

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y BUEN USO DE LAS UNIDADES

Edificio Maipú 1546 · Concepción

Naturaleza	Norma general de uso habitacional, convivencia, salubridad y prevención
Fundamento interno	Artículos 4, 7, 8, 9, 9 bis, 10 y 22 del Reglamento de Copropiedad
Aprobación	Acta N.º 9 del Comité de Administración, de 10 de agosto de 2026
Vigencia	Desde su comunicación oficial

REGLA CENTRAL. La vida privada dentro de cada departamento debe respetarse. Sin embargo, ninguna actividad, condición o descuido puede generar humo, olores, líquidos, residuos, ruidos u otras molestias que traspasen la unidad y afecten espacios comunes, otras viviendas, la seguridad, la salubridad o la habitabilidad del edificio.

ARTÍCULO 1. FINALIDAD, ALCANCE Y RESPETO DE LA VIDA PRIVADA

Este protocolo establece reglas cotidianas para el uso habitacional, ordenado y tranquilo de los departamentos, balcones, terrazas y circulaciones inmediatas. Es obligatorio para propietarios, arrendatarios, residentes, huéspedes, familiares, dependientes y ocupantes a cualquier título, sin liberar al propietario de su responsabilidad principal.

La comunidad no fiscaliza actividades lícitas desarrolladas dentro de una unidad. Su intervención procede cuando existen efectos objetivos que traspasan sus límites, afectan bienes comunes u otras viviendas, comprometen la seguridad o salubridad, o contravienen el destino habitacional y las prohibiciones expresas del Reglamento.

ARTÍCULO 2. DESTINO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL

- Los departamentos se destinan exclusivamente a fines habitacionales.
- Se prohíbe instalar o desarrollar talleres, clínicas, centros de atención, recintos de eventos, bodegas comerciales, centros de diversión, establecimientos abiertos al público u otras actividades incompatibles con ese destino.
- No se puede utilizar la unidad para atención habitual de clientes, acopio, distribución, producción, venta o prestación comercial que genere tránsito de público, entregas reiteradas, ruidos, olores, residuos, riesgos o molestias.
- El teletrabajo o actividad personal sin atención de público ni efectos externos no altera por sí solo el destino habitacional.
- El arriendo temporal expresamente permitido por el Reglamento se somete a su protocolo especial y no habilita usos comerciales adicionales ni servicios propios de un establecimiento hotelero.

ARTÍCULO 3. HUMO, OLORES, VAPORES Y EMANACIONES

No se prohíbe de manera general fumar, cocinar, utilizar incienso o desarrollar otras actividades lícitas dentro del departamento. La obligación consiste en impedir que sus efectos traspasen la unidad y afecten de manera relevante o reiterada a terceros o a los espacios comunes.

- Evitar que humo de tabaco o vapeo, vapor, incienso, aerosoles, frituras, solventes u olores persistentes lleguen a pasillos, ascensores, ductos, balcones vecinos u otras unidades.
- Evitar olores derivados de residuos, alimentos descompuestos, falta de aseo, humedad o manejo inadecuado de excrementos, orina, arena sanitaria u otros residuos de mascotas.
- No abrir la puerta hacia el pasillo para ventilar humo, vapor u olores desde el departamento.
- Adoptar medidas preventivas efectivas cuando una actividad produzca emanaciones: utilizar y mantener la campana extractora, ventilar responsablemente, cerrar la puerta de acceso, disponer residuos y aplicar filtros, sellos o purificación cuando resulte necesario.
- No modificar ni instalar extractores, ventilaciones o equipos que alteren la circulación de aire sin cumplir las exigencias técnicas y administrativas correspondientes.

BALCONES, TERRAZAS, PASILLOS E INSTALACIONES

ARTÍCULO 4. BALCONES, TERRAZAS Y VENTANAS

- Se permite mobiliario y plantas apropiados para terraza, siempre que permanezcan seguros y dentro del espacio de la unidad.
- Se prohíbe colocar maceteros sobre antepechos o barandas.
- Se prohíbe colgar bicicletas, scooters, ropa, toallas, alfombras u otros elementos en barandas, ventanas, pasamanos o hacia la fachada.
- Se prohíbe fijar tendederos o aparatos colgantes de ropa a las paredes del balcón.
- Se prohíbe colgar o sacudir alfombras, ropa, manteles u objetos hacia el exterior.
- Se prohíbe arrojar o permitir la caída de agua, líquidos, residuos, polvo, cenizas, colillas u objetos hacia pisos inferiores o bienes comunes.
- Se prohíbe lavar balcones o terrazas con mangueras, baldes o cantidades de agua que puedan escurrir. La limpieza debe efectuarse en seco o con paños húmedos, sin chorreo.
- El riego de plantas debe ser controlado, con recipientes que eviten rebalses y caída de agua.
- No se pueden instalar lonas, plásticos, publicidad, antenas, equipos, cables u otros elementos que alteren la fachada.
- Los cierres de balcones y terrazas se rigen por el protocolo técnico específico.

ARTÍCULO 5. PASILLOS Y ESPACIOS COMUNES

- No dejar zapatos, muebles, coches, bicicletas, bolsas, cajas, basura, plantas ni objetos frente a los departamentos o en pasillos, descansos, escaleras y nichos.
- No utilizar circulaciones o espacios comunes como extensión de la vivienda, bodega, área de secado, aseo o ventilación.
- Mantener completamente libres las rutas de circulación y evacuación.
- No realizar aseo de objetos, pertenencias o mascotas en áreas comunes.
- No manipular señalización, equipos de emergencia, instalaciones ni avisos institucionales.

ARTÍCULO 6. INSTALACIONES Y PREVENCIÓN DE DAÑOS

- Mantener en buen estado campana extractora, ventilaciones, instalaciones sanitarias, llaves, flexibles, cañerías visibles, artefactos eléctricos y demás componentes de la unidad.
- Atender inmediatamente filtraciones, escapes, emanaciones de gas, fallas eléctricas u otras condiciones que puedan afectar bienes comunes o viviendas vecinas.
- Informar de inmediato a Conserjería cualquier humo, olor a quemado, fuga, filtración o desperfecto que pueda comprometer la seguridad o salubridad.
- No bloquear rejillas ni alterar ductos, ventilaciones o instalaciones comunes.

PREVENCIÓN, CANAL INSTITUCIONAL E INCUMPLIMIENTOS

ARTÍCULO 7. BUENAS PRÁCTICAS PREVENTIVAS

Las siguientes medidas orientan la prevención y no constituyen infracciones autónomas. La obligación sancionable deriva de la conducta o efecto que contravenga el Reglamento.

- Encender la campana extractora desde el inicio de la cocción, especialmente al freír, y mantenerla funcionando algunos minutos después.
- Mantener cerrada la puerta de acceso cuando existan humo u olores dentro del departamento.
- Ventilar de manera que las emanaciones no se dirijan deliberadamente a pasillos u otras unidades.
- Utilizar filtros o purificadores cuando se generen regularmente humo, incienso u olores intensos.
- Limpiar balcones con escoba, aspiradora o paño húmedo y utilizar platos o recipientes bajo los maceteros.
- Retirar oportunamente residuos domésticos y de mascotas en bolsas cerradas, conforme al protocolo de residuos.

ARTÍCULO 8. AVISOS Y CANAL INSTITUCIONAL

Las personas no deben exponerse ni confrontar directamente a otros residentes. Toda molestia, condición reiterada o situación de riesgo deberá informarse a Conserjería o Administración para su registro, evaluación y gestión institucional.

- Conserjería registrará fecha, hora, lugar, duración, reiteración y hechos directamente observables.
- Una percepción aislada inicia la evaluación, pero no acredita por sí sola una infracción.
- Cuando sea posible y no exista riesgo inmediato, se solicitará a la unidad contener o corregir el efecto observado.
- La reiteración, negativa a corregir o afectación acreditada será remitida a Administración.
- En emergencias de gas, fuego, humo intenso, filtración o riesgo para personas o bienes, se aplicarán inmediatamente los procedimientos de seguridad correspondientes.

ARTÍCULO 9. INFRACCIONES, DAÑOS Y NORMAS RELACIONADAS

Este protocolo no crea multas nuevas. Los incumplimientos se calificarán según la obligación legal o reglamentaria infringida y podrán sancionarse conforme a los artículos 9 y 9 bis del Reglamento. Las reparaciones, limpiezas, reposiciones, filtraciones y demás daños acreditados se cobrarán separadamente a la unidad responsable.

PROTOCOLOS RELACIONADOS. Ruidos molestos; mascotas; arriendos temporales; shaft de basura y reciclaje; cierre uniforme de balcones y terrazas; mudanzas; y normas de áreas comunes.

ARTÍCULO 10. VIGENCIA Y DIFUSIÓN

El protocolo rige desde su comunicación oficial y será difundido mediante el sitio institucional, ComunidadFeliz y copia disponible en Conserjería.