

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN Y COBRO DE MULTAS CONDominio CANQUÉN

Nuestro Condominio esta regido por la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria . En la ley el artículo 2, explica los que el termino “Unidad” se utiliza para hablar de cada inmueble y de “Bienes de dominio común” aquellos que pertenecen a todos los propietarios explicando también las características de cada uno. Nuestro condominio cuenta con extensas áreas de dominio común, y este comunicado pretende mantener un buen orden en aquellas áreas.

El conjunto Armónico Canquén, está conformado por 12 condominios los cuales cuentan con una administrados en común, tal como señala la ley en el artículo 26; “dos o más condominios ubicados en una misma comuna podrán convenir su administración conjunta”.¹

Existe un reglamento general para el Conjunto Armónico el cual “establece normas comunes de administración de los bienes y servicios comunes a todo el Proyecto”.²

Contamos también con Reglamentos de copropiedad individuales los cuales son el complemento a las reglas a seguir ya señaladas en la Ley 19.537 y en el Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén.

La ley y los reglamentos de copropiedad, entregan normas a cumplir por todos los vecinos para la sana convivencia en el condominio.

1. Facultades del Comité de Administración

Este condominio cuenta un Comité de Administración de 5 miembros elegidos en Asamblea de Copropietarios, el cual dura en su función 3 años.

El Comité tiene la facultad de “dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de los bienes comunes o de uso compartido del Conjunto.”³

Dentro de sus funciones “el comité de administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Conjunto, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento”⁴

Toda infracción al “Reglamento será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración del Conjunto y que se regulará atendida su gravedad, entre una unidad de fomento y quinientas unidades de fomento”.⁵

¹ Ley 19.537 Artículo 26.

² Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 9.

³ Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 10.

⁴ Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 24.

⁵ Reglamento de copropiedad condominio Canquén. Artículo Cuadragésimo segundo. Y Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 26.

2. Responsabilidades del Comité de Arquitectura

El comité de Arquitectura del condominio se preocupa del cumplimiento de las normas de arquitectura, autoriza cualquier proyecto de construcción o ampliación que se quiera construir en cualquier “unidad” que pertenezca al Condominio.

Para la aprobación de un proyecto se deberá escribir a arquitecturacanquen@gmail.com con copia a comitecanquen@gmail.com, enviando los antecedentes descritos en Artículo vigésimo cuarto del Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. El comité de Arquitectura tiene 30 días para dar una respuesta al proyecto presentado.

Las construcciones pueden ser iniciadas en el momento en que se cuente con la autorización escrita y firmada por la Administración y el propietario. La construcción se podrá llevar a cabo por el plazo estipulado en la autorización. En caso de necesitar más tiempo para finalizar las obras, se deberá solicitar extensión de plazo y el Comité de Arquitectura entregará prórroga en los casos que correspondan.

Se debe considerar que:

- No se puede reemplazar rejas metálicas por muro de ningún tipo.
- En el antejardín no se permite realizar ningún tipo de construcción, solo la pérgola de estacionamiento.
- La altura máxima de las casas es de dos pisos. (No se puede construir un tercer piso)
- El coeficiente de constructibilidad “máximo de un cero coma cuatro, es decir, el total de la superficie construida, no podrá superar el cuarenta por ciento del total de la superficie del sitio”.
- El coeficiente de ocupación del suelo no puede ser superior a cero coma cuatro.
- Las casas se pueden adosar solo a un costado de la propiedad. “El largo máximo de adosamiento no excederá de un tercio de la longitud del deslinde compartido con cada vecino”
- El muro de adosamiento debe construirse íntegramente en el interior de la propiedad y no en el deslinde. “Debe ser diseñado para que las aguas lluvia sean evacuadas al interior de la propiedad.” Además todo muro que sea edificado y sea “visible desde la propiedad vecina, deberá ser estucado y terminado de forma similar al resto del muro medianero existente.”
- Esta prohibida la intervención de las fachadas.
- La cubierta de los techos debe ser de membrana asfáltica.

“La aprobación de un proyecto de edificación y/o ampliación por parte del Comité de Arquitectura, no eximirá al propietario y/o a su arquitecto a obtener los permisos de edificación pertinentes según lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.⁶

No se autorizan construcciones sin previa autorización. La administración tendrá la facultad de detener la obra y cursar multa.

⁶ Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 26.

3. Normas para la sana convivencia

a) En la Asamblea de Copropietarios se acordó por votación:

- Que los animales **no** podrían estar sueltos en el condominio. Esto obedece también al reglamento donde señala que está prohibido “mantener animales que no sean domésticos, o animales de cualquier naturaleza y tipo fuera del deslinde del sitio”⁷
- Se estableció que en el condominio todos los autos se deben estacionar aculados.
- Se fijó horario de hasta 2:30AM para realizar celebraciones.

b) El Reglamento General en el artículo séptimo señala que se prohíbe:

- Alterar o entorpecer el sistema de evacuación de aguas lluvia.
- Poner en la fachada o muros exteriores, objetos o letreros que alteren el ornato o estética de estos.
- Estacionar cualquier vehículo motorizado o no motorizado, en espacios comunes que entorpeciendo la circulación de los vehículos.
- Variar o modificar los muros perimetrales y techos de la vivienda. Deberán siempre mantenerse en su color original.
- Manipular, alterar, cortar o modificar el sistema de cerco eléctrico del condominio.

c) El Reglamento Copropiedad Condominio Canquén señala :

- Los pavimentos exteriores deberán ser de piedra natural, gres cerámico, hormigón a la vista, bloques de hormigón o baldosas.
- Todos los equipamientos de basura, estanques, máquinas y colgado de ropa deberán ser emplazados en patios de servicio.
- No se puede modificar la identificación y número de la casa.
- El artículo cuadragésimo noveno entrega normas especiales de construcción, las cuales incluyen: Coordinación previa, faenas dentro del sitio, responsable de la obra, remoción de escombros y basura, instalaciones sanitarias, preparaciones de mezclas, conservación del patrimonio paisajístico, limpieza de calles, excavaciones, reparaciones de daños, y exigencias durante la construcción.

d) El comité de Administración establece que:

- El horario de construcción se ajustará de 8:00 a 18:30 horas. Fuera de este horario no se permitirán faenas y no se dejarán entrar camiones.
- Los cierres con cerco vivo deberán ser podados para mantenerse dentro de los límites de la propiedad.
- La totora deberá conservarse siempre en buen estado, no puede estar quemada, desenganchada ni rota.
- El cierre metálico o de latón deberá ser de café moro, el cual deberá conservarse en buenas condiciones y ser repintado color café moro cada dos años.
- El cierre de madera deberá ser de tablas naturales barnizadas de color natural y mantención cada dos años.

⁷ Reglamento de copropiedad condominio Canquén. Artículo Noveno.

- Se permite la instalación de serpentina en los techos para calentar las piscinas. Esta no podrá ser vista desde el exterior. La tubería que lleva el agua a la piscina deberá estar íntegramente pintada del mismo color de la casa.
- Cualquier cable o tubo de aire acondicionado que se instale al exterior de la casa, debe llevar todos los cables cubiertos con canaleta, y ésta pintada del mismo color que la casa.
- Las multas serán cursadas utilizando de guía la Tabla de multas. (anexo 1)

e) Reparaciones:

Tal como señala el reglamento; “todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o los bienes comunes o de terceros, por actos u omisiones de quienes habiten su vivienda o se cobijen en ella”⁸, por lo que el propietario será responsable de cualquier incidente que afecte a los bienes de dominio común. Siendo el propietario responsable de quienes viven en su casa, de las visitas y de los servicios que sean autorizadas a entrar a su propiedad.

El propietario será responsable del 100% de los costos por los daños provocado en caso de los siguientes eventos:

- Rotura o choque de las barreras de acceso o salida. La barrera deberá ser pagada a la comunidad.
- Que se rompa o atropelle alguna barrera de velocidad. Se deberá pagar el costo de arreglo.
- La rotura de plantas y árboles. En este caso, deberá devolver al condominio una planta y/o árbol de similares dimensiones y plantarlo donde corresponda.
- Del rallado de bienes de dominio común. Deberá limpiarlo.
- Rotura de riegos. Los cuales deberán ser reemplazados y entregados a administración para ser cambiados.

⁸ Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén. Página 15.

ANEXO 1

Tabla de multas

FALTA	PRIMERA MULTA	REINCIDENCIA MULTA	EVIDENCIA Y PROCEDIMIENTO
1. Construcciones			
1.1. Iniciar construcción sin autorización.	1 UF	2 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursará multa de forma inmediata y se detendrá construcción hasta contar con autorización.
1.2. Mantener faenas de construcción en espacios comunes.	1 UF	2 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se enviará notificación, de no ser removidas la faenas en 12 horas cursará multa.
1.3. Realizar trabajos de construcción sábados, domingos o festivos.	1 UF	2 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se solicitará detener los trabajos. En caso de recibir nuevo reclamo, se cursará multa.
1.4. Acopiar escombros en espacios comunes.	1 UF	2 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursa multa inmediatamente.
1.5. Dejar escombros al haber terminado las obras.	2 UF	4 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursa multa inmediatamente.
1.6. Continuar trabajos de construcción pasado el tiempo solicitado.	1 UF	2UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursa multa inmediatamente y se detiene obra hasta prorroga de tiempo de construcción.
1.7. Utilizar permiso de construcción para realizar una construcción distinta a la solicitada.	2UF	2UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursa multa inmediatamente y se detiene obra.
1.8. Alterar la fachada de la casa. (Color, forma, material y/o instalación de persianas exteriores)	1 UF	2 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se entrega notificación de 30 días para volver a fachada original. En caso de no haber cambio se cursa multa.
1.9. Entorpecer o alterar sistema de evacuación de aguas lluvias.	2 UF	4 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se cursa multa inmediatamente.
1.10. Pintar o barnizar los muros perimetrales exteriores de las viviendas. De color distinto al original.	2 UF	4 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se entrega notificación de 30 días para volver al color original. En caso de no haber cambio se cursa multa.
1.11. Reemplazar reja lateral por muro.	3 UF	6 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se detiene obra y se cursa multa. Debe dejar la reja.
1.12. Levantar algún tipo de construcción, distinta a la pérgola de estacionamiento, en el antejardín.	5 UF	10 UF	- Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. Se entrega notificación de 30 días para su demolición. En caso de no haber cambio se cursa multa.

2. Paisajismo			
2.1. Romper plantas y árboles del condominio.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente y deberá reparar daño.</p>
2.2. Romper riegos, focos, letreros, barreras y/o juegos.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente y deberá reparar daño.</p>
2.3. Mantener la reja con totóra rota o en mal estado.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 30 días para su retiro o cambio. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.4. Mantener la reja con cierre de latón no mantenido.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 30 días para su mantención. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.5. Mantener la reja con cierre de tablas no mantenido.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 30 días para su mantención. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.6. Usar color distinto a café moro para pintar rejas y latones laterales.	1.5 UF	3 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 7 días para su mantención. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.7. Usar color distinto barniz natural para mantención de maderas utilizadas como cierre de rejas.	1.5 UF	3 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 7 días para volver a color original. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.8 Mantener los antejardines con basura, desperdicios, escombros o restos de materiales de construcción.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 7 días su para retiro. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
2.9. Rotura intencional de riegos.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente.</p>

3. Autos			
3.1 Estacionar no acuatado	1 UF	1 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se notifica a propietario para su cambio en 30 minutos. De no haber cambio se cursa multa.</p>
3.2 Estacionar en espacios comunes casas rodantes, lanchas, carros y otros.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 24 horas para ser estacionado dentro de la propiedad. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
3.3 Dejar bultos , vehículos, motos y otros en espacios comunes, entorpeciendo la circulación de los vehículos.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación dando 1 hora para su remoción. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
4. Mascotas			
4.1. Dejar mascotas sueltas.	1 UF	1 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente.</p>
4.2. Sacar a pasear a mascotas y no recoger deposiciones.	1 UF	1UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente.</p>
5. Otros			
5.1 Manipular, alterar, cortar o modificar el cerco eléctrico del condominio.	2 UF	4 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente y deberá reparar daño.</p>
5.2. Realizar ruidos molestos después de las 2:30 AM.	1 UF	2 UF	<p>- Reclamo formal de vecinos.</p> <p>Móvil acude al lugar, comprueba ruidos, se llama a propietarios para solicitar terminar los disturbios. Si se vuelve a recibir reclamo, móvil acude nuevamente, comprueba que no hay cambios, avisa a administración y se cursa multa.</p>
5.3. Instalar tuberías exteriores sin pintar. (Calefactores de agua de piscina)	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 30 días para ser pintado igual al color de la casa. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
5.4 Mantener tubos de aire acondicionado sin canaleta, canaleta no pintada. Cables sin canaleta o canaleta no pintada.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 30 días para ser pintado igual al color de la casa. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
5.5 Dejar basureros permanentemente visibles desde la calle.	1 UF	2 UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se entrega notificación de 2 horas para ser entrar el basurero. En caso de no haber cambio se cursa multa.</p>
5.6. Usar barreras de salida para entrar al condominio.	1 UF	1UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de los guardias de seguridad. - Revisión de video. <p>Se cursa multa inmediatamente.</p>
5.7 Rallar espacios de bienes de dominio común.	2 UF	3UF	<ul style="list-style-type: none"> - Reclamo formal de administración con foto de respaldo. - Reclamo formal de vecinos con foto de respaldo. <p>Se cursa multa inmediatamente y deberá reparar daño.</p>