

URBAN CARMELITAS

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO "URBAN CARMELITAS"

1. DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS:

El presente Reglamento se dicta en uso de las facultades, atribuciones de deberes y obligaciones impuestos por el **Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio de Copropietarios del Edificio Urban Carmelitas** y tiene por objeto establecer normas de convivencia de los Residentes entre sí en relación al decoro y trato personal, así como las obligaciones respecto del uso de sectores comunes, respeto a las normas y procedimientos tendientes a la protección de las personas y los bienes y a la regulación de los diferentes aspectos que hacen a la vida en comunidad dentro del edificio. **Todo Residente o visitante se compromete a respetarlo, cumplirlo, y hacerlo cumplir en aras de una pacífica convivencia, y respeto por los derechos de los demás.-**

Las presentes disposiciones se han establecido con el objeto de normar en algunos aspectos en buen régimen interno, que permita resguardar el patrimonio de los propietarios y en lo posible acrecentarlo, además del necesario entendimiento de los usuarios del Edificio en cuanto a los derechos y obligaciones a fin de asegurar el legítimo bienestar de todos.-

Por tratarse de un edificio habitacional de alta densidad, el usufructo no adecuado de las áreas privadas puede ocasionar molestias e inconvenientes a los otros ocupantes, es por tanto necesario regular las siguientes pautas con el máximo de cooperación y comprensión de todos, entendiéndose que el vivir en comunidad exige restricciones a los privilegios.

2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN:

La Asamblea de Propietarios es la máxima autoridad bajo este Reglamento según el art 90 del Reglamento de Copropiedad.

La autoridad de aplicación del Reglamento es el Administrador, quien es elegido por Asamblea de Propietarios por mayoría absoluta de votos, el que podrá delegar facultades específicas en funcionarios determinados contratados por el Consorcio. -

Los miembros del Consejo de Copropietarios electos en Asamblea, podrán también controlar la aplicación y el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad.

URBAN CARMELITAS

3. CONSEJO DE ADMINISTRACION

El consejo de administración deberá estar compuesto como mínimo de tres a cinco copropietarios, que serán elegidos anualmente por la Asamblea, cuyos cargos no serán remunerados. El consejo de administración es el órgano consultivo del Administrador, y deberán reunirse cada vez que sea necesario. Le corresponde la fiscalización administrativa, técnica y contable del Consorcio y dar cuenta de ella a la Asamblea, adopta las medidas de carácter urgente que fueran necesarias, mientras se convoque la Asamblea. Los miembros del consejo sirven de nexo entre copropietarios y el administrador.

4. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

- 4.1 Orientar a la Administración sobre las necesidades, requerimientos y/o deseos de los moradores.
- 4.2. Revisar, guiar y aconsejar sobre los presupuestos propuestos por la Administración
- 4.3. Analizar los presupuestos e informes técnicos.
- 4.4. Resolver sobre prioridades de Mantenimiento y conservación solicitados por la Administración, en casos muy necesarios y justificados
- 4.5. Revisar mensualmente la gestión de la administración, y reunirse según la ocasión lo amerite.
- 4.6. El Consejo de Administración queda facultado a aprobar gastos solicitados por la Administración, solo en casos excepcionales, hasta el 50% del fondo de reserva acumulado

5. REVISIONES PERIÓDICAS:

La Administración, designada por Asamblea, podrá solicitar permiso al Propietario/Locatario para el ingreso a cualquier unidad a fin de realizar la inspección de los elementos que tienen que ver con la seguridad del edificio: estado de los detectores de humo - calor, de las cañerías de agua, de los aparatos del sistema de portero eléctrico, sistemas eléctricos, etc. Los ocupantes no podrán negar esta autorización de acceso sin causa justificada.-

En el caso que en una Unidad desocupada se presentare una urgencia que afecte al Edificio y a sus instalaciones, el Administrador, en el caso de que no se pueda contactar con el titular respectivo, podrá con la presencia del conserje y/o guardia del Edificio, proceder a la apertura de la puerta por cualquier método, a fin de solucionar la situación presentada.-

Si la Administración se percata de alguna anormalidad notoria (muerte, enfermedad, disturbios serios, incendios, etc.) que ocurriera dentro de una unidad, está facultada a ingresar a la misma sin autorización del Propietario/Locatario, únicamente en caso de fuerza mayor.-

URBAN CARMELITAS

OBS.: Si bien el punto tres lo especifica muy bien se tiene en cuenta que esta medida aplica únicamente en un caso de emergencia y se mantiene por el bien de todos los ocupantes del edificio.-

6. GERENCIAMIENTO DEL PERSONAL.

Es potestad de la administración designar y despedir al encargado y demás personal del consorcio.

Los reclamos particulares sobre prestación de servicios comunes (conserjería, guardias de seguridad, jardinería, limpieza) deberán canalizarse por escrito a través de la Administración. **Los Propietarios/Locatarios o visitantes no están autorizados a dar órdenes ni indicaciones a los empleados del Edificio.-**

OBS.: Se puede realizar pedidos o solicitudes de carácter de buena voluntad solicitando con amabilidad a los empleados del edificio, siempre y cuando los pedidos no sean de carácter personal.-

7. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, LOCATARIOS Y RESIDENTES

Será obligación de los Copropietarios, Residentes y/o Locatarios y sin que la enumeración sea taxativa, las siguientes:

- a) Conocer y cumplir las disposiciones legales, el Reglamento de copropiedad y el Reglamento interno de convivencia;
- b) Cumplir los acuerdos establecidos en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria;
- c) Cumplir con las indicaciones que imparta la Asamblea, mientras la Asamblea no disponga lo contrario;
- d) Asistir a las reuniones de Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Propietarios;
- e) Pagar oportunamente los gastos comunes ordinarios o extraordinarios;
- f) Pagar oportunamente las multas por infracción al presente Reglamento y los reajustes fijados por morosidad en el pago de los Gastos Comunes;
- g) Pagar los costos de mantenimiento y conservación de los bienes en común.
- h) Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio a elección del Propietario.-

URBAN CARMELITAS

8. CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA PARA GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.

8.1. Referente a los Gastos Comunes y Fondo de Reserva

8.1.1 Se consideran gastos comunes las erogaciones realizadas para el servicio y mantenimiento de las áreas comunes y del edificio en general; los gastos de administración y de conservación, limpieza, reparación y reposición de bienes y servicios de las áreas comunes, recreativas e instalaciones, comprendiendo el mantenimiento de, accesos generales, muros y cerramientos; reparación y reposición de caños, cables, conductos y desagües de todos los servicios comunes, el mantenimiento de las áreas verdes, riego, corte de pasto, poda, desmalezamiento y trabajos de jardinería en general; el pago de todos los servicios, tasas, impuestos y contribuciones públicas -nacionales o municipales- y privadas que afecten a las partes comunes o a las personas que trabajan en beneficio de las mismas; el pago de los servicios comunes de vigilancia, sueldos de limpiadores, el Conserje y el Administrador, aportes, cargas y seguros sociales de los dependientes y de las personas contratadas para realizar cualquier tipo de tarea en el edificio en general; las primas de seguro de incendio de las áreas comunes y demás que se contraten en beneficio del edificio en general; el mantenimiento y reparación del transformador de energía eléctrica, mantenimiento, reparación y sustitución de las maquinarias afectadas a los trabajos comunes; los gastos realizados con motivo de innovaciones, compra o mantenimiento de equipos, artefactos, y/u obras tendientes a obtener el mejoramiento de cualquiera de los sectores de utilidad común y/o todo otro gasto relacionado con los indicados, actual o que se genere o devengue en el futuro.-

La enumeración antecedente es meramente enunciativa y no limitativa, debiendo entenderse el concepto de gastos, expensas comunes, y de Administración, en sentido amplio, abarcando dicho concepto todas las erogaciones que se deban efectuar con motivo de la utilización, conservación, mantenimiento y seguridad de los espacios, sectores comunes y los dedicados a actividades sociales y de esparcimiento. Queda especialmente incluido en el concepto de gasto ordinario la previsión a realizar para compensar el desgaste por el mero uso y transcurso del tiempo de los materiales y equipamientos de los sectores comunes.-

Todos los Copropietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de los bienes y prestación de los servicios de carácter común, independientemente al uso que se realicen de los mismos y será destinado a atender:

- a) Los gastos de administración, pagos y cobros de obligaciones del Consorcio de Copropietarios y realización de Asambleas.-
- b) Erogaciones originadas por la reparación y conservación de las partes comunes. Cuando se puede identificar al autor, causante o responsable de un daño de la parte común, ya

URBAN CARMELITAS

se trate de un Propietario/Locatario, familiar o de un tercero que hiciera uso por invitación de los primeros, los gastos correrán por exclusiva cuenta del titular de la unidad que se trate.-

c) La prima del seguro contra incendio del edificio o de cualquier obra que se contrate en beneficio de las cosas comunes por la Asamblea de Copropietarios.-

d) Gastos originados por obras nuevas, innovaciones o mejoras en general, autorizadas por Asamblea o por los miembros del Consejo en mayoría, tendientes a un mejoramiento de las partes comunes para el uso y goce de los Residentes.-

e) Cualquier otro gasto para beneficio de las cosas comunes no contempladas en la enumeración anterior o que decida la Asamblea de Copropietarios o que realice el Administrador, dentro de las atribuciones que le han sido conferidas.-

f) Además los Copropietarios deberán abonar en forma individual los gastos que abone la comunidad o Consorcio de Copropietarios por cuenta y cargo de los titulares de departamentos, por la realización de trabajos que estos debieran haber efectuado o hecho efectuar en forma directa en las condiciones fijadas en este Reglamento.-

g) Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada departamento, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada Propietario. Los cargos mencionados precedentemente, que se libren sobre la totalidad del edificio, de los cuales no aparezca claramente o no pueda determinarse la exacta cantidad que cada Copropietario deba satisfacer, se abonarán por todos ellos en proporción a la cuota que les corresponda en las cosas de propiedad común de acuerdo a la planilla de cuota de participación.-

h) Todos los gastos y expensas comunes serán soportados de acuerdo al porcentaje de superficie que le corresponda del total de la superficie de copropiedad inserta en el Reglamento de Copropiedad aprobado y protocolizado.-

8.1.2 El Fondo de Reserva servirá para atender a las obras de reparación y conservación extraordinarias, imprevistas y urgentes del Consorcio. Los Copropietarios constituirán un fondo de reserva, el cual consistirá en un aporte mensual porcentual sobre el monto de las expensas de cada Copropietario. Este porcentaje será establecido en Asamblea de Copropietarios. La Asamblea de Copropietarios podrá aumentar, disminuir o en su caso suspender dichos aportes, en atención a las disponibilidades del fondo de reserva, y será el Administrador el encargado de administrarlo con la autorización de la mayoría de los miembros del Consejo ante el Consorcio de Copropietarios.-

8.2 Referente a la Cuota de Participación

Se estipulan los Porcentajes de Participación de acuerdo a la Planilla de Copropiedad Aprobada por la Municipalidad, a los efectos de los cálculos de expensas y gastos.-

URBAN CARMELITAS

8.3. Referente al Cobro de las Expensas y Pago de Servicios

La Administración designada por la Asamblea tendrá plena potestad para el cobro de las expensas, gastos extraordinarios, y fondos operativos o de reserva así como el depósito de los montos en cuentas habilitadas a nombre del **Consortio de Copropietarios del Edificio Urban Carmelitas** para el efecto y el pago puntual de los servicios comunes del edificio.-

La Administración expedirá las facturas y recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los Propietarios exigir el comprobante de pago. Asimismo, la Administración podrá reclamar el pago y publicar la lista de las unidades de acuerdo al estado de cuenta respectivo.-

Cada Copropietario deberá abonar las expensas establecidas, los gastos extraordinarios y fondos operativos o de reserva aplicables vía:

- a) Efectivo/Cheque en el domicilio de la Administración. -
- b) Transferencia Bancaria a la cuenta habilitada para dichos cobros abierta en un banco de plaza, cuya constancia deberá presentar al Administrador para la facturación correspondiente.-
- c) Depósito en la cuenta habilitada para dichos cobros, cuya constancia deberá presentar al Administrador para la facturación correspondiente.-

8.4. Responsabilidades y procesos en caso de incumplimiento

El pago de las expensas y fondos se realizará dentro de los **(10) diez días de su recepción** según lo establecido el **Art 76 del Reglamento de Copropiedad**, y no haciéndolo en dicho plazo, incurrirá en mora de pleno derecho según lo establecido en **Art 77 del Reglamento de Copropiedad** establece cuanto sigue: se constituirá en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, debiendo abonar al Consortio una multa, diaria o mensual, que será estipulada por la Asamblea. Sin perjuicio de ello, la mora en el pago de dos o más deudas resultantes de las liquidaciones de Expensas correspondiente a meses, consecutivos o no, totales o parciales, autorizará a que el Administrador, previa notificación por telegrama colacionado, inicie las acciones judiciales para el cobro por la vía ejecutiva para obtener el pago de la suma dineraria que corresponda. El Administrador se encuentra autorizado a solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o venta en remate público de la unidad de su propiedad y/o de otros bienes que tuviere.

9. RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS.

La Comunidad de Copropietarios responderá única y exclusivamente de las deudas asumidas por el Consortio frente a terceros.-

URBAN CARMELITAS

Los Copropietarios serán personalmente responsables por las obligaciones que afecten a su Departamento, local o vivienda; y el o los acreedores deberán dirigirse directamente contra el Propietario moroso, previo requerimiento o intimación de pago de las obligaciones incumplidas.

10. SEGURIDAD:

10.1 Referente al acceso, identificación, permisos y visitas.

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Urban Carmelitas, el Consorcio, la Administración, ni el personal a su cargo, se hacen responsables, directa o indirectamente, de robos y/o hurtos que sufrieran los propietarios, ocupantes y/o dependientes directos o indirectos, ocasionados dentro de sus respectivas Unidades, o partes comunes del Edificio. Las denuncias deberán efectuarse única y exclusivamente ante las autoridades correspondientes, quienes son los únicos autorizados en tomar carta en el asunto.

La seguridad del Edificio está supeditada exclusivamente al buen uso de los cerramientos que cada uno de los ocupantes utilice. Las puertas de los accesos principales deberán estar cerradas las 24 (veinte y cuatro) horas del día.

No está permitido el acceso al Edificio de vendedores ambulantes, comerciantes de ningún tipo, ni de proveedores comerciales y, en particular, aquellas de personas que presten servicios de entrega a domicilio de comida rápida (delivery), salvo el caso de expresa autorización de un ocupante, bajo su responsabilidad. Para el ingreso de estas personas al Edificio las mismas deberán comunicarse con los ocupantes de la Unidad a la que se dirigen por medio del intercomunicador de planta baja o Portero Eléctrico, el ocupante deberá abrir el acceso por esa vía, y será responsabilidad del mismo el acceso de las personas en cuestión hasta la puerta de las Unidades respectivas. La correspondencia y periódicos del día deberán ser entregados al Encargado o Portero, para su distribución interna. El Consorcio no tendrá ningún tipo de responsabilidad respecto a daños o robos atribuibles a personas autorizadas por un ocupante a ingresar al Edificio en el carácter indicado, estando la misma exclusivamente a cargo del ocupante que autorizó el ingreso.

Para el control adecuado se establecen las siguientes normas.

a) El conserje/guardia será responsable del ingreso y egreso de toda persona, bienes, y cosas, cumpliendo las disposiciones de este Reglamento y las decisiones que al respecto tome la Asamblea, y deberá identificar a quienes ingresen al complejo, solicitando su nombre y número de documento, identificará el vehículo en su caso, y averiguar la razón del ingreso para incluirlo obligatoriamente en el Libro de Visitas.-

URBAN CARMELITAS

- b)** Si se tratare de proveedores o personal que preste servicios de cualquier tipo, verificará que se encuentren debidamente autorizados por el Propietario/Locatario a quien provean bienes y/o servicios, y controlará lo que introduzcan y saquen del edificio, registrándose en el Libro de Novedades.-
- c)** El Propietario/Locatario o Residente deberá velar por la buena conducta de sus invitados a fin que mantengan el debido respeto en el cumplimiento de las normas, en el uso de los espacios comunes del edificio y dentro de las unidades. Será el Residente, el responsable por los daños ya sean fortuitos o intencionales, tanto a los bienes comunes como particulares, que provoquen sus invitados.-
- d)** Los proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios o en obras, no tendrán acceso al complejo fuera de los horarios permitidos en cada caso. Estos horarios serán establecidos por La Asamblea y estarán a la vista en la portería y acceso principal. En el caso particular de los proveedores de materiales de obra queda prohibido el ingreso a los estacionamientos en camiones.-
- e)** En caso de mudanzas se deberá comunicar y coordinar con la Administración o el Conserje, para fijar el tiempo, hora y día de mudanza. Será obligatorio el uso de las escaleras, o caso contrario, el uso del ascensor designado para mudanzas, con el debido protector instalado. Dicha instalación del protector se podrá realizar con asistencia del conserje o guardia. Los Propietarios/Locatarios deberán velar en todo momento por el cuidado de las paredes, vidrios y espejos a su paso. En caso de ocurriese un perjuicio a los bienes del edificio en las mudanzas, se reparará incurriendo el Locatario o en su defecto el Propietario por las pérdidas o gastos ocasionados. Este punto aplica también para todo transporte o instalación de muebles o equipamientos del Propietario/Locatario, que ponga en riesgo las áreas comunes, debido a su tamaño o volumen.
- f)** Las visitas deberán ser autorizadas por los Residentes informando al conserje/guardia sus identidades. De presentarse visitas no autorizadas previamente, el conserje consultará al Propietario/Locatario para su autorización. No se permitirá el ingreso de personas no autorizadas. Todas las visitas serán registradas en el Libro de Visitas.-
- g)** El Propietario/Locatario que solicite delivery, solo podrá ingresar hasta el acceso principal, siendo el conserje/guardia el encargado de informar la llegada del mismo. En ningún caso el personal de Delivery podrá subir al departamento. -
- h)** El Propietario que preste o alquile su unidad deberá informar a la Administración la identidad de las personas que la ocuparan, el término de la ocupación y deberán entregar una copia del contrato de arrendamiento respectivo. -
- i)** La Asamblea se reserva el derecho de admisión y permanencia de visitantes. -

URBAN CARMELITAS

10.2. Referente a la Prevención de Incendios

Todos los departamentos están equipados con detectores de humo según las medidas de prevención de incendios exigidas por la Municipalidad de Asunción. Todos los pisos cuentan con pulsadores manuales de alarma de incendio, extintores y mangueras, las bocas de incendio equipadas están situadas en planta baja del edificio. Cada pilar del estacionamiento cuenta con un balde de arena y señalizadores de salidas de emergencia.-

a) No está permitido dejar enchufados objetos que puedan calentar (estufas, planchas, calentadores a resistencia, cocina eléctrica, secadores de pelo, planchitas, etc.).-

b) El uso de leña, carbón, parrillas portátiles está permitido únicamente en el quincho de la azotea y en los balcones de cada departamento. Se deberá contar con el debido cuidado y responsabilidad de los Locatarios o Propietarios.-

c) En caso de Incendios, como primera medida se deberá avisar a todos los ocupantes de la unidad para que procedan a evacuar de inmediato. Si el fuego se encuentra localizado, se debe procurar aislarlo de cualquier material combustible y buscar el extinguidor o los baldes de arena ubicados en los pilares y estacionamientos en caso de que se produzca en el estacionamiento. Si se encuentra dentro de un departamento o encerrado en un piso no abrir las ventanas ni puertas que den directo al exterior abruptamente, pues el aire aviva el fuego. Si es incendio es muy grande y el fuego se extiende y no da tiempo de llegar a las escaleras de emergencia, no utilizar los ascensores, de ser posible encerrarse en los baños de los departamentos y abrir todos los grifos que sean posibles mojando principalmente el suelo y esperar la ayuda, hacer sonar la alarma y comunicar en portería si fuera posible. Llamar a la Administración y a los Bomberos en forma inmediata para asistencia. Utilizar las escaleras y evacuar el edificio. No intente retirar su vehículo.-

11. USO DE ÁREAS COMUNES:

El edificio cuenta con las siguientes áreas comunes:

a) Escaleras y ascensores

b) Ducto acceso vehicular y áreas de circulación de estacionamiento.

c) Palieres

d) Acceso peatonal

e) Instalaciones comunes para agua, cañerías de incendio, alcantarillado, aseo, electricidad, teléfono u otros servicios generales.

f) Cimientos, pilares, vigas localizadas en la dirección de los muros o paredes que separan el edificio de departamentos entre sí.

URBAN CARMELITAS

- g) Terraza con 3 Quinchos y Piscina
- h) Espacios de circulación común.
- i) Salas de tableros, generador, bomba.
- j) Extinguidores
- k) Bocas de descarga y ductos de descarga y ventilación.
- l) Gimnasio

Todos aquellos bienes y/o sectores del edificio de departamentos sobre los cuales ningún Propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en el título de propiedad.-

El Copropietario podrá arrendar o por otro título ceder el uso y goce de su unidad bajo condición de que el Locatario u Ocupante acepten y cumpla estas disposiciones, debiendo en todos los casos comunicar a la Administración los datos del nuevo Ocupante. El Copropietario ínterin cede todo derecho al uso y goce de los sectores y bienes comunes.

Los familiares del Ocupante en relación de dependencia y los huéspedes que residan, también adquieren el derecho al uso de las áreas comunes.

11.1. Sobre los Puntos de Acceso, Circulación Interna y Estacionamientos:

- a) La entrada no podrá ser obstruida ni usada para otro fin que no sea el de circulación. No podrá ser colocada ningún tipo de propaganda, avisos, leyendas, mensajes de tinte comercial, político, religioso o de otra índole, sin la autorización expresa por escrito de la Asamblea o los representantes del Consorcio de Copropietarios.-
- b) Por motivos de seguridad los portones principales de entrada de vehículos permanecerán cerrados en forma permanente en caso de que no exista circulación vehicular, al igual que las puertas de ingreso peatonal. En ambos casos, los guardias de seguridad y el conserje son los encargados de controlar su apertura y cerrado, previa realización del procedimiento de identificación de personas y vehículos, conforme lo establece el presente Reglamento.-
- c) La circulación de personas a pie por los espacios comunes es libre para los Propietarios/Locatarios, su grupo familiar, personal de servicio, personal de mantenimiento y personas autorizadas. Está prohibida toda forma de restricción u obstrucción al uso comunitario de los espacios circulatorios, estacionamientos y espacios comunes como pasillos o el ascensor. En caso de violación de esta norma, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable.-
- d) La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos dentro del predio no podrá exceder los 10 km por hora, y deberán cumplir con toda reglamentación nacional y municipal, sobre seguridad, equipamiento, y demás disposiciones del caso.-

URBAN CARMELITAS

e) Los Residentes y su grupo familiar, deberán registrar sus vehículos con características y número de chapa en portería. En caso de coincidencia de vehículos en las sendas de circulación, tendrán preferencia aquellos que se encuentran saliendo, debiendo los otros realizar las maniobras necesarias para dar paso.-

f) Los pasillos y palieres de los pisos son de uso peatonal exclusivo. En caso de acceder con bicicletas, se deberá desmontar y llevar la misma caminando. La administración no se hace cargo de la seguridad de niños no vigilados por sus padres o tutores en ninguna dependencia del edificio. Se prohíbe la práctica de deportes y otras actividades que representen riesgos para la infraestructura común y privada del edificio o que afecten a la correcta circulación. -

11.2. Sobre los Jardines, Canteros y Planteras:

El cuidado, limpieza, riego y mantenimiento del jardín y las planteras están a cargo de la Administración del edificio, y del personal asignado por esta, como ser el personal de mantenimiento, limpieza o conserje. La modificación del jardín deberá ser planteada a la Asamblea o a los Representantes del Consejo en caso de arreglos menores y sustanciales.

11.3 Sobre el Uso y Mantenimiento de los Ascensores:

La Administración se responsabilizará del adecuado mantenimiento de los ascensores a través de la contratación de servicios de mantenimiento con los proveedores de la marca.

Se deberá respetar en todo momento la cantidad máxima de pasajeros especificada en el elevador. Recaerá sobre el usuario del ascensor, o sus tutores en caso de menores de edad, corroborar que el mismo se encuentra en el nivel y funciona correctamente antes de abordarlo. No está permitido a los usuarios fumar en los ascensores.

La Administración no se hace responsable por accidentes derivados del mal uso del ascensor. En ningún caso deben utilizarse los ascensores para evacuar el edificio en caso de incendio o catástrofes.

En caso de inconvenientes dentro del ascensor, se podrá hacer uso del botón de emergencia o comunicarse con la Administración para que el Conserje o Guardia procederá ofrezca el auxilio vía la empresa encargada de Mantenimiento.

Se recomienda no dejar a menores de edad desatendidos, y en caso de emergencias, procurar conservar la calma, intentando comunicarse con los demás Residentes, en especial en pisos de mayor altura, que en ocasiones limita la llegada del sonido de emergencia a la Planta Baja.-

Los ascensores no podrán ser usados para transportar muebles, equipos y otros elementos que por su volumen, tamaño y peso superan la capacidad y el espacio disponible. Para el efecto deberán ser utilizadas las escaleras o cuerdas elevadoras.

URBAN CARMELITAS

11.4 Sobre la Higiene y la del desecho de Residuos

Cada Propietario/Locatario es responsable de la conservación, limpieza e higiene de su Unidad. La basura deberá ser colocada en bolsas plásticas apropiadas, debidamente cerradas y ser depositadas dentro del contenedor de basura destinadas para el uso del mismo en Planta Baja del Edificio.

Asimismo, en cada Piso del Edificio se encuentran ductos de basura distribuidos en dos bloques, las normas para el uso de este sistema de desecho son las siguientes:

- Utilizar bolsas reforzadas.
- Prohibido lanzar basuras sueltas.
- Prohibido lanzar bolsas que contengan vidrios o plásticos.
- Prohibido lanzar cartones que no tengan el peso adecuado o puedan obstruir el ducto.
- Las basuras livianas u objetos de vidrio deben llevarse directamente a la Sala de Basuras ubicada en Planta Baja.
- La bolsa de basura debe caber de forma holgada en la boca del ducto.

De ninguna forma ningún Residente debe dejar sus desperdicios en la entrada de su departamento o pasillos, aunque esté en bolsas plásticas o tachos. -

En caso de inacción o infracción de los Propietarios/Locatarios, la Administración podrá realizar los trabajos a costa de estos, cargándose en su liquidación de expensas. -

11.5. Gimnasio.

11.5.1. La sala de gimnasio, sus instalaciones y equipos serán de uso exclusivo de los residentes del edificio, estos deben ser completamente al día con el pago de su arriendo y gasto común

11.5.2. La sala de gimnasio estará disponible para su uso de lunes a domingo de 08:00 a 23:30hs. Su uso debe ser solicitado al guardia y se debe avisar al guardia cuando se retire para cerrar las instalaciones.

11.5.3. Los elementos del Gimnasio, no pueden ser llevados del mismo a ningún otro sitio, bajo ninguna excusa.

11.5.4. Las utilizaciones de los equipos serán por orden de llegada

11.5.5. El uso de dichas instalaciones no puede ser utilizada por menores de 14 años, estos deben estar acompañados de un adulto responsable.

11.5.6. Los invitados y/o inquilinos por el sistema de Airbnb, con estadía a partir de 7 (siete) días, podrán hacer uso de los amenities.

11.5.7. La comunidad, la Administración y Personal del edificio no tendrán responsabilidad alguna por accidentes ocurridos en el recinto

URBAN CARMELITAS

11.6. Sobre el Uso de los Quinchos:

Urban Carmelitas cuenta con dos quinchos abiertos, y un quincho cerrado; el uso de cada Quincho tendrá un costo de Gs. 70.000 (guaraníes setenta mil) para propietarios y Gs.150.000 para inquilinos. Las reservas deberán realizarse con 24 horas de anticipación por escrito ante la Administración en horario de oficina. En caso que un propietario necesite utilizar el/los quinchos, fuera del horario laboral de la administración, para eventos pequeños, consultará con el personal de seguridad la disponibilidad de los mismos, en caso de que el mismo esté libre o disponible, el propietario, podrá hacer uso de los mismos completando el formulario correspondiente y el pago del arancel estipulado. El propietario se ocupará de dejar en orden el sector una vez culminado el evento.

El costo del arancel incluye la limpieza del Quincho, posterior al evento por parte del personal contratado por el Consorcio y la energía eléctrica, Aire Acondicionado.

- a) No podrán hacer uso de la terraza quienes adeuden expensas, y/o multas, como tampoco sus inquilinos, familiares o invitados.
- b) El Propietario/Locatario interesado deberá llenar un formulario de compromiso y responsabilidad que será proporcionado por la Administración, solicitando la reserva de las instalaciones, señalando el día, la hora, y la cantidad estimada de usuarios e invitados que participaran.
- c) En caso que sea reservado los dos o tres quinchos a la par, el residente deberá abonar el valor de reserva por cada área común y además se incluirá un costo adicional que será destinado para el servicio de limpieza. En caso que los quinchos sean reservados por distintas personas el costo adicional de limpieza será prorrateado entre los solicitantes. Bajo ningún concepto, podrán sub arrendar, ceder, transferir ni prestar el local a terceras personas, so pena de ser sancionados con la inhabilitación para el uso de las áreas comunes.
- d) El quincho será el lugar de reunión y recreación para los Residentes, su grupo familiar y sus invitados. Su uso se ajustará a las siguientes normas y las que, en su caso establezca en el futuro la Administración, conforme indique la experiencia.
- e) Disponer que en caso de alquiler de muebles, accesorios, utensilios a ser usados en un Quincho reservado, el retiro se hará obligatoriamente al día siguiente de su uso, y en ningún caso durante la noche del evento realizado. El retiro de los muebles o equipos que se hayan utilizado en el evento deben ser retirados al día siguiente entre el horario de 07:00 am a 09:00 am
- f) El uso del quincho debe tener por principal finalidad la reunión familiar y la de camaradería para Residentes del edificio. Queda prohibido utilizar la terraza para celebraciones que impliquen el ingreso de un número incontrolable de extraños al edificio (Ej.: fiestas de empresas, de clubes deportivos, políticos, etc.).-

URBAN CARMELITAS

g) La capacidad máxima combinada por seguridad de los 3 quinchos es de 60 personas incluyendo personal de servicio contratado. Los Residentes podrán invitar a eventos a celebrarse hasta un máximo de 30 personas, en los quinchos abiertos, y el quincho cerrado a un máximo de 20 personas. La autorización de la cantidad de personas a asistir en el evento, está supeditada al orden cronológico de las reservas.

h) En caso de reservas consecutivas del quincho hechas por un solo Propietario/Locatario, será registrada la petición. Pero dado el caso que otro Propietario/Locatario solicite el uso de la misma y coincida la fecha registrada por el primer solicitante, tendrá prioridad quien hasta la fecha no la haya utilizado. Manteniendo así el derecho a uso de toda la comunidad.

i) Los horarios de funcionamiento de acuerdo a lo establecido por el reglamento de copropiedad es el siguiente:

Domingo a jueves de 10:30hs a 15:30hs y de 19:30hs a 00:00hs

Viernes, sábados, y vísperas de feriados de 10:30hs a 15:30hs y de 19:30hs a 02:00hs.

j) Se contará con un margen de media hora anterior y posterior para instalar los enseres, o despedir a los invitados y guardar lo utilizado. Posteriormente a esa hora se deberá suspender y cuidar de emitir ruidos que perturben al resto de los Residentes del edificio.

k) En caso de recibir quejas de parte de los demás Residentes las mismas se harán llegar a la parte afectada de la queja. El Administrador y el Guardia o Conserje del edificio tienen el derecho de acercarse personalmente al evento o de llamar por teléfono a los responsables para solicitar el control del orden o en efecto el cese definitivo del acontecimiento. -

l) El uso de los quinchos deberá ser ordenado y respetuoso. Se prohíbe ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás Propietarios/Locatarios, provocando ruidos fuertes u otras molestias similares en las horas de descanso.

m) Cualquier daño producido por descuido o negligencia de los Residentes o invitados, será de exclusiva responsabilidad del Propietario/Locatario que solicitó la reserva, y no de quien personalmente causó los daños, dándose un plazo de 5 días para la citada reparación; o el cargo de los gastos de ello serán imputados en los gastos comunes de dicho Propietario.

n) En el quincho cerrado queda prohibido fumar.

o) El ocupante que se encuentre usufructuando alguno de los quinchos en ningún caso podrá prohibir a otro ocupante el uso de las instalaciones adyacentes salvo que lo haya solicitado a la Administración. Y esta se lo hubiese permitido por escrito.

p) El usuario se hará responsable de los muebles e implementos utilizados que pertenezcan al complejo en propiedad común. Recibiendo un inventario de los mismos, (en especial de los mobiliarios que se encuentran en el quincho cerrado).

URBAN CARMELITAS

q) No se permite en los Quinchos, la contratación y/o actuación de DJ, orquesta o equipos de música que producen ruidos molestos y perturben la tranquilidad de los propietarios/residentes. No está permitido el uso de pirotecnia de ningún tipo en todo el edificio, en concordancia con el Artículo 41, incisos 4, 6 y 43 del Reglamento de Copropiedad.

r) Los propietarios/residentes, están obligados al cumplimiento de las disposiciones de la ley N° 6390/20 y las Normas Municipales para la emisión de Ruidos.

La Asamblea se reserva el derecho de innovar respecto a todos los puntos citados. Las transgresiones a estas normativas podrán ser sancionadas de acuerdo a la gravedad del caso y a la repetitividad.

11.7. Sobre el uso de la Piscina:

La piscina sirve para el uso exclusivo de los Propietarios/Locatrios, y sus respectivos familiares, así como de los invitados que cumplan con las normas del presente Reglamento. Podrá utilizarse en los siguientes horarios de lunes a domingos de 9:00 a 22:00 horas. Posterior a este horario, se realizarán las mantenciones con productos químicos.

El sector de la piscina es de uso común y de tiempo compartido, es decir, no es objeto de reserva. Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina por personas que no tengan vínculo alguno con las personas indicadas precedentemente. -

La piscina y su sector aledaño deberán usarse respetuosamente, ordenadamente y prudentemente de acuerdo a las normas comúnmente aceptadas de buena conducta, sin molestar o poner en peligro a los otros usuarios que la comparten. A todos los que hacen uso de la piscina se les solicita mantener un vocabulario correcto por respeto a las demás personas que están haciendo uso de ésta.-

Se dictan a continuación las siguientes normas que protegen la seguridad de las personas, garantizan el orden e higiene, resguardan el buen estado de conservación de los equipos e instalaciones coherentes con el estilo del Edificio, para regular el uso compartido de las instalaciones y el respeto por los derechos individuales de los Residentes.-

a) Los Propietario/Locatrio podrá invitar a la utilización de la piscina hasta 2 (dos) personas al día en el mismo excluyendo el residente. Se considera "persona invitada" a amigos, familiares o parientes (nietos, primos, abuelos). En caso de celebrarse cumpleaños u otros eventos que se realicen dentro de los recintos del edificio, los invitados no podrán utilizar la piscina ni sus instalaciones.-

b) La piscina no cuenta con salvavidas por lo que cada Residente será responsable de los resultados de su uso. Se deben evitar piruetas, saltos de cabeza o de zambullida o similares para evitar desgracias personales. Asimismo, la responsabilidad para los niños menores de edad será personal, de cada usuario y de los padres o sus tutores legales. Al personal del edificio no le corresponde ejercer labores de tutoría o cuidado de mayores ni menores de

URBAN CARMELITAS

edad que usen la piscina. Las personas que permanezcan en la piscina, son personalmente responsables de sus actos ante el condominio y la Ley.-

c) La circulación en el sector de la piscina deberá hacerse con calzado apropiado, con zapatillas, no zapatos de calle ni taco de aguja. Las personas que deseen hacer uso de la piscina, deberán circular con vestimenta adecuada y decorosa (traje de baño, salida de baño, zapatillas, etc.).-

d) Al retirarse del área, se dejarán si existieran, las sillas y reposeras limpias, para permitir el uso de otras personas. Las personas que regresen de la piscina a los departamentos, sólo podrán hacerlo una vez que se hayan secado el agua que escurre de sus cuerpos, con el objeto de no mojar los ascensores ni pasillos de los pisos.-

e) Queda Prohibido:

- Utilizar radios o reproductores personales con volumen alto que perturbe a la tranquilidad de los demás Residentes.-

- Contaminar de alguna forma el agua de la piscina, consumiendo bebidas y alimentos dentro de esta.-

- Fumar dentro de la piscina o en su recinto y perturbar el agua o las reposeras con cenizas o colillas de cigarrillos.-

- El ingreso y consumo de sustancias prohibidas por las leyes de drogas dentro del recinto de la piscina y el quincho.-

- El ingreso de personas que porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones en la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias.-

- Instalar temporal o permanente cualquier tipo de accesorio o artefacto que moleste a los demás residentes, como el uso de piscinas de plástico, botes inflables, tablas acuáticas, bolas de playa o juguetes similares, tanto en la piscina como en sus sectores aledaños. Así mismo como el ingreso bicicletas o triciclos.

- El ingreso de cualquier tipo de mascota a la piscina.-

- Introducir y/o usar dentro o en el área circundante a la piscina objetos punzantes ni de vidrio que pudieran ocasionar accidentes. En ningún caso la piscina se usará para lavar prendas de vestir, toallas y otros.-

- El uso de la piscina en ningún caso puede ser al desnudo ni en ropa interior. Tampoco ingresar con pantalones cortos de correr, pantalones recortados.-

- Los niños menores de 14 (catorce) años (inclusive), sólo podrán ingresar y usar la piscina en la medida que se encuentren bajo el cuidado de alguno de sus padres o de un adulto responsable. Cada habitante del Edificio asume íntegra responsabilidad por el cumplimiento de esta obligación, eximiendo completamente al Consorcio por cualquier consecuencia que pudiera derivarse de su incumplimiento.

URBAN CARMELITAS

- Solo el personal encargado de la limpieza de piscina podrá utilizar las bombas y filtros de piscina.

- Cuando los menores de 14 (catorce) años (inclusive) o los niños menores de edad que no saben nadar o salir por sus propios medios del agua, se encuentren en la piscina sin el cuidado o el acompañamiento de un adulto, cualquier residente del Edificio y/o la Administración quedan facultados a ordenar su inmediato abandono de la piscina.

Cualquier usuario que no cumpla con las reglas de uso de la piscina, tendrá que abandonar el sector, quedando sujeto a sanciones disciplinarias por parte de la Administración.

La Asamblea se reserva el derecho de innovar respecto a todos los puntos citados. La transgresión a estas normativas podrá ser sancionada de acuerdo a la gravedad del caso y a la repetitividad.

11.8. Responsabilidades y Prohibiciones generales en el uso de las Áreas Comunes:

El ocupante que se encuentre usufructuando el quincho o piscina en ningún caso podrá prohibir a otro ocupante el uso de las instalaciones adyacentes salvo que lo haya solicitado a la Administración y esta se lo hubiese permitido por escrito.

a) El personal de servicio del edificio, así como el personal doméstico de cada departamento, tienen prohibido el uso de las instalaciones. *Tampoco podrán utilizar los Propietarios de departamentos que tengan arrendados sus inmuebles, puesto que han cedido sus derechos.*

b) Se encuentra prohibido alquilar las áreas comunes, o de expansión del Edificio, ni permitir en ellas eventos lucrativos.

c) No se deberá colocar en las entradas de los departamentos ningún tipo de objeto que provoque golpes, manchas, rayas o daños en general a estos espacios comunes, menos aún, si ellos provocan molestias a los Propietarios/Locatarios. Con todo, se buscará la uniformidad de estos espacios comunes atendiendo las pautas que se definirá en Asamblea, evitando el exceso de todo tipo de adornos, accesorios, flora, etc. y todo aquel que impida el libre tránsito o una adecuada limpieza de dichos sectores.

d) El uso de la piscina y sus instalaciones es bajo la absoluta responsabilidad de sus usuarios. La piscina no cuenta con salvavidas por lo que cada Residente será responsable de los resultados de su uso.-

e) La Comunidad y la Asamblea no se harán responsables de accidentes, ni de pérdidas de artículos personales, ni de consecuencias directas o indirectas emanadas del mal uso que se haga del sector de la piscina, incluida sus instalaciones.-

f) En el recinto de la piscina, a los mayores o menores de edad que no saben nadar o salir por sus propios medios del agua, a menores quienes se encuentren sin el cuidado o el acompañamiento de un adulto, o para quienes incumplan con lo estipulado anteriormente;

URBAN CARMELITAS

cualquier Residente del Edificio y/o la Administración quedan facultados a ordenar su inmediato abandono de la piscina.-

g) El pago por la reparación de daños y perjuicios debido al mal uso de las instalaciones, será de responsabilidad del Propietario/Locatario que cometió la falta. Para el caso de que el afectado sea un visitante, el Propietario/Locatario anfitrión responderá igualmente.

12. NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

12.1. Sobre la finalidad de uso, los trabajos de mantenimiento y refacciones:

a) Los departamentos del Edificio Urban Carmelitas son exclusivamente de uso habitacional, por lo que queda estrictamente prohibido colocar letreros, o destinarlas a oficinas, taller o comercios de cualquier índole, sea con o sin fines de lucro.-

b) Está prohibido ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los Residentes o que comprometa la seguridad y habitualidad del edificio o de sus unidades, ni provocar ruidos molestos, ocasionados por maquinarias diversas (taladros, herramientas de uso para reparaciones o trabajos del hogar) que alteren la normal pasividad de la comunidad, salvo los estrictamente necesarios en caso de urgencia y dentro del horario establecido por este Reglamento.-

c) Cualquier trabajo de ampliación o manutención que se efectúe tanto al interior como al exterior de los departamentos y que generen ruidos molestos o alteren la sana convivencia de sus vecinos deberán ejecutarse, exclusivamente, de lunes a viernes de 7:30 a 12:00 hs y de 15:00 a 19:00 horas y sábados de 8:00 a 12:00 horas, salvo que se trate de trabajos de emergencia ejecutados por cuenta de la Administración. Los Domingos y Feriados se prohíbe ejecutar trabajos. Si un Propietario/Locatario procediera de igual manera a realizar alguna actividad, el conserje/guardia le informará de la normativa y le solicitará que interrumpa dicho trabajo. Si, aun así, el Propietario/Locatario no cumpliera con interrumpir el trabajo, este acto será causal de una multa que será cargada a su gasto de expensas, bastando para ello, la verificación visual de la Administración o el informe del Conserje o Guardia de Seguridad.-

d) Las modificaciones estructurales en el interior de las áreas propias, deberán primeramente autorizarse por la Asamblea de Copropietarios. De igual manera cada Propietario es económicamente responsable por los daños que sus modificaciones causaren a unidades vecinas.-

e) Las modificaciones y refacciones en la parte exterior del departamento, específicamente balcones y terrazas, deben aprobarse necesariamente por la Asamblea de Copropietarios y extenderse a la totalidad de las unidades por criterio de uniformidad.-

f) Todo trabajo, especialmente los que serán efectuados por personas ajenas al edificio, deberán ser avisados previamente al Conserje, así como será obligatoria la entrega de la

URBAN CARMELITAS

nómina de las personas que ejecutan los trabajos. Si fuese una emergencia, fuera de los días y horarios indicados, también se deberá informar al Conserje.-

g) Durante sus horas de trabajo, está prohibido utilizar a los empleados del edificio, para menesteres de carácter particular de un departamento, así como remunerar de cualquier forma a dicho personal por estos menesteres particulares.-

12.2. Sobre las Actividades de los Usuarios, los Ruidos y el Manejo de Conflictos:

Cada Propietario/Locatario utilizará su vivienda y estacionamiento en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, emplearlos en objetos contrarios a la moral o a las buenas costumbres ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás Propietarios/Locatarios. Asimismo, deberán cuidar de no provocar ruidos o desórdenes en horas que ordinariamente se destinan al descanso (de 22:00 horas a 07:00 horas), ni podrá ejecutar acto alguno que pueda comprometer, o de algún modo poner en peligro la seguridad del Edificio. No se admiten en general actos que perturben la tranquilidad de los vecinos, atenten contra la normal convivencia, la moral y buenas costumbres. -

a) Será obligatorio, que, al usar equipos de sonido y televisores, y en actividades familiares o sociales, se utilice un volumen razonable que no perturbe la tranquilidad de los vecinos. Esta disposición se aplica tanto dentro los departamentos como en las áreas comunes, y deben ser tomadas en cuenta en especial a partir de las 22 horas de lunes a domingo. Lo anterior sin perjuicio de las acciones inmediatas que le corresponden por derecho al Conserje/Guardia para resguardar el orden y la paz en la comunidad, así como acudir a la Policía Nacional.

b) Será deber de cada padre observar y controlar los juegos de sus hijos al interior de los departamentos, evitando los saltos bruscos, carreras, portazos, juegos de pelotas, arrastrar muebles, música con exceso de volumen, golpes a las barandas, etc. Ya que estos ruidos, por el tipo de construcción del edificio, inevitablemente se transmiten hacia los departamentos colindantes. La infracción a una o más de estas circunstancias, en caso de ser reiterativas, será denunciada por la Administración y eventualmente sancionada con multa pudiendo la Asamblea elevar al doble su monto en caso de reincidencia.-

c) Queda estrictamente prohibido el consumo de drogas y cualquier otra sustancia prohibida, en todas las áreas de dominio común del edificio. Además, fumar en áreas propias (ambientes cerrados) que puedan acarrear molestias a los demás vecinos debido al humo expedido que se perciben por los ductos, ventanas y debajo de las puertas, de ser sorprendidos, se solicitará la presencia de la Policía Nacional, la Fiscalía Antinarcoóticos y se realizará la denuncia ante la Justicia Ordinaria, además de las sanciones previstas en las disposiciones de la Ley N°825/96 "De Protección de No Fumadores".-

d) Toda queja de vecinos por excesos, que de cualquier manera transgreden las pautas indicadas causando molestias, se presentarán por escrito con identificación de denunciante y denunciado, en el Libro de Reclamos o por correo electrónico a La Administración, con la

URBAN CARMELITAS

descripción de los hechos en forma clara y la fecha. La Administración evaluará en tales casos la aplicación de sanciones conforme el capítulo respectivo.-

e) En caso de transgresiones graves, la queja podrá manifestarse en forma verbal y urgente, siendo facultad en tales casos de la Administración hacer cesar en forma inmediata la fuente de conflicto por el personal de la guardia, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.-

f) Todo Propietario/Locatario/Residente que sorprenda a alguien en algún acto que perjudique el buen funcionamiento del edificio, deteriore su estética o atente contra la moral y buenas costumbres, tendrá la obligación de constar el correspondiente reclamo en el Libro de Reclamos o por correo electrónico a la Administración, o al medio dispuesto por la Asamblea. La Administración estará en la obligación de notificar dicha denuncia al Copropietario responsable, sin perjuicio de poner en conocimiento de dichos antecedentes, si la gravedad de ellos lo amerita, a las autoridades nacionales competentes.-

12.3 Sobre las Reuniones Sociales

a) Las celebraciones o reuniones de tipo social, que se realicen al interior de las unidades, están permitidas en tanto no vulneren el derecho a la tranquilidad y descanso de los demás Residentes y en un horario acorde al día de la semana que se trate, dentro del mismo horario establecido para el usufructo de la terraza. Los invitados deberán regirse por las disposiciones establecidas en el presente reglamento durante el tránsito por las áreas comunes.-

b) Las fiestas o reuniones sociales con una cantidad considerable de invitados, deberán ser comunicadas al Conserje/Guardia, al menos con ocho horas de anticipación, de manera que el personal de portería esté advertido del ingreso de visitas.-

c) El Residente deberá velar porque sus invitados mantengan el debido respeto a la comunidad, sobre todo, en el cumplimiento de las normas de convivencia; en el uso de los espacios comunes del edificio, desde el momento de su llegada, durante y al abandonar la reunión social. Será el Residente, el responsable por los daños ya sean fortuitos o intencionales, tanto a los bienes comunes como particulares, que provoquen sus invitados.-

12.4. Sobre el Uso de las Cocheras y Bauleras:

Cada Unidad cuenta con sus cocheras asignadas según el contrato de compra venta correspondiente, debiendo ser ocupada únicamente por su Propietario/Locatario o la persona que él mismo autorice debidamente. Se solicita especial cuidado al circular hacia las bauleras, a fin de no dañar los vehículos estacionados delante de las mismas.-

a) No podrán utilizarse cocheras de otros Propietarios/Locatarios, salvo autorización expresa de los mismos. En dicho caso deberá comunicarse indefectiblemente a la Administración, por escrito, la autorización de la utilización de la cochera, indicando número de cochera, patente del rodado autorizado y plazo de autorización. El

URBAN CARMELITAS

Guardia/Conserje podrá exigir del ocupante la presentación de la misma y negar el estacionamiento hasta tanto no le fuera facilitada.-

b) No podrán lavarse, ni hacerse reparaciones mayores de los vehículos estacionados en las cocheras, salvo aquellas reparaciones menores hechas por los mismos Propietarios o encargados, que no ocasionen molestias a los demás usuarios de las cocheras vecinas. En caso de imperiosa necesidad podrá acceder al Edificio un vehículo de auxilio. Su permanencia será limitada y siempre que no cause inconvenientes a los demás usuarios de las otras cocheras.-

c) Los estacionamientos y bauleras no deberán ser utilizadas para depósito de combustibles, inflamables ni explosivos, que pongan en riesgo la seguridad del edificio.-

d) Ningún estacionamiento o baulera puede ser cedido, arrendado ni entregado en uso y goce a personas no Residentes en el edificio. La cesión temporal o arrendamiento de un estacionamiento o baulera por parte de un Propietario a otro Residente del edificio, deberá hacerse por instrumento privado, debiendo informar al Administrador anotarse en un registro especial que llevará la Administración.-

e) Sólo podrán estacionarse los vehículos en los estacionamientos propios, en los espacios que se encuentran debidamente demarcados como estacionamientos y dentro de sus límites. El intentar colocar dos o más vehículos y que signifique salirse de su demarcación, no está permitido. El estacionamiento está diseñado para albergar un sólo vehículo de tipo particular, automóvil o camioneta. No así, para además tener en el mismo espacio físico, motos, bicicletas, tablas de windsurf, barcos, veleros, etc.-

f) La Administración no se hace responsable de robos y/o pérdidas de objetos depositados en los estacionamientos ni bauleras.-

g) La entrada y salida al recinto de estacionamiento, deberá hacerse mediante el control remoto. En caso de no tenerlo disponible al momento de entrar, la persona deberá bajarse del vehículo e identificarse con el guardia en la recepción para que éste le abra el portón en el caso que sea Propietario/Locatario de un estacionamiento. En este aspecto, los guardias están instruidos por razones de seguridad para toda la comunidad, de no abrir el portón si el conductor no se identifica en la forma apropiada.-

h) En caso de accidente causado por infracción a cualquiera de las obligaciones y prohibiciones incluidas anteriormente, el infractor y el Propietario/Locatario del espacio de estacionamiento serán responsables por los daños causados.-

i) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán competentes para dirimir los conflictos que por este medio se presenten y que no sean resueltos en forma directa entre los afectados.-

URBAN CARMELITAS

12.5. Sobre el uso y decoración de los Balcones:

La fachada, estructura, cerramiento, barandas, pintura e instalaciones lumínicas de los balcones no pueden ser alterados por los Propietarios/Locatrios sin consentimiento de la Administración, y a criterio de este último, de la Asamblea de Copropietarios.-

a) La decoración, amueblamiento y jardinería de los balcones queda liberada de acuerdo al gusto de cada Propietario/Locatrio, siempre y cuando se haga cargo del riego y conservación.-

b) No se permite el desagüe de los balcones por debajo de la baranda, de modo que ensucie las unidades en pisos inferiores; tampoco el arrojar basuras, desperdicios, ni heces de animales por los balcones.-

c) No está permitida la fijación de carteles, banderas de partidos políticos, clubes deportivos, países o religiones en los balcones.-

d) No está permitido extender ninguna clase de prenda en las barandas de vidrio de los balcones, esta medida tendrá mayor influencia en las unidades que se encuentran hacia el frente del edificio, tampoco está permitido colgar ropas en los balcones por más que estén colgadas en un tendedero.-

La infracción a una o más de estas circunstancias, en caso de ser reiterativas, será denunciada por la Administración y eventualmente sancionada con multa pudiendo la Asamblea elevar al doble su monto en caso de reincidencia, o limitar la reserva de los Quinchos.-

12.6. Sobre las Cañerías:

a) Las cañerías cloacales y pluviales, deberán ser cuidadosamente mantenidas por los ocupantes, evitando desaguar en ellas productos abrasivos o solventes que destruyan sus propiedades.-

b) No deberán arrojarse a las mismas objetos que produzcan taponamientos e impidan la libre circulación de líquidos para lo cual están destinadas.-

c) El uso de cada uno de los locales sanitarios propios será responsabilidad de cada ocupante. Se cuidará especialmente el no arrojar trapos, algodones, plásticos, papeles de baja capacidad de desintegración, etc. que produzcan taponamientos y sus consecuencias posteriores.-

d) No deberán arrojarse a las cañerías (especialmente en las cocinas) aceites y grasas líquidas. Ellos deberán ser depositados en frascos debidamente tapados en los basureros correspondientes.-

URBAN CARMELITAS

12.7. Sobre el Sistema Eléctrico:

Los departamentos están preparados para una carga eléctrica limitada, que incluye los equipos de aire acondicionado recibidos por cada unidad más una cantidad razonable de electrodomésticos comunes para fines residenciales.-

a) Es responsabilidad de cada Propietario/Locuario controlar que la carga eléctrica de su unidad no sobrepase el límite establecido.-

b) El Mantenimiento anual de los equipos de aire acondicionado queda a cargo de los ocupantes y la Administración podrá exigir una verificación por motivos de seguridad.

12.8 Sobre las Mudanzas, traslados de muebles y pertenencias:

Las mudanzas, tanto de ingreso como de egreso, deberán realizarse en los horarios de 08:30hs a 12:30hs y de 15:30hs a 18:00hs; siguiendo las normas de seguridad citadas en el segmento 8 "Seguridad", descrito en el presente Reglamento.-

a) Los daños producidos por las mudanzas en las cajas de escaleras (paredes, pisos, barandas, vidrios, espejos, etc.) correrán por cuenta del Propietario/Locuario responsable de las mismas.-

b) Para las mudanzas solo podrán utilizarse los elevadores que den acceso al estacionamiento en caso que los mobiliarios y bienes que son trasladados no sean susceptibles de dañarlos, caso contrario deberán utilizarse cuerdas elevadoras. Se deberá evitar el uso de la Planta Baja para la carga y descarga de bienes y equipos pesados. Para este fin se deberá ingresar por el SubSuelo.-

c) Se deberá dar aviso al Conserje del Edificio, con la finalidad de dejar constancia en caso de que lo transportado originase daños y en función a deslindar responsabilidades.-

12.9. Reproducción de mosquitos y otras plagas:

Los Propietarios/Locuarios, su grupo familiar, empleados de servicio doméstico y personal del Consorcio, deberán en todo momento evitar la acumulación de agua estancada y la reproducción de mosquitos.-

Ante indicios de infestación, la Administración podrá exigir la inspección de la unidad. Ante la negativa de solución, la Administración se reserva la potestad de denunciar tales situaciones ante las autoridades sanitarias correspondientes.-

Las mismas disposiciones rigen para el control de plagas.-

OBS.: Esto teniendo en cuenta las enfermedades que producen las mismas, por lo tanto será una medida aplicada solamente en caso de sospecha de plagas y bajo la autorización del Propietario afectado para el bien de todos los demás Residentes.-

URBAN CARMELITAS

12.10. Tenencia de Animales

Se permite la tenencia de una mascota dentro de las viviendas, cuyo peso no supere los seis (6) kilogramos y exclusivamente deben ser: Perros de razas pequeñas,

Animales de granja y aves no domesticadas, no podrán ser criados, reproducidos, o mantenidos en un departamento ni baulera. -

Todas las personas que posean mascotas dentro del Edificio deberán cumplir con las siguientes normas de seguridad y tranquilidad para tanto el personal como el resto de los habitantes:

a) Cada mascota deberá llevar necesariamente su identificación en forma permanente y deberá estar siempre acompañada de su dueño o persona responsable

b) No se permite el libre acceso de ningún perro u otra mascota en las áreas comunes del Edificio si éste no se encontrare acompañado de su propietario y sin utilización de correa. -

c) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del Edificio. El Propietario/Locatario se encuentra obligado a recoger las heces de sus mascotas. Las heces deberán ser colocadas de forma separada a la bolsa común de desechos.-

d) El dueño de la mascota tendrá la obligación de vacunar a su mascota conforme a todas las enfermedades de su raza o género, y riesgos establecidos por el médico veterinario. En caso de que las mascotas presenten una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica con su veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del Edificio.-

e) Es obligación del propietario mantener la higiene de su mascota. Deberá recibir un baño por lo menos una vez al mes, así como la limpieza dentro de la vivienda.-

f) Las mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los Residentes. El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.-

g) Evitar que los desechos de las mascotas caigan en los balcones desdientes de los demás copropietarios.

h) En caso de incumplimiento de alguna de estas normas se aplicará las siguientes multas:

- Por primera vez se aplicará una multa considera leve, detalladas en el inciso 11 Sanciones
- En caso de reincidencia se aplicará una multa considerada como falta grave detalladas en el inciso 11 Sanciones

13. NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE UNIDADES PRIVADAS

Se respetará el derecho legal que tienen los copropietarios para la utilización de sus unidades privadas, pero haciendo énfasis en las políticas de convivencia, tranquilidad y

URBAN CARMELITAS

seguridad de la copropiedad y en la responsabilidad que les asiste por los daños o perjuicios que sus arrendatarios ocasionan a terceros o a la copropiedad, por los cuales se hará solidariamente responsable de acuerdo con las siguientes normas:

13.1. Instruir al arrendatario sobre el comportamiento que debe tener durante su estadía en la copropiedad, y hacerle conocer el Reglamento Interno de Convivencia y firmar con el contrato de arrendamiento, manifestando conformidad y alegando conocimiento del mismo.

13.2. Informar a la Administración los datos del arrendatario como, nombre completo, Cédula de Identidad, fecha de ingreso, duración del contrato, datos de familiares del arrendatario que residirán en la unidad, datos del vehículo, chapa, modelo, color.

13.3. El copropietario será solidariamente responsable económica y legalmente por los perjuicios causados por los arrendatarios a los bienes del Edificio Urban Carmelitas.

13.4. La Administración no se hace responsable por la pérdida de sus pertenencias, ni por los daños causados por sus arrendatarios en el uso y disfrute de su unidad privada.

13.5. Solamente el propietario u otra persona a quién éste otorgue poder autenticado, podrá arrendar su unidad privada.

14. SANCIONES

Si un propietario y/o inquilino o usuario de la Unidad a cualquier título infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en este Reglamento, en la ley o en las decisiones de la Asamblea, se impondrán, previa audiencia a la parte presuntamente infractora para que haga las alegaciones del caso en su defensa o bien proponga un arreglo inmediato de la situación,

Todas las sanciones pecuniarias impuestas con motivo de incumplimiento o por reposición de costos por daños, deben ser canceladas en un plazo perentorio de 30 días contados a partir de la fecha de la notificación escrita por parte del Administrador de la imposición de la sanción. Pasado dicho plazo, si el incumplimiento persiste, la persona sancionada estará obligada a pagar la sanción con intereses a una tasa del 1% mensual, computados hasta el momento del pago.

Las sanciones a ser aplicadas son las siguientes:

a) APERCIBIMIENTO POR ESCRITO:

Será formulado por el Administrador en términos claros y concisos, haciendo referencia al hecho, la fecha en que aconteció y la solicitud expresa de realizar o abstenerse del hecho perturbador, y el plazo en el que debe hacerse cumplir las medidas para reparar el hecho y generará un precedente en la conducta del mismo.-

URBAN CARMELITAS

b) MULTA:

La pena en este caso será paga. Una vez prevenido por escrito, si el presunto infractor hace caso omiso de la nota enviada, o bien reincida dolosamente en el acto ya prevenido y subsanado, el Administrador podrá imponer una multa equivalente a un salario mínimo legal vigente en Paraguay, sin perjuicio de acudir al cobro de daños y perjuicios en caso de corresponder. **La pena mínima será de un jornal mínimo y la máxima de 15 jornales mínimos, y deberá ser abonada en el mes corriente. Las multas se dividen según las faltas sean consideradas:**

Muy Leves: 1 jornal mínimo

Leves: 5 jornales mínimos

Graves: 10 jornales mínimos

Muy graves: 15 jornales mínimos

Las faltas serán evaluadas por la Administración para la aplicación de las multas.-

Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario. Vencido el término, la multa pasará a integrar la liquidación de expensas. La Administración se reserva el derecho de percibir parcialmente las expensas en forma separada de las multas o incluirlas en la misma facturación y en su caso aplicar el punitorio sobre el total de lo facturado.-

La conducta de los Propietarios/Locatarios que originen la reiteración de multas, o la falta de pagos de la misma, será considerada un agravante que permitirá al Administrador aplicar adicionalmente a la sanción, penas de suspensión de otros goces u otras penas que se reglamenten.-

c) REPOSICIÓN DE COSTOS:

El pago de todo gasto que sea ocasionado en razón de daños causados a bienes comunes y la intimación de abstenerse de su conducta o infracción.-

d) INHABILITACIÓN Y SUSPENSIÓN DE USO:

Los residentes del Edificio pueden ser inhabilitados por la Administración para el uso y goce privado de áreas comunes, por un tiempo determinado, tanto y en cuanto su conducta reiterada lo autorice. Tales sanciones se prevén para aquellos supuestos en los que no exista una sanción específicamente establecida, ya por los Reglamentos vigentes, por las leyes aplicables o por decisión de la Asamblea.

e) PROHIBICIÓN DE ACCESO:

La Asamblea podrá restringir el acceso al edificio o expulsar de los sectores comunes del mismo a toda persona no Residente, que hubiere cometido infracciones cuya gravedad, afecte los principios instituidos en la declaración que sustenta el presente Reglamento. Esta sanción será aplicable en particular a invitados, proveedores, prestadores de servicios

URBAN CARMELITAS

y general a personas ajenas al edificio. Adicionalmente a fin de no invadir ni quebrantar el derecho de dominio que ejercen los Propietarios sobre las unidades residenciales, para el supuesto de que un Propietario insistiera en la invitación de un no-propietario que hubiere sido declarado persona no grata para la paz y armonía del edificio, la administración se reserva el derecho de facturar a dicho Propietario un costo extra y adicional de seguridad en concepto de acompañamiento de cada invitado desde la entrada al edificio y hasta la propiedad privada, que asciende a 5 jornales mínimos.-

f) REITERACIÓN.

La reiteración de cualquiera de las infracciones previstas será tenida en cuenta para la aplicación de sanciones más graves.-

15. ALCANCE Y JURISDICCIÓN:

Toda acción que atente contra los principios aquí sustentados, aunque no se encuentren comprendidos en las disposiciones particulares que se enumeran, será sancionada de acuerdo con las disposiciones del presente Reglamento; el Código Civil, el Código Penal y las demás leyes que rijan la convivencia de las personas en la República del Paraguay.-

Por cualquier controversia o incumplimiento de este Reglamento se pacta la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Asunción, en el fuero que corresponda.

El presente Reglamento rige a partir de su publicación vía e-mail a todos los Propietarios/Locatarios y personal, sin perjuicio de su posterior distribución impresa.