REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE DEPARTAMENTO SOLANO UBRIQUE

INDICE

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS 4
TITULO I 4
DISPOSICIONES GENERALES 4
CAPITULO I 4
ARTICULO 1. OBJETO 4
ARTICULO 2. CONOCIMIENTO, ACEPTACIÓN Y CUMPLIMIENTO 4
ARTICULO 3. ORGANIZACIÓN 5
3.1. La Asamblea General De Copropietarios 5
3.2. Consejo de Administración. Duración y Funciones. 5
3.3. La Administración. 6
3.3.1. Otras Funciones específicas del Administrador. 7
3.3.1.1. Gerenciamiento del Personal 7
3.3.1.2. Revisión Periodicas de Propiedades 7

CAPITULO II 8
DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES 8
ARTICULO 4. DE LAS ÁREAS PRIVADAS 8
ARTICULO 5. DE LAS ÁREAS COMUNES 8
ARTICULO 6. USO DE LAS ÁREAS COMUNES 9

TITULO II 10
DE LOS PROPIETARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TITULO 10
CAPITULO I 10
DERECHOS, DEBERES Y PROHIBICIONES 10
ARTICULO 7. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. 10
ARTICULO 8. DEBERES U OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. 11
ARTICULO 9. CONTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES, EXTRAORDINARIOS, FONDO DE RESERVA 13
9.1. Gastos Comunes 13
9.2. Fondo de Reserva 15

9.3. Cuota de Participación 14
9.4. Cobro de las Expensas y Pago de Servicios 15
9.5. Responsabilidades y procesos en caso de incumplimientode pago de Expensas 16
9.6. Certificado de Expensas 16
9.7. Responsabilidades Frente a Terceros 16
ARTICULO 10. PROHIBICIONES. 16

CAPITULO II 19
DE LAS NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE UNIDADES PRIVADAS 19
ARTICULO 11. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS QUE ARRIENDAN SUS UNIDADES PRIVADAS. 19

CAPITULO III 20
DE LA TENENCIA DE MASCOTAS 20
ARTICULO 12. OBJETO 20
ARTICULO 13. DISPOSICIONES GENERALES 20
ARTICULO 14.. TRÁNSITO DE MASCOTAS Y EXCRETAS 20
ARTICULO 15. PROHIBICIÓN 20
ARTICULO 16. RESPONSABILIDAD 21

TITULO III 21
DE LAS ZONAS Y BIENES DE USO COMUN Y OTRAS DISPOSICIONES 21
CAPITULO I 21
CIRCULACION INTERNA. ESTACIONAMIENTOS. 21
ARTICULO 17. CIRCULACION INTERNA. ESTACIONAMIENTOS 22
ARTICULO 18. PASILLOS 22
ARTICULO 19. INGRESO AL EDIFICIO DE PERSONAS NO RESIDENTES, PROVEEDORES, DELIVERYS. 22
ARTICULO 20. CIRCULACIÓN INTERNA. 23
ARTICULO 21. ESTACIONAMIENTO, BAULERAS 24

CAPITULO II 25
DE LAS INSTALACIONES COMUNES DE USO EN GENERAL 25
ARTICULO 22. SISTEMA DE INCENDIOS 25
ARTICULO 23. SISTEMA DE CAÑERÍAS Y REGISTRO FLUVIALES 26

ARTICULO 24. SISTEMA ELÉCTRICO 26
ARTICULO 25. ASCENSORES 26
ARTICULO 26. FACHADA Y PALIERES PRINCIPALES 27
ARTICULO 27. BALCONES 28
ARTICULO 28. JARDINES, PATIOS, Y PASEO CENTRAL 29

CAPITULO III 29
DEL USO DE AMENITIES 29
ARTICULO 29. LAVANDERIA 29
ARTICULO 30. PISCINA 30
ARTICULO 31. NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SALON MULTIPLE Y PARRILLA 33

CAPITULO IV 35
ARTICULO 32. HIGIENE Y DESECHO DE RESIDUOS 35
ARTICULO 33. AGUA ESTANCADA, REPRODUCCIÓN DE MOSQUITOS Y OTROS: 35

CAPITULO V 35
MUDANZAS 35
ARTICULO 34. MUDANZAS 35

TITULO IV 36
CAPITULO I: SANCIONES 36
ARTICULO 35. APERCIBIMIENTO 36
ARTICULO 36. MULTA 36
ARTICULO 37. SUSPENSIÓN O RESTRICCIÓN DE USO 37
ARTICULO 38. PROHIBICIÓN DE ACCESO Y EXPULSIÓN 37
ARTICULO 39. REITERACIÓN 37
ARTICULO 40. TABLA DE SANCIONES 38
ARTICULO 41. JURISDICCIÓN 39
ARTICULO 42. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 39

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 de Departamentos Solano Ubrique*** 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**.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I
ARTICULO 1. OBJETO

El presente reglamento 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, a las normas y procedimientos tendientes a la protección de las personas y los bienes, a la regulación de los diferentes aspectos que hacen a la vida en comunidad dentro del edificio, y 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.

De igual forma se debe dotar a la Administración de una reglamentación encaminada a propiciar la práctica de los valores individuales y sociales en las interrelaciones de la comunidad y responsabilidad social promocionando el bienestar personal y comunitario, con el fin de garantizar la tranquilidad, la seguridad y el respeto entre todos los tenedores a cualquier título.

Organizar y reglamentar las formas de participación de los propietarios, y la utilización de las áreas comunes, así como la limitación al uso de las unidades privadas cuando afecte las condiciones de tranquilidad y seguridad de los demás propietarios.

ARTICULO 2. CONOCIMIENTO, ACEPTACIÓN Y CUMPLIMIENTO

Se presume que por el sólo hecho de ocupar una unidad, que tanto el propietario, titular, familiares, como inquilinos, pasajeros, comodatarios e invitados, están en

pleno conocimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento y las aceptan en su totalidad. Los Copropietarios están obligados a hacer saber a los ocupantes a cualquier tipo de sus unidades, el contenido de este reglamento, responsabilizándose directamente por cualquier daño, desperfecto o falta cometida por ellos.

Este reglamento interno debe ser obligatoriamente cumplido sin excepciones de clase o tipo alguno, por todas aquellas personas que habiten el **Edificio Solano Ubrique,** ya sean propietarios, titulares de unidades, familiares, inquilinos, visitantes, pasajeros, invitados, sus familias, dependientes, residentes y ocupantes a cualquier título, y también por el personal y los proveedores del edificio, bajo apercibimiento de las sanciones que se establecen más adelante en este mismo reglamento.

Por tratarse de un edificio habitacional de alta densidad, el usufructo no adecuado de las áreas comunes 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, el entendimiento que el vivir en comunidad exige restricciones a los privilegios.

ARTICULO 3. ORGANIZACIÓN

Para el cumplimiento de los fines y objetivos del presente reglamento se mantienen las líneas jerárquicas de la copropiedad, esto es: La Asamblea General de Copropietarios, y La Administración.

3.1. La Asamblea General De Copropietarios

La Asamblea de Propietarios es la máxima autoridad bajo este Reglamento según el art 23 del Reglamento de Copropiedad.

Tendrán derecho a participar en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias todos los propietarios, prominentes compradores, poseedores o sus representantes debidamente acreditados con carta poder certificada por escribanía. El administrador no podrá actuar como representante de ningún propietario.

En las Asambleas Ordinarias como Extraordinarias, solo se tratarán y votarán las cuestiones incluidas exclusivamente en el orden del día comunicado en la citación, cualquier otra cuestión que se trate o vote fuera del mismo, no será obligatorio para los propietarios y pasible de nulidad a su respeto.

Sus decisiones son de cumplimiento obligatorio y necesario, aún para las minorías, ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aceptadas por la mayoría, por la ley, y la reglamentación aplicable.

3.2. Consejo de Administración. Duración y Funciones.

Se estatuye la existencia de un Consejo de Administración, integrada por 5 (cinco) propietarios que serán nombrados por la Asamblea Ordinaria los cuales estará integrado por 1 (un) presidente; 2 (dos) miembros titulares, y 2 (dos) miembros suplentes. En caso de renuncia, fallecimiento o cualquier otra causa que ocasione la vacancia transitoria de un cargo titular, entrara en desempeño el primer suplente que corresponda, debiendo ocupar su lugar en forma inmediata. En caso de renuncia, fallecimiento o cualquier otra causa que ocasione la vacancia transitoria de un cargo titular, entrara en desempeño el primer suplente que corresponda, debiendo ocupar su lugar en forma inmediata. En caso de ausencia o incapacidad de los suplentes, el consejo de propietarios elegirá al reemplazante entre los propietarios del consorcio y estos cubrirán el cargo hasta la próxima asamblea general.

Durarán 1 año en sus funciones, siendo elegidos por Asamblea, pudiendo ser reelegidos y cuyos cargos no serán remunerados y sus tareas serán entendidas como una cooperación personal, desinteresada, a favor del consorcio.

Otras funciones a llevar a cabo:

- Orientar a la Administración sobre las necesidades, requerimientos y/o deseos de los moradores.
- Revisar, guiar y aconsejar sobre los presupuestos presentados
- Analizar los presupuestos e informes técnicos.
- Resolver sobre prioridades de Mantenimiento y conservación
- Fiscalización administrativa, técnica y contable del Consorcio
- Fijar cuantía de sanciones pecuniarias dentro de los límites y atribuciones que le acuerda el presente reglamento de copropiedad y administración.
- Cumplir y hacer cumplir este reglamento, interpretándolo en caso de duda y resolviendo sobre asuntos no previstos y que tengan carácter de urgencia.
- Aprobar en primera instancia el presupuesto anual de gastos a propuesta del administrador.

3.3. La Administración.

El Administrador durará un (1) año desde su elección en el ejercicio de sus funciones, siendo renovable sus mandatos indefinidamente por periodos iguales, salvo que, por una Asamblea citada a tal efecto, se le destituya por motivos fundados. Llevará a cabo funciones descriptas en el Código Civil, título IV y el Reglamento de Copropiedad del **Edificio Solano Ubrique.**

El Administrador entre sus funciones podrá aprobar gastos hasta la suma de Gs. 1.000.000 (guaraníes un millón). Es facultad exclusiva representar a la Copropiedad, como actor o demandado en las causas judiciales que se promovieran.
Queda facultada a la administración la autoridad del Reglamento Interno de Convivencia.

3.3.1. Otras Funciones específicas del Administrador.

3.3.1.1. Gerenciamiento del Personal

Es facultad exclusiva del Administrador, la contratación y el despido de todos los empleados del consorcio, el control sobre los mismos, la distribución de sus tareas, y la imposición de sanciones y correctivos.

El personal que desarrolla actividades en el edificio mantiene relación directa y de dependencia con la Copropiedad, por lo que no son empleados de cada propietario de unidades, sino del condominio en su conjunto, y responden a órdenes y directivas impartidas por la Administración.

Los reclamos particulares sobre prestación de servicios comunes (conserjería, guardias de seguridad, jardinería, limpieza, etc.) 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 Consorcio.

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

3.3.1.2. Revisiones Periódicas de Propiedades

La Administración, designada por la 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 ductos de humo, calor, de las cañerías de agua, de los aparatos del sistema 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, y no se pueda contactar con el titular respectivo, el Administrador 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.

OBS.: Si bien este punto 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.

CAPITULO II
DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES

ARTICULO 4. DE LAS ÁREAS PRIVADAS

Las unidades privadas son de uso exclusivo para desarrollar las actividades personales, familiares. No podrán destinarse a actividades que perturben el derecho legítimo de los demás, ni a conductas contrarias a la ley, moralidad y las buenas costumbres, ni ejercer actos que comprometan la seguridad del inmueble y/o copropiedad. No se permite el desarrollo de actividades profesionales.

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 cumplan estas disposiciones, debiendo en todos los casos comunicar a la Administración los datos del nuevo ocupante.

Para los alquileres temporales (o de corto plazo) el propietario deberá comunicar obligatoriamente a LA ADMINISTRACION, en un lapso de al menos 48 a 24 horas antes del ingreso de los inquilinos con los datos personales de las personas y el tiempo de estadía de los mismos, los mismos deberán presentar obligatoriamente el examen de PCR (Proteína C Reactiva) para el COVID19 NEGATIVO, para autorizar el ingreso al edificio. Así mismo los propietarios deberán facilitar al inquilino entrante de las reglas internas de convivencia del edificio.

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 mismas.

ARTICULO 5. DE LAS ÁREAS COMUNES

Se considera área común todos aquellos bienes y/o sectores del edificio de departamentos sobre los cuales ningún copropietario 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. En tal caso el propietario cede todo derecho al uso y goce de los sectores y bienes comunes, no pudiendo hacer uso el copropietario de las áreas comunes.

El edificio cuenta con las siguientes áreas comunes:

- Cimientos, pilares, vigas localizadas en la dirección de los muros o paredes que separan el edificio de departamentos entre sí,
- Acceso peatonal
- Bocas y ductos de descarga y ventilación,
- Instalaciones comunes para agua, cañerías de incendio, alcantarillado, aseo, electricidad, teléfono u otros servicios generales.

- Salas de tableros, generador, bomba.
- Extinguidores
- Ducto acceso vehicular y áreas de circulación de estacionamiento.
- Espacios de circulación común.
- Jardines
- Escaleras y ascensores
- Estacionamientos
- Palieres
- Piscina
- Lavandería
- Solarium
- Salón Múltiples y Parrila

ARTICULO 6. USO DE LAS ÁREAS COMUNES

6.1. Todo copropietario y/o usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de las mismas y advirtiendo a los empleados cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

6.2. Será obligación de los Copropietarios y/o Usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, reportar cualquier incidente al administrador, o algún miembro del Consejo de Administración.

6.3. Es obligación de todos quienes habiente en el **Edificio Solano Ubrique**, recordar a los niños que deben respetar el descanso de los demás.

6.4. Respetar y acatar las instrucciones que constan en el presente Reglamento.

6.5. En los días feriados para evitar la aglomeración debe reservar las áreas comunes que tienen un límite de personas con por lo menos 48 horas de anticipación, en el caso de que no exista Copropietario y/o Usuario, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, en estas áreas se podrá utilizar en ese momento sin problema.

6.6. No podrán hacer uso de estas áreas los Copropietarios y/o usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, que estén adeudando expensas u otras obligaciones.

TITULO II
DE LOS PROPIETARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TITULO

CAPITULO I
DERECHOS, DEBERES Y PROHIBICIONES

1- Los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Copropiedad y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
2- Este Reglamento aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la propiedad.
3- Los departamentos del Edificio Solano Ubrique, son destinados exclusivamente para vivienda, no pudiendo en consecuencia ser utilizado para otra actividad distinta, ya sea comercial o industrial, queda estrictamente prohibido colocar carteles, letreros, o destinarlas a oficinas, taller o comercios de cualquier índole, sea con o sin fines de lucro.
4- Todo copropietario, tenedor a cualquier título, se hará responsable por los daños que cause él o sus dependientes o personas que ingresen a su establecimiento, a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración, previa notificación por escrito.
5- Para el caso de los arrendatarios o cualquier tenedor del inmueble, cada copropietario se hará responsable de la entrega del Reglamento Interno de Convivencia, ya sea directamente o a través de la inmobiliaria quien haga sus veces.

ARTICULO 7. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

7.1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil, el Reglamento de Copropiedad.

7.2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, arrendar, ceder la tenencia de su inmueble a cualquier título conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.

7.3. Solicitar a la Administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y el Reglamento de Copropiedad.

7.4. Elegir y ser reelecto para los cargos de responsabilidad y representación en la comunidad de la copropiedad.

7.5. Solicitar a la Asamblea General o Consejo de Administración la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes privados que violen las disposiciones consagradas en el Reglamento de Copropiedad y del presente Reglamento Interno.

ARTICULO 8. DEBERES U OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

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

8.1. Conocer y cumplir las disposiciones legales, el Reglamento de copropiedad y el Reglamento interno de convivencia;

8.2. Pagar las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, dentro del plazo y condiciones definidos por el presente Reglamento Interno o la Asamblea General de Copropietarios.

8.3. Pagar oportunamente las multas por infracción al presente Reglamento y los reajustes fijados por morosidad en el pago de los Gastos Comunes;

8.4. Comunicar por escrito a la Administración el lugar de su domicilio, nombre completo y documento de identificación, indicando el lugar en donde recibirá notificaciones, citaciones de la Asamblea;

8.5. Acatar y cumplir las decisiones tomadas por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y la Administración;

8.6. Asistir a las reuniones de Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Propietarios;

8.7. Informar a la Administración, los datos del inquilino, así como hacerle saber la existencia de este Reglamento Interno y la obligatoriedad de su cumplimento, siendo en todos los casos el propietario, el responsable final en caso de incumplimientos y quedando por ende sujetos a las sanciones establecidas;

8.8. Usar su bien de dominio privado de acuerdo a su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa o atente contra la seguridad de la copropiedad y/o los copropietarios, usuarios, trabajadores como así mismo producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y tenedores o que afectan la salubridad pública;

8.9. Responder solidariamente por actos u omisiones de tenedores y usuarios de su unidad privada;

8.10. Mantener y conservar la fachada y la forma exterior de los bienes privados;

8.11. Mantener y conservar todas las redes eléctricas, hidráulicas y demás que se encuentren dentro de su propiedad privada, a fin de evitar daños a las demás unidades privadas o zonas comunes del **Edificio Solano Ubrique**;

8.12. Solicitar autorización por escrito a la Administración, para la ejecución de cualquier tipo de mudanza, indicando la hora y detalle del mismo;

8.13. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que se originen por su descuido;

8.14. Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infecciosa;

8.15. Velar por el buen funcionamiento de aparatos o instalaciones de su unidad privada;

8.16. Tratar de manera digna y respetuosa al personal administrativo, conserjería, operativo, mantenimiento y seguridad que preste su servicio al Consorcio de Copropietarios del **Edificio Solano Ubrique**, en caso de cualquier inconveniente con los mismos, comunicar su queja o reclamo a la Administración;

8.17. Solicitar autorización y comunicar cualquier trabajo de ampliación o manutención que se efectúe tanto al interior como al exterior de los departamentos por escrito a la Administración;

8.18. 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;

8.19. Las modificaciones y refacciones en la parte exterior del departamento, específicamente balcones y terrazas, deben aprobarse necesariamente por la asamblea de propietarios y extenderse a la totalidad de las unidades por criterio de uniformidad;

8.20. Los trabajos que generen ruidos molestos o alteren la sana convivencia de sus vecinos, deberá ejecutarse, exclusivamente, **de lunes a viernes de 7:30 a 12:00 horas 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 procediese 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 no cumpliese con interrumpir el trabajo, este acto será causal de una multa leve que serán cargados a su gasto común, bastando para ello, la verificación visual de la administración o el informe de Conserjería o Guardia de Seguridad;

8.21. Informar por escrito a la Administración con un plazo mínimo de 48 horas la nómina de personas que ingresarán para realizar el trabajo dentro de su unidad privada. Si fuese una emergencia, fuera de los días y horarios indicados, también se informará a la Administración, con el fin de informar a los demás moradores;

8.22. Usar equipos de sonido y televisores con un volumen razonable que no perturbe la tranquilidad de los vecinos. Esta misma recomendación se aplica a las reuniones que se sostengan en la terraza y los departamentos. Estas recomendaciones deben ser tomadas en cuenta **a partir de las 22 horas de lunes a domingos**. Lo anterior sin perjuicio de las acciones inmediatas que le corresponden por derecho a la conserjería/guardia para resguardar el orden y la paz en la comunidad, como acudir a la Policía Nacional;

8.23. Cuidar de no provocar ruidos o desordenes en horas que ordinariamente se destinan al descanso **(de 22:00 horas a 06:00 horas),** ni podrá ejecutar acto alguno que pueda comprometer, o de algún modo poner en peligro la seguridad del Edificio;

8.24. Informar por escrito cualquier evento o queja de vecinos por excesos que de cualquier manera transgredan las pautas indicadas causando molestias, identificando el denunciante y denunciado, la fecha, y remitiendo una descripción de los hechos en forma clara. En caso de transgresiones ostensibles y 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. La Administración evaluará en tales casos la aplicación de sanciones conforme el capítulo respectivo.

ARTICULO 9. CONTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES, EXTRAORDINARIOS, FONDO DE RESERVA

9.1. 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:

- Los gastos de administración, pagos y cobros de obligaciones del Consorcio de Copropietarios y realización de Asambleas;
- 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 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. 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.
- Expensas originadas 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.
- 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.
- 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.
- 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.

9.2. 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.

9.3. Cuota de Participación

Los gastos comunes serán costeados por cada propietario en la proporción que represente la superficie que corresponda exclusivamente a la unidad de su propiedad con relación a la totalidad de la superficie del Edificio (ver planilla de copropiedad del Reglamento de Copropiedad).

9.4. 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 Consorcio de Copropietarios del **Edificio Solano Ubrique**, 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:

- Efectivo/Cheque a la Vista en el domicilio de la Administración.
- 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.
- Depósito en la cuenta habilitada para dichos cobros, cuya constancia deberá presentar al Administrador para la facturación correspondiente.

9.5. Responsabilidades y procesos en caso de incumplimiento de pago de Expensas.

El pago de las expensas y fondos se realizará dentro de los (10) diez días del mes, caso contrario, se constituirá en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, debiendo abonar al Consorcio abonar una multa de recargo cuyo importe será el equivalente a la tasa intercambiaría que el Banco Central del Paraguay fija, para sus descuentos de documentos con más un 100 por ciento de ese mismo interés y calculando sobre el monto de la expensa y por los días que medien entre la fecha de iniciación de la mora y el día efectivo de la expensa en cuestión. 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, y la emisión del certificado de deudas, 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.

9.6. Certificado de Expensas

Es condición indispensable para la transferencia de dominio de la propiedad privada, el certificado es otorgado exclusivamente por el Administrador del Edificio, en el que consta la inexistencia de deudas con el Consorcio de Copropietarios del **Edificio Solano Ubrique**.

9.7. Responsabilidades Frente a Terceros

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

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.

ARTICULO 10. PROHIBICIONES.

Los Copropietarios y todas las personas que ocupen bienes privados a cualquier título, deberán abstenerse de ejecutar cualquiera de las conductas o actos que se describen, las cuales se constituyen obligaciones de no hacer:

10.1. Enajenar o conceder el uso de su bien privado para usos distintos de los autorizados en los reglamentos vigentes en la Copropiedad.

10.2. Destinar su unidad privada a usos contrarios a la moral y buenas costumbres que atenten contra la normal convivencia o a fines prohibidos por la Ley.

10.3. Realizar modificaciones o adiciones, ejecutar construcciones de cualquier tipo, si previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración o la Administración.

10.4. Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los residentes o que comprometa la seguridad y habitualidad del edificio o de sus unidades, 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.

10.5. 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.

10.6. Colocar en las entradas de los departamentos objetos que provoquen golpes, manchas, rayas o daños en general a estos espacios comunes, menos aún, si ellos provocan molestias a los copropietarios. Con todo, se buscará la uniformidad de estos espacios comunes atendiendo las pautas que para ello entregará la 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.

10.7. Arrojar colillas de cigarrillo, envases, botellas, escupos, basuras etc. desde los balcones hacia el garaje interior y jardines del edificio ni en las áreas de tránsito y áreas comunes.

10.8. Arrojar basuras u otros elementos, hacer necesidades fisiológicas en los bienes de propiedad común, o de otros bienes de propiedad privada o en las vías de acceso.

10.9. Introducir o mantener en su unidad privada, sustancias húmedas, inflamables, explosivas, corrosivas, antihigiénicas y demás sustancias que representen peligro para la seguridad de la construcción, para la salud o seguridad de los Copropietarios, Residentes y trabajadores de la copropiedad.

10.10. Prender cualquier tipo de fuego para quemar basuras, desechos orgánicos o similares realizar asados en lugares de área común no habilitados para tal efecto.

10.11. Utilizar las ventanas, los árboles, postes, balcones, los pasos peatonales, jardines, para colocar ropas, tapetes, y en general todo elemento que afecta la fachada de la unidad.

10.12. Tener en la unidad privada animales peligrosos, silvestres y en vía de extinción.

10.13. Arrojar telas, materiales duros o indisolubles, arena, tierra, y en general todo elemento que puede obstruir los canales de aguas lluvias de la copropiedad. En caso de infringir la presente prohibición, la persona que así lo hiciere, deberá responder de todo perjuicio, corriendo por su cuenta con los gastos que demanden las reparaciones, sin perjuicio de las multas a que esta infracción diere lugar.

10.14. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales, generar ruidos molestos o vibraciones que interrumpan las señales de radio y televisión.

10.15. Consumir en exceso bebidas alcohólicas, drogas y cualquier otra sustancia prohibida, en todas las áreas de dominio común del edificio, tales como estacionamientos, niveles, piscina, escaleras, terraza, ascensor etc.; so pena que, de ser sorprendidos, se solicitará la presencia de la Policía Nacional y se realizará la denuncia ante la Justicia Ordinaria.

10.16. Consumir cigarrillos y drogas de cualquier índole 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, so pena que de ser sorprendidos, se solicitará la presencia de la Policía Nacional, la Fiscalía Antinarcóticos y se realizará la denuncia ante la Justicia Ordinaria, además de las sanciones previstas en las disposiciones de la Ley Nº825/96 “De Protección de No Fumadores”.

10.17. Dar bebidas alcohólicas al personal dependiente del Consorcio.

10.18. Utilizar zonas comunes para el desarrollo de camping e instalación de carpas, muebles, avisos, propagandas o cualquier elemento no autorizado por la Administración.

10.19. Sembrar en los jardines de las áreas privadas especies que, con sus raíces, puedan afectar zonas comunes o privadas.

10.20. Instalar antenas o elementos no autorizados por la Administración.

10.21. Obstruir las instalaciones de servicios, zonas de circulación tanto peatonal como vehicular, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, no dificultar el acceso o paso por ellos.

10.22. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que por derecho le corresponden, alegando la no utilización de determinados sitios, bienes o servicios comunes, o por no estar ocupado su inmueble. Los causahabientes del titular del derecho de dominio, así como quienes en su nombre tengan la tenencia de la propiedad, a cualquier título, estarán solidariamente obligados con este, por toda la suma que por conceptos antedichos resulte a su cargo.

10.23. Queda prohibido el manejo y utilización de armas dentro de cualquiera de las instalaciones de la copropiedad. Para los casos en que se infrinja esta norma, el personal de vigilancia queda autorizado para realizar el llamado a la policía reportando el hecho.

10.24. Queda prohibido el lavado de vehículos en zonas comunes no autorizados.

10.25. Arrojar al sistema de alcantarillados, aceites, comidas, vasos, platos, elementos desechables, esponjillas y demás elementos que lo obstruya, debiendo realizar los procesos técnicos previos de las aguas residuales a fin de evitar daños en el sistema de alcantarillado.

Observaciones: *Todo lo relacionado en el presente capítulo en lo relativo a deberes y prohibiciones del propietario, regirá también respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso del bien privado, y demás personas que exploten económicamente las áreas comunes de la copropiedad. Siendo el copropietario solidariamente responsable del arrendatario, por violación de leyes, del reglamento de copropiedad y del presente reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él convienen o que en su nombre ocupan la respectiva unidad privada*.

CAPITULO II
DE LAS NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 11. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS QUE ARRIENDAN SUS 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 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:

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. El copropietario será solidariamente responsable económica y legalmente por los perjuicios causados por los arrendatarios a los bienes del **Edificio Solano Ubrique.**

11.4. 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.

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

CAPITULO III
DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTICULO 12. OBJETO

El presente capitulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos, y otras especies silvestres, salvajes y potencialmente peligrosas en las zonas comunes del **Edificio Solano Ubrique,** con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas.

ARTICULO 13. DISPOSICIONES GENERALES

16.1. Se permite la tenencia de 1 (una) mascotas dentro de las viviendas, no pueden superar los cincuenta (50) kilogramos juntos y exclusivamente deben ser: Perros y/o gatos de razas pequeñas o medianas.

ARTICULO 14. TRÁNSITO DE MASCOTAS Y EXCRETAS

14.1 En las zonas comunes de la copropiedad, todos los ejemplares caninos y/o otras mascotas deberán ser conducidos por un adulto y portarán su correspondiente correa y bósales.

14.2 Queda totalmente prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos y/o felinos, y otras mascotas en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de estos ejemplares son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria y depositarla en el contenedor de basura.

14.3**.** Evitar que las deposiciones fecales de las mascotas caigan en los balcones descendientes de los demás copropietarios.

14.5. Para transportar a los animales se deberán hacer en brazos y se deberán utilizar el ascensor de servicio para el traslado de las mascotas.

14.6. Las mascotas no podrán ingresar a las piscinas.

ARTICULO 15. PROHIBICIÓN

15.1. Queda terminante prohibido poseer animales de granja y aves no domesticadas, reptiles, aves salvajes o exóticas, animales en peligro de extinción o venenosos. Se prohíbe la reproducción o criaderos en los departamentos o bauleras.

15.2. La Administración regulará o prohibirá el ingreso de mascotas en las áreas comunes. Los propietarios de las unidades privadas que tengan mascotas serán responsables de su custodia y tomarán las medidas necesarias para evitar que causen molestias a los vecinos, además observarán estricta higiene en el lugar que se les destine como habitáculo.

ARTICULO 16. RESPONSABILIDAD

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. Las mascotas, en caso sea un perro o un gato, deberán portar una pequeña placa en la cual se indique la ubicación de su domicilio, Torre y número de departamento a fin de ser identificado en el caso de que se encuentre perdido dentro del predio del condominio.

16.4. En caso una mascota le cause un daño físico a otro residente fuera de su propiedad exclusiva, la mascota deberá ser retirada del edificio y se aplicará la sanción correspondiente.

16.5. El propietario y/o residente deberá comunicar a la Administración sobre la tenencia de la mascota, especificando, la raza, nombre y características y presentar su respectiva vacunación de forma anual.

16.6. El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasionen con la tenencia de estos animales y por las molestias que ocasionen a las personas, a las zonas comunes y al medio natural en general de la copropiedad.

TITULO III
DE LAS ZONAS Y BIENES DE USO COMUN Y OTRAS DISPOSICIONES

Los copropietarios y tenedores a cualquier título, de cada unidad privada, sus dependientes, causahabientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado u moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás propietarios, respetando en todo caso las normas de contenido constitucional, legal y las de convivencia establecidas por la Asamblea General. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderá hasta por la culpa leve por el perjuicio que por su

negligencia mal uso se puedan ocasionar. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes o inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.

CAPITULO I
DE LA CIRCULACION INTERNA. ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 17. CIRCULACION INTERNA. ESTACIONAMIENTOS

17.1. 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.

17.2. La velocidad máxima de circulación de todo tipo de vehículos dentro del predio no podrá exceder los 5 km por hora, y deberán cumplir con toda reglamentación nacional y municipal, sobre seguridad, equipamiento, y demás disposiciones del caso.

17.3. Los residentes y su grupo familiar, deberán registrar sus vehículos con características y numero 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.

ARTICULO 18. Pasillos:

18.1. Los pasillos 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.

ARTICULO 19. INGRESO AL EDIFICIO DE PERSONAS NO RESIDENTES, PROVEEDORES, DELIVERYS, ACCESO PEATONAL.

19.1**.** Toda persona que desee ingresar al edificio y no sea el Copropietario y/o residente, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, deberán ingresar por los **accesos peatonales** habilitados Deberán asentar previamente sus datos en la Guardia de Ingreso: Fecha, Hora de Entrada, Nombre y Apellido, Cédula de Identidad y/o pasaporte, Nombre de la persona a visitar, y Unidad a la que va a ingresar.

19.2. Antes de dar ingreso, el conserje informará al copropietario y/o residente, de la llegada del visitante al propietario y/o residente.

19.3. En el caso de **proveedores del Condominio** que deban realizar tareas en el edificio, se procederá de la misma forma asentando sus datos antes del ingreso (Empresa, Nombre, Apellido, Cédula de Identidad).

19.4. **Los proveedores, y personal que presten servicios domiciliarios o en obras**, no tendrán acceso al edificio 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.

19.5. **Autorización en caso de ausencia:** En el caso que un propietario/inquilino no esté presente, y desee autorizar el ingreso a su unidad, podrá informar al Administrador vía nota firmada, las personas autorizadas a ingresar detallando Fecha de Entrada y Salida, Unidad, Nombre y Apellido, Cédula de Identidad de los autorizados. El Administrador hará llegar copia de esta autorización al guardia de Seguridad para que pueda efectivizar el ingreso.

19.6. El Propietario y/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.

19.7. **Deliverys (Entregas a Domicilio):** El personal de delivery ingresara hasta la recepción.

19.8. El propietario y/o residente que solicite el servicio, deberá informar al conserje de turno sobre su solicitud y el nombre de la empresa. El conserje informará de la llegada del mismo, para el retiro del producto en recepción por el propietario y/o residente.

19.9. El personal delivery no podrá acceder al complejo del edificio, salvo casos en que el residente por algún impedimento físico tenga dificultad para retirar el producto de la recepción del edificio, en el caso citado previa coordinación con el propietario y/o residente el guardia o recepcionista podrá otorgar al delivery una tarjeta de visita dependiendo de la torre a la cual deba ingresar. El conserje o guardia autorizado, deberá acompañar al personal de delivery hasta la entrega del producto y acompañarlo a la salida.

ARTICULO 20. CIRCULACIÓN INTERNA.

20.1. La circulación de personas a pie por los espacios comunes es libre para los Propietarios/Residentes, 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.

20.2. 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.

ARTICULO 21. ESTACIONAMIENTO, BAULERAS

El edificio se exime expresamente de toda responsabilidad en los casos de robo, incendio, perjuicio de cualquier tipo o índole, que ocurra a los autos, motos, cuatriciclos, bicicletas, o cualquier otro tipo de bienes muebles existentes o depositados en el estacionamiento, los que son de responsabilidad exclusiva de su cuidado por sus dueños.

21.1. Cada copropietario y/o residente tiene derecho al uso exclusivo del estacionamiento que le ha sido asignado según su título de propiedad, no pudiendo hacer uso del mismo ninguna otra persona, salvo que mediante autorización escrita del correspondiente titular.

21.2. Todo vehículo de copropietario y/o residente debe estar registrado en la administración. En el puesto de estacionamiento asignado solo podrán estacionarse automóviles de paseo, no pudiendo estacionarse vehículos de carga como camiones, tráileres o vehículos que excedan del área del puesto. Se prohíbe cercar o cerrar de cualquier forma los límites de cada cochera, los que serán señalados únicamente por las líneas de pintura amarilla realizadas por funcionarios del Edificio.

21.3. Los espacios de estacionamiento asignados a cada departamento deberán ser utilizados exclusivamente para el parqueo de vehículos de propietarios e inquilinos. No se permitirá el uso como depósito de cualquier objeto.

21.4. Se prohíbe el uso del estacionamiento para lavar o realizar trabajos mecánicos en el mismo, solo se podrá realizar en el espacio específicamente determinado para ello por La Administración.

21.5. No se permitirá la entrada a estacionamientos a más vehículos por unidad que los que admite su derecho a cochera.

21.6. El personal administrativo, operativo y de vigilancia es la autoridad competente designada por el Consorcio de Copropietarios del **Edificio Solano Ubrique** para hacer cumplir las normas estipuladas en el presente manual, se solicita respetarlos y acatar sus indicaciones.

21.7. No está permitido el uso de estacionamientos de visitas por parte de los propietarios, las mismas no están sujetos a reservas por parte del propietario.

21.8. Los espacios destinados a bauleras serán para uso exclusivo de sus propietarios, residentes o inquilinos.

21.9. No se permitirá guardar en las bauleras sustancias, combustibles, inflamables, explosivas, que causen contaminación o despidan olores desagradables o que puedan causar molestias a terceros y atente contra la vida de los propietarios.

21.10. Las bauleras deberán permanecer cerradas con llave, lo que será de exclusiva responsabilidad de los Copropietarios y/o residentes a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo

CAPITULO II
DE LAS INSTALACIONES COMUNES DE USO EN GENERAL

ARTICULO 22. SISTEMA DE INCENDIOS

22.1. **Disposiciones Generales:** Los departamentos están equipados con detectores de humo según las medidas de prevención de incendios exigidas por la Municipalidad de Asunción.

Cada nivel se encuentra equipado con pulsadores manuales de alarma de incendio, extintores y mangueras, las bocas de incendio equipadas están situadas en planta baja del edificio. En los pilares del estacionamiento se encuentran instalados los baldes de arena y señalizadores de salidas de emergencia.

22.2**. Prohibiciones:**

22.2.1. Dejar enchufados objetos que puedan calentar (estufas, planchas, calentadores a resistencia, cocina eléctrica, secadores de pelo, planchitas, etc.), debido a que la radiación calórica puede transmitirse a alfombras, cortinas o mobiliario y hacerlos entrar en combustión.

22.2.2. Usar leñas, carbones, parrillas portátiles en los departamentos.

22.2.3. Fumar en la cama, ni dejar encendidos los cigarrillos

22.2.4. Está prohibido el uso de cualquier electrodoméstico a gas.

22.2.5**. Medidas preventivas ante un siniestro:**

22.2.5.1. No abrir las ventanas abruptamente pues el aire aviva el fuego.

22.2.5.2. Una vez producido el fuego, utilizar el extintor que se encuentran en los palieres del edificio.

22.2.5.3. Si el fuego continúa y no se han activado el sistema de alarma, activarlos manualmente desde los controles situados en los palieres principales o de servicio.

22.2.5.4. Evacuar por la escalera de emergencia y salidas de emergencias, solo en último caso ir a la azotea. No usar los ascensores ya que estarán fuera de servicio.

22.2.5.5. En caso extremo dirigirse a los balcones y tratar de llamar la atención. Mantenga la calma y siga las indicaciones del personal de salvamento.

22.2.5.6. Si por algún motivo quedara alguien atrapado, busque una manta, mójela y cúbrase con ella para protegerse de las llamas. Procure salir rastreando y respirando junto al piso a través de un paño mojado.

ARTICULO 23. SISTEMA DE CAÑERÍAS Y REGISTRO FLUVIALES

23.1. Es responsabilidad del residente el mantenimiento preventivo de las cañerías cloacales y fluviales, evitar desaguar en ellas productos abrasivos o solventes que destruyan sus propiedades.

23.2 Evitar arrojar a los mismos objetos como trapos, algodones, plásticos, papeles de baja capacidad de desintegración, etc. que produzcan taponamientos e impidan la libre circulación de líquidos para lo cual están destinadas.

23.3. El uso de cada uno de los locales sanitarios propios será responsabilidad de cada ocupante.

23.4. Evitar arrojar en las cañerías (especialmente en las cocinas) aceites y grasas líquidas. Ellos deberán ser depositados en frascos de plástico, debidamente tapados en los basureros correspondientes.

ARTICULO 24. SISTEMA ELÉCTRICO

24.1. Los departamentos están preparados para una carga eléctrica limitada, es responsabilidad de cada residente controlar que la carga eléctrica no sobrepase el límite establecido.

24.2. El cumplimiento del mantenimiento anual de los equipos de aire acondicionado queda a cargo de los ocupantes, la administración podrá exigir una verificación por motivos de seguridad.

ARTICULO 25. ASCENSORES

25.1. La Administración se hará cargo del adecuado mantenimiento de los ascensores a través de la contratación de servicios de proveedores de la marca para el debido mantenimiento.

25.2 Respetar en todo momento la cantidad máxima de pasajeros especificada en el ascensor. 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.

25.3 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 ofrezca el auxilio por la empresa encargada de Mantenimiento.

25.4. 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.

25.5 El ascensor destinado para movimiento de compras, proveedores, disposición de basuras, personal de limpieza, mudanza entre otros, es el ascensor izquierdo, desde la vista frontal al mismo.

ARTICULO 26. FACHADA Y PALIERES PRINCIPALES

26.1. La entrada no podrá ser obstruida ni usada para otro fin que no sea el de circulación.

26.2. No podrá ser colocada en el estacionamiento y/o fachada del edificio 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, los representantes del Consorcio de Copropietarios y/o el Administrador.

26.1. Palieres

26.1.1. 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.

26.1.2. Queda prohibida la circulación en los palieres en trajes de baños y/o torsos descubiertos, en caso que la falta sea cometida por un invitado se aplicaran las multas correspondientes al propietario.

ARTICULO 27. BALCONES

27.1. La fachada, estructura, cerramiento, barandas, pintura e instalaciones lumínicas de los balcones no pueden ser alterados por los propietarios sin consentimiento de la Administración, y a criterio de este último, de la asamblea de copropietarios.

27.2. La elección de amueblamiento y jardinería de los balcones queda sujeta al informe técnico de peso máximo del mismo, toda vez que no afecte la fachada.

27.3. No se permite el desagüe de los balcones por debajo de la baranda, de modo a no ensuciar las unidades en pisos inferiores. En el caso de agregar macetas, las mismas deberán tener como base recipientes impermeables para el momento del regado.

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

27.5. No está permitida la colocación de parrillas portátiles en los balcones.

27.6. No se permite arrojar basuras y desperdicios por los balcones.

27.7. Mantener las paredes de los balcones y las barandas libres de ropa, alfombras, toallas, contenedores de basura, cajas, electrodomésticos, equipos de ejercicio o escombros.

27.8. El diseño de nuestro condominio es de mantener un aspecto limpio y ordenado. Por lo cual se recomienda no colocar papel de aluminio, calcomanías, carteles, persianas de colores. Las cortinas de las ventanas deberán ser de colores uniformes con la fachada del edificio (blancas). Si desea instalar en otro color deberá colocar una cortina blanca, a fin de mantener la uniformidad del edificio.

27.1.1. Artefactos Lumínicos de los Balcones

27.1.1.1. Los artefactos lumínicos de los balcones son cosas comunes; no obstante, es obligación de cada Copropietario la reposición de sus Lámparas quemadas. Se insta a dejarlas encendidas las noches de días festivos. Su consumo afecta al medidor propio de cada Departamento.

27.1.1.2. Los artefactos lumínicos de los balcones son cosas comunes y como tales no pueden ser reemplazados por otros modelos.

27.1.1.3. El sistema de iluminación de fachadas está pensado para darle mayor calidez al edificio. Cualquier necesidad de iluminación adicional en el balcón pónganse en contacto con la administración.

ARTICULO 28. JARDINES, PATIOS, Y PASEO CENTRAL

28.1. El cuidado, limpieza, riego y mantenimiento de los patios, están a cargo de la Administración del edificio, y del personal asignado por esta, como ser el personal de mantenimiento, conserje, o personal contratado para el fin.

28.2. La modificación del jardín deberá ser planteada a la Asamblea a todos los propietarios, para reparaciones menores y sustanciales podrá resolverse con el Consejo de Administración del Edificio.

28.3. No está permitida la circulación o alteración del jardín, patios u otros, por motivo de instalaciones subterráneas ni ningún otro motivo de carácter individual a menos que el mismo haya sido aprobado por la Administración de forma escrita.

CAPITULO III
DEL USO DE AMENITIES

ARTICULO 29. LAVANDERIA

29.2. El uso será de 1 (una) hora para el uso del lavarropas y 1 (una) hora para el uso del secarropa y el debido agendamiento en portería para el uso. El horario de utilización es de 07:00 a 22:00hs.

29.3. Para la utilización de las maquinas se deberá reservar turno en las planillas que se encuentran en el lavadero.

29.4. El uso será exclusivo de los propietarios, inquilinos, y huéspedes del edificio.

29.5. Deberá respetarse la alternancia en el uso de las maquinas, de manera que si hubiera espera un mismo usuario no pueden emplear más de una maquina a la vez o utilizar dos veces seguidas la misma máquina.

29.6. Se deberá retirar la ropa con puntualidad y premura una vez terminado el ciclo de lavado o secado, para permitir el uso de las instalaciones por los demás. En caso de que el ciclo haya terminado y las prendas continúen en las maquinas, la persona que haya reservado el siguiente turno podrá sacar las ropas de las maquinas a modo de ejercer su derecho a uso.

29.7. Todos los usuarios se obligan a respetar y trasmitir las normas específicas de utilización del lavadero, así como las instrucciones de operación de las maquinas a cualquier personal auxiliar que contrate o designe para llevar a cabo el lavado y secado de su ropa, permaneciendo el usuario en todos los casos como responsable ante el consorcio.

29.8. Quienes usen el lavatorio deben hacerlo de manera ordenada, en discreto silencio y deberán dejarlo limpio y en orden.

ARTICULO 30. PISCINA

30.1. 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.

30.2. La piscina está destinada para el uso exclusivo de los Propietarios/Locatarios, y sus respectivos familiares (familiares de la primera línea de consanguinidad), los invitados podrán ingresar de acuerdo a lo siguiente:

a) De lunes a viernes se permite concurrir con un invitado por unidad de los horarios permitidos.
b) Sábados, domingos y feriados no se permiten invitados excepto aquellas unidades que tengan solo un morador permanente, los que podrán concurrir con un invitado.
c) Los invitados deben estar acompañados siempre por el habitante del edificio que autoriza su presencia, en caso de que el habitante del edificio se retire deberá retirarse también el invitado.

30.3. El horario de utilización de la pileta será desde las 07:00hs hasta la 21:00hs de domingo a jueves y desde las 07:00hs a las 22:00hs los viernes, sábados y vísperas de feriado. En ambos casos a partir de las 19:00 hs solo podrán permanecer las personas indicadas en el inciso a)

30.4. Fuera de los horarios establecidos precedentemente estará prohibido su acceso y uso. Durante el horario permitido solo se permitirá el acceso a menores de 12 años de edad acompañados por un adulto capaz de nadar y socorrer al menor en caso de emergencia.

30.5. 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.

30.6. 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.

30.7. 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.

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

30.9. 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.).

30.10. Al retirarse del área, se dejarán 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.

30.11. Solo está permitido el ingreso a la pileta que controlen esfínteres y que hayan dejado los pañales definitivamente. Los menores de 12 años deberán estar acompañados por personas mayores de edad habilitadas para usar las dependencias que se encuentren en contacto visual con ellos o bien por el personal contratado para su cuidado. Queda terminantemente prohibido el uso de las instalaciones al personal de servicio de las unidades y del conjunto, y si acompañan a menores no podrán estar en el sector en traje de baño.

30.12. Es obligatorio guardar un comportamiento adecuado y evitar que se corra o se grite por el sector.

. **Prohibiciones:**

- 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.
- 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.
- Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, etc. con el objeto de proteger la sanidad del agua.
- Queda prohibido hacer picnic alrededor de la piscina.
- Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina al personal de servicio tanto del condominio como de los departamentos respectivos.

Manutención

Con el fin de mantener de la mejor forma posible la piscina y sus instalaciones, se establecen las siguientes normas y prohibiciones:

- No tapar los retornos de agua filtrada al skimmer.
- No realizar actividades que favorezcan la salida del agua de la piscina (bombas, clavados, saltos, etc.) recordando además su baja profundidad.
- Seguir las instrucciones del personal de conserjería y/o seguridad.
- Se solicita especial cuidado en la manutención de la limpieza de las instalaciones.
- Mantener lejos de la piscina aparatos eléctricos.

Propósito de las presentes disposiciones:

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 los usuarios de la piscina.

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

Pedimos el máximo de cooperación y comprensión ya que, si bien es cierto, el vivir en comunidad exige restricciones a los privilegios.

Las faltas a este Reglamento serán sancionadas con amonestación escritas, hechas por el Administrador o mediante el cobro de una multa establecida por la Asamblea en este reglamento, que se cargarán en la cuenta de gastos comunes del infractor o según sea el caso.

ARTICULO 31. NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SALON MULTIPLE Y PARRILLA

31.1. No podrán hacer uso del salón múltiple quienes adeuden expensas, y/o multas, como tampoco sus inquilinos, familiares o invitados.

31.2. Se podrá invitar hasta a un máximo de 12 personas. Los invitados no podrán deambular por los pasillos y/o cualquier otro sector del edificio.

31.3. El arancel para el uso del salón es de Gs. 100.000 (guaraníes cien mil). El mismo deberá cancelarse 48horas antes del evento. A su vez quien realice la reserva deberá abonar en concepto de garantía a la suma de Gs. ……. La cual será destinado en caso de mal uso de las instalaciones.

31.4. El uso del salón se ajustará a las siguientes normas y las que, en su caso establezca en el futuro la Administración, conforme indique la experiencia:

31.5. El uso del salón debe tener por principal finalidad la reunión familiar y la de camaradería para residentes de la Comunidad. Queda prohibido utilizar del salón para celebraciones que impliquen el ingreso de un número incontrolable de extraños al edificio (Ej.: fiestas de empresas, de clubes deportivos, etc.).

31.6. Las reservas para el uso del salón deberán realizarse con 72 horas de anticipación por escrito ante la Administración. Se podrá reservar el uso del salón, teniendo preferencia las reservas por orden cronológico. El propietario completará el formulario de reserva detallando en ello el listado de invitados, el cual será facilitado al guardia de turno para registro correspondiente.

31.7. Una vez concluido el evento se deberá dejar las brasas totalmente apagadas.

31.8. Toda reunión social que pretendiere realizar un residente invitando un mayor número que el antes estipulado o el uso exclusivo del salón, se podrá realizar previa autorización especial de la Administración con una anticipación no menor a siete días del evento y debe sujetarse a la reglamentación especial dictada para esos casos. Será facultativo para la administración conceder o no el uso en estos términos, debiendo

tomar como norma de privilegio el interés general y eventualmente la capacidad de rotación en lo referente a usos exclusivos.

31.9. En caso de reserva consecutivas de la terraza hecha por un solo propietario/locatario, será registrada la petición, pero dado el caso que otro propietario/locatario solicite el uso del mismo y coincida con de las fechas registradas por el primer solicitante, tendrá prioridad quien hasta la fecha no la haya utilizado. Manteniendo así el derecho a uso de toda la comunidad.

31.10. Los horarios de funcionamiento serán destinados por la Administración y colocado a la vista. El horario establecido es el siguiente:

Domingo a jueves:	de 20:00 a 22:00 horas
Viernes, sábados y vísperas de Feriados:	de 20:00 a 01:30 horas

31.11. Con un margen de media hora para despedir a los invitados y guardar los enseres utilizados. Posteriormente a esa hora en caso de que el acontecimiento social continúe deberán cuidarse de emitir ruidos que perturben al resto de los residentes del edificio.

31.12. En caso de recibirse quejas de parte de los demás residentes las mismas se harán llegar a la parte afectada de la queja, el Administrador y el guardia/conserje del edificio tienen el derecho de acercarse personalmente al evento o de llamar por teléfono a los copropietarios o inquilinos responsables para solicitar el control y mantenimiento del orden en la reunión o en efecto el cese definitivo del acontecimiento.

31.13. El uso de la terraza deberá ser ordenado y respetuoso. Se prohíbe ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y residentes, provocando ruidos fuertes u otras molestias similares en las horas de descanso.

31.14. Se debe mantener el volumen razonable al momento de escuchar música.

31.15. Se prohíbe la actuación de conjuntos musicales, orquestas y/o discoteca.

31.16 Cualquier daño producido por descuido o negligencia de los propietarios o invitados, será de exclusiva responsabilidad del propietario quien 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.

31.17. La Asamblea se reserva el derecho de innovar respecto a estos puntos en caso de faltas reiteradas.

31.18. Se prohíbe el acceso de animales en el sector.

31.19 Se deberá mantener a los niños alejados de la parrilla y de los bordes de las terrazas a fin de evitar accidentes, en todo momento deberán estar bajo vigilancia de sus padres o apoderados.

39.20. En los días 24,25,31 de diciembre, el 01 de enero, y el 01 de mayo de cada año no se podrá realizar reservas del salón en forma exclusiva, quedando libre al uso general.

CAPITULO IV

ARTICULO 32. HIGIENE Y DESECHO DE RESIDUOS

32.1. 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 de los contenedores de basura.

32.2 Corresponde a cada propietario/residente limpiar las botellas de vidrio y/o plástico o recipientes metálicos reciclables antes de colocar al contenedor correspondiente.

ARTICULO 33. AGUA ESTANCADA, REPRODUCCIÓN DE MOSQUITOS Y OTROS:

33.1. Los propietarios, locatarios, 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.

33.2. 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.

33.3 Las mismas disposiciones rigen para el control de plagas.

Observación: *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 copropietario afectado para el bien de todos los demás residentes.*

CAPITULO V
MUDANZAS

ARTICULO 34. MUDANZAS PROPIETARIOS

34.1. Las mudanzas, tanto de ingreso como de egreso, se realizarán en los horarios de lunes a viernes **08:00 a 12:00 y de 14:00 a 18:00 horas** y los días sábado de **08:00 a 12:00 horas***;* no se permitirán mudanzas los días domingos ni feriados; siguiendo las normas citadas en el presente Reglamento Interno.

34.2 Se comunicará a la Administración vía mail sobre el ingreso o egreso en las unidades funcionales de manera a coordinar los trabajos de la mejor manera.

34.3. Se prohíbe el ingreso de vehículos pesados en el estacionamiento del edificio.

35.4. Los Muebles y/o enseres que sobrepasen las medidas de puertas, ascensores y/o escaleras, deberán ingresar vía sistema de roldana. En donde el propietario deberá hacerse cargo de los daños que pueda sufrir la utilización de este sistema.

35.6. Evitar el uso de la Planta Baja para la carga y descarga de bienes y equipos pesados, no podrán obstruir las vías de evacuación y/o emergencia, estacionamientos, escaleras y jardines.

35.7. Los objetos a ser trasladados deben de estar debidamente protegidos para evitar daños a los mismos y/o a las instalaciones del edificio.

35.9. La no presentación del permiso por escrito a la administración para la mudanza es pasible de sanciones y/o multas.

TITULO IV
CAPITULO I: SANCIONES

La infracción a cualquiera de las disposiciones de este Reglamento podrá ser sancionada por la Asamblea mediante la aplicación de apercibimientos, multas, restricciones de uso, prohibición de acceso y expulsión, sin perjuicio que en el futuro se determinen otras sanciones de acuerdo a la experiencia anterior en el uso de bienes comunes, comportamientos y conductas inadecuadas que sirvan como parámetro para la creación de nuevas sanciones.

Las sanciones se aplicarán, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción, los antecedentes de la persona, y la eventual reincidencia.

Las sanciones a ser aplicadas son las siguientes:

ARTICULO 35. APERCIBIMIENTO

Consistirá en un llamado de atención ya sea verbal o por escrito y generará un precedente en la conducta del mismo.

ARTICULO 36. MULTA

La pena en este caso será pecuniaria. La pena mínima será de un jornal mínimo y la máxima de 15 jornales mínimos. Todo lo que se recaude por la aplicación de multas se destinará al uso comunitario. La mora en el pago de esta penalidad será automática vencido el término otorgado y devengará intereses a la tasa activa del Banco Central del Paraguay vigente al momento de la aplicación. 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 que originen la reiteración de multas será considerada un agravante que permitirá al administrador aplicar adicionalmente a la sanción pecuniaria penas de suspensión u otras que se reglamenten.

36.1. 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 mínimo

Las aplicaciones de las multas serán tratadas en conjunto con el Consejo y la Administración del edificio para la aplicación de las mismas.

ARTICULO 37. SUSPENSIÓN O RESTRICCIÓN DE USO

La Administración podrá prohibir temporalmente el uso de las instalaciones comunes o de algunas de ellas, en el caso de infracciones que afecten las disposiciones aplicables a esos bienes conforme a este reglamento.

ARTICULO 38. PROHIBICIÓN DE ACCESO Y EXPULSIÓN

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 y general a personas ajenas al edificio. Adicionalmente a fin de no invadir ni conculcar el derecho de dominio que ejercen los propietarios sobre las unidades residenciales, para el supuesto de que un propietario insistiere 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.

ARTICULO 39. REITERACIÓN

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

ARTICULO 40. TABLA DE SANCIONES

40.1. Por dejar basura fuera de los contenedores y de hacer caso omiso luego de la llamada de atención, la multa es de 1 jornal mínimo.

40.2. Por daños en las paredes en caso de las mudanzas y por hacer caso omiso luego de la llamada de atención, la multa es de 3 jornales mínimos.

40.3. Por utilizar los balcones como tendederos y/o deposito; la multa es de 2 jornales.

40.4. Por no respetar la moral y las buenas costumbres, protagonizando escándalos y/o exhibicionismos en el condominio, la multa será de 6 jornales mínimos.

40.5. Por producir ruidos molestos en las áreas comunes y en los departamentos que alteren la paz y tranquilidad de los residentes y hacer caso omiso a la llamada de atención verbal, la multa será 5 jornales mínimos.

40.6. Por no mantener un volumen moderado de música y voces (acorde a los horarios establecidos en este reglamento) y por no hacer caso omiso a la llamada de atención, la multa será de 5 jornales mínimos.

40.7. Por no respetar el horario para las fiestas familiares y/o sociales, dentro del departamento y que perturben la tranquilidad de los vecinos, y de hacer caso omiso a la llamada de atención, la multa será de 5 jornales.

40.8. Por realizar trabajos o arreglos de albañilería, carpintería, electricidad u otros fuera del horario autorizado y sin aviso previo a la administración, la multa es de 3 jornales mínimos

40.9. Por jugar con los ascensores y los intercomunicadores, y de hacer caso omiso luego de las llamadas de atención verbal a los responsables la multa será de 3 jornales mínimos.

40.10. Por no hacerse cargo de los daños ocasionados a los acabados de las cabinas de los ascensores en el momento de traslado de bultos similares, la multa será del monto que considere el Consejo de Administración, previa evaluación de los desperfectos ocasionados.

40.11. Por exceder los límites máximos permisibles en decibeles de emisión de ruidos en los eventos familiares y/o sociales en todas las áreas comunes del Edificio y de hacer caso omiso al llamado de atención al responsable, la multa es de 5 jornales mínimos.

40.12. Por no limpiar inmediatamente cuando la mascota haya hecho sus necesidades en las áreas comunes la multa es de 3 jornales mínimos

40.13. Por usar las zonas de estacionamiento como depósito y/o como área de juegos de los niños, y de hacer caso omiso al llamado de atención la multa es de 3 jornales mínimos.

40.14. Por fumar en áreas comunes cerradas, la multa es de 1 jornal mínimo.

40.15. Por el uso de y consumo de drogas en áreas comunes del Edificio, la multa será de 6 jornales mínimos.

40.16. Por ingerir bebidas alcohólicas en el hall de cada piso y central, escaleras, estacionamientos, patios, zona de piscina, y/o cualquier zona común la multa es de 3 jornales mínimos.

41.17. Por omitir dar aviso a la administración de los eventos, y no completar el formulario de reserva de los amenities la multa es de 1 jornal mínimo.

ARTICULO 41. JURISDICCIÓN

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

ARTICULO 42. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El presente Reglamento rige a partir de su publicación vía mail a todos los propietarios, locatarios y personal, sin perjuicio de su posterior distribución impresa.