

REGLAMENTO INTERNO

BARRIO CERRADO YVYRÁ Campo Vía



Avda. Campo Vía c/ Fotógrafos del Chaco
Isla Bogado, Luque

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 1: OBJETIVO

El objeto del presente Reglamento Interno es dar un marco apropiado a la buena convivencia del Condominio y el correcto uso de las áreas comunes e instalaciones de propiedad común del **BARRIO CERRADO YVYRÁ** Campo Vía.

Artículo 2: DEFINICIONES

A los efectos de la correcta aplicación del presente Reglamento se enunciarán las siguientes definiciones:

- a) **Propietarios:** Las personas que tienen derecho real de propiedad sobre una unidad, ya sea lote o departamento. A los efectos de este Reglamento, corresponde esta definición al titular, al cónyuge y a los hijos solteros en relación de dependencia. En caso que el titular fuera persona jurídica o condominio, se deberá informar a la **Administración** quienes serán los que usufructuarán en condición de propietarios.
- b) **Residentes:** Son las personas que viven en el Condominio, pudiendo estos ser propietarios o inquilinos.
- c) **Inquilinos:** son las personas que tienen formalizado, con un propietario, un contrato de locación oneroso o gratuito sobre la unidad.
- d) **Invitados:** son las personas no propietarias que acceden al Condominio invitadas por un residente.
- e) **Staff del Condominio:** son las personas contratadas o subcontratadas por el Administrador para cumplir trabajos de portería, realizar el mantenimiento de áreas verdes, de las instalaciones de propiedad común, efectuar obras de infraestructura, u otras actividades encomendadas.
- f) **Administración:** Persona física o jurídica designada para gestionar, coordinar y supervisar las actividades y necesidades del Condominio, conforme a este Reglamento y las decisiones del Consejo de Propietarios.
- g) **Consejo de Propietarios:** Órgano colegiado compuesto por representantes de los copropietarios, encargado de velar por el cumplimiento de este Reglamento y colaborar con la Administración en la toma de decisiones.
- h) **Áreas Comunes:** Espacios y bienes del Condominio de uso colectivo, tales como calles internas, veredas, plazas, jardines, piscina, quincho y cualquier otra instalación destinada al uso compartido.

Artículo 3: DERECHOS DE PROPIETARIOS Y/O INQUILINOS (RESIDENTES):

- a) El Copropietario podrá arrendar o ceder el uso y goce de su Unidad bajo condición de que el inquilino acepte y cumpla estas disposiciones, debiendo en todos los casos comunicar a la Administración los datos del nuevo inquilino. El presente reglamento deberá ser parte del Contrato firmado.
- b) Los propietarios que cedan sus derechos de ocupación, no se reputarán “residentes”; no obstante, se mantienen siempre todos los derechos y obligaciones del copropietario para con el Consorcio.
- c) Siempre que una unidad vaya a ser ocupada por huéspedes, en ausencia del residente, se debe enviar con antelación una nota a la Administración identificando al huésped e informando el tiempo que durará su estancia. 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.
- d) Ningún “residente” puede invitar, en su ausencia, a personas que no residan, a usar las áreas comunes.
 - e) Los copropietarios, inquilinos, huéspedes, invitados y empleados deben conocer perfectamente este REGLAMENTO INTERNO, las Circulares, y respetar las normas de la moral y las buenas costumbres que rigen nuestra sociedad.
 - f) Únicamente sus propietarios son responsables de las cosas abandonadas en las áreas comunes; los objetos abandonados en áreas comunes podrán ser retirados del Edificio por la Administración, el costo de retiro y resguardo serán pagados por los propietarios en caso de querer devolución de los mismos, luego de 3 meses la Administración podrá deshacerse de dichos objetos, sin reclamo posterior alguno.
 - g) **Se fija como horario de descanso el sgte. de Lunes a Sábado de 22.00hs. a 8hs y de 12.00hs a 14.30hs.; Domingos y feriados el día completo. En caso de conflictos por ruidos o disturbios los residentes deberán notificar a la Administración, que mediará para resolver el inconveniente.**
 - h) Es responsabilidad de todos reclamar a los infractores, al Portero, o a la Administración, el cumplimiento de estas normas.

Artículo 4: USO DE INTALACIONES COMUNES

4.1 Reglamento de uso de áreas comunes:

- a) La circulación en vehículos de cualquier tipo dentro del Barrio debe hacerse a velocidad prudencial, atendiendo al desplazamiento peatonal de residentes (velocidad máxima: 10 km/h).
- b) No se permite lavar, ni hacer reparaciones en los vehículos en la calle o el estacionamiento; salvo extrema necesidad, un vehículo de auxilio podrá acceder.
- c) Si los vehículos dejan manchas de aceite, lubricantes, etc. repetidas en un mismo lugar de estacionamiento, éstas no serán limpiadas por el personal del Barrio, quedando esta responsabilidad a cargo del residente del vehículo. En caso de no proceder a la reparación y/o limpieza diaria serán pasibles de multas impuestas en este Reglamento.
- d) 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”), restos de materiales, escombros, embalajes, baterías, ni otro tipo de vehículo/s que obligue/n al principal a sobresalir de la línea demarcadora de la propiedad, pues ello estorba la circulación de los demás vehículos.
- e) En las calles internas del Condominio no se podrán estacionar vehículos (automóviles, camiones, lanchas, etc.) de manera permanente, sino solamente de manera excepcional u ocasional, o sea por sólo por unas horas, nunca más de 5hs. El portero de turno está facultado a solicitar que se mueva un vehículo específico de áreas comunes para ordenar el flujo vehicular.
- f) El estacionamiento ubicado detrás del Edificio pertenece a las unidades de este, no podrá ser utilizado de manera temporal o permanente por visitantes o residentes, salvo que sean propietarios o tengan un contrato por el cual se acrediten el uso de los espacios.
- g) No está permitido plantar, arrancar, ni podar árboles o arbustos de ninguna clase en áreas comunes sin la debida autorización del Administrador.

- h) Las veredas son para uso peatonal, no se podrá cortar la circulación en las mismas, por la plantación de árboles, arbustos, muros, obras, ni similar, también está prohibido estacionar vehículos en la misma.
- i) No podrán utilizarse los jardines comunes para ubicar hamacas, edredones, colchones, parrillas portátiles o para realizar picnic.

4.2 Piscina: (próximamente)

- a) El uso de la piscina estará reservado a los residentes. No se permiten invitados los feriados y fines de semana; los restantes días sólo dos por residencia/departamento.
- b) Los niños menores de 12 años podrán hacer uso de la misma, con expresa autorización de los padres y acompañados por un adulto. El portero y/o la administración podrá llamar la atención al respecto en el mismo momento a quien no cumpliera.
- c) Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, etc., con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua.
- d) Para tomar sol en las reposeras se deberá usar una toalla sobre la misma por razones de higiene.
- e) La piscina y su sector aledaño deberán usarse respetuosa, ordenada y prudentemente de acuerdo a las normas comúnmente aceptadas de buena conducta.
- f) El mantenimiento de la pileta, estará a cargo de un personal a ser contratado por la Administración.
- g) 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. La Administración y el Consejo de Administración no se harán responsables de accidentes, ni de pérdidas de artículos personales.
- h) La responsabilidad por los niños menores de edad será personal, de cada usuario y de los padres o sus tutores legales.
- i) El pago por la reparación de daños y perjuicios debido al mal uso de las instalaciones, será de responsabilidad del residente (o del propietario en caso de no cumplimiento de este) que cometió la falta. Para el caso de que el infractor sea un visitante, el residente anfitrión responderá igualmente.
- j) Se prohíbe el ingreso y consumo de bebidas alcohólicas, así como de sustancias prohibidas por la ley de drogas dentro del recinto de la piscina, deck y áreas comunes. Se prohíbe, además, el ingreso de objetos de vidrio por seguridad.
- k) Las personas que regresen de la piscina al Edificio, sólo podrán hacerlo una vez que se hayan secado el agua que escurre de sus cuerpos, con el objeto de no mojar las escaleras y los palieres de circulación.

4.3 Quincho: (próximamente)

- a) Se podrá utilizar el quincho realizando una reserva previa con por lo menos 24hs. de anticipación en el calendario de reserva que obra en portería en PB y abonando la tarifa por día determinada por la Administración, por usufructo, siempre que se encuentre libre de reservas. Este monto será entregado a la Administración, para incrementar el Fondo de Reserva del Barrio.

- b) La cantidad máxima de invitados en el área será de 20 personas, para eventos de mayor envergadura deberán solicitar por escrito a la Administración del Edificio el permiso correspondiente.
- c) Todo usuario debe juntar todos los desperdicios, botellas, latas, etc. en bolsas de basuras reforzadas, dejando la limpieza fina a cargo del personal del Edificio.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Durante la utilización del quincho, está permitido el uso de equipos de sonido en niveles de sonido razonables y el mismo deberá ser disminuido a partir de las 23:00hs. de domingo a jueves; desde las 01:00 hs. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas. En caso de audición o exceso de ruidos por los invitados, el residente será pasible de multas. y/o podrá ser suspendido el uso del área.
- g) Los daños y perjuicios, serán por cuenta del usuario, que deberá abonarlo en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
- h) El quincho no podrá ser utilizado para reuniones de carácter religioso, político o con fines de lucro, salvo autorización expresa de la Administración y el Consejo de Propietarios, siempre que dichas reuniones no alteren la convivencia ni infrinjan normas legales.

Artículo 5: Relacionado a las responsabilidades de los Residentes:

5.1 Del comportamiento.

- a) Los residentes e invitados deben comportarse de manera respetuosa y cumplir con los principios de convivencia establecidos en este Reglamento. Los criterios para determinar conductas inapropiadas serán definidos por el Consejo de Propietarios en colaboración con la Administración
- b) Cualquier residente que considere sus derechos lesionados, podrá elevar una nota de queja a la Administración, quien está obligado a contestar y a poner a consideración del Consejo de Propietarios.

5.2 Evacuación de Basuras

- a) Cada residente es responsable de la conservación, limpieza e higiene de su Unidad.
- b) La basura deberá colocarse en bolsas reglamentarias (**no en "bolsas de supermercado"**) y deberán estar correctamente cerradas. Residuos especiales, de peso considerable y de gran volumen, ej. Cartones o cajas de electrodomésticos, hierros, etc. no serán retirados por el personal del Condominio, por lo que deberá cada propietario encargarse de su disposición final.
- c) Para las residencias los residuos se deben sacar los días lunes, miércoles y viernes antes de las 9.30hs. am para que estén listas para ser recogidas por el personal de mantenimiento de áreas verdes, pasado este horario quedará a cargo de cada residente acarrear sus residuos hasta el contenedor de basura situado en la vereda del condominio.
- d) Los residentes del Edificio deberán bajar sus basuras hasta el cesto de basura de frente a portería en los mismos días y horario citados en el punto anterior.

- e) El residente que al momento del traslado de la basura ensucie o derrame de líquidos estará obligado a hacerse cargo de la limpieza correspondiente.

5.3 Animales domésticos:

- a) Se permitirá la tenencia de mascotas en las residencias y departamentos, siempre y cuando no sean de gran porte. Es responsabilidad del residente que las mismas no ocasionen ruidos molestos, ni sean un peligro para persona alguna y tampoco ensucien las áreas comunes.
- b) En las áreas comunes siempre los animales deberán transitar con las medidas de seguridad y sujeción (correas).
- c) Está prohibido el acceso de los animales al quincho y zona piscina.
- d) Los animales deberán realizar sus necesidades fuera del predio. En caso que por accidente lo realicen en áreas comunes del Barrio, deberá ser limpiado inmediatamente por el propietario del animal.
- e) No se permitirá la tenencia de aves que generen ruidos molestos como ser loros, cotorras y similares, tampoco animales exóticos o peligrosos (serpientes, lagartos, monos, etc.)
- f) En caso de denuncias consecutivas sobre una misma mascota, la Administración convocará al propietario para resolver la situación. De persistir el problema, se aplicarán sanciones económicas escalonadas, hasta la prohibición de la permanencia del animal en el Condominio.

5.4 Seguridad:

- a) El portón de acceso vehicular y la puerta de acceso al edificio SIEMPRE deberán permanecer cerradas.
- b) Todo residente al entrar o salir por la puerta principal del Edificio debe cerciorarse que se cierre correctamente.
- c) Al detectar cualquier persona o incidente sospechoso, cualquier emergencia o trasgresión de seguridad, se reportará inmediatamente al Portero y/o al sistema 911.
- d) Las unidades del Edificio se encuentran equipadas con sensores de humo, por lo que no se puede fumar en el interior de los departamentos, 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.
- e) Queda terminantemente prohibida la utilización de fuegos artificiales, bombas o similares en cualquier zona del Barrio Cerrado.
- f) Está totalmente prohibido realizar quemas de basuras, fogatas o similares dentro del Condominio.

5.5 Privacidad:

- a) Está prohibida la distribución de publicidad dentro del edificio, salvo las que lleguen por correo.
- b) Los palieres del edificio, lotes vacíos y calles del barrio no pueden ser usados por artesanos u obreros de ningún tipo, ni se almacenará objetos o materiales algunos en ellos. Todo trabajo debe realizarse dentro del lote o departamento propio.
- c) Las mudanzas y los trabajos de mantenimiento o de otro tipo dentro de una residencia o departamento, si produjesen ruidos molestos, se realizarán de Lunes a Sábado entre las 8:00 hs a las 12:00 hs. y de 14:30 hs. a 18:00 hs., no pudiéndose

realizar este tipo de trabajos los domingos y feriados, salvo que se trate de emergencias consentidas por el Portero 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 con juegos de los niños, ya sea dentro de su unidad o en áreas comunes, pero principalmente en los horarios de descanso fijados.

5.6 Revisiones periódicas a unidades propias:

- a) La Administración, el Portero, 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 Barrio y /o Edificio: estado de los sensores de incendio, instalaciones eléctricas, cañerías de agua (en caso de pérdidas), filtraciones del techo u otro similar que pueda afectar a terceros.
- 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, saneamiento, etc. que disponga la Administración; con la sola condición de acordar día y hora dentro del plazo establecido.
- d) Las Residencias y/o 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.

Artículo 6: Reglamento de Obras y modificaciones y mudanzas:

Existe un REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS Y MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS, el mismo tiene como objetivo establecer las normas para los propietarios de las viviendas en el Condominio Cerrado Yvyra Campo Vía, que deseen realizar cualquier trabajo complementario de construcción en la vivienda, así como también, para llevar a cabo tareas de mantenimiento de las mismas. Con esto se busca alcanzar una convivencia organizada entre los distintos copropietarios del emprendimiento y definir la responsabilidad de todos y cada uno de los miembros del condominio que quieran introducir mejoras en su propiedad.

En ningún caso y por ninguna circunstancia, sin autorización previa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, podrá modificarse la estructura del condominio (conjunto habitacional). En consecuencia, las autoridades del Condominio no podrán modificar, ni afectar a un destino diferente, las áreas comunes del condominio: calles, veredas, plazas, áreas verdes, áreas de servicios comunes.

Procedimiento interno a seguir:

- a) Los propietarios interesados en realizar obras deberán presentar una solicitud formal ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, incluyendo planos, descripción del proyecto y tiempo estimado de ejecución.
- b) La Comisión evaluará la solicitud en un plazo no mayor a 15 días hábiles, emitiendo una resolución escrita. Si la solicitud es denegada, se deberán fundamentar las razones.

- c) En caso de autorización, el propietario deberá respetar las normas establecidas en el Reglamento y las disposiciones de la Comisión.

Artículo 7: Disposiciones Generales

- a) Se debe cuidar la estética del Barrio y del Edificio, no asomando al patio del frente o los balcones toallas, ropas, alfombras, etc. para su limpieza o secado.
- b) No se permite que los niños jueguen en la calle, palieres y/o escalera del Edificio, ni que actúen de manera inapropiada en las áreas comunes.
- c) En caso de no cumplir con las normas estipuladas en este u otros Reglamentos vigentes o se perjudicará, comprometerá o afectará a terceros o 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.
- d) La Administración solo 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 siguiente punto.
- e) En caso de reincidencia o falta que el administrador considere grave en primera instancia, se podrá disponer multas a los infractores, en este caso se 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.
- f) Todas las quejas, reclamos o sugerencias se deberán de enviar al Administrador a la dirección de correo info@curupayty.com.py y/o a otros canales habilitados por este.

Disposiciones supletorias.

- a) En caso de conflictos o situaciones no contempladas en este Reglamento, se aplicarán las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración, el Código Civil y las normas legales aplicables a la propiedad horizontal.
- b) Las modificaciones o actualizaciones al presente Reglamento podrán ser realizadas por la Administración, previo consentimiento del Consejo de Propietarios y aprobación por Asamblea de Copropietarios.
- c) Las resoluciones de la Asamblea prevalecerán sobre cualquier disposición conflictiva del Reglamento, siempre que no contravengan normas legales vigentes.
- d) Este Reglamento entrará en vigencia una vez aprobado por la Asamblea de Propietarios y comunicado formalmente a los residentes mediante circulares o medios digitales habilitados por la Administración.

Dispuesto por la Administración en Enero de 2025, “ad-referendum” de la primera Asamblea.