiéndose reservar él, las acciones legales pertinentes que se hubieran ejercido o se pudieran ejercer contra el arrendatario.
- j) El propietario de un Apartamento es responsable por los daños que causare al EDIFICIO ARIZONA él o sus ocupantes a cualquier título y por las molestias que a sus residentes cause él o sus visitantes, así como también de las faltas cometidas contra este Reglamento, siendo su obligación reparar los daños causados al EDIFICIO ARIZONA o a algún co-propietario.

CAPITULO III

Aseo:

Artículo Cuarto: En el recolector de basura y zona de limpieza del edificio, no podrán colocarse sino los desperdicios que deban ser llevados por el aseo Urbano y no aquellos cuyo transporte rechace dicho servicio

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

por cualquier motivo, los cuales deben ser eliminados por los propietarios o sus inquilinos a sus propias expensas.

Artículo Quinto: Los propietarios de los Apartamentos o las personas que de ellos dependan, deben tener sumo cuidado al lavar su Inmueble, que el agua no se desborde fuera de las puertas, terrazas, balcones y ventanas.

Artículo Sexto: Los Apartamentos de este Reglamento no podrán ser ocupados ni aún accidentalmente por personas que sufran enfermedades extremadamente contagiosas.

Artículo Séptimo: En cuanto a los depósitos de basura, éstos, de acuerdo con el Artículo 12 de las Ordenanza Municipal sobre el aseo urbano y domiciliario, no podrán contener:

- a) Explosivos o materias inflamables.
- b) Objetos y desperdicios que cedan la capacidad del recipiente, envase o bolso.
- c) Excrementos, animales muertos y materias orgánicas susceptibles de descomposición inmediata.
- d) Tierras y residuos de materiales de construcción
- e) Objetos de metal o vidrios.

Artículo Octavo: Los desperdicio de cocina u otras sustancias húmedas deben ser envueltas en papeles o bolsas antes de ser arrojados en los colectores, con el objeto de evitar oxidaciones y destrucción de los mismos, así como los malos olores, focos de infección y criaderos de insectos. El uso de las bocas de los colectores de basura debe hacerse con mucho cuidado para no dañar sus tapas y su mecanismo y para no ensuciar el colector general, la pared, o el piso.

CAPITULO IV

Ruidos molestos:

Artículo Noveno: Al tenor de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Documento de Condominio y la Ordenanza Municipal sobre ruidos molestos, se determina:

- a) Queda expresa y rotundamente prohibido producir ruidos, música o sonidos que por su naturaleza o por su inoportunidad pudieren perturbar la salud o la tranquilidad de los residentes en el EDIFICIO ARIZONA, de lo que se deduce, que la música que se oiga de manera habitual, sea leve a fin de que no moleste a los vecinos y quede limitada al interior del apartamento que lo produce.
- b) En las horas de descanso, sea cualquier noche o las horas de la siesta, se prohíbe el arrastre de muebles, los portazos, martilleos, tacones, golpes y trabajos frecuentes que resulten ruidosos. También se consideran horas de descanso los sábados y días que precedan a fiestas nacional, desde la 1.00 p.m. a 3.00 p.m. y desde las 10.00 p.m. a las 9.00 a.m. del día siguientes, los domingos y días de fiesta nacional desde la 1.00 p.m. hasta las 4.00 p.m. y desde las 10.00 p.m. hasta las 7.00 a.m. si es que es laborable, las horas de la noche que se señaló están comprendidas entre las 10.00 p.m. y las 7.00 a.m. del día siguiente y las horas de siesta de la 1.00 p.m. a las 3.00 p.m.

Artículo Décimo: La administración del EDIFICIO ARIZONA, previa aprobación de la Junta de Condominio, podrá poner en conocimiento del Jefe Civil de la Parroquia la infracción cometida, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Ordenanza Municipal, sobre los ruidos molestos, para la aplicación de la sanción que proceda, sin perjuicio de la acción legal que pueda adoptarse contra el infractor.

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

CAPITULO V

Ascensores:

Artículo Décimo Primero: Los ascensores serán de uso exclusivo de personas y de ser necesario se podrá transportar en ellos bultos u objetos cuyos pesos no excedan de los 100 Kg., no pudiéndose transportar los que por su volumen o naturaleza puedan dañar puertas, paredes y espejo. En cuanto a los niños, no podrán usarlos si no están acompañados por alguna persona adulta, pues estos ascensores deben ser utilizados según estas instrucciones y las instrucciones que puedan aparecer escritas en algún cartel adherido a las puertas o paredes del ascensor.

Artículo Décimo Segundo: La colectividad de propietario no tiene ninguna responsabilidad por los accidentes que pudieren sufrir los menores que usen el ascensor, siendo responsable de ello la persona adulta que los conduce o que debía de conducirlos y no lo hizo. Cada co-propietario tendrá que responder por los daños al sistema eléctrico, rayaduras y otros desperfectos que puedan sufrir los ascensores, por contravención de estas disposiciones, cuando directa o indirectamente ha sido el causante del daño.

CAPITULO VI

Estacionamiento:

Artículo Décimo Tercero: Los estacionamientos del EDIFICIO ARIZONA que se declararon área común sólo podrán ser utilizados para el estacionamiento de automóviles de los dueños de Apartamentos del EDIFICIO ARIZONA y no para fiestas, recreos, ni otra clase de actividades.

Artículo Décimo Cuarto: El uso del estacionamiento está ceñido a las siguientes normas; cuando, ese estacionamiento es área común:

- a) Sólo podrá estacionarse un automóvil por Apartamento.
- b) El usuario de automóvil debe vivir en el EDIFICIO ARIZONA.
- c) Sólo podrán estacionarse automóviles de paseo, y no camiones, camionetas *monster*, tractores, etc.

Artículo Décimo Quinto: Las puertas del estacionamiento deben permanecer cerradas, en beneficio de la comunidad. Sus usuarios deben encontrarla así y tendrán sus llaves para abrirlas y luego dejarlas cerradas igualmente como las encontraron, no pudiendo entregar los co-propietarios, por ningún concepto estas llaves a personas que no vivan en el EDIFICIO ARIZONA.

Artículo Décimo Sexto: La limpieza de los vehículos y los trabajos que con urgencia se tengan que hacer en ellos, dentro del estacionamiento. deben efectuarse sin producir molestias a los residentes, en consecuencia no se podrá botar agua y otras sustancias o desperdicios en el piso del estacionamiento.

Artículo Décimo Séptimo: Queda prohibido estacionar fuera del área demarcada del puesto del apartamento, así como también estacionar en los pasillos peatonales y vías de acceso a los puestos del estacionamiento.

Artículo Décimo Octavo: Cuando uno de los co-propietarios encuentra mala la cerradura, o el sistema eléctrico de las puertas del estacionamiento, así como también las de las entradas del EDIFICIO ARIZONA, debe poner en conocimiento inmediato a la conserje o al conserje del EDIFICIO ARIZONA, para que éste lo notifique

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

también de inmediato al servicio técnico, quien deberá hacerlas reparar en seguida, para la seguridad de los co-propietarios.

CAPITULO VII

Responsabilidades:

Artículo Décimo Noveno: El co-propietario de un Apartamento u oficina de este EDIFICIO ARIZONA no podrá ejecutar obras en su Apartamento que suponga una modificación de los planos originales del EDIFICIO ARIZONA, pues ello impone el cumplimiento de las Disposiciones dictadas al respecto por Ingeniería Municipal y por otros Organismos pertinentes, tampoco podrá modificar las ventanas de su Apartamento ni modificar las instalaciones eléctricas y de aguas servidas o blancas, previa autorización de la Junta de Condominio, quien si autoriza tales modificaciones debe exigir que las mismas sean hechas por personas de reconocida eficacia.

Artículo Vigésimo: El propietario de un Apartamento se compromete a avisar inmediatamente a la Junta de Condominio, cualquier daño sufrido en el Apartamento de su propiedad y de los desperfectos que se produzcan en cualquier instalación. Asimismo, debe hacerlo por escrito cuando vea un indicio de algo que pueda afectar al EDIFICIO ARIZONA o a los apartamentos, siendo responsables por los perjuicios que ocasione su negligencia en el cumplimiento de esta obligación y en caso de incendio y otro siniestro o motivo grave que pusiere en peligro vida y propiedad, los ocupantes de los Apartamentos, están obligados a notificar de inmediato al conserje o a la conserje, para que éstos tomen las medidas para las cuales están facultados.

Artículo Vigésimo Primero: Ningún propietario puede negar la entrada en su Apartamento de los técnicos que tengan que hacer reparaciones que exige el servicio del Inmueble, pues es la responsable ante el Consorcio de Propietarios, por los daños y perjuicios que cause su conducta.

Artículo Vigésimo Segundo: El propietario será responsable ante la Junta de Propietarios, por los daños o pérdidas que puedan causar sus arrendatarios en los Apartamentos, oficinas o en las cosas comunes del EDIFICIO ARIZONA, como consecuencia de la comisión de delitos contra la propiedad, sea cual fuere su origen.

Artículo Vigésimo Tercero: Para la aplicación de estas normas se resultarán generales, los gastos que no sean imputables a uno o varios apartamentos, sin que la no utilización de un servicio, exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

CAPITULO VIII

Del Administrador:

Artículo Vigésimo Cuarto: El administrador responderá del defectuoso funcionamiento de los servicios comunes, sólo cuando se hubiese pagado, oportunamente el costo de mantenimiento de tales servicios, por los co-propietarios y él no los hubiere realizado. Por otra parte los co-propietarios y ocupantes de los Apartamentos y oficinas del EDIFICIO ARIZONA presentarán al Administrador las observaciones que estimen oportunos, sobre los servicios comunes, necesidad de reparaciones, alteraciones de la normal convivencia, etc.

Reglamento Interno EDIFICIO ARIZONA

Reglamento Interno de Condominio

Artículo Vigésimo Quinto: Cuando cualquier propietario se atrase en más de 2 cuotas de condominio, el Administrador podrá proceder a demandarlo judicialmente, sin requerimiento previo, en defensa de los comunes intereses del EDIFICIO ARIZONA que administra y el de sus copropietarios.

Artículo Vigésimo Sexto: El Administrador nombra al conserje, pero no responde por sus actos, ni por los de los encargados de trabajos generales. El conserje puede convivir directamente con los propietarios a prestarle servicios referente a correspondencia, entrega de paquetes, visitas, suministro de refrescos, leche, pan, etc., sin que el Administrador intervenga ni asuma responsabilidad alguna y siempre que estos servicios no perjudiquen al Condominio, restándole a la conserje o el conserje, el tiempo que requiere para el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en su Contrato de Conserjería, tales como la vigilancia del portal, escaleras, pasillos, aseo a todo el EDIFICIO ARIZONA, mantenimiento del orden, cierre del portón en la recolecta de basura, la limpieza de las aceras y otros servicios prestados por el conserje deben ajustarse al horario fijado por la Junta de Condominio.

Artículo Vigésimo Séptimo: A cada co-propietario del EDIFICIO ARIZONA, se entregará la llave(s) magnética(s) hasta un máximo de 3 (tres), siendo responsable los mismos por su mal uso. En caso de requerir más deberá justificar por medio de una carta el uso de las mismas a la Junta de Condominio y esta decidirá conforme a lo expuesto. Los trabajadores u obreros que trabajen en las remodelaciones deberán presentar su cédula de identidad para que sean portadores temporales de la llave magnética en caso que el propietario no pueda estar en la obra.

Artículo Vigésimo Octavo: De infringirse este Reglamento o las normas que para su aplicación señale el Administrador o el Documento de Condominio, o las que puedan ser acordadas por la Junta de Condominio sobre conductas que alteren la normal convivencia; el Administrador amonestará al infractor por escrito y por duplicado, recogiendo la copia, la cual deberá conservar y le exigirá en su Escrito el cese de su conducta. Si el infractor de dicha perturbación reincidiere en ella, el Administrador podrá proponer a la Junta de Condominio, la aplicación de una Cláusula Penal, a razón de 1 UT por cada día, y hasta tanto, su conducta se ajuste a las reglas del Documento de Condominio, a las Normas de este Reglamento, a la Ley de la materia o a las decisiones tomadas por la Junta de Propietarios, previa conversación con el interesado frente a dos (2) testigos hábiles.

Este Documento se hace con base en los Artículos 30, aparte del Art. 18, 21, 22 y 23 de la Ley de Propiedad Horizontal con sus reformas parciales, según el reglamento parcial N°1 de la Ley de Propiedad Horizontal, Gaceta Oficial Extraordinaria N° 3.241 (18 de Agosto de 1983) y Gaceta Oficial N° 34.831 (31 de Octubre de 1991)