REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

CAPITULO PRIMERO: GENERALES

a) A los efectos de este Reglamento se consideran “residentes” los copropietarios y los sucesores a título convencional o legal de departamentos, cocheras y/o bauleras, debidamente registrados en la Administración del Condominio, y sus familiares en relación de dependencia.
b) Al momento de alquilar una unidad los propietarios ceden sus derechos de uso de áreas comunes, no se reputarán “residentes”; no obstante, mantienen todas sus obligaciones de copropietario para con el Consorcio.
c) El propietario deberá comunicar a la Administración, por escrito, la situación de arrendamiento de la unidad, indicando nombre del inquilino (una sola persona física) de sus familiares, dirección fuera del Complejo, teléfonos, condiciones de cobro de expensas, plazo de vigencia del contrato y manifestación escrita de conocer el Reglamento de Copropiedad y el presente Reglamento Interno, por parte del inquilino quien los acepta y se compromete a cumplirlos, así como las resoluciones emanadas de la Asamblea de Copropietarios y/o de la Administración del condominio. El incumplimiento por parte del LOCATARIO de esta disposición o de cualquier disposición del Reglamento de Copropiedad o del Reglamento Interno dará derecho a la Administración a solicitar la rescisión del contrato de alquiler, previa intimación de cumplimiento en el plazo de 15 (quince) días. Si los huéspedes o inquilinos no están en disposición de obedecer las reglas estarán sujetos a la rescisión de sus contratos y/o al correspondiente juicio de desalojo.
d) El inquilino deberá comunicar a la Administración la persona a quien se pueda recurrir en caso de ausencia del país. El incumplimiento de sus obligaciones inherentes al pago de expensas y/o daños y perjuicios ocasionados a las instalaciones comunes, por parte del inquilino, recaerá en la figura del propietario.
e) Siempre que una unidad vaya a ser ocupada por huéspedes, en ausencia del residente, se debe enviar con antelación una nota o mail a la Administración identificando al huésped e informando el tiempo que durará su estadía. El huésped adquiere los derechos del residente, pero éste sigue teniendo la responsabilidad sobre los gastos o reparaciones que ocasionaren los huéspedes o sus dependientes.
f) Ningún “residente” puede invitar, en su ausencia, a personas que no residan, a usar las áreas comunes.
g) Los departamentos serán destinados exclusivamente para uso de vivienda familiar, no pudiendo el residente usarlo como oficina, consultorio u otros fines.
h) En el Complejo existe un Encargado de Condominio que es al que se refiere el presente reglamento en otros puntos.

CAPITULO SEGUNDO: RELACIONADO A LAS AREAS COMUNES

2.1 SALONES Y SUS PARRILLAS EN AZOTEA

En las terrazas de las tres torres existen salones equipados con parrillas que podrán ser destinados a reservas exclusivas para reuniones privadas o similares.

a) Se podrán utilizar un salón y su parrilla realizando una reserva previa registrándose en el calendario que está en poder del encargado del Complejo o en la App habilitada para el efecto, las reservas tienen un costo de Gs. 80.000 a ser facturados con las siguientes expensas. En caso de necesitar utilizar los dos salones anexados, se deberá abonar por el costo de ambos, debiendo estar al día el cliente con sus expensas para poder utilizar, los salones y parrillas.
b) Se permitirán hasta 3 reservas mensuales por residente.
c) La cantidad máxima de invitados en cada salón será de 15 personas, no se podrán utilizar áreas externas al salón para ubicar mesas y sillas. Para eventos de mayor envergadura deberán solicitar por escrito a la Administración del Complejo el permiso correspondiente.
d) Todo usuario debe juntar todos los desperdicios, botellas, latas, etc. en bolsas de basuras reforzadas, dejando la limpieza fina a cargo del personal del Complejo.
e) Para la utilización al medio día, el horario será de 10:30 hasta las 16:30 y para la noche será de 19:00 hasta las 02:00. En ningún caso se podrá utilizar fuera del horario establecido.
f) El usuario debe retirar sus pertenencias en el caso de evento al mediodía para las 18:00 hs., y en el caso de evento nocturno para las 9:00 hs. del día siguiente.
g) La música se pondrá a volumen razonable hasta la 01:00 h. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados; de domingo a jueves se permitirá solamente hasta las 23:00 hs. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas. Queda terminantemente prohibido usar DJ´s, orquestas o bandas de música en los salones de la azotea. En caso de audición o exceso de ruidos por los invitados el residente será pasible de multas. En caso de reincidencia, podrá ser suspendido el uso de las áreas comunes que se reservan.
h) Los daños y perjuicios, serán por cuenta del residente, que deberá abonarlo en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
i) Solo podrán usufructuar aquellos copropietarios o residentes con expensas al día o hasta 1 mes de atraso

2.2 TERRAZAS

a. Está terminantemente prohibido jugar a la pelota en esta área; además se deberá tener especial cuidado con los ruidos molestos en los horarios de descanso fijados.

2.3 PATIO

El patio del Complejo cuenta con camineros. A modo de mantener en perfectas condiciones, está prohibido realizar ejercicios, juegos de pelotas o caminatas en el césped.

2.4 PISCINA

a. El uso de la piscina es libre, no se admiten exclusividades, solo queda clausurada para su mantenimiento.
b. Toda persona deberá ducharse antes de entrar al agua.
c. Está prohibido acercar a la piscina y más aún introducir en ella: botellas, recipientes rompibles, comida, juguetes, cigarrillos, escombros, animales, etc.

d. Sólo podrán ser introducidos aquellos elementos que usen las personas para su seguridad como los inflables o chalecos salvavidas.
e. Juguetes, corrales para niños y objetos similares no se permiten dentro ni cerca de la piscina.
f. Las radios y otros equipos de sonido deben estar con el volumen bajo, solamente audible a su dueño.
g. Toda persona que usa la piscina lo hace bajo su propio riesgo. Se sugiere que nadie la use sin compañía, especialmente tratándose de personas que no sepan nadar o niños, aunque lo sepan. Éstas deberán estar acompañadas siempre de una persona mayor.
h. No se permiten invitados los feriados y fines de semana; los restantes días sólo dos personas invitadas por departamento.
i. Se recomienda un chequeo médico para descartar cualquier problema que afecte ya sea a sí mismo o a los demás. Las personas con enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de bañarse en la piscina.
j. Al retirarse del área dejar las reposeras y mesas limpias y ordenadas para permitir el uso de otras personas.
k. A partir de las 00hs. y hasta las 06hs. la misma se encontrará cerrada para tratamiento químico y limpieza.
l. Solo podrán usufructuar aquellos copropietarios o residentes con expensas al día o hasta 1 mes de atraso

2.5 CANCHA

a. La cancha se destinará exclusivamente para la práctica de deportes, no se podrá utilizar esta área para realizar eventos sociales.
b. El tiempo máximo de utilización será de 2 horas por reserva.
c. El residente podrá invitar hasta 11 personas a utilizar el espacio
d. Los invitados a este sector no podrán utilizar la piscina, ni el gimnasio.
e. La reserva la podrán realizar residentes con el encargado del Complejo o en la App habilitada para el efecto.
f. El uso de esta área será hasta las 00hs. donde se procederá a apagar las luces.
g. Solo podrán usufructuar aquellos copropietarios o residentes con expensas al día o hasta 1 mes de atraso

2.6 SALONES Y SUS PARRILLAS DEL CLUB HOUSE

a. La reserva de los quinchos del Club House también está habilitada a propietarios de departamentos, aunque no residan en el lugar.
b. Los invitados a eventos en el Club House no podrán utilizar el gimnasio y la piscina.
c. Se podrán utilizar un salón y su parrilla realizando una reserva previa registrándose en el calendario que está en poder del encargado del Complejo o en la App habilitada para el efecto, las reservas tienen un costo de Gs. 120.000 a ser facturados con las siguientes expensas. En caso de necesitar utilizar los dos o más salones anexados, se deberá abonar por el costo de cada uno.
d. Se permitirán hasta 3 reservas mensuales por residente o propietario.
e. La cantidad máxima de invitados en cada salón será de 25 personas, no se podrán utilizar áreas externas al salón para ubicar mesas y sillas. Para eventos de mayor

envergadura deberán solicitar por escrito a la Administración del Complejo el permiso correspondiente.

f. Todo usuario debe juntar todos los desperdicios, botellas, latas, etc. en bolsas de basuras reforzadas, dejando la limpieza fina a cargo del personal del Complejo.
g. Para la utilización al medio día, el horario será de 10:30 hasta las 16:30 y para la noche será de 19:00 hasta las 02:00. En ningún caso se podrá utilizar fuera del horario establecido.
h. El usuario debe retirar sus pertenencias en el caso de evento al mediodía para las 18:00 hs., y en el caso de evento nocturno para las 9:00 hs. del día siguiente.
i. La música se pondrá a volumen razonable hasta la 01:00 h. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados; de domingo a jueves se permitirá solamente hasta las 23:00 hs. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas.
j. En esta zona se podrán utilizar DJ´s, orquestas o bandas de música, siempre que se respete a los residentes de las Torres. En caso de audición o exceso de ruidos por los invitados el residente será pasible de multas. En caso de reincidencia, podrá ser suspendido el uso de las áreas comunes que se reservan.
m. Los daños y perjuicios serán por cuenta del residente, que deberá abonarlo en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
n. Solo podrán usufructuar aquellos copropietarios o residentes con expensas al día o hasta 1 mes de atraso

2.7 GIMNASIO

a. No es posible reservar el gimnasio integralmente.
b. Quien desee usar elementos propios en el gimnasio puede dejarlos en el mismo, pero bajo su única responsabilidad y consintiendo su uso libre a cualquier otro usuario.
c. El gimnasio podrá ser utilizado en el horario de lunes a domingo de 5:00 a 23:00hs.
d. En caso de contratar “un entrenador personal” el mismo deberá estar siempre acompañado por el residente que lo contrató. Los entrenadores no podrán realizar su entrenamiento de rutina en el gimnasio, solamente hacer demostraciones al residente que lo contrató. Queda estrictamente prohibido lucrar con el uso del gimnasio. (Clases de fisiculturismo, pesas, etc.)
e. Es requisito hacer uso de prendas adecuadas para la actividad física (shorts, zapatos adecuados, toalla, etc.), se prohíbe la práctica deportiva con el torso descubierto.
f. Se requiere el uso obligatorio de toalla personal para limpiar las áreas de contacto de cada equipo o banca después de su uso.
g. Se establece como tiempo máximo de uso de cada máquina 30 minutos cuando todos los equipos estén ocupados y estén presentes en el gimnasio otros usuarios esperando el uso.
h. No se permite el acceso con alimentos o bebidas (refrescos, licuados, vasos con café, alcohol, etc.) únicamente se podrán ingresar bebidas hidratantes en recipientes cerrados como por ejemplo botellas deportivas.
i. Queda estrictamente prohibido el acceso a menores de 14 años. Adolescentes de entre 14 a 17 años deberán presentar una autorización de los padres, deslindando responsabilidad al Condominio.
j. En todo momento se prohíbe el ingreso de cualquier tipo de animales en el gimnasio.
k. Está prohibido usar los equipos de forma descuidada o inapropiada que pueda

comprometer la comodidad, la integridad o la seguridad de otros usuarios.

l. Se prohíben los equipos de audio para evitar causar molestias a otros usuarios, salvo aquellos con auriculares.
m. Se prohíbe cualquier otra actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres.
n. El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo, por lo tanto, es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso de los equipos de esta área.
o. A las personas que resulten responsables de descomposturas o mal uso de equipos, mobiliarios o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.
p. Solo podrán usufructuar aquellos copropietarios o residentes con expensas al día o hasta 1 mes de atraso

CAPITULO TERCERO: RELACIONADO A LA CIRCULACIÓN

3.1 GENERALES

a. Para el acceso a los Lobbys cada residente deberá realizar el registro previo de su pin de acceso y/o huella digital con el encargado del Complejo, además se podrán configurar tarjetas de acceso al costo de Gs. 50.000 c/u. a ser pagadas en las siguientes expensas.
b. Está prohibida la circulación con el torso desnudo, trajes de baños o similares en los lobbys, ascensores, interior del Club House, etc.
c. Únicamente los residentes son responsables de las cosas abandonadas en las áreas comunes; los objetos abandonados en áreas comunes podrán ser retirados del Complejo por la Administración, los costos de retiro y resguardo serán pagados por los propietarios en caso de querer devolución de estos, luego de 3 meses la Administración podrá deshacerse de dichos objetos, sin reclamo posterior alguno.

3.2 ACCESO VEHICULAR:

a. El acceso vehicular está solamente habilitado a vehículos de residentes del Complejo que cuenten con un estacionamiento predeterminado dentro de alguna Torre.
b. Las barreras tienen un sistema de apertura digital, para lo cual cada residente deberá solicitar su tarjeta de acceso vehicular con el encargado del Complejo. Se emitirán una tarjeta por estacionamiento.
c. En caso de olvido u extravío se deshabilitará la tarjeta denunciada a la administración del Complejo y se habilitará una nueva tarjeta.
d. El costo de un dispositivo de acceso emitido será de Gs. 50.000.

3.3 ESTACIONAMIENTO - COCHERAS:

a. La circulación en el interior de las cocheras debe hacerse siempre con luz baja encendida y a velocidad prudencial para el caso, atendiendo al desplazamiento peatonal (velocidad máxima: 10 km/h).

b. Ningún vehículo puede permanecer detenido fuera de los espacios propios. Tener en cuenta que las motocicletas no podrán estacionar en espacios de área común (pasillos, entre dos estacionamientos, etc.), se debe respetar en todos los casos el área señalada en el piso, correspondiente a cada cochera.
c. No se permite lavar, ni hacer reparaciones en los vehículos en el estacionamiento, salvo extrema necesidad, un vehículo de auxilio podrá acceder, de ser requerido.
d. Las manchas de aceite, lubricantes, etc. que dejen los vehículos, de manera repetida, en un mismo lugar de estacionamiento no serán limpiadas por el personal del Complejo, quedando esta responsabilidad a cargo del residente de esa unidad. En caso de no proceder a la reparación y/o limpieza diaria el residente será pasible de multas impuestas en este Reglamento.
e. Si bien las cocheras son "áreas propias" su uso está reglamentado únicamente para el destino que su nombre lo indica, y por tal motivo no se puede depositar en ellas (y menos aún a sus costados que son "áreas comunes"), sillas, basureros, restos de materiales, escombros, embalajes, baterías, cubiertas ni similares.
f. Para comodidad de todos en cada nivel de estacionamiento hay ubicados carros de supermercado. Por respeto a todos los residentes, en caso de necesitar usarlos, deben devolverse enseguida al lugar indicado.
g. Está prohibido que el estacionamiento o sus áreas de circulación se utilicen como área de recreación

3.4 ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES

a. En el interior del Complejo no existen estacionamientos destinados a visitantes, existen cuatro lugares destinados para el efecto al lado del acceso vehicular.
b. Los estacionamientos de visitas no podrán ser utilizados en ningún caso por residentes del Complejo.
c. El estacionamiento en estas áreas es de forma temporal y no podrá ser utilizado por más de 5 horas por un mismo vehículo, sujeto a remoción por medio de un servicio de grúa.

3.5 ASCENSORES:

a. Cuando se necesite usar el ascensor para mudanzas, los objetos a transportarse deberán envolverse con elementos protectores para evitar deterioros en las cabinas, además se deberá solicitar al encargado del Complejo que coloque las cortinas protectoras para el efecto. El mismo deberá estar informado y supervisará estos movimientos.

3.6 EVACUACIÓN DE BASURA:

a. Cada residente es responsable de la conservación, limpieza e higiene de su Unidad, su balcón.
b. Los residentes serán los únicos responsables de que el personal a su servicio, esté en pleno conocimiento de las elementales normas de higiene y de tratamiento de la basura y de su cumplimiento.
c. La basura deberá colocarse en bolsas reforzadas (no en "bolsas de supermercado") y deberán estar debidamente cerradas.

d. Cada residente se encargará de evacuar sus residuos por el Ascensor de Servicio hasta la sala de basura preparada para el efecto de la Torre que le corresponde.
e. El horario para bajar basuras es de lunes a sábados desde las 6hs. hasta las 15hs.
f. Apelamos a la buena voluntad de todos para realizar una separación responsable de sus residuos, facilitando su posterior reciclaje,

CAPITULO CUARTO: RELACIONADO A LOS RESIDENTES

4.1 REVISIONES PERIÓDICAS:

a. La Administración, el encargado o persona comisionada debidamente identificada por aquella podrán solicitar que se les permita ingresar a una unidad para realizar inspección de los elementos que tienen que ver con la seguridad del edificio: estado de los sensores de incendio, instalaciones eléctricas, cañerías de agua (en caso de pérdidas), filtraciones del techo, etc.
b. Los residentes no podrán negar esta autorización de acceso sin causa justificada.
c. Se debe permitir el acceso a la unidad para los servicios de fumigación, desinfección, saneamiento, etc. que disponga la Administración; con la sola condición de acordar día y hora dentro del plazo establecido.
d. Los Departamentos desocupados deberán designar un depositario, ante la Administración, de las llaves y su dirección, adonde se pueda recurrir para casos de emergencia y para el cumplimiento del párrafo anterior.

4.2 SEGURIDAD:

a. Todo residente al entrar o salir debe asegurarse de cerrar la puerta que ha utilizado para seguridad de los que viven en el Complejo.
b. Al detectar cualquier persona o incidente sospechoso, cualquier emergencia o trasgresión de seguridad, se reportará inmediatamente al encargado o al guardia de vigilancia de turno.
c. Por seguridad no se puede fumar en el interior de los dptos., tampoco se deberá hacer esto en los baños, puesto que comparten ductos de ventilación con otros dptos., lo cual podría generar olores molestos a otros residentes.
d. En las escaleras de incendio no se podrá almacenar ningún tipo de material, mueble, bolsas de basura, contenedor, ni similar; por ordenanza municipal y seguridad, todo su recorrido debe encontrarse despejado.
e. Queda terminantemente prohibida la utilización de fuegos artificiales, bombas o similares en la Terraza o cualquier zona del Complejo.

4.3 PRIVACIDAD:

a. Está prohibida la distribución de publicidad dentro del Complejo, salvo las que lleguen por correo.
b. Los palieres no pueden ser usados por artesanos u obreros de ningún tipo, ni se almacenará objeto o material alguno en ellos. Todo trabajo debe realizarse dentro del departamento.
c. Los trabajos de mantenimiento o de otro tipo dentro de un departamento, si produjesen ruidos molestos, se realizarán de Lunes a Viernes entre las 8:30 hs a las 12:30 hs. y de 14:30 hs. a 18:30 hs., feriados, sábados y domingos no están permitidos

este tipo de trabajo, salvo que se trate de emergencias consentidas por el encargado o la Administración.

d. Los residentes tendrán sumo cuidado en todo momento de no hacer ruidos ni de usar instrumentos musicales, radios, televisores o amplificadores cuyo volumen pudiese molestar a otros residentes.
e. Durante todo el día se deberá tener especial cuidado para no molestar a otros residentes por ejemplo con juegos de los niños, ya sea dentro de su unidad o en áreas comunes, pero principalmente en los horarios de descanso fijados.

4.4 ANIMALES DOMESTICOS:

a. No se permitirá la tenencia en los Departamentos de animales, salvo aquellos que no molestaren en absoluto a ningún residente del Complejo, ni sean un peligro de ningún tipo para persona alguna, no ocasionaren ruidos molestos, ni ensuciaren las áreas comunes.
b. Los animales deberán transitar siempre con correas, si utilizan el ascensor es recomendable alzarlo en brazos, principalmente a los machos, para evitar marcas de territorio.
c. Está prohibido el acceso de los animales a las terrazas, al Club House, gimnasio, cancha deportiva y al borde de la piscina.
d. Los animales deberán realizar sus necesidades siempre fuera del predio, nunca en el patio o frente al Complejo. En caso de que por accidente lo realicen en áreas comunes, deberá ser limpiado inmediatamente por el encargado del animal. Para este efecto siempre deberán tener a mano bolsas y guantes desechables.
e. No se permitirá la tenencia de animales exóticos o peligrosos (serpientes, lagartos, monos, etc.)
f. En caso de denuncias consecutivas sobre una misma mascota, la Administración se ve facultada a emitir sanciones económicas (multas) y/o inclusive disponer que un animal determinado abandone el Complejo.

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES

a. En concordancia con el Reglamento de Copropiedad y el Código Civil **se prohíbe por el presente reglamento realizar cerramientos de balcones con cualquier tipo de material**, colocar cortinas exteriores, toldos o similares que afecten la fachada del Edificio. Tampoco se podrán hacer pinturas de tonos diferentes en balcones, ya que estos forman parte de la fachada.
b. Se debe cuidar la estética del Complejo, no asomando a los balcones toallas, ropas, alfombras, etc. para su limpieza o secado.
c. Los balcones no deben ser baldeados, pues afecta a los de los niveles inferiores, solo limpiarlos con trapo húmedo. Además se debe tener especial cuidado de que ningún objeto caiga de estos. (colillas de cigarrillos, juguetes, vasos, papeles, etc).
d. En caso de no cumplir con las normas estipuladas en este u otros Reglamentos vigentes o se perjudicara, comprometiera o afectara al Condominio, el residente deberá reparar los daños y perjuicios, en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración, además, éste deberá abonar al Condominio la suma equivalente a **un mes de costo vigente de Expensas Comunes de su unidad en concepto de multa**, con

destino al Fondo de Reserva.

e. La Administración sólo una vez notificará por nota a los infractores en caso de violaciones observadas, en caso de una segunda notificación ya correrá la multa fijada en el punto precedente.
f. Es responsabilidad de todos reclamar a los infractores, al encargado, o a la Administración, el cumplimiento de estas normas.
g. Los propietarios aprueban dar a conocer en forma pública, por medio de listados impresos o digitales que se publicaran en el acceso del condominio, mailing, app, etc de aquellas unidades que adeudan más de 1 mes de expensas
h. Los propietarios declaran conocer y permitir el acceso de potenciales compradores de departamentos acompañados por personal de IDESA (o quien este designe) para conocer las áreas comunes y departamento modelo. El horario será de Lunes a Viernes de 8 a 18 hs y Sábados de 8 a 16 hs.
i. El encargado y todos los personales propios o tercerizados del staff del Complejo dependen únicamente de la Administración. Tienen asignadas sus obligaciones específicas y no pueden hacer otros trabajos ni recibir órdenes de los copropietarios o inquilinos, dentro de su horario de trabajo.

Dispuesto por la Administración en Marzo de 2023, “ad-referéndum” de la Asamblea Ordinaria de Propietarios.