



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

 CAACUPÉ, YHACAROYSA

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO CERRADO “CUMBRE COUNTRY CLUB”

Situado en la compañía Yhacaroyás del distrito de Caacupé

En cumplimiento de las disposiciones del art. 2.146 y concordantes del Código Civil, la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda. establecerá el Consorcio de Copropietarios del barrio cerrado CUMBRE COUNTRY CLUB, sobre parte del inmueble individualizado con Matricula N° 17.715 D01, con el Padrón N° 11.534, situado en el lugar denominado Compañía Yhacaroyás del distrito de Caacupé; aprobado por Resolución Junta Municipal de Caacupé N° 067/2019 de fecha 20 de agosto de 2019; cuyas cláusulas constan a continuación.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º. La Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., propietaria del inmueble ubicado en la compañía Yhacaroyás del distrito de Caacupé, individualizado con Matricula N° 17.715 D01, con el Padrón N° 11.534; en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Código Civil Paraguayo, en la Ley 3.966/10, Ley N° 1257/32 y Ley N° 214/70, constituirá el CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO CUMBRE COUNTRY CLUB, de conformidad al presente reglamento de copropiedad y administración.

Art. 2º. El inmueble del barrio cerrado Cumbre Country Club, en su conjunto, funcionará como un complejo habitacional, en el cual los propietarios de los lotes o viviendas puedan contar, al mismo tiempo, con un recinto exclusivo para vivienda propia, y con espacios e instalaciones comunes para desarrollar diversas actividades comunitarias. Las unidades proyectadas construidas o a construirse en los lotes de propiedad exclusiva serán destinados única y exclusivamente para viviendas residenciales, no permitiéndose ninguna

actividad comercial, industrial o profesional habitual; quedan exceptuados aquellos lotes que se encuentran en la zona comercial y los habilitados para actividad de comercio en la zona residencial, de conformidad a las disposiciones y limitaciones contenidas en el presente reglamento.

El inmueble del barrio cerrado Cumbre Country Club, contará con una zona comercial debidamente delimitada; en la cual podrán realizarse actividades comerciales y de servicio, de conformidad a las limitaciones dispuestas en el presente reglamento en el capítulo pertinente.

Art. 3º. El Consorcio se regirá por este “Reglamento de Copropiedad y Administración”, en particular; y por aplicación analógica –en cuanto fueren aplicables– por las disposiciones pertinentes contenidas en el Capítulo II, Título V y Capítulo I y II del Título VI de Libro IV del Código Civil, de la Ley N° 3966/2010, Ley 1257/32, Ley N° 214/70, y en las Ordenanzas Municipales referidas a este efecto, en general.

El objeto del reglamento será la administración y gobierno del referido barrio cerrado, constituye, por su naturaleza, un conjunto de normas de carácter obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes bajo cualquier título del barrio cerrado. En el Capítulo XIV del presente reglamento se establece la “Planilla de Superficies”, en la que se describen las manzanas, lotes y superficies, a los efectos de establecer el porcentaje de participación de los copropietarios en el régimen de copropiedad. En dicha planilla, igualmente se describen las áreas o sectores comunes y su porcentaje de participación en la superficie total del barrio cerrado, a los efectos del prorrateo correspondiente.



Art. 4º. El presente reglamento tendrá igual obligatoriedad para terceras personas que en lo sucesivo adquieran, por cualquier título, los lotes del barrio cerrado Cumbre Country Club, quienes automáticamente pasan a formar parte del consorcio de copropietarios y se sujetan a todas las disposiciones legales y reglamentarias existentes sobre bienes en copropiedad o propiedad horizontal. Para el cumplimiento de esta disposición, en los contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, uso o posesión de cualquiera de los lotes, se incorporará a ellos, como documento habilitante este reglamento.

Una vez que se hayan vendido (y pagado al menos el 50% del valor de cada lote adquirido), u ocupado por lo menos el 20% del total de lotes que componen el barrio cerrado o, cuando el emprendedor urbanístico, lo considere necesario, sin que se haya cumplido el requisito anterior, deberá ser conformado un consorcio de copropietarios del barrio cerrado.

Art. 5º. Se conformará el consorcio de copropietarios del barrio cerrado, una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- a) que se haya vendido, al menos el 20% del total de lotes;
- b) que se haya pagado, al menos el 50% del valor de los lotes vendidos;
- c) que se haya ocupado, por lo menos el 20% del total de lotes que componen el barrio cerrado, o;
- d) cuando el emprendedor urbanístico lo considere necesario, sin que se haya cumplido los requisitos anteriores.

Durante el tiempo que transcurra hasta el cumplimiento de las condiciones establecidas en este artículo, el emprendedor urbanístico, la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., fungirá de Consorcio de Copropietarios del barrio cerrado, con todas sus prerrogativas.

Art. 6º. El presente reglamento de administración y copropiedad podrá ser objeto de revisión y/o modificación por una asamblea de copropietarios, según este reglamento y las disposiciones establecidas en el Art. 2.146 del Código Civil Paraguayo, que deberá ser con-

vocada de conformidad con este reglamento.

Art. 7º. Los propietarios de lotes, a efectos de requerimientos administrativos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio dentro de la jurisdicción de la ciudad de Caacupé, al que se comunicarán todos los actos administrativos pertinentes. A falta de tal designación, se tendrá por establecido a dicho fin, el lote perteneciente a cada propietario en el barrio cerrado, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos legales.

Art. 8º. Son integrantes del consorcio del barrio cerrado, en calidad de copropietarios, la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., en su calidad de emprendedor urbanístico y cada uno de los titulares de los lotes del barrio cerrado Cumbre Country Club; estos últimos serán aceptados en calidad de copropietarios una vez cumplidos los requisitos del art. 9º de este reglamento.

Art. 9º. Por el hecho jurídico de constituirse en titular de un lote del barrio cerrado Cumbre Country Club, se pasa automáticamente a pertenecer al consorcio de copropietarios del mismo, con todos los derechos y obligaciones inherentes a ello. Los derechos y obligaciones de los titulares se determinan proporcionalmente a la cantidad de lotes que cada propietario posee y su respectivo porcentaje de participación dentro de la urbanización.

La condición de titular de un lote de la urbanización se configura:

- a. Por adquisición por escritura pública de un lote ubicado dentro del barrio cerrado Cumbre Country Club; ello, cuando el lote es adquirido de otro cualquiera que ya hubiera abonado a la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda. la totalidad del precio del inmueble en cuestión. Corresponde un voto por cada lote cuyo precio final haya sido íntegramente abonado a la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda.
- b. En el momento en que se haya abonado a la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda. a través de una boleta de compra y venta, el equivalente a por lo menos la mitad del precio total de venta de un lote ubicado dentro del barrio cerrado. Estos titulares tendrán dere-



cho a un voto por cada lote. En tanto que, los que aún no hayan abonado la mitad del precio, no tendrán derecho a voto en las asambleas, correspondiendo el derecho a voto sobre estos lotes, al emprendedor urbanístico.

CAPÍTULO II ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN TÍTULO I

Asamblea General de Copropietarios

Art. 10°. La Asamblea General del consorcio de copropietarios es la única con potestad de modificar estos reglamentos. Para su reforma, será necesario el voto favorable de por lo menos dos tercios de los votos correspondientes al total de lotes que conforman el barrio cerrado.

Art. 11°. Los copropietarios del barrio cerrado elegirán, cada dos años, en la Asamblea General Ordinaria, un Consejo Directivo, cuyas facultades serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios. La representación legal del Consorcio del barrio cerrado la ejercerá el presidente del Consejo Directivo, sin que sus acciones o responsabilidades puedan exceder de las atribuciones conferidas por la asamblea general de copropietarios.

Art. 12°. Corresponden a la asamblea general del consorcio de copropietarios del barrio cerrado las facultades de:

- a. Nombrar o remover a los miembros del Consejo Directivo y resolver las reclamaciones que los titulares de los lotes formulen contra la actuación de éstos.
- b. Aprobar o rechazar la rendición de gastos e inversiones del Consejo Directivo
- c. Aprobar el plan de acción anual, presupuesto de gastos, ingresos e inversiones previsible y las cuentas correspondientes.
- d. Aprobar o reformar los reglamentos y determinar las normas de régimen interior.
- e. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Art. 13°. Asamblea ordinaria y extraordinaria, características:

a) La Asamblea General Ordinaria del Consorcio de Copropietarios del barrio cerrado se reunirá cada año entre marzo y abril, para estudiar y en su caso aprobar o rechazar la rendición de cuentas y presupuestos; y cuando así corresponda por los fenecimientos de mandato, para designar los cargos del Consejo Directivo. Se reunirá también de manera extraordinaria las veces que lo juzgue oportuno el Consejo Directivo o lo pida, al menos, el veinticinco por ciento del total de los votos.

b) La convocatoria a asamblea la hará el presidente del Consejo Directivo en representación de éste y en su defecto los promotores de la asamblea, con indicación detallada de los asuntos a tratar, hora, día y lugar de la asamblea, entregándose la correspondiente citación por escrito en el domicilio que hubiere designado cada uno de los propietarios, y, en su defecto, en el lote perteneciente al mismo, acompañando copia de los documentos justificantes de los motivos por los que se someten a consideración los asuntos del orden del día. Se hará constar la relación de propietarios que no estén al día en el pago de las deudas con advertencia de la privación del derecho de voto.

c) La citación para la Asamblea General Ordinaria se hará cuando menos con diez días de anticipación y para la extraordinaria por lo menos con cinco días de anticipación.

d) La asamblea quedará regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen por lo menos los dos tercios del total de votos.

e) Si la asamblea no puede deliberar por falta de número mínimo de votos, se reunirá, en segunda convocatoria, dentro de los diez días siguientes, contados desde el día siguiente de la fecha de la fallida realización de la primera.

f) Para tener derecho a asistir a Asambleas Generales, será menester presentar la constancia expedida por el emprendedor urbanístico, Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., de no adeudar a la misma bajo ningún concepto y hasta por lo menos el último fin de mes anterior a la Asamblea. Esta constancia deberá incluir además de lo anterior,



la cantidad de votos correspondiente a cada propietario.

g) La constancia a la que hace referencia el inciso anterior, será exigida y registrada en el libro de asistencia a Asamblea General, a la entrada del local de realización de la misma.

h) Para la determinación de la existencia de presencia suficiente para constituirse la Asamblea, el Consejo Directivo deberá tomar asistencia y registrarla en un libro de asistencia a Asamblea General, junto con cada voto correspondiente según lista proveída para tal efecto por el emprendedor urbanístico. Se tendrá un tiempo de tolerancia de 30 (treinta) minutos después de la hora fijada para el inicio de la Asamblea. Una vez transcurrido este tiempo de tolerancia, sin que se reúna el número mínimo establecido en el inc. d) del presente artículo, la convocatoria se declarará sin quórum por el presidente del Consejo.

i) La cantidad máxima de votos por cada lote será de un voto, independientemente de la cantidad de propietarios de cada lote, siempre y cuando el titular se encuentre dentro de lo establecido en el Art. 9º de este reglamento.

j) La cantidad total de votos posibles es de 102 votos, correspondientes a 102 lotes.

k) Si el lote estuviere en condominio, los condóminos deberán necesariamente unificar su representación a los efectos de votar en las asambleas.

l) El emprendedor urbanístico mantendrá el derecho al voto en las asambleas; por el remanente de los lotes cuyos titulares aún no hayan abonado el 50% del precio de los lotes indicados en el contrato de compra venta.

m) El emprendedor urbanístico tendrá derecho a un voto por cada lote del que sea titular, que lo hará efectivo en la asamblea general por su representante legal.

n) Las asambleas del consorcio, ordinarias o extraordinarias, serán presididas por un copropietario elegido por simple mayoría de los presentes.

o) De la constitución, deliberaciones y resoluciones de la asamblea se harán constar en un libro de actas que será llevado por el Secretario del Consejo Directivo y que sus-

cribirán con él, a más del presidente, dos asambleístas designados a dicho efecto por la asamblea.

Art. 14º. Las decisiones de la Asamblea General del Consorcio de Copropietarios del Cumbre Country Club, para su validez, deberán contar con por lo menos:

a. Dos tercios del total de votos habilitados, para las decisiones que impliquen la aprobación o modificación del presente reglamento.

b. Tres quintas partes del total de votos habilitados, para el establecimiento o supresión de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes. Será necesaria la misma mayoría, para decidir el arrendamiento de elementos comunes, más el consentimiento del propietario afectado si lo hubiese.

c. Mayoría de votos habilitados para la supresión de barreras arquitectónicas.

d. Será necesario el voto coincidente de un tercio de los votos habilitados, para la instalación o adaptación de sistemas de telecomunicación o nuevas energías. El propietario que no vote a favor no estará obligado a abonar importe alguno; salvo que, posteriormente, solicitase acceso al nuevo servicio, debiendo en ese caso, abonar el importe que le hubiera correspondido inicialmente, más los intereses legales correspondientes.

e. Para la validez de las decisiones no expresadas en los incisos anteriores, bastará con el voto coincidente de la mayoría simple de votos presentes.

Art. 15º. Los acuerdos de la asamblea general del Consorcio de Copropietarios se asentarán en el libro de actas, foliado y sellado por el Registro de Inmuebles. De cada asamblea se labrará un acta, que será firmada por el Presidente, Secretario y los dos asambleístas designados para el efecto. El acta se notificará por correo certificado a quien lo solicite expresamente o en cualquier forma de la que quede constancia. De los acuerdos, podrá obtener certificación cualquiera de los propietarios.

TÍTULO II Consejo Directivo



Art. 16º. Características del Consejo Directivo:

a) El Consejo Directivo es el órgano directivo y ejecutivo del Consorcio de Copropietarios. Se compondrá de 5 miembros titulares: un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y un vocal. Del total de consejeros que se nombren, uno será miembro nato del mismo en representación de la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda. Dentro de un plazo no mayor de ocho días calendario, contados desde la elección, los miembros del Consejo Directivo se reunirán para elegir, mediante votación secreta y directa, la distribución de los distintos cargos.

b) Los miembros del Consejo Directivo durarán en sus funciones tres años, pudiendo ser reelectos por un periodo más, luego del cual deberá transcurrir por lo menos un periodo para que éstos puedan volver a ser reelegidos.

Art. 17º. El quórum de las sesiones del Consejo Directivo lo constituirá, por lo menos, tres miembros titulares. Ellas serán presididas por el Presidente y en su defecto, por el Vicepresidente. En ausencia de ambos, deberá presidirlas el Vocal. El miembro que preside la sesión ostenta el derecho de emitir el voto dirimente en caso de empate en las decisiones puestas a votación; ello, sin perjuicio de su derecho a voto como miembro titular del Consejo.

El Consejo Directivo adoptará sus decisiones por simple mayoría de votos de los presentes y en toda su actuación y funcionamiento, deberá ajustarse a su condición de cuerpo colegiado.

Los miembros del Consejo Directivo responden personal y solidariamente para con el Consorcio y terceros por violaciones de la Ley, este reglamento, así como por la inejecución o mal desempeño del mandato que ejercen. Se exime al miembro que no haya participado en la sesión que adoptó la resolución; o en su caso, haya dejado constancia en acta de su voto en disidencia. El Consejo Directivo sesionará regularmente una vez por mes; o tantas veces como lo considere necesario.

Art. 18º. Corresponde al Consejo Directivo, entre otras, las siguientes atribuciones:

a) Nombrar o remover a un administrador o gerente;

b) Nombrar o remover a todo el personal, fijar sus retribuciones y asignarles sus funciones;

c) Constituir y retirar depósitos, abrir cuentas bancarias a la vista o a plazo fijo y/o disponer de sus fondos;

d) Otorgar poderes para fines específicos, que no contradigan la ley y este reglamento; especialmente los referidos a cuestiones judiciales y/o administrativas;

e) Autorizar la adquisición de bienes muebles, enajenación de los mismos y celebración de contratos, conforme a las resoluciones tomadas por la asamblea;

f) Presentar anualmente a consideración de la asamblea general ordinaria, la memoria, el balance general, el estado de resultados, el plan de actividades y presupuesto general de gastos, ingresos e inversiones;

g) Reglamentar todas las operaciones del Consorcio de Copropietarios y de los organismos auxiliares;

h) Elaborar el reglamento interno de la administración;

i) Preparar el proyecto de reforma del reglamento de Copropiedad y Administración y someterlo a consideración de la asamblea extraordinaria cuando lo estime conveniente;

Art. 19º. El presidente del Consejo Directivo es el representante legal del Consorcio de Copropietarios, con facultad para delegarla, para fines específicos, en alguno de los miembros del Consejo Directivo. Es de su competencia:

a) Presidir las sesiones del Consejo y convocar a las extraordinarias cuando crea necesario o cuando existan pedidos, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias;

b) Suscribir con el tesorero y el administrador o gerente, los contratos, cheques, pagares, órdenes de pago, letras, inventarios, balances, estado de resultados; con el secretario, las escrituras públicas, los poderes generales y especiales, las memorias, las presentacio-



nes ante los poderes públicos y las correspondencias emitidas;

c) Presidir todos los actos oficiales del Consorcio de Copropietarios.

Art. 20°. El vicepresidente reemplazará al presidente en caso de ausencia, fallecimiento, renuncia o cualquier otro impedimento, temporal o definitivo; en cuyo caso, actuará en ejercicio de la Presidencia mientras dure la ausencia del titular. Si el reemplazo fuere por todo el término del mandato del presidente, el Consejo nombrará al vocal como vicepresidente, salvo que el reemplazo sea meramente ocasional. El vicepresidente se encargará de las relaciones públicas del Consorcio de Copropietarios.

Art. 21°. Es de competencia del tesorero del Consejo Directivo;

a) Vigilar los procedimientos administrativos, las registraciones contables, las gestiones para la percepción de fondos, expensas y/o haberes del Consorcio de Copropietarios y controlar los gastos e inversiones autorizadas por el Consejo;

b) Intervenir en la confección del Inventario, Balance General, Estado de Resultados, firmando estos documentos y otros de conformidad con este reglamento;

c) En general, intervenir en todos los asuntos relacionados con el movimiento económico y financiero del Consorcio.

Art. 22°. Es competencia del secretario del Consejo Directivo:

a) Labrar las actas de las sesiones del Consejo y de las asambleas, y asentarlas en los libros correspondientes;

b) Confeccionar la memoria, las convocatorias y todas las correspondencias del Consejo;

c) Firmar los documentos conforme a lo estipulado en estos estatutos y atender todos los asuntos relativos a su cargo.

Art. 23°. El vocal en orden de prelación, reemplazará cualquier cargo que momentánea o definitivamente estuviera vacante en el Consejo, con excepción de lo dispuesto en los Arts. 19° y 21° de este reglamento.

Art. 24°. Los miembros del Consejo Directivo

podrán ser remunerados con dietas o gastos de representación por decisión de la asamblea; los mismos continuarán en el ejercicio del cargo hasta la toma de posesión de los elegidos para reemplazarlos.

CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Art. 25°. Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada lote, todo cuanto se halla comprendido dentro de los límites establecidos en la escritura pública traslativa de dominio de cada lote. Cada propietario tendrá la plena propiedad del lote que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la ley y este reglamento.

Art. 26°. Son elementos comunes los enumerados en la relación dada en el Art. 2.130 del Código Civil.

1. A modo enunciativo, serán considerados también como elementos comunes los siguientes:

a) El muro y/o alambrada perimetral;

b) La portería o local donde estará el portero o, el o los guardias de seguridad y su cuarto de aseo correspondiente;

c) Las calles internas y sus veredas;

d) Las plazas, jardines y parques existentes en la superficie descubierta;

e) Las canalizaciones subterráneas de servicios básicos como agua y sus accesorios hasta las conexiones con el lote;

f) Todas aquellas partes y/o cosas sobre las cuales ningún copropietario puede invocar un derecho exclusivo fundado.

2. Las áreas y cosas comunes están sujetas a estado de indivisión forzosa.

Art. 27°. Las cosas bienes y servicios de propiedad común, serán utilizados por los titulares de lotes, familiares y demás personas con derecho a hacerlo, conforme al destino de cada una de ellas. No se podrán dejar materiales en las calles ni espacios libres de propiedad común. El copropietario que infringiere esta disposición, será intimado a retirar los elementos depositados, bajo apercibimiento de hacerlo la administración a



costas de aquel, pudiéndosele aplicar multas y sanciones resarcitorias.

Art. 28°. Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo mayoritario de los copropietarios, siempre que el acuerdo no vaya en contra de lo dispuesto en las leyes, ordenanzas municipales aplicables y este reglamento.

Art. 29°. Todos los titulares de lotes están obligados a contribuir con los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de las cosas y prestación de los servicios de carácter común, independientemente al uso que se realicen de los mismos, y será destinada a atender:

- a) Los gastos de Administración;
- b) Los impuestos, tasas y contribuciones, creados o a crearse que de cualquier manera graven el inmueble en su conjunto;
- c) Erogaciones originadas por la reparación y conservación de las partes comunes. Cuando se puede identificar al autor, causante o responsable de un daño a la parte común, ya se trate de un titular, familiar o de un tercero que hiciera uso por invitación del titular, los gastos correrán por exclusiva cuenta del titular del lote que se trate;
- d) La prima del seguro contra incendio que se contrate en beneficio de las cosas comunes por determinación de la asamblea;
- e) Gastos originados por nuevas obras, innovaciones o mejoras en general, autorizadas de conformidad a las disposiciones de este reglamento, tendientes a un mejoramiento de las partes comunes y al uso y al goce de los copropietarios;
- f) Cualquier otro gasto para beneficio de las cosas comunes no contempladas en la enumeración anterior o que decida la asamblea o que realice el administrador, dentro de las atribuciones que le han sido conferidas;
- g) Todos los gastos y expensas comunes serán soportados por los titulares de acuerdo al uso de los servicios que se le presta. Pero aquellos servicios que no sean cuantificables serán soportados de acuerdo al porcentaje de superficie que le corresponde del total de lotes catastrados.

Art. 30°. Además de los pagos establecidos en el artículo anterior, 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 lotes, por la realización de trabajos que estos debieran haber efectuado o hecho efectuar en forma directa, tales como el corte del césped y mantenimiento del lote y de las partes comunes en las condiciones fijadas en este Reglamento.

Art. 31°. Cada copropietario deberá abonar las expensas establecidas en los artículos 29° y 30° en el domicilio de la administración, o donde ésta indique dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual; no haciéndolo, incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interposición alguna. En caso de mora y a partir de la misma, el copropietario deberá abonar la deuda indexada y más los intereses moratorios en la forma que lo determine el Consejo Directivo, por el tiempo que dure la mora. Si el copropietario dejare de abonar dos periodos consecutivos y no los hiciera efectivos totalmente dentro de las cuarenta y ocho horas de ser requerido por telegrama colacionado o cualquier otra forma fehaciente; podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo, sirviendo como título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de deuda emitida por el Consejo Directivo. Se podrá pedir el embargo del lote del titular y su remate por martillero público designado por el juez, con la base del capital adeudado más un 50% por ciento de dicha deuda para responder a reajustes por depreciación monetaria, intereses y costas.

Art. 32°. En el supuesto de que fuere necesaria la variación de cuotas de participación, deberá convocarse a Asamblea General, con el fin de aprobar la variación, siempre que sea por causas justificadas, cuales son: el aumento por nueva construcción, o por innovaciones.

Art. 33°. Se establece que, el derecho de cada propietario sobre las cosas comunes será proporcional al porcentaje de participación correspondiente a su lote, el que está



determinado en el Capítulo XIV de este reglamento a los efectos del pago del impuesto correspondiente. El condómino no puede renunciar al derecho sobre las cosas comunes, ni eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de dichas cosas.

CAPÍTULO IV DE LAS MEJORAS Y LA VARIACIÓN DE CUOTAS

Art. 34º. Las mejoras e innovaciones tendrán el siguiente manejo:

- a) Las mejoras o innovaciones necesarias requeridas para la adecuada conservación o habitabilidad del inmueble, pueden ser exigidas por uno cualquiera de los propietarios, y deberán ser realizadas;
- b) Las innovaciones o mejoras no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, podrán ser acordadas por mayoría del número total de propietarios, y estarán obligados a su pago todos ellos, en proporción a su cuota respectiva; si su importe excede de la cuota equivalente a tres mensualidades de cuota ordinaria, los propietarios disidentes no estarán obligados a su pago, salvo que el disidente participe en el futuro en las ventajas de la innovación en cuyo caso deberá pagar la cuota actualizada;
- c) Las innovaciones que supongan la creación de nuevos servicios para el barrio, se estará a lo establecido en el Art. 32º de este reglamento, sin perjuicio de lo establecido en cuanto a su pago, en el apartado b) de este artículo;
- d) La instalación de cualquier mejora o innovación que suponga la creación de una servidumbre para la finca, deberá ser acordada por unanimidad del total de los votos.

CAPÍTULO V DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL BARRIO

Art. 35º. Finalidad y Alcance. Las reglamentaciones contenidas en este capítulo tienen como objeto orientar las actividades edilicias en el barrio cerrado, en todo proyecto de carácter residencial y exclusivamente unifamiliar,

establecer normas de construcción, seguridad, confort, funcionalidad y estética a las cuales deberá ajustar su gestión los intervinientes en el proceso de construcción.

Art. 36º. El Consejo Directivo tiene a su cargo el estudio y la aprobación de los planos de construcción que presenten los copropietarios, de conformidad a las disposiciones del presente reglamento, pudiendo delegar sus funciones a una sub comisión técnica que se designe al efecto.

Art. 37º. Estas disposiciones se refieren a todo lo que se relaciona con proyecto, construcción, ampliación, refacción e inspección de construcciones y otras especificaciones técnicas; toda duda con relación a las mismas o su interpretación deberá ser elevada por escrito al Consejo Directivo, cuya interpretación y decisión al respecto tendrán el carácter de definitivas e irrecurribles.

Art. 38º. Estética urbana:

- a) La estética edilicia es de orden público para todos los propietarios, y/o usufructuarios del barrio cerrado. Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético del barrio.
- b) La arquitectura de todo edificio u obra a ser ejecutada dentro del barrio deberá armonizar con las características de una residencia unifamiliar; con el fin de que su tipo, carácter y proporciones contribuyan a mejorar la belleza del conjunto urbano;
- c) Los principios urbanísticos, el paisaje urbano, el conjunto y la perspectiva primaran sobre las conveniencias particulares; debiendo respetarse las características topográficas del terreno, y en caso de desniveles se propondrá un escalonamiento respetando las cotas de nivel existentes, pudiendo llegar la nivelación del terreno en los puntos máximos a 0,50 metros.
- d) La tasa de ocupación máxima es de setenta y cinco por ciento del área total del terreno.

Art. 39º. Construcciones y Obras. Las fachadas principales, posteriores y secundarias, deberán construirse ajustándose estrictamente a las respectivas normas de retiro y



referidas a la calle principal, la cual estará determinada por el Consejo.

Art. 40°. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las construcciones, será obligatorio para el interesado en realizarlas, presentar un plano total de la misma; salvo que, se trate de mantenimiento y/o conservación, sin alteración de las formas y estructuras anteriores.

Art. 41°. En los pisos altos, balcones y fachada principal, podrán salir de la línea de edificación hasta 1,20 metros, siempre que se respeten los retiros correspondientes para cada caso.

Art. 42°. Las edificaciones podrán ser hasta de dos plantas, siendo la altura máxima permitida de 10 metros, sobre el nivel de la vereda, tomados en la cota media del frente del predio, en caso de tratarse de un lote en esquina, esta cota será tomada de acuerdo a la calle principal, esta última será determinada por el Consejo. Por debajo del nivel establecido podrán construirse subsuelo y semi subsuelo.

Art. 43°. Las áreas destinadas al servicio y tenderos estarán diferenciadas y zonificadas de manera a no interferir con la imagen visual de la obra y su entorno.

Art. 44°. Techos. La cubierta de un techo, azotea o terraza será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor del calor, como ser teja, pizarra o loza de hormigón, siempre que se tomen las precauciones para conseguir su conveniente aislamiento. Los propietarios no podrán utilizar materiales perecederos como, paja, cartón, fibrocemento, chapas de zinc, etc., como así tampoco construcciones provisorias como, casillas de madera, carpa, etc., con carácter permanente, que afecten negativamente las características de la urbanización.

Art. 45°. La cubierta de locales que no sean habitables como obradores, servicios higiénicos del personal y construcciones provisorias se ejecutarán con materiales impermeables e incombustibles.

Art. 46°. Muros:

1) Se levantarán acorde a lo que establecen

las leyes, ordenanzas municipales, este reglamento y el Consejo Directivo al respecto, no permitiéndose la construcción de muros de materiales no mencionados en este artículo.

2) Podrán construirse muros de:

- a. hormigón y bloque hueco o macizo del mismo;
- b. piedra;
- c. ladrillos de bloques o ladrillos huecos;
- d. ladrillos comunes.

3) Entre el lindero del frente del inmueble y hasta un metro antes de la fachada de la vivienda, la altura de los muros linderos laterales no podrá exceder de 1,00 metro; ello, a efectos de evitar obstruir la vista de las fachadas.

Art. 47°. Retiros:

Los retiros deberán contar:

- a. En linderos con calles (3 m) tres metros como mínimo del lindero a la línea de edificación;
- b. Sobre fondos linderos (3 m) tres metros desde la edificación del lindero;
- c. Deberán cumplir todas las especificaciones establecidas en la ley y ordenanzas municipales pertinentes.

Art. 48°. Trámites para iniciar una obra:

Se deberá solicitar permiso para:

- a. Construcciones nuevas;
- b. Ampliaciones, transformaciones y modificaciones de lo ya construido.
- c. Construcción de muros de contención;
- d. Demolición de todo tipo de construcción;
- e. Ejecución de refacción de fachadas;
- f. Trabajos cuya ejecución requieran de la utilización de la valla de protección provisoria para ocupar la vía pública con materiales;
- g. Instalaciones que afecten la imagen estética del conjunto urbano.

REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS

Art. 49°. Toda persona que esté a cargo del proyecto, construcción o refacción de cualquier obra dentro del predio del barrio cerrado, debe hallarse anotado en carácter de profesional de obras en el registro, que para tal efecto se habilita en el Consejo Directivo.



Art. 50°. Los profesionales responsables de las obras, construcciones y refacciones dentro del predio, deberán comunicar al servicio de seguridad la nómina del personal interviniente con sus respectivos documentos personales y domicilios actualizados, así como también la lista de materiales y herramientas que tengan que salir del predio del barrio.

Art. 51°. El registro debe consignar: nombre y apellido, domicilio, firma del profesional y gremio al que pertenece. Deberá además presentar la copia de patente actualizada del municipio de Caacupé.

Art. 52°. Pasos a seguir para la tramitación de los permisos de construcción. El titular y el profesional responsable deberán:

- 1) Anotarse en el registro de profesionales de obras en el Consejo Directivo y presentar una copia de la Patente Municipal del Municipio de Caacupé;
- 2) Presentar solicitud dirigida al Municipio de Caacupé;
- 3) Presentar la carpeta de planos. La carpeta contendrá los planos del proyecto que serán (5) cinco copias en papel y/o fotocopias en observancia a las disposiciones relativas a su presentación
- 4) Presentar carpeta de planillas de cálculos y cómputos métricos con:
 - a. Planta de ubicación del edificio dentro del predio, y de los árboles existentes consignándose en los mismos los ejes de las calles, el retiro respectivo, la orientación y las calles circundantes. Esc. 1/5000.1;
 - b. Planta tipo de cada piso, sótano y azotea del edificio, con las dimensiones de los locales, patios de aire y luz, pasajes, escaleras, ancho y alto de las aberturas, espesor de los muros y paredes, destino de los locales y su cota correspondientes. Esc. 1/50;
 - c. Secciones longitudinales y transversales que den una idea de las características exactas de las obras a construirse y la ubicación de sus elementos en altura señalando el nivel del piso bajo, con relación a la acera de la calle. Esc. 1/50;
- 5) Poseer un tanque de agua;
- 6) Proyecto de desagüe cloacal (pozo ciego)

con conexión para la red interna.

7) Presentar título de propiedad del inmueble, pudiendo presentar fotocopia autenticada del mismo o boleto de compra-venta, que acredite el dominio del interesado;

8) Estar al día con el pago de las expensas comunes;

9) Estar al día en el pago de cualquier obligación que pudiera tener para con el emprendedor urbanístico.

10) Abonar 50 US\$ (dólares americanos), o su equivalente en moneda nacional al cambio del día.

Art. 53°. Rótulos:

1) Tamaño del rótulo 9 cm x 18 cm;

2) El rótulo de los planos contendrá los siguientes datos:

a. Objeto y destino del proyecto, construcción nueva, ampliación o refacción;

b. Nombre del propietario, número de cédula de identidad, domicilio y firma;

c. Nombre del o de los profesionales responsables del proyecto y de la construcción, domicilios, firmas y números de patentes;

d. Número de cuenta corriente catastral;

e. Superficie del terreno, superficie construida y a construir.

Art. 54°. Colores Convencionales:

1) Los colores a usarse serán firmes y nítidos, en ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de interpretar. Se utilizarán los siguientes colores: ROJO: Para las partes nuevas a construir. NEGRO: Para las existente y las que se conservarán.

AMARILLO: Para las partes a demoler.

AZUL: Para aquellas que representen hierro o acero.

MARRÓN: Para aquellas que representen madera.

VERDE: Para aquellas que representen hormigón.

2) Las futuras construcciones con simples líneas y con la leyenda de construcciones futuras.

Art. 55°. Plazo para el estudio. Quince días hábiles a partir de la fecha de presentación de cualquier expediente, cuando se requiera



de más tiempo para el estudio, ésta se prolongará hasta un máximo de treinta días, según resolución del Consejo.

Art. 56°. Si los documentos estuvieran en orden el Consejo Directivo extenderá el permiso y entregará los documentos aprobados para su posterior presentación ante la Municipalidad de Caacupé, conforme lo establecen las Ordenanzas Municipales, con el compromiso de presentar una copia de la resolución, planos y planillas.

Art. 57°. En casos de documentación incompleta e inexactitudes, serán devueltas para su aclaración. No se aceptarán rótulos a mano alzada, enmendados o superpuestos.

Art. 58°. Desistimiento de Obras. Deberá manifestar por escrito en el expediente respectivo, así también como el cambio de profesional responsable que pudiera darse.

Art. 59°. Obras Paralizadas. Cuando el Consejo Directivo o el estamento designado por éste compruebe que una obra quedó paralizada por más de dos (2) meses, dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "paralizada"; se notificará de ello a las personas intervinientes, quienes deberán mantener las condiciones de higiene y seguridad del lote.

Art. 60°. El Consejo Directivo suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los documentos aprobados por la misma y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de la suspensión, se requerirá la colaboración de la fuerza pública.

Art. 61°. El Consejo Directivo, intimará al responsable de cualquier obra que se halle en contravención a estas normas y al régimen de construcción; y será sancionada con la demolición de las obras realizadas en contravención, previa notificación al propietario con (30) treinta días de anticipación.

Art. 62°. El responsable de toda construcción está obligado a realizar los trabajos de reparación de cualquier perjuicio a terceros, sean estos en propiedades particulares o en la vía pública.

Art. 63°. Ejecución de Obras. Podrá iniciarse la obra previa obtención del permiso otorgado por el Consejo Directivo.

Art. 64°. Toda construcción a ser realizada por etapas deberá presentar al Consejo un cronograma del desarrollo de las obras, el tiempo de inicio y ejecución de cada uno de ellos para poder realizar una eficaz fiscalización.

Art. 65°. Al inicio de los trabajos de una obra deberán colocarse frente a la misma letreros que indicarán el objeto de la misma, los nombres de los profesionales responsables, con sus respectivas patentes; los letreros deberán contar con una dimensión mínima de 0,60 m x 0,80 m.

Art. 66°. En toda obra deberá preverse un lugar para usarlo como obrador para el personal, el cual deberá estar de espaldas a la vía pública, con tapa juntas y pintado de blanco; además, deberá tener servicio higiénico en perfecto estado y resguardo.

Art. 67°. El horario de trabajo se adecuará a las normas internas; debiendo ser de lunes a viernes de 07:00 hs. a 18:00 hs., y los sábados de 07:00 hs. hasta las 12:00 hs. Los Domingos y feriados no se realizarán trabajos de ejecución de obras.

Art. 68°. La permanencia del personal sereno será únicamente de hasta dos personas por cada obra, las cuales serán debidamente identificadas por el servicio de seguridad.

Art. 69°. En caso de ejecución de hormigonados en los que serán necesarios el ingreso de camiones de gran porte mezcladores de hormigón, deberá comunicarse al servicio de seguridad para su permiso y ser debidamente avisado a los vecinos.

Art. 70°. A objeto de la ejecución de obras, estará permitido el ingreso, dentro del predio del barrio cerrado, de camiones con carga que no exceda el máximo permitido para cada vehículo; a este efecto, los conductores de éstos deberán presentar en la portería los tickets de pesaje en una báscula de la carga cuyo peso declara.

Art. 71°. En caso de que el Consejo Directivo lo considere necesario, se colocará una valla provisoria al frente y a los linderos del terre-



no, debiendo tener esta una altura mínima de 2,00 m, y un paso libre de 1,00 m de ancho entre la valla y el borde del cordón de la calle.

Art. 72°. Queda prohibida la ocupación de la vía pública y de terrenos colindantes, que no pertenezcan a la obra, con materiales, escombros y otros elementos procedentes de la misma. Caso contrario, la Administración podrá disponer el retiro de dichos materiales u objetos a cuenta del propietario de la obra.

Art. 73°. Si tuviera que utilizarse predios linderos, y por gestión personal del interesado se haya conseguido la autorización del propietario afectado, la misma deberá comunicarse por escrito al Consejo.

Art. 74°. El Consejo Directivo puede ordenar la demolición de una estructura o parte de ella que amenace con desplomarse, así mismo la poda o tala de árboles que ofrezcan peligro de caer. Se notificará al propietario de los trabajos a realizarse y el plazo de ejecución.

Art. 75°. Todo propietario de un lote baldío o edificado, deberá construir en su frente cercas y aceras de acuerdo con las normas de este reglamento.

Art. 76°. Aceras. Podrán ser de materiales como: hormigón en bloques o continuos, y estas podrán tener una dimensión máxima de 1,20 m, dejando entre la L.M. y la acera un solado mínimo de 80 cm. Las medidas de las aceras estarán determinadas por el Consejo para cada caso particular.

Art. 77°. Cercas. Podrán ser de albañilería, de hasta 30 cm sobre el nivel del terreno, luego cerco vivo o solamente cerco vivo, es decir cualquier tipo de planta.

Art. 78°. Inspección de las obras. El control de las obras se llevará a cabo de acuerdo a lo que rige este reglamento.

Art. 79°. El profesional encargado de cada obra, es el único responsable de las deficiencias en la misma y de las alteraciones que se produzcan en ella con relación a los documentos aprobados.

Art. 80°. El Consejo tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas a las construcciones mediante personal técnico especializado, para verificar que éstas se lleven a

cabo con las especificaciones de los planos aprobados.

Art. 81°. En el predio donde se realicen las obras, el responsable deberá contar con una copia de los planos y permitir el acceso de los inspectores a la obra. En el caso de que se niegue, se labrará acta del hecho con testimonio de un personal de seguridad.

Art. 82°. Cada vez que el Consejo considere necesario, citará al profesional en la obra mediante notificación con una anticipación no menor de 2 días hábiles.

Art. 83°. El propietario podrá solicitar inspección de la obra en caso que lo considere necesario, siempre que sea en días hábiles.

Art. 84°. Una vez terminada la obra, el responsable deberá solicitar la inspección final de la obra.

Art. 85°. Se expedirá el certificado de terminación de la obra cuando se constate:

- a. Cumplimiento estricto de los planos y modificaciones autorizadas;
- b. Limpieza de toda el área del lote;
- c. Retiro de todo material residual de la obra;
- d. Acabado en exteriores;
- e. Reparación de veredas, aceras, o cualquier otro deterioro.

Art. 86°. Si la inspección no fuera satisfactoria se harán las observaciones correspondientes con carácter de intimación al profesional, empresa o propietario.

Art. 87°. En caso de dudas respecto de alguna de las normas o artículos del reglamento, deberá comunicarse por medio de una nota dirigida al Consejo para ser aclaradas.

Art. 88°. En carácter de canon por los trámites y servicios correspondientes a la gestoría de obras, fiscalización de documentos y gestión interinstitucional referidos al municipio de Caacupé, será abonado por única vez el monto establecido en el Artículo 53° inciso 10°) de este reglamento.

CAPÍTULO VI

DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Art. 89°. Del titular del lote.

- 1) Se considerará titular del lote a aquél que



lo justifique mediante la inscripción en el Registro de Inmuebles o por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

2) Cada lote puede tener uno o más propietarios. En este último caso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones; caso de que no lo designen, se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al nudo propietario.

Art. 90°. Derechos. Al propietario de cada lote le corresponden los siguientes derechos:

- a. El uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en este reglamento, o por los acuerdos posteriores de la Asamblea General que no atenten al derecho de propiedad;
- b. La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa;
- c. Podrá hacer en su lote las obras o modificaciones que estime, siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitará la previa autorización expresa por unanimidad de la Asamblea de Copropietarios;
- d. Emitir el voto en las Asambleas Generales de Copropietarios y si es necesario a participar en las deliberaciones sin derecho a voto.

Art. 91°. Obligaciones. Además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad en este régimen exige, los copropietarios o moradores a cualquier título están obligados a:

- a. Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad del barrio, su salubridad o su decoro.
- b. No enajenar o conceder el uso de su unidad privada a persona cuya conducta atente contra la moral y las buenas costumbres o para fines distintos a lo acordado en este reglamento.
- c. No permitir que las personas que estén

bajo su dependencia mal empleen las zonas comunes, ni la convierta en lugares de juerga y responderán solidariamente por los daños, ruina, deterioros que éstas personas causen a los bienes comunes;

d. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su unidad privada, a satisfacción del administrador y de la oficina de higiene.

e. Pagar cumplidamente las cuotas que se liquiden para la financiación de la administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes y costos de mejora.

f. Intervenir activamente y adecuadamente en la asamblea de copropietarios, y cooperar con ella con sus conocimientos y recursos;

g. Comunicar en la mayor brevedad, al administrador o a la autoridad competente las violaciones de este reglamento;

h. Permitir el acceso a su unidad del Administrador o persona comisionada por el Consejo Directivo, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente, para efecto del cumplimiento de este reglamento, especialmente en lo referente a trabajos de interés común;

i. A realizar a su costa y sin demora, cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a los demás lotes.

j. A comunicar al Consejo Directivo, en un plazo no mayor a 5 días hábiles, la venta o adquisición de la vivienda o local; con indicación de quienes han intervenido en el acto traslativo de dominio.

k. A comunicar al Consejo Directivo, en un plazo no mayor a 3 días hábiles, el alquiler o arrendamiento del local o vivienda; con indicación de beneficiario, plazo y objeto de la locación o arrendamiento.

l. A contar previamente, con autorización escrita que exprese la hora y condiciones otorgadas por la Administración para practicar o realizar cualquier tipo de trasteo o mudanza.

Art. 92°. Cada propietario responderá ante el barrio y ante terceros por los daños o deterioros causados por su culpa o negligencia, o la de sus parientes o invitados en los elementos



comunes, los elementos privativos de otros lotes o de las sanciones que, por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas. El Consejo Directivo podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello.

Art. 93º. Prohibiciones:

1) Ningún propietario, inquilino u ocupante de un lote, puede hacer modificaciones que pongan en peligro la seguridad de los demás lotes o de los bienes comunes; no puede modificar el destino del barrio, en conjunto o en sus partes, ni las normas de edificación: no puede destinarlos a usos contrarios a los establecidos en este reglamento; no puede perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos.

2) Igualmente; queda terminantemente prohibido a los ocupantes de los lotes, sean o no copropietarios:

a. Colocar en su lote o vivienda, insignias, letreros o anuncios, incluyéndose en esta prohibición las áreas comunes. Quedan exceptuados de la prohibición de instalación de anuncios luminosos el dueño o dueños de los locales comerciales de los lotes expresamente destinados a ese fin; si bien se colocarán dentro del ámbito de la fachada que corresponde a cada local. Quedan asimismo exceptuados de esta prohibición los letreros a los que hace referencia el art. 66º de este reglamento.

b. Destinar sus lotes o viviendas a usos contrarios a la moral y buenas costumbres y a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración

c. Ocupar en cualquier forma y para cualquier objetivo, aunque sea temporalmente, los lugares y cosas de propiedad y uso común.

d. Arrojar objetos o desperdicios a la vía pública, o acumular basura o desperdicios en los espacios comunes; debiéndose eliminar aquellos como lo establecen los reglamentos municipales.

e. Realizar trabajos o actividades que produzcan ruidos molestos, cualquiera sea su clase,

naturaleza o intensidad. El uso de aparatos de radio, TV, equipos o instrumentos musicales y similares, está igualmente sometidos a estas limitaciones.

f. La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos molestos a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización del Consejo Directivo, aun con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente;

g. Depositar en sus unidades privadas o áreas comunes materiales inflamables o explosivos, sustancias malolientes, tóxicas o radiactiva, nocivas para la salud o el olfato, ni destinar los lotes a reuniones, concentraciones de excesiva cantidad de personas, o para uso contrarios a la moral y buenas costumbres;

h. Depositar materiales de construcción, ladrillos, tierra, etc., fuera de los límites del lote.

i. Alterar o modificar en cualquier forma las estructuras totales o parciales del alambrado o muro perimetral con entradas o portones adicionales, salvo que sea en la Zona Comercial y previa autorización por escrito del Consejo Directivo para cada caso. Para el caso del alambrado perimetral podrá ser remplazada por muralla de mampostería de ladrillo de 2.50 m de altura como mínimo, y con previa autorización por escrito del Consejo Directivo.

j. Dejar en el portal del inmueble, más tiempo del que es necesario para la carga y descarga, cajones, fardos o mercancías, que pudieran obstruir o dificultar el paso en las veredas. De la misma forma se prohíbe la acumulación de mercancías o cualquier clase de enseres en cualquier parte común.

CAPÍTULO VII

ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES

Art. 94º. El propietario de cada lote o vivienda, podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que lo haga para el destino que es propio del barrio y bajo las condiciones y obligaciones expresadas en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración.

Art. 95º. De los actos del arrendatario o inquil-



lino responderá el propietario ante los demás propietarios, sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.

CAPÍTULO VIII GASTOS Y CARGAS

Art. 96°. Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada lote, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario. Los cargos mencionados precedentemente, que se libren sobre la totalidad de la finca en la cual se halla asentado el barrio cerrado, 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 determinados en el capítulo XIV de este reglamento.

Art. 97°. Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva en la comunidad según el capítulo XIV de este reglamento.

Art. 98°. Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a la cuota de participación fijada a cada titular en el Capítulo XIV de este reglamento, como regla general.

CAPÍTULO IX FONDO DE RESERVA

Art. 99°. Los copropietarios constituirán un "fondo de reserva" que será administrado por el Consejo Directivo y servirá para atender a las obras de reparación y conservación extraordinarias, imprevistas y urgentes del barrio. Dicho fondo estará constituido por una cantidad mínima equivalente al 2,5 por 100 del presupuesto del primer ejercicio y alcanzará en los siguientes ejercicios el 5 por 100, debiendo mantenerse este fondo en

esta cuantía como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán repuestos mediante nuevos aportes. El fondo de reserva se integrará con un aporte mensual equivalente al 10% de los gastos o expensas comunes que cada uno de los copropietarios pague. La asamblea de copropietarios podrá aumentar, disminuir o en su caso suspender dichos aportes, en atención a las disponibilidades del fondo de reserva.

CAPÍTULO X OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACIÓN

Art. 100°. Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, en proporción a la cuota de participación fijada en el Capítulo XIV de este reglamento. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afectado el lote cualquiera que sea su propietario, siendo este débito a favor del barrio preferente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al Consejo Directivo o el administrador designado por éste, por meses normalmente dentro de los cinco primeros días de cada mes. El Administrador expedirá los recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los propietarios exigir el recibo y que se especifique el destino de dicho pago.

CAPÍTULO XI RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS

Art. 101°. 1. El Consorcio de Copropietarios responderá única y exclusivamente de las deudas asumidas por el consorcio frente a terceros.

2. Los copropietarios serán personalmente responsables por las obligaciones que afecten a su lote, local o vivienda; y el o los acreedores deberán dirigirse directamente contra el propietario moroso, previo requerimiento



o intimidación de pago de las obligaciones incumplidas.

CAPÍTULO XII

AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES

Art. 102º. Características de los lotes.

1) Los lotes o unidades que forman parte del barrio cerrado, no podrán ser fraccionados o divididos en unidades con dimensiones menores a las establecidas para cada uno de ellos en el capítulo XIV de este reglamento.

2) Dos o más lotes o unidades que formen parte del barrio, que sean colindantes entre sí y se hallen situados en la misma zona, podrán fusionarse en uno solo; en este caso, su porcentaje de participación y responsabilidad para responder por las expensas comunes, así como cualquier otro gasto, carga, contribución y demás erogaciones que afecten a la totalidad de la finca, sobre la cual se halla asentado el barrio; corresponderá a la

sumatoria prevista para cada uno de dichos lotes según el capítulo XIV del presente reglamento.

CAPÍTULO XIII

DISOLUCIÓN

Art. 103º. Serán causas de disolución de esta comunidad:

- 1) La agrupación en uno solo de todas las unidades de lotes que la conforman y;
- 2) Las establecidas en la Ley.

CAPÍTULO XIV

REFERENTE A LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN

Art. 104º. Se estipulan los porcentajes de participación de acuerdo a la Planilla de Copropiedad aprobada por la municipalidad, a los efectos de los cálculos de expensas y gastos referidos en el Capítulo VIII de este reglamento y es como sigue:

MANZANA N° 1		MANZANA N° 2		MANZANA N° 3		MANZANA N° 4		MANZANA N° 5		MANZANA N° 6	
Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²
1	359,9921	1	377,9917	1	377,9917	1	377,9917	1	359,9921	1	6.325,6207
2	359,9921	2	377,9917	2	377,9917	2	1.133,9751	2	359,9921	2	2.134,1890
3	359,9921	3	377,9917	3	377,9917	3	359,9921	3	359,9921	TOT. SUP.	8.459,8097
4	359,9921	4	377,9917	4	377,9917	4	359,9921	4	359,9921		
5	404,9911	5	359,9921	5	359,9921	5	359,9921	5	359,9921	TOT. SUP.	8.459,8097
TOT. SUP.	1.844,9595	6	359,9921	6	359,9921	6	359,9921	6	404,9911		
		7	359,9921	7	359,9921	7	359,9921	7	404,9911		
		8	359,9921	8	359,9921	8	359,9921	8	359,9921		
		9	359,9921	9	359,9921	9	377,9917	9	359,9921		
		10	359,9921	10	359,9921	10	377,9917	10	359,9921		
		11	377,9917	11	377,9917	TOT. SUP.	4.427,9028	TOT. SUP.	3.689,9190		
		12	377,9917	12	377,9917						
		TOT. SUP.	4.427,9028	TOT. SUP.	4.427,9028						



MANZANA N° 7		MANZANA N° 8		MANZANA N° 9		MANZANA N° 10		MANZANA N° 11	
Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²	Lote N°	SUP. m²
1	359,9921	1	359,9921	1	359,9921	1	359,9921	1	404,9911
2	359,9921	2	359,9921	2	359,9921	2	359,9921	2	359,9921
3	359,9921	3	359,9921	3	359,9921	3	359,9921	3	359,9921
4	359,9921	4	359,9921	4	359,9921	4	359,9921	4	359,9921
5	359,9921	5	359,9921	5	359,9921	5	359,9921	5	359,9921
6	404,9911	6	359,9921	6	359,9921	6	359,9921	TOT. SUP.	1.844,9595
7	404,9911	7	377,9917	7	377,9917	7	377,9917		
8	359,9921	8	377,9917	8	377,9917	8	377,9917		
9	359,9921	9	377,9917	9	377,9917	9	377,9917		
10	359,9921	10	377,9917	10	377,9917	10	377,9917		
TOT. SUP.	3.689,9190	11	377,9917	11	377,9917	11	377,9917		
		12	377,9917	12	377,9917	12	377,9917		
		TOT. SUP.	4.427,9028	TOT. SUP.	4.427,9028	TOT. SUP.	4.427,9028		

CAPÍTULO XV ZONA COMERCIAL

Art. 105°. Declaración de la Zona Comercial del barrio cerrado: Dentro de la urbanización Cumbre Country Club; se establecen y fijan zonas comerciales. Dichas zonas serán establecidas por el Consejo Directivo.

Los siguientes artículos regirán las relaciones de los propietarios de lotes y edificaciones de la zona comercial dentro del barrio cerrado.

Art. 106°. Categorías de propietarios. En la zona comercial se distinguen las siguientes clases de propietarios, los cuales tendrán un tratamiento diferente según se encuentren en una u otra categoría:

a. Propietarios con vivienda unifamiliar u oficina permanente y/o lotes sin construcción. Estos tendrán los mismos derechos y obligaciones que estipula este reglamento para los propietarios de la zona residencial. Los derechos y obligaciones se determinan proporcionalmente por la superficie que poseen dentro de la urbanización.

b. Propietarios de edificios destinados a la obtención de renta. Son aquellos que ejercen una actividad comercial, profesional o de servicio legal, que no está taxativamente prohi-

bida en este reglamento. Los derechos y las obligaciones de estos propietarios se regirán por lo que establezca este reglamento.

c. Propietarios de locales u oficina en propiedad horizontal. Son aquellos propietarios que son dueños de un departamento, local u oficina ubicado en un edificio que está encuadrado dentro del régimen de propiedad horizontal, es decir que cada unidad funcional tenga su cuenta catastral inscrita en el registro de Inmuebles, conforme al Art. 2129 del Código Civil.

Esta categoría ajustará sus derechos a lo que establezca este reglamento.

Art. 107°. Actividades Prohibidas: Queda totalmente prohibido realizar las siguientes actividades dentro de la zona comercial del barrio cerrado, sin previa autorización del Consejo Directivo:

- Hotel o motel que preste servicios por hora;
- Almacenamiento de mercaderías en depósitos destinados a comercialización; excepto los que tengan su lugar de venta en el mismo local;
- Casas de citas, es decir lugares destinados a realizar encuentros entre parejas;
- Lugares bailables, tales como Boîtes, clu-

bes Nocturnos o Night club;

e. Cementerios;

f. Seminarios y conventos de ningún tipo de religión;

g. Lugares destinados a cualquier tipo de juegos de azar;

h. Fabricación o industrialización de cualquier tipo de productos;

i. Actividad agropecuaria, entendiéndose por tal, la cría y venta de animales de cualquier especie;

j. Actividad agrícola, entendiéndose por tal, la siembra de cualquier tipo de productos agrícolas;

k. Actividades relacionadas con cualquier tipo de manipuleo y fraccionamiento de sustancias químicas, tóxicas, inflamables, corrosivas, radioactivas o de características similares, que pudieran ser contaminantes al medio ambiente, nocivas y/o peligrosas para la salud de todos los habitantes de la urbanización.

Art. 108º. Derechos y Obligaciones. Los derechos y obligaciones para cada categoría de propietario son las siguientes:

a. Los propietarios de viviendas unifamiliares u oficina permanente y/o lotes sin construcción se regirán por lo establecido en el Art. 107º punto a) de este reglamento; es decir por las previsiones establecidas para los propietarios de la zona residencial.

b. Los propietarios de edificios destinados a la obtención de renta tendrán los mismos derechos y obligaciones que los propietarios del punto a) de este artículo; pero dichos derechos y obligaciones no se harán extensivos a sus inquilinos o empleados – si los tuvieran – para el usufructo de las instalaciones deportivas, culturales o sociales de la urbanización. Para el caso que, un ente jurídico sea el propietario del edificio o unidad, éste deberá designar a la persona física que usufructuará de las instalaciones mencionadas en el párrafo que precede.

c. Los propietarios con vivienda permanente, locales u oficina en propiedad horizontal tendrán los mismos derechos y obligaciones mencionados en el inciso anterior, pero no podrán hacer usufructo de las instalaciones

deportivas, culturales o sociales que se hallen dentro de la urbanización; los que se hallan reservados a los condóminos propietarios de un lote dentro de la urbanización.

Art. 109º. Todos los propietarios de la zona comercial están obligados al pago de las expensas comunes, fondo de reserva y de los servicios que en forma directa les pueda prestar el consorcio de copropietarios. El cálculo de las expensas para la zona comercial será lo que surja de lo estipulado en los Arts. 30º y 31º de este reglamento y de las disposiciones que surjan de las Asambleas de Copropietarios. Para el caso de mora en el pago de las expensas comunes o cualquier pago que hubiere de tener que hacer el propietario a favor de la comunidad de copropietarios, regirá lo establecido en el Art. 32º de este reglamento.

Art. 110º. Los propietarios de la categoría c), mencionados en el Art. 107º de este reglamento, podrán tener voz, pero no voto en la Asamblea General de copropietarios. Además, esta categoría de condómino no podrá ser electo como miembro del Consejo Directivo.

Art. 111º. Prohibiciones y Obligaciones. Todo propietario de la zona comercial o quien ocupe su lugar debe cumplir con los usos previstos en este reglamento de copropiedad y administración, debiendo observar las limitaciones y prohibiciones legales y contractuales, cuyos puntos principales se enumeran a continuación:

1) Está prohibido:

a. Usar lugares comunes para fines distintos a aquellos para lo que fueron destinados;

b. Tener en las unidades o en el inmueble materiales peligrosos, tales como productos inflamables, asfixiantes etc., sin la debida precaución;

c. Obstruir sectores comunes, aun los abiertos o al aire libre, especialmente aceras y calles;

d. Depositar desechos de cualquier índole que afecten la estética de la urbanización o posibiliten daño y molestia;

e. Construir o realizar mejoras y obras sin pre-



vio permiso del Consejo Directivo;
f. Modificar delimitaciones exteriores y comunes.
g. Instalar antenas de televisión y radio que afecten o constituyan peligro para los vecinos;
h. Colocar en áreas comunes carteles, afiches o indicadores no autorizados por el Consejo Directivo;
i. Ocasionar polución sonora en horario impropio o polución ambiental;
j. Arrojar o almacenar basura en áreas comunes o propias, violando normas de salubridad vigentes;
k. Encomendar al personal del barrio trabajos o servicios de carácter particular dentro de su horario de trabajo;
l. El uso de áreas comunes para el estacionamiento permanente de vehículos.
Se establecerán sanciones al incumplimiento del o de los reglamentos vigentes.

2) Es obligatorio:

a. Avisar a la Administración de cualquier cesión de uso o transferencia de unidad;
b. Avisar de cualquier enfermedad infectocontagiosa dentro de la urbanización a la administración para que se tomen los recaudos correspondientes;
c. Respetar la higiene la limpieza y el orden en las partes y accesos comunes;
d. Admitir el acceso del Administrador a la unidad cuando las razones de beneficio común a juicio de este o del Consejo Directivo, o de circunstancias de peligro o urgencia así lo ameriten.
e. Cumplir con las disposiciones legales nacionales y/o municipales vigentes para cada tipo de actividad comercial a ser llevado en la zona comercial. El Consejo Directivo establecerá las sanciones correspondientes al incumplimiento de estas, independientemente de las que pudieran imponer las autoridades nacionales y/o municipales.

CAPÍTULO XVI DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Art. 112º. Inscripción. Cooperativa Cumbre de

la Cordillera Ltda., inscribirá este reglamento en el registro correspondiente y tendrá fuerza obligatoria para todos los copropietarios. Sus modificaciones deberán inscribirse para que produzcan el mismo efecto.

Art. 113º. Transferencia de lotes:

1) La cesión de derechos y acciones o transferencia por escritura pública de cualquier lote, implicará la conformidad automática del comprador con los términos de este reglamento. Esta aceptación se consignará en la correspondiente cesión de derechos o la escritura de transferencia. Su emisión no altera la obligación de su cumplimiento.

2) El escribano actuante, solicitará previamente del administrador del Consorcio un certificado de no adeudar el copropietario vendedor por gastos, expensas comunes u otros conceptos. Si se adeudaren gastos o expensas comunes o cualquier otro concepto, dichas obligaciones deberán ser canceladas en el acto de la firma de la escritura. En su defecto, se entenderá que el comprador las asume y, en consecuencia, deberá pagarlas cuando el administrador las exija.

Art. 114º. Administración Temporal: La Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., a través de su órgano de representación, administrará el Consorcio de Copropietarios del condominio Cumbre Country Club por el término de tiempo que conlleve la realización de la primera Asamblea Ordinaria y consecuente constitución del primer Consejo Directivo del consorcio; durante ese lapso el consorcio se obligará con la firma exclusiva del representante legal de Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda.

Art. 115º. Primera Asamblea de copropietarios:

1) Una vez que se hayan satisfecho los requisitos del art. 5º, se deberá convocar a la primera asamblea de copropietarios para elegir el Consejo Directivo. En adelante, la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda. tendrá derecho a voto en las asambleas en los porcentajes establecidos en el artículo noveno de este reglamento por los lotes que estén bajo su dominio.



2) No obstante, lo indicado en el numeral anterior del presente artículo, y aun cuando no se hubiese satisfecho lo señalado en el art. 5°; la Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda., si así lo considerare oportuno, podrá convocar a una asamblea general que tenga por objeto la modificación de estos estatutos, la modificación del proyecto inicial del barrio cerrado, u otro punto que a su criterio justifique la celebración de la citada asamblea.

Bajo estos términos queda establecido el presente reglamento de copropiedad y administración del condominio Barrio Cerrado Cumbre Country Club, sito en la compañía Yhacaroyâ del distrito de Caacupé, al cual prestarán conformidad, aceptación y se comprometerán a su fiel cumplimiento todos los copropietarios en el momento de firmar el boleto de compromiso de compraventa o la escritura de transferencia de dominio de lotes.

Dado en la ciudad de Caacupé República del Paraguay, a los.....días del mes dedel año 20.....

Forma parte del presente reglamento de Copropiedad y Administración el compromiso de compraventa N°de fecha/...../..... que corresponde al lote N° de la Manzana N°

Cooperativa Cumbre de la Cordillera Ltda.

Declaro conocer y aceptar el presente
**Reglamento de Copropiedad y Administración
del Cumbre Country Club**
y me comprometo a su fiel cumplimiento.

.....
Firma



