

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

Artículo 1º

Todos los ocupantes del Edificio LA PLACE, sean o no propietarios, están obligados al estricto cumplimiento de las restricciones, limitaciones y prohibiciones que a continuación se enumeran, relativas al uso de las viviendas y en las partes comunes; a fin de mantener una normal convivencia de los ocupantes dentro del Edificio, cuyo conocimiento se presume por el solo hecho de ocupar una unidad.

Artículo 2º

Está absolutamente prohibido:

- a) Destinar las unidades de departamento al funcionamiento de oficinas, talleres, fábricas, casas de pensión y hospedaje, clínicas, clubes, establecimiento comercial de venta de frutas, pescado, carnes en general, productos perecederos ni inflamables de cualquier clase, centro de diversión, casa de juego de azar, etc. Las cocheras no podrán cerrarse con divisorias ni ser destinadas a otros fines que los específicos de su uso
- b) Destinar cualquiera de las unidades, sin excepción ni limitación alguna a actividades contrarias a la tranquilidad, decencia, moralidad y buen nombre del Edificio, así mismo, en ningún caso el destino que se da a la unidad podrá dañar la estética o comodidad del Edificio, ni podrá significar para los demás propietarios molestias por emanaciones, trepidaciones, ruidos o por cualquier otra causa.
- c) Producir, permitir, consentir o tolerar la producción de ruidos, sonidos, gritos, disturbios que afecten la normal tranquilidad que imponen la convivencia en el Edificio, debiendo al efecto usar en forma moderada los aparatos de radios, televisión, instrumentos musicales o de resonancia durante todo el día y en particular reducir sus tonos entre las 12:00hs y las 15:00hs. y entre las 22:00hs. y las 08:00hs. del día siguiente.
- d) Producir olores o emanaciones, cualquiera sea la causa que las motive, cuando por su continuidad, habitualidad, intensidad o frecuencia afecten, molesten o perjudiquen las comodidades o convivencia normal en las unidades o en el Edificio.
- e) Colocar en los sectores comunes o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros o anuncios de propaganda, cables, alambres, sogas o afiches.
- f) Colgar o tender ropas de cualquier tipo o instalar muebles u objetos de cualquier naturaleza en los balcones o ventanas de los departamentos, que afecten la estética y buen aspecto del Edificio. Colocar toldos, artefactos, instalaciones o cosas equivalentes en el frente y contra frente del Edificio, salvo que convenga y autorice el Consejo.
- g) Obstruir los sectores comunes depositando o colocando materiales, mercaderías, muebles y objeto de cualquier naturaleza, que afecten la estética del edificio o su buen aspecto o impliquen daño, molestia, inconveniente o perjuicios a la visual o tránsito de cualquier locatario.
- h) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y salubridad del Edificio, ni alterar los sectores y o cosas de propiedad común por propia decisión.
- i) Alterar la unificación de colores que impera en el edificio, pintando de distintos tonos las partes exteriores de su unidad, como ventanas, puertas, persianas, etc., sin la debida y previa autorización del Consejo.
- j) Realizar reuniones de personas a cualquier hora del día, que puedan molestar a los vecinos, exceptuando las reuniones o fiestas familiares realizadas con debida moderación y sin abusar de una reiteración o continuidad en su realización que afecten la normal convivencia en el Edificio.
- k) Sacudir alfombras, tapices, cortinados, ropas, etc., en los balcones o ventanas del Edificio, escurrir agua o arrojar cosas por ellas que caigan a patios internos, unidades inferiores, partes del Edificio o calzada.
- l) Colocar macetas u otros objetos en la parte exterior del edificio sin la debida protección, debiendo el elemento de protección, no afectar la estética del edificio o su buen aspecto y contarse con el consentimiento del Consejo. No podrán colocarse plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o sectores comunes.
- m) Depositar objetos tales como: madera, botellas, metales, recipientes con líquido, cajas de cartón (que pueda obstruir el ducto), etc., en la escalera o al pie de la boca del ducto en cada piso, es absolutamente necesario que la basura sea colocada en bolsas especiales y bien cerradas antes de expulsarlas por el ducto o dejarlas en la escalera para ser retiradas por el personal de limpieza del Edificio.

Artículo 3º

Cada locatario deberá mantener el control sobre sus empleados a fin de que ellos cumplan con las disposiciones de este reglamento y con las normas habituales de conducta y desenvolvimiento dentro del edificio; este personal no podrá permanecer ni hacer reuniones en pasillos, escaleras y hall de entradas y tampoco al frente de la entrada principal.

Artículo 4º

Todo problema que se origine en la parte interna de cada unidad es responsabilidad exclusiva de cada propietario alcanzar su solución, excepto que sea ocasionado por la instalación central del edificio, en cuyo caso se deberá notificar a la Administración, para tomar las medidas del caso. El portero carece de autorización para adoptar determinaciones al respecto, aunque si es de prudencia poner a su conocimiento cualquier eventualidad que surgiere y pueda ser solucionada con los medios a su alcance.

Artículo 5º

La limpieza de cada unidad corresponde al propietario respectivo, y las de las partes comunes a todos los propietarios en general, siendo el conjunto de propietarios responsables de los gastos que ello ocasionare. Inclusive de la entrega de residuos al recolector municipal de basuras. Las mismas disposiciones se aplican a los locatarios u ocupantes de las unidades en cualquier carácter.

Artículo 6º

La puerta de calle permanecerá cerrada en forma constante y todos los ocupantes del edificio deberán ingresar en el, con la llave facilitada al efecto.

Artículo 7º

El responsable de ingresar animales al edificio quedará obligado a responder por toda molestia, lesión, daño o perjuicio a personas o cosas, sean éstas de propiedad privada o común de los propietarios, y quedará obligado a adoptar las medidas preventivas y de seguridad. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, podrá ser objeto de sanción por parte de la Administración. Ningún animal deberá ser subido a los ascensores, ni al salón social ni abandonado en áreas comunes, como ser área de juegos infantiles, piscina, gimnasio, etc..

Artículo 8º

Toda denuncia o reclamo será atendida por la administración siempre que sea presentada por escrito, no aceptándose los formulados oralmente. Se considerarán válidas las denuncias o reclamos efectuadas en el grupo de mensajería móvil (whatsapp) creado al efecto, con participación de todos los propietarios y el Administrador.

Artículo 9º

Se reserva el uso de la cochera a los propietarios o a los residentes del edificio que ellos designen por escrito, obligándose a su buen uso y destino, con prohibición expresa de usarla como lavadero, arreglos de partes mecánicas, etc., responsabilizándose de cualquier accidente que pudieran ocasionar al inmueble y o bienes de terceras personas, ubicando su vehículo en el lugar establecido por la Administración. Están igualmente prohibidas las cesiones de control remoto del acceso al garage a personas extrañas. Los propietarios de las cocheras son los únicos responsables de cualquier robo o hurto que pudiera acontecer con los vehículos o cualquier otro bien que contenga el mismo. Es obligación de los ocupantes dejar en la Administración el número de las chapas de los vehículos. Cualquier gasto ocasionado por el uso y conservación de la cochera serán pagadas por los ocupantes en forma proporcional.

Artículo 10º

El uso de la piscina está reservada exclusivamente a los ocupantes del edificio y los usuarios están obligados al cumplimiento de las normas que reglan su uso. Podrán hacer uso de la piscina los invitados de los propietarios y ocupantes, con presencia del propietario u ocupante respectivo.

REGLAMENTO USO DE LA PISCINA

1. USO DE LA PISCINA

- 1.1. No se permite el uso de bronceadores, cremas y cosméticos.
- 1.2. No ingrese joyas ni accesorios que puedan causar lesiones.

2. RESTRICCIONES

- 2.1 No se permite el uso de la piscina con heridas abiertas o sin curar.
- 2.2 Los niños menores de 12 años, deben tener supervisión de un adulto.
- 2.3 Totalmente prohibido ingresar a la piscina bajo la influencia del alcohol, droga y otro.
- 2.4 No se permite el baño de animales ni su entrada en el área de la piscina.
- 2.5 No se permiten aparatos eléctricos en el área de la piscina, cuando exista una posibilidad de que los mismos puedan caerse al agua. En todo momento deberá guardarse la debida caución y prudencia en el uso y manejo de los aparatos eléctricos en el área, para evitar cualquier riesgo de accidente.

3. COMPORTAMIENTO

No se permite:

- 3.1. Juegos bruscos, peleas y empujones.
- 3.2. Utilizar vasos de vidrio, botellas de vidrio, y objetos punzantes en el agua.
- 3.3. Masticar chicle dentro de la piscina.
- 3.4. El uso de juguetes, balones, colchones, cuando puedan causar molestia a otros usuarios de la piscina.
- 3.5. Fumar, consumir alimentos o bebidas que puedan caerse al agua.

EDIFICIO SEGURO (Manual Básico)

Manual interno de Portería y Seguridad.

1- El presente manual afecta a los encargados de portería y seguridad del Edificio LA PLACE, de propiedad del Consorcio de Propietarios del Edificio LA PLACE (Asunción – Paraguay).

2- Entiéndase por encargado de portería y seguridad, a toda persona que en forma permanente o accidental se ocupare remuneradamente la custodia del Edificio LA PLACE.

3- El turno de trabajo del mismo es de 06:00 hs. a 18:00.

4- Funciones:

4.1 Registrar en la Planilla proporcionada por la administración las novedades ocurridas en el edificio diariamente en el cual deberá informar:

a) Estado General del inmueble.

b) El control del correcto funcionamiento de equipos y motores: bomba de agua, ascensores, porteros eléctricos, portón a control remoto, sistema de alarma contra incendios, tanques de agua, funcionamiento de todas las fotocélulas.

c) Control del buen funcionamiento de los equipos eléctricos y de luces de las áreas comunes y todo tipo de problemas que puedan ocurrir.

d) Debe reparar los daños y defectos menores ocurridos en las instalaciones sanitarias y eléctricas de las áreas comunes, así también dar solución a inconvenientes menores conforme lo siguiente:

- Motor de agua, sino activa el automático, hacerlo manualmente accionando la perilla.

- Portones: En caso de corte de luz o falla de los motores, desarmar el brazo de arrastre para abrir manualmente.

- Piscina: Encender el motor del filtro todos los días de 8 a 12 horas de la mañana y agregar cloro todas las mañanas conforme a la medida y limpieza de la piscina.

4.2 En caso de existir problemas dentro del inmueble por cualquier equipo instalado en el edificio deberá dar aviso de los inconvenientes surgidos a la administración central del edificio.

4.3 En caso de reparación o reposición por mantenimientos o desperfectos de cualquier parte del edificio y que concurren profesionales para el servicio, el portero deberá acompañar, interiorizarse y tiene la obligación de conocer exactamente el motivo del desperfecto como así también las distintas alternativas de solución, debiendo este informar inmediatamente a la administración de manera que esta tome la decisión tendiente a la solución del problema planteado.

En caso de las reparaciones mencionadas y que la misma requiera de cambios de piezas, debe constatar que fuesen efectivamente reemplazadas, obligándose a guardar la pieza cambiada en el depósito hasta que la administración decida el destino efectivo de las mismas.

No podrá autorizar bajo ningún punto de vista el retiro de los equipos o cualquier elemento, herramienta o instrumentos por parte de persona alguna, sin previa autorización de la administración. De existir autorización, el portero tomará nota de lo retirado, individualizar por su número de serie u otra característica del equipo.

4.4 El portero, tiene a su cargo el control del stock periódico de los materiales e insumos, siendo responsable de solicitar a la reposición de los mismos.

4.5 Todos los materiales y herramientas proporcionadas por la administración estarán a cargo exclusivamente del portero, corriendo por cuenta de éste la reposición en caso de pérdida o extravío de los mismos.

4.6 La recepción y distribución de las boletas de energía eléctrica (factura de la ANDE), a los condominios correspondientes.

4.7 En caso de siniestros en el Edificio, debe proceder a dar aviso al cuerpo de bomberos, en caso de incendio debe activar la alarma y si las circunstancias lo permiten, proceder a dar los primeros auxilios.

4.8 Bajo ningún punto de vista deberá intervenir en asuntos personales de los habitantes del edificio.

4.9 Podrá dar asistencia o ayuda a los propietarios o habitantes del edificio, siempre que esto no impida cumplir con sus funciones en atención al resto de los condominios. En este caso, se entiende por asistencia, y de carácter obligatorio, la cobertura a los residentes en el acceso vehicular, por lo que el Guardia de Seguridad, serán instruido para cumplir con esta función.

4.10 Tiene prohibido intervenir en cualquier asunto o hecho que se registre en las inmediaciones del edificio, sin autorización de la administración, pues esto supondría el abandono de su puesto de trabajo.

4.11 Debe dar aviso a la administración, de la ocupación y desocupación de inquilinos (mudanzas), lo cual no se puede realizar sin la coordinación y autorización de la Administración.-

4.10 En oportunidad de la entrega de su puesto de control en el horario previsto, debe informar conforme a la planilla establecida, todos lo sucedido en su turno de trabajo con relación los establecido en el artículo 4.1 de este manual, además de la entrada y salida de personas y vehículos.

LAS RECORRIDAS DE CONTROL DEBEN SER PERIÓDICAS ANTES Y DURANTE EL TURNO DE GUARDIA, SIENDO ESTO OBLIGATORIO DE UN MÍNIMO DE CUATRO (4) RECORRIDAS DIARIAS EN HORARIOS DE MENOR TRANSITO DE VEHÍCULOS Y PERSONAS QUE INGRESEN O SALGAN DEL EDIFICIO.

En caso que se omitiera algún detalle, debe consultar con la administración y ésta establecerá las acciones.

PREVENCIÓN DE INCENDIOS

No sobrecargar las instalaciones eléctricas; realice ampliaciones o modificaciones y verificación de dicha instalación solo con profesionales. No usar equipos eléctricos tales como: hervidores, calentadores u artefactos de encendido a leña o carbón que no estén expresamente autorizados. No fumar en el edificio. No almacenar productos inflamables ni combustibles en el Edificio. No obstruya los accesos a pasillos y escaleras de incendios. En caso de percibir olor a quemado, humo u otra situación de riesgo potencial avise al Portero o a la Administración o a los Bomberos. Mantenga cerradas las ventanas del edificio, ya que en caso de principio de incendio, las ventanas abiertas facilitan la propagación del fuego. Realizar el mantenimiento anual de los extintores. Aprenda a utilizar los elementos de combate de incendios. No estacionar vehículos frente a los accesos del Edificio, ni obstruir el acceso al mismo.

INSTRUCCIONES EN CASO DE INCENDIO

Mantenga la calma. Comunique el principio de incendio al Portero, ó activando el "pulsador de alarma de incendio", ó informando el siniestro personalmente o por teléfono. Avise al personal, residentes, clientes, cuidando que no se produzca pánico o histeria colectiva. Si existe un extintor en las cercanías utilícelo para sofocar el fuego e impedir su propagación. Si le es posible, aleje del foco del incendio, todo elemento que pueda arder por los efectos del calor. Si existe humo, avance gateando junto al suelo hasta la escalera de incendio, con el objeto de respirar aire menos contaminado, proteja la boca y la nariz con un pañuelo, preferentemente mojado, no abra puertas calientes. Baje por la escalera de incendio hasta la planta baja. Salga del Edificio.

En caso de Incendio por cortocircuito:

Primero: Avise al personal, residentes, clientes, cuidando que no se produzca pánico o histeria colectiva, no trate a apagar el fuego sino está capacitado para hacerlo, desconecte la energía eléctrica en el tablero general, si no es posible salga de la casa y espere la llegada de los bomberos o personal capacitado. Si consigue hacerlo y el fuego es pequeño apáguelo con un extinguidor, de lo contrario, salga de la casa y espere la llegada de los bomberos.

En caso de incendio originado en la cocina: la prevención en la cocina tiene estos pasos: cuando cocine, vigile atentamente lo que se calienta y no lo deje desatendido, ni por un segundo. Dos de cada cinco muertes por incendios en cocinas ocurren porque nadie atendía la cocción.

No deje nada cocinando en el fuego, ni aparatos eléctricos de gran consumo en marcha cuando abandone su domicilio. Use mangas cortas o ajustadas cuando cocine. Evite también la ropa con flecos o detalles que podría expandir el fuego con facilidad. Tenga siempre un extintor en la cocina. Evite las corrientes de aire en la cocina que pudieran apagar el gas, especialmente si está usted en otra habitación. No almacene, ni manipule líquidos inflamables en la cocina. Evite acumular combustibles innecesarios en su casa, como ropa vieja, periódicos, pinturas, etc.

Apague la fuente de calor, si es posible, corte la corriente eléctrica y la entrada de gas. Intente apagar el fuego solo si es pequeño y se puede controlar. Sitúese entre el fuego y la vía de escape, Avise al personal, residentes, clientes, cuidando que no se produzca pánico o histeria colectiva. Si no puede apagarlo, no corra riesgos inútiles: busque un lugar seguro y abandone la zona. Si es posible, retire los productos combustibles o inflamables próximos al fuego. Si alguna olla de la cocina comienza a quemarse, trate de sofocar el fuego cubriéndola con una tapa. Mantenga cerrada la puerta del horno o del microondas si se inicia un incendio. Nunca vierta agua sobre un incendio por grasa o líquidos inflamables. El agua hará que el fuego se extienda. Tampoco la utilice si puede alcanzar instalaciones eléctricas.

Evacuación del Edificio:

Un edificio en llamas se evacúa así: el último en salir de la habitación no debe cerrar la puerta. El cerrar la puerta dificulta los esfuerzos de rescate y búsqueda de los bomberos.

Diríjase hacia la salida. No utilice los ascensores bajo ninguna circunstancia.

Manténgase cerca del piso para evitar el humo y los gases tóxicos. El mejor aire se encuentra cerca del piso, así que gatee de ser necesario.

Si es posible, cubra su boca y nariz con un trapo para ayudar a su respiración.

En un edificio de varios pisos, las escaleras serán su ruta primaria de escape.

Una vez que esté en la escalera, proceda hacia la planta baja, y nunca vaya hacia un piso más alto.

Una vez afuera del edificio, repórtese con los encargados, para facilitar el conteo del personal.

OTRAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Aunque la nueva normativa en materia de construcción de edificios, incrementa los niveles de seguridad estructural de los mismos, existen muchas otras fórmulas para conseguir edificios más seguros aplicando el sentido común y siendo escrupulosos con la limpieza, obtendremos interesantes mejoras y podremos prevenir riesgos innecesarios para los residentes. Unas sencillas normas de convivencia por parte de los residentes pueden ser fundamentales para este objetivo. Si todos actuamos con respeto hacia los demás y somos conscientes de la importancia de nuestras actuaciones, contribuiremos a una tarea fundamental: lograr edificios más seguros.

¿Qué medidas preventivas están en nuestra mano? No tirar papeles y desperdicios al suelo de las áreas comunes, evitando así que otras personas puedan tropezar con los mismos; revisar nuestras bolsas de basura para que no derramen líquidos por las zonas comunitarias cuando las trasladamos al contenedor; no tirar colillas en el edificio ni apagarlas en los macetones y objetos decorativos ubicados en las distintas plantas del edificio; tender la ropa en los lugares habilitados para tal fin, evitando el goteo de las prendas sobre la vía pública; vigilar a las mascotas y a los niños para que no ensucien ni ocasionen desperfectos en los bienes comunitarios; contribuir con nuestro comportamiento a la limpieza y al mantenimiento de las zonas comunitarias. Si respetamos estas sencillas normas de convivencia, ayudaremos a prevenir riesgos innecesarios para los residentes.

Por último la limpieza y el mantenimiento de las zonas comunitarias es una cuestión vital, pues indudablemente la ausencia de ambos conceptos favorece la insalubridad del edificio con el perjuicio consiguiente de los residentes, y puede contribuir a la creación de focos de suciedad que en el futuro pueden ocasionar males mayores como inundaciones ante una falta de limpieza exhaustiva del sumidero, o incendios por el contacto de los residuos con materiales inflamables. En cuanto a limpieza y el mantenimiento de las zonas comunitarias nos referimos no sólo al portal, la escalera, los ascensores y los pasillos, sino también al resto de los espacios que forman parte del edificio, como el garaje, los trasteros, los patios comunitarios y las zonas de esparcimiento, como jardines, parques, piscinas y áreas de deporte y bienestar.

NÚMEROS TELEFÓNICOS EN CASO DE URGENCIAS:

BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PARAGUAY

132

BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ASUNCIÓN

(021) 225-400



ADMINISTRACIÓN EDIFICIO

ADMINISTRADOR

ASISTENCIA TÉCNICA

Nelson Valdez

24hs

(021) 494.894

(0984) 105.013

(021) 3268599

DESEAMOS SEGUIR INVIRTIENDO EN TECNOLOGÍA Y MEJORAS PARA EL EDIFICIO, TANTO EN LA SEGURIDAD COMO EN UN MEJOR ESTILO DE VIDA, POR LO QUE SOLICITAMOS EL PAGO PUNTUAL DE LAS EXPENSAS PARA HACER POSIBLE TODO CUANTO ESTAMOS COMPROMETIDOS CON USTEDES.

LA ADMINISTRACIÓN