

NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA

EDIFICIO PETRUS SANBLAS

INTRODUCCIÓN

CONSIDERANDO la experiencia en comunidad y el interés general a favor de una vida solidaria que asegure el bienestar de todos los **CONDOMINOS** del Edificio **PETRUS SANBLAS**, estableciendo entre todos sus **CONDOMINOS** las normas de mutuo entendimiento y armonía.

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Todos los propietarios, futuros compradores, cesionarios y futuros cesionarios, actuales y futuros ocupantes e inquilinos, en adelante común y genéricamente **CONDOMINOS** están obligados a cumplir y hacer cumplir las determinaciones contenidas en dicho documento.

Artículo 2. Todos los **CONDOMINOS** están obligados a contribuir a los gastos comunes del **CONDOMINIO**, así como al costo de las obras, en la forma y proporción previstas en el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**, efectuando los pagos dentro de los plazos estipulados.

Artículo 3. Es deber de todo **CONDOMINO** y sus familiares/invitados honrar y hacer cumplir las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** aprobado por asamblea, así como las disposiciones previstas en el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**.

Artículo 4. Una copia de este dicho documento debe ser parte integral de los contratos de venta, cesión de unidades o alquiler, estando los ocupantes obligados a cumplir con las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** y el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**, aunque no se mencione nada en los contratos.

Párrafo Único. La entrada del inquilino al **CONDOMINIO** sólo se permitirá mediante la presentación de una copia del Contrato de Alquiler respectivo con la administración del Condominio, para su debida inscripción.

Artículo 5. Corresponde al síndico y a la Administradora, la responsabilidad de todos los servicios e intereses del **CONDOMINIO**, solicitar y hacer cumplir las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** y el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**.

Párrafo Único. Cuando las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** y el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**, no estipularen la regla para la solución de cualquier caso que surja entre **CONDOMINOS** y entre estos y el **CONDOMINIO**, corresponderá al síndico juntamente con la administradora, resolver la controversia, mediante la aplicación de la legislación pertinente, analogía, usos y costumbres y precedentes en la jurisprudencia, siempre en ese orden.

Artículo 6. Todos los **CONDOMINIOS** tienen el deber de tratar con respeto a los empleados o subcontratados del **CONDOMINIO**.

Artículo 7. A partir de las 21:00hs hasta las 07:00hs de la mañana, los residentes deben permanecer en silencio, evitando la producción de ruidos o sonidos que puedan perturbar la paz y el bienestar de los demás residentes del **CONDOMINIO**.

Artículo 8. Respetar los horarios de mudanzas que son de lunes a viernes de 08:00hs hasta 17:00hs y sábados de 08:00hs hasta 12:00hs. Comunicar a la Administradora con 24 horas de anticipación.

CAPITULO II – DE LA PORTERIA

Artículo 9. Las puertas de acceso al **CONDOMINIO** se mantendrán cerradas permanentemente.

Artículo 10. Ningún extraño podrá ingresar al **CONDOMINIO** sin haber sido previamente identificado y/o autorizado por el **CONDOMINO** visitado, por escrito o verbalmente.

§ 1° El ingreso y permanencia de personas extrañas al **CONDOMINIO**, entendidas como no **CONDOMINOS**, dependerá de la autorización del **CONDOMINO** responsable.

§ 2° Todos los **CONDOMINOS** están obligados a comunicar a la administradora del **CONDOMINIO**, los datos personales de los empleados domésticos o jornaleros contratados por ellos, indicando los días y horas de trabajo.

Artículo 11. No se permitirá la entrada a entregadores, vendedores ambulantes, mendigos y otros, salvo los descritos en los párrafos de este artículo.

Párrafo Único. El personal contratado para el mantenimiento de bombas, TV por cable, equipamientos, entre otros, así como empleados credenciados e identificados de las concesionarias de servicio (ANDE, ESSAP, TIGO, etc.) podrán ser admitidos mediante identificación previa a la administradora.

Artículo 12. Tampoco se permitirá el ingreso de personas interesadas en comprar o alquilar unidades, sin la compañía del agente inmobiliario y/o propietario, el encargado y los demás empleados no tendrán, en ningún caso, la función de acompañar a estos interesados.

Artículo 13. Se permitirá el ingreso de los agentes inmobiliarios debidamente autorizados previamente por el propietario y/o desarrollador.

Artículo 14. En lo que respecta al cumplimiento de una orden judicial, no se puede impedir que el Oficial de Justicia, debidamente identificado a través de su función, ingrese al **CONDOMINIO** para dar cumplimiento a la referida orden judicial.

Artículo 15. La correspondencia o entregas que requieran recibo se entregarán directamente al destinatario.

Artículo 16. Las quejas o sugerencias se formalizarán por correo electrónico a la administradora y/o síndico. Las quejas o sugerencias deben ser realizadas por el **CONDOMINO** interesado.

CAPITULO III - DE LAS UNIDADES

Artículo 17. Los departamentos están destinados a fines estrictamente residenciales, quedando expresamente prohibido el uso, alquiler, cesión o explotación, total o parcial, para actividades industriales, comerciales o de servicios. Los **CONDOMINOS** no podrán utilizar los departamentos/locales, ni alquilarlos para actividades ruidosas, ni con excusas, fines ilícitos o sujetos a amonestaciones criminales o policiales, o incluso, con fines que puedan perjudicar la seguridad, la paz y el bien.

Artículo 18. Se prohíbe alquilar o ceder unidades para otros fines distintos a los previstos en las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** y el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**.

Artículo 19. Se prohíbe alterar la forma o aspecto externo de la fachada, así como pintar las paredes o techo con colores o tonalidades diferentes a los utilizados en el **CONDOMINIO**. El vidrio de las ventanas no se puede revestir con materiales de ningún tipo.

§ 1° Los cambios contenidos en este artículo serán permitidos si son aprobados por asamblea y para la aplicación simultánea a todos los **CONDOMINOS**, según lo determine el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**.

§ 2° No se permitirá extender ropas, tapetes y piezas en general, en los balcones u otros lugares visibles desde el exterior.

§ 3° Está estrictamente prohibido colocar jarrones con plantas, jaulas, adornos o cualquier objeto en las ventanas o lugares donde estén expuestos y que puedan caer en cualquier momento.

§ 4° En ningún caso se permitirá colocar carteles, carteles publicitarios, carteles inmobiliarios, toldos, antenas, tendederos, adornos o cualquier objeto en las paredes externas de las unidades, así como instalar chimeneas, caños de campana extractora, aire acondicionado, entre otros, sin expresa autorización de la administradora.

§ 5° Queda autorizado a la Desarrolladora, la colocación de carteles, carteles publicitarios, carteles inmobiliarios.

§ 6° El color y forma de las puertas externas de las unidades no se puede modificar. Se pueden instalar cerraduras electrónicas digitales superpuesta en el lado exterior en color negro, gris o plateado.

§ 7° Queda prohibido para los departamentos que poseen garden, tener cualquier tipo de plantas u objetos decorativos o cualquier estructura que supere el límite de altura de su unidad.

Artículo 20. En ningún caso se permitirá realizar obras que afecten la estructura de hormigón, así como modificar la disposición de las paredes internas que contengan instalaciones eléctricas u hidráulicas.

§ 1 ° Para trabajos más detallados a realizar por el **CONDOMINO**, que incluyan remoción de pisos y baldosas en áreas frías y balcones, paredes no estructurales, cambios eléctricos o hidráulicos, entre otros cambios en su unidad, se debe comunicar previamente a la Administradora con previa presentación de un proyecto ejecutivo firmado por arquitecto o ingeniero responsable, cumpliendo con la normativa vigente, con al menos 10 (diez) días de anticipación, sin que ello implique la transferencia de responsabilidad, que es exclusiva del **CONDOMINO**.

§ 2 ° No se permite la remoción, parcial o total, de las paredes estructurales de las unidades, así como la apertura de huecos o roturas en las paredes.

Artículo 21. La ejecución de obras, reparaciones, montajes, instalaciones, así como el uso de taladros, lijadoras, esmeriles y otros equipos, solo se permitirá de lunes a viernes de 8:00hs hasta 17:00hs y los sábados de 9:00hs hasta 13:00hs, quedando expresamente prohibido, los domingos y feriados.

Artículo 22. Todo daño causado por la obra o cambio ya sea en el predio del **CONDOMINIO** o en bienes de terceros, será responsabilidad exclusiva del propietario de la unidad, siendo el servicio realizado directamente por el **CONDOMINIO** y los costos pasados al **CONDOMINO**.

Artículo 23. Las reparaciones de carácter urgente podrán realizarse en cualquier día y hora, con previo aviso al síndico y a la Administradora. En caso de aprobación, se debe comunicar a los residentes que puedan verse perturbados por la obra.

Artículo 24. Los escombros deben ser embolsados y transportados hasta las 17:00 horas, asegurándose que estos escombros no puedan ser arrojados a la basura del **CONDOMINIO**. El **CONDOMINO** se encargará de la limpieza con retirada de escombros, alquiler de contenedor y los daños que pueda ocasionar a terceros.

§ 1° En caso de incumplimiento u omisión de lo previsto, la Administradora ordenará el retiro del material y la limpieza de las áreas afectadas.

§ 2° Los costos se trasladarán al **CONDOMINO**, sin perjuicio de la multa prevista en dicho documento.

Artículo 25. Es deber de los **CONDOMINOS** permitir el ingreso en su unidad, de la Administradora, el síndico y/o personas acreditadas por la administradora, siempre que sea indispensable para la inspección o ejecución de obras relacionadas con la estructura general del edificio, seguridad y solidez, así como la realización de reparaciones en instalaciones y tuberías de unidades vecinas, mediante comunicación previa por escrito, salvo casos de fuerza mayor previstos por la ley.

Artículo 26. Es obligación del **CONDOMINO** conservar o remplazar oportunamente todas y cada una de las instalaciones o electrodomésticos dañados dentro de su unidad que puedan ocasionar daños a partes comunes o de terceros, especialmente goteras e infiltraciones de baños, cocinas, etc.

Párrafo Único. Si el **CONDOMINO** no realiza la reparación dentro de los 05 (cinco) días posteriores a la comunicación del daño, el **CONDOMINIO** gestionará la reparación y cobrará el monto referido al costo, sin perjuicio de la multa.

Artículo 27. Está prohibido arrojar papeles, colillas, fragmentos de basura, líquidos y cualquier objeto a través de las ventanas, terrazas y otras aberturas, a la vía pública o áreas comunes del edificio.

Artículo 28. No se permitirá arrojar en los baños de las áreas comunes, cualquier material que pueda causar obstrucciones, incluyendo papel y toallas higiénicas.

Artículo 29. No se permitirá la realización de reuniones o festividades que perturben la tranquilidad de los demás vecinos del **CONDOMINIO**, ni realizar actividades ruidosas en las unidades, de acuerdo con los límites previstos por la ley.

Artículo 30. Queda prohibido el uso, con volumen audible en otras unidades, ruidos de sonido, videos, instrumentos musicales, parlantes, así como máquinas de cualquier tipo que generen ruido de alta intensidad.

Párrafo Único. Además, no se permitirá el uso de radiotransmisores y receptores que causen interferencias en otros dispositivos electrónicos del **CONDOMINIO**.

Artículo 31. Cualquier alteración o modificación del sistema de TV/CABLE sólo podrá ser realizada por el proveedor del sistema o empresa encargada del mantenimiento.

Párrafo Único. Los gastos que resulten de la desregulación u otros daños ocasionados a los televisores existentes en otras unidades por el incumplimiento de este artículo serán responsabilidad del **CONDOMINO** infractor, sin perjuicio de multa.

Artículo 32. El **CONDOMINO** no podrá realizar ninguna instalación eléctrica que provoque una sobrecarga eléctrica para el **CONDOMINIO**.

Párrafo Único. El **CONDOMINO** debe solicitar autorización a la Administradora para la instalación del equipo de aire acondicionado. Al realizar la solicitud, el **CONDOMINO** deberá informar todos los datos técnicos del dispositivo, para que se pueda realizar el análisis y autorización.

Artículo 33. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de anafe que no sea eléctrico, quedando estrictamente prohibido el uso de gas.

CAPÍTULO IV - ANIMALES DOMÉSTICOS (MASCOTAS)

Artículo 34. Sólo se permitirá la permanencia en el **CONDOMINIO** de animales domésticos de pequeño porte. Animales cuya raza se demuestre peligrosa están prohibidos.

§ 1° Las mascotas solo podrán transitar en las áreas comunes del **CONDOMINIO** utilizando collares.

§ 2° Solo será permitida 1 (una) mascota de pequeño porte por unidad.

Artículo 35. El ruido incesante de animales en el **CONDOMINIO** podrá dar lugar a notificación y posterior multa. Los animales, incluso dentro de las unidades, no deben desprender un olor que perturbe otros **CONDOMINIOS**.

Artículo 36. Los **CONDOMINIOS** que tengan animales serán responsables de reparar los daños causados por ellos, así como de la remoción inmediata de los excrementos.

Artículo 37. El responsable del animal está obligado a presentar, cuando se le solicite, el certificado de vacunación respectivo.

CAPÍTULO V - DE LAS PARTES COMUNES

Artículo 38. Es deber de todos los **CONDOMINIOS** utilizar las áreas e instalaciones comunes, únicamente para los fines para los que están destinados, observando los cuidados necesarios para su conservación y mantenimiento, evitando en particular rayar o ensuciar la pintura de paredes y puertas. Los infractores de este artículo están sujetos a una multa, además de reparar lo dañado.

Párrafo Único. Está prohibido modificar, sumar o restar objetos, cambiar la composición de los existentes y cambiar los colores de la decoración de las áreas comunes.

Artículo 39. El **CONDOMINIO** es responsable de todos y cada uno de los daños que cause al bien común o de terceros, por sí mismo, sus familiares, sirvientes o visitantes, debiendo repararlo en el plazo que establezca la Administradora, luego de ser debidamente notificado.

Párrafo Único. De no observarse lo dispuesto en el artículo el servicio será prestado por el **CONDOMINIO** y el costo se trasladará al responsable, sin perjuicio de la aplicación de multa.

Artículo 40. No será permitido, en el lobby de entrada, pasillos, escaleras y locales de circulación, bien como en frente al **CONDOMINIO**, la formación de grupos o aglomeraciones que causen vozerío y/o fuertes ruidos.

Artículo 41. Los desechos domésticos deberán ser debidamente empacados en una bolsa plástica cerrada y depositados en el contenedor del edificio. § 4° En ningún caso se permitirá colocar carteles, carteles publicitarios, carteles inmobiliarios, toldos, antenas,

tendederos, adornos o cualquier objeto en las paredes externas de las unidades, así como instalar chimeneas, caños de campana extractora, aire acondicionado, entre otros, sin expresa autorización de la administradora.

Artículo 42. Queda prohibido transitar en las áreas comunes en traje de baño.

Artículo 43. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, fumar y/o vapear en las áreas comunes del edificio.

Artículo 44. No está permitido pisar o jugar en las partes que componen el jardín, así como intervenir en ellas agregando o sacando plantas.

Artículo 45. Queda estrictamente prohibido que cualquier **CONDOMINIO** ingrese o interfiera en locales reservados para el **CONDOMINIO**, equipos e instalaciones de seguridad, tales como: sala de máquinas, sala de bombas, baño administrativo, sala administrativa, losas, techo, tanques de agua, luz, agua, etc.

CAPÍTULO VI - DE LA LAVANDERIA COLECTIVA

Artículo 46. El edificio dispondrá de 3 espacios destinados para lavanderías colectivas siendo 2 de esos espacios (Primer y Segundo Piso) entregados equipados por la desarrolladora conteniendo 1 pileta y 1 maquina profesional lavarropa/secarropa con monedas y 1 espacio (Planta Baja) conteniendo 1 pileta y instalaciones para futuras ampliaciones y mejoras que vengan a ser hechas por el condominio.

§ 1° Las maquinas profesionales lavarropa/secarropa serán operadas por monedas que serán comercializadas por el **CONDOMINIO** o a quien la Administradora designar.

§ 2° El monto recaudado por la venta de las monedas será utilizado a favor del **CONDOMINIO**.

§ 3° El mantenimiento de las maquinas profesionales lavarropa/secarropa quedaran a cargo del **CONDOMINIO**.

§ 4° El horario permitido para utilización de las maquinas es de lunes a lunes de 6:00hs hasta 22:00hs.

§ 5° Las maquinas profesionales lavarropa/secarropa son exclusivamente para lavar ropas. Queda expresamente prohibido la utilización de las maquinas para lavar: tenis, zapatos, botas, edredones, colchas, artículos de las mascotas, alfombras, almohadas, cortinas y cualquier otro articulo que pueda causar daño a los equipos.

§ 6° El **CONDOMINIO** queda obligado a cumplir con el modo de uso y especificaciones del fabricante de las maquinas profesionales lavarropa/secarropa.

CAPÍTULO VII - DEL ESTACIONAMIENTO

Artículo 47. Los estacionamientos están diseñados específicamente para vehículos o motocicletas y son privados y de uso exclusivo de los locales comerciales.

§ 1° Solo se permitirá un vehículo estacionado por cochera.

§ 2° El **CONDOMINIO** podrá ceder su cochera a otro **CONDOMINIO**, siempre que dicho acuerdo se comunique por escrito a la Administradora del **CONDOMINIO**.

§ 3° Los responsables de los derrames de hidrocarburos deberán prever la limpieza del lugar dentro del plazo estipulado por la Administradora.

Artículo 48. Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos en las cocheras, así como la realización de cualquier reparación o mantenimiento en los vehículos estacionados, salvo las necesarias para su remoción, en cuyo caso el **CONDOMINIO** no podrá dejar sucio o con basura de cualquier tipo, siendo el mismo responsable por la limpieza.

Artículo 49. Queda prohibido almacenar productos explosivos o inflamables en los vehículos, excepto combustible en los tanques.

Artículo 50. No se permitirá utilizar las cocheras para depositar muebles u objetos de cualquier naturaleza.

§ 1° El **CONDOMINIO** que no observe las disposiciones deberá prever el retiro de los objetos dentro del plazo estipulado por la Administradora.

§ 2° Si el **CONDOMINIO** no cumple con el término estipulado en el Párrafo 1, el **CONDOMINIO** dispondrá el retiro de los objetos, cobrando al **CONDOMINIO** los montos relacionados con el retiro y eventual depósito, sin perjuicio de multa.

Artículo 51. Queda expresamente prohibido estacionar el vehículo fuera de los límites de la propia plaza de estacionamiento, con el fin de obstruir los espacios colindantes o el carril de maniobras y circulación.

Artículo 52. El **CONDOMINIO** no se hace responsable por los objetos de valor dejados en el interior de los vehículos, así como por los accidentes personales y daños materiales o morales que ocurran en el estacionamiento.

Artículo 53. Queda terminantemente prohibido operar vehículos a menores de 18 (dieciocho años) o que no estén debidamente calificados, aunque estén acompañados de sus padres o tutores.

CAPITULO VIII - SERVICIOS ESPECIALES A DISPOSICIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 54. El **CONDOMINIO** podrá poner a disposición a través de empresas tercerizadas, algunos servicios especiales a través del sistema **PAY-PER-USE** para uso exclusivo de los **CONDOMINIOS**.

§ 1° El **CONDOMINIO** pondrá a disposición la solicitud y registrará empresas y/o profesionales calificados en sus áreas de actividad para brindar servicios a los **CONDOMINIOS**.

§ 2° La responsabilidad por la entrega y calidad de los servicios, será exclusiva de la empresa y/o profesional tercerizado.

CAPÍTULO IX - DE LAS PENALIDADES

Artículo 55. El **CONDOMINO** que por acto propio o de otra persona que resida u ocupe su unidad, aunque sea temporalmente, dañe algo en las áreas comunes del edificio, estará sujeto, además de la obligación de reparar los daños, a una multa del 50% de la tarifa mensual del **CONDOMINIO**, y el **CONDOMINO** podrá ser advertido verbalmente o por escrito antes de que se aplique la multa.

§ 1° En caso de disconformidad con la sanción, el **CONDOMINO** podrá solicitar la revisión de la sanción, por escrito o electrónicamente, ante la Administradora del Edificio, dentro de los 05 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación de la multa.

§ 2° En caso de presentación de una solicitud de revisión, la aplicación de la sanción quedará suspendida hasta que la Administradora decida que podrá mantener, reducir o anular la sanción impuesta.

§ 3° La respuesta a la apelación será comunicada al **CONDOMINO** por la Administradora, a través de medios electrónicos o correspondencia.

§ 4° En caso de mantenimiento de la aplicación de la sanción, el monto será inmediatamente sujeto a cobro.

Artículo 56. Si el **CONDOMINO** realiza obras que comprometan la seguridad del edificio y utiliza su unidad de manera nociva para la paz, la salud y la seguridad de los demás, pagará una multa que no podrá ser mayor a 05 (cinco) veces el monto de sus aportes mensuales, independientemente de las pérdidas y perjuicios que pudieran surgir, el **CONDOMINO** podrá ser advertido verbalmente o por escrito antes de la aplicación de la multa.

Artículo 57. El **CONDOMINO** o poseedor, que no cumpla reiteradamente con sus deberes ante el **CONDOMINIO**, será obligado a pagar la multa correspondiente hasta 05 (cinco) veces el monto atribuido de sus aportes mensuales a los gastos del condominio, según

gravedad de la falta y la repetición, independientemente de las pérdidas y daños que se comprueben.

Artículo 58. El **CONDOMINIO** infractor será responsable, dentro del plazo que establezca la administradora, entregar las obras y/o reparaciones de los daños que ocasione.

§ 1° Las obras serán inspeccionadas por la Administradora del **CONDOMINIO**.

§ 2° En caso de incumplimiento del plazo establecido por la Administradora, el **CONDOMINIO** podrá determinar la ejecución de las obras y la reparación de los daños, repercutiendo los costos al **CONDOMINIO**.

CAPÍTULO X - DE LAS DISPOSICIONES FINALES

Artículo 59. Por iniciativa de la Administradora, del síndico y/o de los **CONDOMINIOS**, las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA DEL EDIFICIO** podrá tener propuestas de modificación por asamblea.

Párrafo Único. La asamblea convocada para modificaciones del presente manual de **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** deberá ser instalada respetando las reglas previstas en el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO**.

Artículo 60. El dueño de una propiedad de alquiler o que no resida en el **CONDOMINIO**, así como sus familiares, no podrán utilizar los servicios y las áreas comunes del **CONDOMINIO**.

Artículo 61. Nadie podrá alegar desconocimiento de algún punto de las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA**, a partir su aprobación, registrada en acta por escribanía.

Artículo 62. El **CONDOMINIO** deberá comunicar a la Administradora cualquier anomalía y/o cualquier queja o sugerencias que puedan contribuir al mejor funcionamiento del edificio.

Artículo 63. El **CONDOMINIO** que vende o alquila su departamento tiene la obligación de informar al comprador o inquilino de todo el contenido del **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO** y de las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA**.

Artículo 64. El propietario de una unidad que la haya alquilado deberá ser notificado de las multas e incumplimientos del **CONDOMINIO** por su inquilino, siendo responsable de su pago, si no lo hace el inquilino.

Artículo 65. Para resolver las dudas que surjan sobre las **NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA** las partes se someten a la jurisdicción de competencia de los Tribunales de Asunción, Capital de la República del Paraguay.

EDIFICIO PETRUS SANBLAS

