REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO PRIMERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES:

a. El Edificio es un complejo de departamentos destinados exclusivamente para uso residencial. Por tanto, los propietarios de Unidades del Edificio están obligados a destinar las mismas exclusivamente como vivienda, sin que las Unidades puedan usarse particularmente para comercios, consultorios médicos, clínicas veterinarias, depósitos de cualquier tipo, en especial de sustancias peligrosas, gimnasios, academias de danza y cualquier otro uso que no fuere el residencial o de vivienda de personas.
b. A los efectos de este Reglamento se consideran “residentes” los copropietarios de departamentos y los sucesores a título convencional o legal, debidamente registrados en la Administración del Condominio, y sus familiares en relación de dependencia que residan en el edificio.
c. El Copropietario podrá arrendar o ceder el uso y goce de su Unidad bajo condición de que el inquilino acepte y cumpla estas disposiciones, debiendo en todos los casos comunicar a la Administración los datos del nuevo inquilino.
d. ALQUILERES TEMPORALES: Serán considerados alquileres temporales aquellos alquileres que sean sin contrato y/o menores a 3 meses, por ejemplo, como los alquileres realizados con la plataforma AirBnB.
e. Se establece que los usuarios de alquileres temporales no son considerados residentes por su corto tiempo de permanencia, y por tanto, no podrán hacer uso de las áreas comunes, como salón de eventos y piscina, de manera a resguardar a los copropietarios y sus bienes de personas extrañas a la comunidad.
f. Los usuarios de alquileres temporales serán registrados en portería y deberán presentar indefectiblemente su cédula o pasaporte original.
g. Los propietarios que cedan sus derechos de ocupación, no se reputarán “residentes”; no obstante, se mantienen siempre todas las obligaciones del copropietario para con el Consorcio.
h. Siempre que una unidad vaya a ser ocupada por huéspedes, en ausencia del residentes, se debe enviar con antelación un mail a la Administración identificando al huésped e informando el tiempo que durará su estancia. El huésped adquiere los derechos del residentes, pero éste sigue teniendo la responsabilidad sobre los gastos o reparaciones que ocasionaren los huéspedes o sus dependientes.
i. Ningún residentes puede invitar, en su ausencia, a personas que no residan, a usar las áreas comunes.
j. Los copropietarios, residentes, huéspedes, invitados y empleados de estos deben conocer perfectamente este REGLAMENTO INTERNO, las Circulares, y respetar las normas de la moral y las buenas costumbres que rigen nuestra sociedad.
k. Únicamente sus propietarios son responsables de las cosas abandonadas en las áreas comunes; los objetos abandonados en áreas comunes podrán ser retirados del Edificio por la Administración, el costo de retiro y resguardo serán pagados por los propietarios en caso de querer devolución de los mismos, luego de 3 meses la Administración podrá deshacerse de dichos objetos, sin reclamo posterior alguno.
l. Se fija como horario de descanso el sgte. de Lunes a Sábado de 21.30hs. a 8hs y de 12.30hs a 15hs. y Domingo el día completo.
m. Es responsabilidad de todos reclamar a los infractores, al Encargado, o a la

Administración, el cumplimiento de estas normas.

CAPITULO SEGUNDO: USO DE ÁREAS COMUNES:

El uso de estas áreas está destinado exclusivamente a los residentes, según las consideraciones del Capitulo Primero.

2.1 QUINCHOS

a. Se establece un costo por limpieza y mantenimiento del sector acorde de Gs. 100.000 se deberá hacer reserva registrándose en el calendario que está en poder del encargado del Edificio.
b. Se permitirán hasta 3 reservas mensuales por unididad.
c. La cantidad máxima de invitados en el área será de 20 personas, para eventos de mayor envergadura deberán solicitar por escrito a la Administración del Edificio el permiso correspondiente.
d. Todo usuario debe juntar todos los desperdicios, botellas, latas, etc. en bolsas de basuras reforzadas, dejando la limpieza final a cargo del personal del Edificio.
e. Para la utilización al medio día, el horario será de 10:30 hasta las 16:30 y para la noche será de 19:00 hasta las 02:00. En ningún caso se podrá utilizar fuera del horario establecido.
f. El usuario debe retirar sus pertenencias en el caso de evento al mediodía para las 18:00 hs., y en el caso de evento nocturno para las 9:00 hs. del día siguiente.
g. La música se pondrá a volumen razonable hasta la 01:00 h. las noches de los viernes, sábados, y vísperas de feriados; de domingo a jueves se permitirá solamente hasta las 23:00 hs. En ningún caso podrá la música ser audible en las áreas privadas. Queda terminantemente prohibido usar DJ´s, orquestas o bandas de música en el Quincho y/o Terraza.
h. En caso de audición o exceso de ruidos por los invitados el Copropietario, Arrendatario u Ocupante serán pasibles de multas. En caso de reincidencia, podrá ser suspendido el uso de las áreas comunes que se reservan.
i. Los daños y perjuicios, serán por cuenta del usuario, que deberá abonarlo en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.

2.2 TERRAZAS

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

2.3 PISCINA

a. El uso de la piscina es libre, no se admiten reservas, solo queda clausurada para su mantenimiento. El horario de uso es de 08:00 a 22:00 exclusivamente.
b. No se permiten invitados los feriados y fines de semana; los restantes días sólo dos personas invitadas por departamento y siempre en compañía del residente. En caso de necesitar hacerlo con mayor número de personas, se requiere un permiso especial de la Administración
c. La piscina se encuentra bajo tratamiento físico y químico diario. No obstante, quienes la usan deben colaborar permanentemente en su cuidado y conservación de la pureza del agua.
d. Antes de entrar al agua se debe tomar una ducha.
e. Está estrictamente prohibido ingerir bebidas alcohólicas y/o comidas dentro de la pileta y el deck. Se aclara que otro tipos de bebidas se podrán ingerir, siempre en envases seguros, que no sean de vidrio, cerámica o similar.
f. Sólo podrán ser introducidos aquellos objetos que usen las personas para su seguridad como los inflables o chalecos salvavidas.

g. Las radios y otros equipos de sonido, deben estar con el volumen bajo, solamente audible a su dueño.
h. Toda persona que usa la piscina lo hace bajo su propio riesgo. Se sugiere que nadie la use sin compañía, especialmente tratándose de personas que no sepan nadar o criaturas aunque lo sepan.
i. Las personas con enfermedades infecto-contagiosas deben abstenerse de bañarse en la piscina.
j. Al retirarse del área dejar las reposeras limpias y en sus lugares para permitir el uso de otras personas.

2.4 USO DE LA LAVANDERÍA

a. El uso de la lavandería será por orden de llegada.
b. La persona que utilice la lavandería deberá registrarse en portería.
c. Cada persona tiene derecho a una carga de lavado y/o secado por turno, para garantizar que todos puedan utilizar los equipos.
d. Es obligación de cada residente retirar sus ropas apenas se termine el lavado.

CAPITULO TERCERO: RELACIONADO A LA CIRCULACIÓN

3.1 ASCENSOR:

a. Ambos ascensores son considerados sociales, por lo que su uso para traslado de muebles o similares está prohibido, ese tipo de servicio deberá gestionar exclusivamente por las escaleras debido a la ausencia de ascensores de servicio.
b. En los ascensores se podrá trasladar todo paquete, encomienda o similar que pueda ser cargado por uno mismo, sin intervención de más personas y sin apoyo en pisos y paredes.

3.2 ESTACIONAMIENTO:

a. La circulación debe hacerse a velocidad prudencial para el caso, atendiendo al desplazamiento peatonal (velocidad máxima: 5 km/h).
b. Ningún vehículo puede permanecer detenido fuera de los espacios propios.
c. Se debe respetar en cada caso el área señalada en el piso, correspondiente a cada cochera.
d. No se permite lavar, ni hacer reparaciones en los vehículos en el estacionamiento, salvo extrema necesidad. Un vehículo de auxilio podrá acceder, de ser requerido.
e. Si vehículos dejan manchas de aceite, lubricantes, etc. repetidas en un mismo lugar de estacionamiento, éstas no serán limpiadas por el personal del Edificio, quedando esta responsabilidad a cargo del residente de esa unidad. En caso de no proceder a la reparación y/o limpieza diaria serán pasibles de multas impuestas en este Reglamento.
f. Si bien las cocheras son “áreas propias” su uso está reglamentado únicamente para el destino que su nombre lo indica, y por tal motivo no se puede depositar en ellas (y menos aún a sus costados que son “áreas comunes”), restos de materiales, escombros, embalajes, baterías, cubiertas en cantidad – una se admite – ni otro tipo de vehículo/s que obligue/n al principal a sobresalir de la línea demarcadora de la propiedad, pues ello estorba la circulación de los demás vehículos.
g. Cada propietario deberá tener el control remoto del portón de acceso a la cochera, el encargado no responderá bocinazos, llamadas u otros para el evento, salvo en caso de extrema urgencia; en caso de necesitar un nuevo control puede solicitar a la Administración pagando el costo correspondiente.
h. Está prohibido el ingreso, al sector de cocheras, de vehículos que no correspondan a propietarios u residentes de las unidades, salvo casos especiales cuya excepcionalidad será evaluada por el personal del edificio o la Administración.

CAPITULO CUARTO: RELACIONADO A LOS RESIDENTES

4.1 TRABAJOS EN DEPARTAMENTEOS / REVISIONES A UNIDADES PROPIAS:

a. Debido al complejo sistema de provisión de energía bajo generador, para el inicio de trabajos eléctricos se deberá contar con una autorización escrita del Administrador.
b. Las mudanzas y los trabajos de mantenimiento o de otro tipo dentro de un departamento, si produjesen ruidos molestos, se realizarán de Lunes a Viernes entre las 8:00 hs a las 12:30 hs. y de 15:00 hs. a 18:30 hs. salvo que se trate de emergencias consentidas por el Encargado.
c. Los palieres no pueden ser usados por artesanos u obreros de ningún tipo, ni se almacenará objeto o material alguno en ellos. Todo trabajo debe realizarse dentro del departamento.
d. La Administración, el Encargado, o persona comisionada debidamente identificada por aquella podrán solicitar que se les permita ingresar a una unidad para realizar inspección de los elementos que tienen que ver con la seguridad del edificio: estado de los sensores de incendio, instalaciones eléctricas, cañerías de agua (en caso de pérdidas), filtraciones del techo, etc.
e. Los residentes no podrán negar esta autorización de acceso sin causa justificada.
f. Se debe permitir el acceso a la unidad para los servicios de fumigación, saneamiento, etc. que disponga la Administración; con la sola condición de acordar día y hora dentro del plazo establecido.
g. Los Departamentos desocupados deberán designar un depositario, ante la Administración, de las llaves y su dirección, adonde se pueda recurrir para casos de emergencia y para el cumplimiento del párrafo anterior.

4.2 SEGURIDAD:

a. Los repartidores de productos (deliverys) podrán entrar solamente hasta la recepción del Edificio, el residente que realizó el pedido del servicio deberá bajar a recibir lo solicitado.
b. La puerta principal siempre deberá permanecer llaveadas, y el portón de acceso vehicular carradoal edificio SIEMPRE deberán permanecer cerradas.
c. Todo residente al entrar o salir por la puerta principal debe cerciorase que se cierre correctamente hasta que accione el tope magnético superior, y si entró por el estacionamiento fijarse que el portón que ha utilizado cerró correctamente.
d. Al detectar cualquier persona o incidente sospechoso, cualquier emergencia o trasgresión de seguridad, se reportará inmediatamente al Encargado y/o al sistema 911.
e. Queda terminantemente prohibida la utilización de fuegos artificiales, bombas o similares en la Terraza o cualquier zona del Edificio.

4.3 PRIVACIDAD:

a. Está prohibida la distribución de publicidad dentro del edificio, salvo las que lleguen por correo.
b. Los residentes tendrán sumo cuidado en todo momento de no hacer ruidos ni de usar instrumentos musicales, radios, televisores o amplificadores cuyo volumen pudiese molestar a otros residentes.
e. Durante todo el día se deberá tener especial cuidado para no molestar a otros residentes con juegos de los niños, ya sea dentro de su unidad o en áreas comunes, pero principalmente en los horarios de descanso fijados.

4.4 ANIMALES DOMESTICOS:

a. Se permite la tenencia de animales domésticos, siendo responsabilidad del propietario del mismo que no molesten ocasionando ruidos, que no ensucien las áreas comunes y

que no representen un peligro para ninguna persona.

b. Los animales deberán transitar solamente con correas.
c. Está prohibido el acceso de animales a la terraza.
d. Los animales deben realizar sus necesidades fuera del predio. En caso que por accidente lo realicen dentro del edificio debe ser limpiado inmediatamente por el propietario del animal.
e. No se permitirá la tenencia de animales exóticos o peligrosos como serpientes, lagartos, tigres, leones, monos o cualquier otro que no entre en la categoría de domésticos.
f. En caso de denuncias consecutivas sobre una misma mascota, la Administración se ve facultada a emitir sanciones económicas (multas) y/o inclusive pedir que un animal determinado abandone el edificio.

4.5 EVACUACIÓN DE BASURA:

a. No está permitido ubicar en los pasillos y en escaleras, objetos o residuos (basuras), materiales inflamables, con emanaciones, infestadas de insectos o malolientes que puedan causar inconvenientes, comprometer la seguridad y salubridad o molestias a los demás moradores.
b. Deberán ser depositadas en los ductos para desechos ubicados en cada nivel, todos los días en los horarios de 12:00 a 15:00hs. La administradora podrá cambiar el horario y días de depósito y recolección de basura.
c. NO SE PODRÁ TIRAR EN LOS DUCTOS objetos que puedan romperse (botellas, frascos, etc) ni objetos punzantes o cortantes.
d. Se deberá utilizar bolsas de polietileno gruesas y de buena calidad, para evitar que las mismas se rompan al caer por el ducto.

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES GENERALES:

a. Se debe cuidar la estética del Edificio, está prohibido fijar carteles, banderas o similares, ni asomar a los balcones toallas, ropas, alfombras, etc. para su limpieza o secado.
b. Está prohibido por el Reglamento de Copropiedad y por leyes nacionales realizar cerramientos de balcones con cualquier tipo de material, colocar cortinas exteriores, toldos o similares que afecten la fachada del Edificio.
c. Los balcones no deben ser baldeados, pues afecta a los de los niveles inferiores, solo limpiarlos con trapo húmedo. Además se debe tener especial cuidado de que ningún objeto caiga de estos. (colillas de cigarrillos, juguetes, vasos, papeles, etc).
d. Las unidades se encuentran equipadas con sensores de humo, por lo que no se puede fumar en el interior de los dptos., tampoco se deberá hacer esto en los baños, puesto que comparten ductos de ventilación con otros dptos., lo cual podría generar olores molestos a otros residentes.
e. No se permite que los niños jueguen en el ascensor, en la escalera, ni que actúen de manera inapropiada en las áreas comunes.
f. Los empleados particulares de los residentes han de conducirse en el Edificio de manera formal en todo momento.
g. En caso de no cumplir con las normas estipuladas en este u otros Reglamentos vigentes o se perjudicara, comprometiera o afectara al Condominio, el residente deberá reparar los daños y perjuicios, en el plazo de 10 días de la presentación de la factura por la Administración.
h. La Administración sólo una vez notificará por nota a los infractores en caso de violaciones observadas, en caso de una segunda notificación ya correrá la multa fijada en el siguiente punto.

i. En caso de reincidencia o falta que el administrador considere grave en primera instancia, se podrá disponer multas a los infractores, en este caso se deberá abonar al Condominio la suma equivalente a un mes de costo vigente de Expensas Comunes de su unidad en concepto de multa, con destino al Fondo de Reserva.
j. Quien adeudare más de 3 meses de expensas comunes, a más de las multas previstas en el Reglamento de Copropiedad podrá ser pasible de suspensión de las reservas de áreas comunes dispuesta por la Administración con el acuerdo del Consejo de Administración.
k. Todas las deudas pendientes con el Condominio no canceladas dentro del mes serán incluidas en la planilla de expensas comunes del mes siguiente. Tener en cuenta que los pagos pueden tener un proceso de registro de 48hs. hábiles por lo cual, si cancelare una deuda los últimos días del mes, puede no estar registrada en la planilla a emitirse.
l. Los personales contratados dependen únicamente de la Administración. Tienen asignadas sus obligaciones específicas y no pueden hacer otro trabajo ni recibir órdenes de los copropietarios o inquilinos, especialmente dentro de su horario de trabajo.

Aprobado en Asamblea Ordinaria de Propietarios del XX de XX