



**ANEXO B
CONJUNTO HABITACIONAL O RESIDENCIAL**

Reglamento de copropiedad y administración del consorcio de Copropietarios del CONJUNTO HABITACIONAL -CONDOMINIO BARRIO CERRADO denominado "EL PALMERAL"

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO: Consorcio de Copropietarios

- 2- El "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO-Conjunto Habitacional o Residencial denominado EL PALMERAL, ITAUGUA estará integrado por los propietarios – sean éstos personas físicas o jurídicas - de los lotes, junto con sus respectivos accesorios inherentes al condominio, quienes acreditarán su condición de tal con el boleto de compraventa o el título de propiedad respectivo de cada lote del que sea propietario (según especificación del artículo 1 inciso 10 del presente).
- 3- No integran el Consorcio las personas que tengan derechos distintos al dominio, condominio o posesión de las áreas de dominio exclusivo.
- 4- La calidad de copropietario se extinguirá con la venta voluntaria o forzosa del lote del cual se goce del derecho de dominio.
- 5- El objeto del Reglamento será la administración y gobierno del referido "Barrio Cerrado El Palmeral". El presente Reglamento constituye, por su naturaleza, un conjunto de normas de carácter obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios y ocupantes bajo cualquier título del conjunto habitacional o Residencial – "Barrio Cerrado El Palmeral – Itauguá".
- 6- El presente reglamento, tendrá igual obligatoriedad para terceras personas que en lo sucesivo adquieran, por cualquier título, los Lotes o viviendas del "Barrio Cerrado EL PALMERAL- Itaugua", quienes, automáticamente pasan a formar parte de la comunidad o 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 ésta disposición, en los contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio y en los casos de boleto de compraventa suscrita con la propietaria o cuya venta a sido autorizada a los adquirentes de las viviendas en los términos de este reglamento, se incorporará a ellos, como documento habilitante éste Reglamento, siendo de obligado cumplimiento para los mismos, el presente reglamento. Los inquilinos o cualquiera que tenga el simple uso, goce o posesión, sin tener el dominio o ser TITULAR de la vivienda, deberán cumplir el presente reglamento y demás disposiciones que se dicten, pero estos no tendrán el carácter de TITULAR y por ende no podrán participar en las asambleas y ejercer los demás derechos concedidos a los titulares y propietarios de los las viviendas o lotes en los términos del presente reglamento.
- 7- Los propietarios de lotes, a efectos de requerimientos administrativos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio, el que comunicarán al Administrador, en forma escrita y en duplicado. A falta de tal designación, se tendrá por establecido a dicho fin, el lote o vivienda perteneciente a cada propietario en el "Barrio Cerrado El Palmeral", siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos legales. Notificaciones electrónicas a los propietarios: El administrador puede emplear cualquier forma de notificación, inclusive la notificación electrónica, en tanto y en cuanto se pueda demostrar que la notificación y su contenido se ha hecho en forma fehaciente. Para los casos de notificación electrónica, se lo realizará en el correo electrónico o al número del sistema de mensajería WHATSAPP, que el propietario provea a la administración con tal fin y además se deberá tener constancia del envío de la misma, surtiendo efectos desde el día siguiente.
- 8- Son integrantes del Consorcio o Comunidad del "Barrio Cerrado El Palmeral", en calidad de copropietarios los TITULARES de uno o más lotes de la urbanización "Barrio Cerrado El Palmeral"; estos últimos serán aceptados en calidad de copropietarios una vez cumplidos los requisitos del Art. 9º de este Reglamento.
- 9- Por el hecho jurídico de constituirse en TITULAR de un lote del "Barrio Cerrado El Palmeral", se pasa automáticamente a pertenecer a la comunidad de copropietarios del "Barrio Cerrado El Palmeral", 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.
- 10- 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 El Palmeral".
 - b) A través de un boleto de compraventa y la constancia de haber abonado el equivalente al 50% del precio de venta, que quedará acreditada con el Boleto de compra-venta y con una constancia del propietario registral, así como la escritura y condiciones de dominio que avale la calidad de tal de este último.
 - c) En caso de que el adquirente no haya abonado el 50% de las cuotas, únicamente podrá votar válidamente si lo hace en calidad de representante del propietario registral a los efectos del cómputo del 100% del voto, acreditada conforme al presente reglamento de copropiedad. El copropietario que haya vendido su unidad o terreno deberá expedir la carta poder de representación correspondiente o en su defecto deberá entregar una constancia del número de cuotas abonadas con relación a la totalidad, a fin de poder contabilizar el voto en proporción a lo abonado.
 - d) Tanto la carta poder, como la constancia de pago y el libre de deuda, mencionados en los incisos anteriores, se expedirá siempre y cuando el adquirente se encuentre al día con las expensas o gastos comunes - *el propietario está obligado a solicitar a la administración, dicha constancia de estar al día de obligaciones, antes de expedir las documentaciones mencionadas-* los cuales los asume desde la fecha del boleto de compra venta o de la toma de posesión, lo que no obsta que la comunidad de copropietarios exija al propietario registral el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, judicial o extrajudicialmente, sin perjuicio del derecho de repetición del propietario registral. En ningún caso el lote o unidad que no se encuentra al día con el pago de las expensas tendrá derecho a votar en la Asamblea de Copropietarios hasta tanto cancele la deuda con la comunidad.

ARTÍCULO SEGUNDO:

Disolución del Consorcio de Copropietarios:

El consorcio podrá disolverse asamblea mediante y con la aprobación del cien por ciento (100%) de los copropietarios con derecho a voto, por la unificación de todos los lotes o por las causas establecidas en el Código Civil Paraguayo. La disolución se llevará a cabo en la modalidad establecida por la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO TERCERO:

Áreas de dominio exclusivo y áreas comunes

- 1- El emprendimiento consta de 220 (doscientos veinte) unidades que serán indivisibles, destinados para viviendas unifamiliares o multifamiliares y cuya superficie consta en la planilla respectiva adjunta, a excepción de los lotes 219 de la Manzana 8 y el 220 de la Manzana 9, que estando dentro del computo no seguirán las normas, ni tendrán obligaciones ni derechos sobre el condominio. Además, cada copropietario, tendrá participación en las cosas comunes conforme a la superficie de cada lote o área de dominio exclusivo, dicha participación será inherente al área de dominio exclusivo. Los



derechos de cada copropietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivos lotes. En la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un lote se entenderán comprendidos esos derechos, en los términos del Código Civil Paraguayo.

- 2- Son cosas comunes y están sujetas al estado de indivisión forzosa las siguientes, que se citan de forma enunciativa: áreas recreativas, de esparcimiento, calles y espacios verdes en general, zonas de estacionamiento común, porterías de acceso y accesorios, locales de vigilancia, cerco perimetral, redes de iluminación y todos sus accesorios (postes, faroles, cables, etc.), cualquier otra instalación para la prestación de servicios y los elementos con los que se construya y funcione. Plantas, árboles y vegetación en general situada en lugares comunes. Revisten también el carácter de comunes, las cosas, muebles y/o accesorios que se incluyen en el inventario que el administrador formule con la aprobación de los copropietarios.
- 3- Cada copropietario podrá utilizar las cosas comunes según su destino ordinario, siempre que no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios y este al día de sus obligaciones con la Administración del consorcio.

ARTÍCULO CUARTO: Alcance del derecho del copropietario

Los copropietarios podrán hacer uso libremente de las áreas de dominio exclusivo, con facultad de disposición sobre los mismos, en los términos del artículo tercero, numeral 1, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios. A tales efectos, los copropietarios deberán:

- 1- Conservar la urbanización en lo concerniente a bienes de uso común, en perfecto estado de aseo, orden e higiene, absteniéndose de arrojar objetos o desperdicios a la vía pública, o acumular basura o desperdicios en los espacios comunes; debiéndose eliminar como establecen los reglamentos municipales y como marque este consorcio.
- 2- Mantener limpios, libres de malezas, pasto cortado a no más de 15 cm en aquellos lotes en los cuales no construya edificación alguna. Para tales efectos, LA ADMINISTRACIÓN queda facultada a tal menester por cuenta y orden del copropietario y aplicara el costo correspondiente por expensa sin necesidad de intimación ni aviso.
- 3- Abstenerse de hacer modificaciones que pongan en peligro la seguridad de los demás lotes o de los bienes comunes; ni modificar el destino del complejo, en conjunto o en sus partes, ni las normas de edificación.
- 4- Abstenerse también de destinar las áreas de dominio exclusivo ni las áreas comunes a usos contrarios a los establecidos en este Reglamento; y de ocupar en cualquier forma y para cualquier objetivo, aunque sea temporalmente, los lugares y cosas de propiedad y uso común, específicamente el estacionamiento de vehículos fuera de las áreas destinadas a tal efecto.
- 5- Abstenerse de realizar los trabajos o actividades que produzcan ruido molestos, cualquiera sea su clase, naturaleza o intensidad. El uso de aparatos de radio, TV, equipos e instrumentos musicales y similares, está igualmente sometido a estas limitaciones, según ley de polución sonora vigente.
- 6- Abstenerse de depositar en sus unidades privadas o áreas comunes materiales inflamables o explosivos, sustancias malolientes, tóxicas o radioactiva, 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. Las fiestas o reuniones sociales en las unidades funcionales, han de ser anunciadas a el consorcio.

ARTÍCULO QUINTO: De la convivencia.

A los efectos de mantener el orden y buena vecindad en el emprendimiento, los copropietarios o moradores a cualquier título deberán:

- 1- Abstenerse a todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad del "BARRIO CERRADO - EL PALMERAL" salubridad o su decoro;
- 2- En caso de tenencia de animales domésticos, el copropietario o tenedor a cualquier título será responsable si estos causaren molestias o afectaren la seguridad de los demás copropietarios, ocupantes o visitantes, así como también de la salubridad del condominio. Limite de cuatro animales por unidad funcional. Animales de razas consideradas peligrosas han de tener autorización expresa de la Administración.
- 3- Impedir que las personas que estén bajo su dependencia, o sean invitados mal empleen las zonas comunes, ni las convierta en lugares de juerga, caso contrario, responderán solidariamente por los daños, ruina, deterioros que estas personas causen a los bienes comunes;
- 4- Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su unidad privada, a satisfacción del administrador y de la oficina de higiene.
- 5- Comunicar en la mayor brevedad, al administrador o a la autoridad competente las violaciones de este reglamento.
- 6- Permitir el acceso del administrador o persona comisionada por él, a su unidad toda vez que sea necesario, indispensable o urgente, para efectos del cumplimiento de este Reglamento, especialmente en lo referente a trabajos de interés común.
- 7- Para practicar cualquier trasteo o mudanza, se deberán tener autorización escrita de la administración en la que se exprese la hora y la condición del mismo, asimismo, ninguno de tales actos podrá realizarse con vehículos que superen las 6 toneladas.
- 8- Igualmente, queda terminantemente prohibido a los ocupantes de los lotes, sean o no copropietarios: Colocar en su lote o vivienda insignias, letreros o anuncios de ninguna índole, incluyéndose en esta prohibición las áreas comunes; El administrador, por propia iniciativa, denuncia o a pedido de cualquier copropietario, intimará a la persona que infrinja las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o propios, y obligará al cese inmediato de la trasgresión comprobada. En caso de reincidencia podrá tomar otras medidas administrativas o pecuniarias en contra de quien haya infringido el reglamento de conducta, mediante procedimiento sumario, con arreglo al procedimiento adoptado en el reglamento de conducta y, la legislación vigente.

ARTÍCULO SEXTO: Obligaciones de los copropietarios.

- 1- Abonar en tiempo y forma los impuestos, expensas, tasas y contribuciones existentes y/o a crearse, que afecten a los lotes serán pagados por sus respectivos copropietarios.
- 2- Abonar en tiempo y forma el monto que le corresponde en concepto de expensas comunes o expensas extraordinarias del complejo y el monto destinado al fondo de reserva.
- 3- Están asimismo obligados al pago por los derechos de conexión y el consumo de energía eléctrica, agua corriente y el servicio telefónico e internet, además será por su exclusiva cuenta y orden, el pago de los servicios que contratare individualmente, fuera de estos mencionados.
- 4- El administrador fija como domicilio especial a efecto de todas las notificaciones y comunicaciones que se le hagan en el lote del copropietario, la que producirá todos sus efectos jurídicos. Esta obligado el copropietario a dar una dirección electrónica la cual sera el complemento a las notificaciones físicas o en su defecto a el numero de telefono que el copropietario aporte de contacto, al el sistema de mensajería whatsapp se remitira la comunicación correspondiente teniendo efecto de notificación desde el día siguiente del envío de la misma.
- 5- Cumplir y hacer cumplir a todas aquellas personas que visiten o trabajen en el "Barrio Cerrado El palmeral" éste "Reglamento de Copropiedad y Administración" y los demás reglamentos que apruebe la Asamblea de Copropietarios en su primera Asamblea.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Gastos o Expensas comunes.

Todos los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento, funcionamiento y conservación de las instalaciones del emprendimiento, así como para la prestación de los servicios de carácter común, así los utilicen o no en la proporción establecida en la planilla de superficie. Tal planilla con arreglo al artículo tercero, también forma parte del presente reglamento y servirá para determinar la relación proporcional que a cada uno de los copropietarios les corresponde en el



mantenimiento y pago de los gastos o expensas comunes. Esta proporción es definitiva para todo efecto legal y reglamentario. Ningún gasto realizado por los copropietarios destinados a las áreas o cosas comunes, sin autorización del Administrador o de la Asamblea de Copropietarios, será reembolsado en concepto alguno. Serán gastos o expensas comunes, las erogaciones que realice la administración en los siguientes conceptos:

- 1- Los propios de LA ADMINISTRACIÓN
- 2- Los necesarios para la conservación y goce de los bienes comunes; para la prestación de aquellos servicios de interés común, que resuelva contratar la Asamblea de Copropietarios; y de las innovaciones introducidas a las áreas y cosas comunes acordadas por la Asamblea de Copropietarios.
- 3- Los necesarios para la contratación de un seguro contra todo riesgo para las instalaciones del emprendimiento
- 4- Todos los impuestos, tasas y contribuciones que afecten a las áreas y cosas comunes
- 5- El salario del personal destinado al mantenimiento, vigilancia y limpieza de las cosas comunes y el sueldo del administrador;
- 6- Las obras nuevas, refacciones y reparaciones del emprendimiento, válidamente dispuestos;
- 7- Los costos, costas y demás consecuencias pecuniarias que deba afrontar el Consorcio por trámites o acciones judiciales o extrajudiciales
- 8- Los gastos de combustibles, electricidad, agua, etc., a ser utilizados en los servicios comunes, riego de parques y jardines, iluminación de lugares comunes y otros usos comunes;
- 9- Todo otro gasto que se origine que a criterio de LA ADMINISTRACIÓN sea necesario para la conservación de las cosas comunes. El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales para gastos ordinarios, dentro de los diez primeros días corridos del mes inmediato posterior a los gastos realizados por LA ADMINISTRACIÓN en concepto de gastos comunes o con los que le corresponda para conformar el fondo de reserva o con cualquier pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculado a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho, sin protesto alguno y abonará al Consorcio desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta que satisfaga su deuda, el interés bancario de plaza percibido por los bancos para los préstamos de consumo. Sin perjuicio de ello, una vez transcurrido 10 (diez) días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación que le hará el administrador, el copropietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva, sirviendo de suficiente instrumento para la acción ejecutiva el Certificado de Deuda expedido por el administrador así como la inclusión de dicho incumplimiento dentro de la base de datos del Informcomf, siendo este reglamento firmado suficiente compromiso ante futuros gastos y sirviendo el mismo como notificación del proceder de la administración en caso de deuda.

Se deja expresa constancia que el desarrollador y propietario de la tierra, tendrá los derechos a voto y administración tal como indica este reglamento, pero queda excluido de la obligación del pago de la expensa normal o extraordinaria, por los lotes no vendidos. El desarrollador desde el día del lanzamiento hasta el momento del inicio de cobro de la expensa estará supliendo al consorcio, los fondos o los medios para el mantenimiento, reposición o sustento de todas las necesidades intrínsecas del Barrio, dejando asentado en el libro de actas y en los libros financieros correspondientes del consorcio, todos estos gastos como aporte en préstamo.

ARTÍCULO OCTAVO: Fondo de reserva.

Se constituirá un fondo de reserva para afrontar los gastos extraordinarios o imprevistos con exclusividad, dicho fondo será aportado por cada copropietario en un porcentaje equivalente al diez por ciento del monto que le corresponde abonar en concepto de expensas comunes. Únicamente la asamblea podrá aumentar dicho porcentaje o suspender los aportes. En caso de disolución del consorcio de copropietarios, el remanente del fondo de reserva será distribuido entre los copropietarios en la medida de su porcentaje de copropiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

Título I

Capítulo único

Dirección, Administración y Representación

ARTÍCULO NOVENO: La dirección, administración y representación del Consorcio.

Se regirá por este Reglamento y, en todo lo que no esté previsto en él, por analogía por el Capítulo I del Título VI del Libro IV del Código Civil y demás leyes que rigen la materia. Son sus órganos de dirección, administración y representación:

- a) Las asambleas de Copropietarios (ordinarias o extraordinarias);
- b) El Consejo de Administración;
- c) El Administrador.

Además, con autorización de la Asamblea de Copropietarios, el administrador podrá nombrar uno o más gerentes, cuando las circunstancias así lo exijan. Las facultades de los mismos estarán establecidas en el poder que, a tal efecto, les será otorgado.

Título II

Capítulo I

Las Asambleas de Copropietarios

ARTÍCULO DÉCIMO: Asambleas ordinarias.

Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones realizarán asambleas Ordinarias y Extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden de convocatoria y constitución. La Asamblea Ordinaria de copropietarios se reunirá una vez dentro de los tres primeros meses de cada año.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Asambleas extraordinarias.

Las Asambleas Extraordinarias se llevarán a cabo las veces que sea convocada por el administrador o a pedido de cuanto menos el 50% (cincuenta por ciento) de los copropietarios del "BARRIO CERRADO EL PALMERAL".

Se celebrarán conforme al art. 13° inc. 1, del presente reglamento. En caso de no obtenerse «quórum» suficiente, podrán los interesados, solicitar al Juez la citación si correspondiere en derecho. La asamblea extraordinaria se convocará y resolverá sobre cuestiones imponderables, no regulares y no habituales, cuya espera en el tratamiento podría acarrear perjuicios al Consorcio, así también podrá ser convocada para tratar cualquier asunto que no esté previsto para la asamblea ordinaria y cuya importancia requieren su tratamiento sin dilación, tales como; Renuncia intempestiva del administrador, gastos urgentes de costo elevado que no sean los habituales y propios de administración, contratación urgente de algún servicio que requieran aprobación asamblearia siendo la presente enunciación meramente enunciativa.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Convocatorias.

Se establecen las siguientes disposiciones para la realización de las asambleas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias:

- 1- Toda convocatoria la hará el administrador mediante publicación en un medio escrito de gran tirada por tres días corridos y en la cartelería de la sede de LA ADMINISTRACIÓN, o Cartelería a tal fin en la entrada del Barrio en la zona habilitada a tal fin, con por lo menos 15 (quince) días de anticipación.
- 2- En las convocatorias, se deberá indicar, bajo pena de nulidad el lugar, fecha, día, hora y orden del día.
- 3- Toda asamblea, cualquiera sea su naturaleza, será convocada simultáneamente en primera y segunda convocatoria y no pudiéndose celebrar en primera convocatoria por falta de quórum, lo será en segunda, después de vencida una hora de la primera llamada a Asamblea con el número de copropietarios con derecho a voto presentes, siempre y cuando se cumpla con el quórum mínimo establecido.



ARTÍCULO DECIMO TERCERO: Quórum y Derecho a Voto.

- 1- Los acuerdos de La Asamblea General de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del "Barrio Cerrado El Palmeral", para su validez, deberán contar con por lo menos:
 - a) El quorum legal para sesionar es la prevista en el Art. 2155, 2156 y demás concordantes del código Civil Paraguayo.
 - b) Las mayorías para la toma de decisiones sobre cuestiones previstas en los artículos 2155 y 2156, se regirán por las mismas. Se requerirá la mayoría calificada de votos para las siguientes decisiones:
- 2- Si el pedido de renuncia del administrador no se pudiere estudiar, tanto en primera como en segunda convocatoria, por falta de quórum a pesar de haber sido citados los propietarios, la misma se tendrá por aceptada transcurrido un mes de la fecha que fuera fijado para la asamblea, debiendo el administrador entregar la administración al Consejo de Administración, quien, en la brevedad, llamará a asamblea a los efectos de la designación de nuevo administrador.
- 3- La Asamblea General Ordinaria del "Consorcio de Copropietarios del Barrio Cerrado El Palmeral", se reunirá por lo menos una vez dentro de los primeros cuatro meses del año, 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 Administrador, Consejo de Administración, tesorero, secretario. Se reunirá también de manera extraordinaria, en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Administrador o lo pida los que represente al menos el veinticinco por ciento del total de los propietarios y adquirentes con derecho a voto, que componen el barrio cerrado. El administrador deberá llamar a la asamblea dentro de los quince días de recibido el pedido.
- 4- La convocatoria de las asambleas la hará el Administrador, 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 la aprobación los asuntos del orden del día.
- 5- La citación para la Asamblea General Ordinaria anual se hará cuando menos con diez días de anticipación, y para las extraordinarias con por lo menos cinco días.
- 6- La asamblea quedará regularmente constituida con la cantidad mínima exigida por el artículo 2155 del código civil, la segunda convocatoria podrá fijarse una hora después de la primera
- 7- Para tener derecho a asistir a Asambleas Generales, será menester presentar la constancia expedida por el Administrador (certificado de libre de deuda), de no adeudar sumas de dinero con respecto a los gastos comunes 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. Sin perjuicio a ello el Administrador deberá dejar constancia firmada, con 48 horas de antelación de la asamblea, la lista de propietarios o adquirentes con derecho a voto, dicha lista deberá dejarse en portería del condominio y en la secretaría a fin de que se los miembros del condominio puedan verificar el estado de cuenta de sus obligaciones por las expensas comunes.
- 8- 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.
- 9- Para la determinación de la existencia de presencia suficiente para constituirse la Asamblea, El Administrador 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 la empresa propietaria o la administradora "INVICTUS CAPITAL S.A.". 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. 4) del presente artículo, se aplicará lo establecido en el Código Civil en cuanto a la toma de decisiones, así como todo lo referente a las asambleas de copropietarios del régimen de propiedad horizontal.
- 10- La cantidad máxima de votos por cada lote será de 1 (Un) voto independientemente de la cantidad de propietarios de cada lote, siempre y cuando el titular se encuentre dentro de lo establecido en los inc. 7,8,9,14 y 15. En caso de copropietarios en condominio, estos deberán determinar quien tendrá la representación del Lote.
- 11- La cantidad total de votos posible es de 220 votos, correspondientes a 220 lotes.
- 12- Los titulares que aún no hayan abonado más del 50% del precio acordado y que el importe haya sido recibido por la propietaria SERVICIOS LOGISTICOS INTEGRALES SOCIEDAD ANONIMA o cualquier otro titular registral, únicamente podrá votar válidamente si lo hace en calidad de representante del propietario registral a los efectos del cómputo del 100% del voto, acreditada conforme al presente reglamento de copropiedad. El propietario que haya vendido su unidad o terreno deberá expedir la carta poder de representación correspondiente o en su defecto deberá entregar una constancia del número de cuotas abonadas con relación a la totalidad del precio de venta.
- 13- Si el contrato de compraventa queda rescindido o resuelto, el propietario registral deberá comunicar de tal situación - acreditando tal extremo fehacientemente- a la administración, siendo el único responsable de los hechos o decisiones tomadas en base a la falta de comunicación. Tanto el propietario registral y el comprador en contrato privado exoneran de toda responsabilidad a la administración y al Consorcio por toda cuestión, actos o hechos derivados o que pudieran derivar del litigio judicial o extrajudicial entre los mismos.
- 14- Los Propietarios de lotes que hayan cancelado todas las cuotas o hayan consignado a favor de SERVICIOS LOGISTICOS INTEGRALES SOCIEDAD ANONIMA, como mínimo el 50% del valor de venta del lote, tendrán derecho a 1 (Un) voto, que lo hará efectivo en la Asamblea General por sí o por su representante designado conforme al presente art. en su 10, acreditándose la representación por poder o carta con firma con la exigencia establecida en el presente reglamento, dirigida al administrador, asimismo deberá cumplir con los demás requisitos exigidos en el presente reglamento para poder participar en las asambleas. Si el lote estuviere en condominio, los condóminos deberán necesariamente unificar su representación a los efectos de votar en las asambleas.
- 15- La empresa SERVICIOS LOGISTICOS INTEGRALES SOCIEDAD ANONIMA, mantendrá el derecho al voto en las asambleas; cuyos titulares aún no hayan abonado más del 50% de las cuotas indicadas en el contrato de compraventa.
- 16- El propietario podrá hacerse representar en las asambleas por un tercero u otro copropietario mediante una simple autorización por escrito y certificada por Escribanía o ante el Administrador del Condominio El Administrador no podrá desempeñarse como mandatario de un propietario, mientras dure su mandato, con la excepción de la desarrolladora que administrará siendo propietaria.
- 17- El o los titulares de un Lote con derecho a voto, que no asistieran personalmente o por representante legal a la Asamblea General, perderán el derecho a voto en dicha Asamblea.
- 18- La empresa SERVICIOS LOGISTICOS INTEGRALES S.A., tendrá derecho a 1 (un) voto por cada lote del que sea titular, que lo hará efectivo en la Asamblea General por sí o por su representante legal, así mismo tendrá derecho a 1 voto por los lotes que no se haya abonado más del 50% del precio de venta o no hayan demostrado fehacientemente el pago.
- 19- Las Asambleas del consorcio, sean ordinarias o extraordinarias, serán presididas por el presidente de la Asamblea, que será elegido entre los copropietarios presentes, así mismo se elegirán un secretario de asamblea y dos copropietarios entre los presentes en el mismo acto asambleario, estos últimos firmarán el acta en representación de todos los demás copropietarios presentes.
- 20- De la constitución, deliberaciones y resoluciones de la asamblea se harán constar en un libro de actas que será llevado por el Administrador y redactado por el secretario. El Administrador también lo suscribirá al solo efecto de tener conocimiento de las decisiones adoptadas y en su carácter de mandatario. En caso de que el presidente, el secretario o los copropietarios se negaren a firmar el libro de actas, por el motivo que fuere, tal situación no invalidará el acto ni las decisiones adoptadas, cuestión que deberá ser ejecutadas por la administración, sin perjuicio del derecho de impugnación al copropietario disidente conforme a los plazos y requisitos exigidos por el Código Civil. En caso de negación de los mencionados a firmar el acta, se hará constar el motivo que se invocare. Si se alegare falsedad de las declaraciones de alguno de los presentes



o de lo actuado en asamblea no surtirá efecto, salvo que dicha situación quede demostrada por medio de la impugnación judicial.

Los acuerdos de La Asamblea General de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del "Barrio Cerrado el Palmeral" se reflejarán en el libro de actas. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada, conforme a lo ya citado por el Presidente, Secretario, administrador en carácter de mandatario, dos copropietarios designados y así mismo quien desee efectuarlo por convenir a sus intereses

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: Competencia de la Asamblea.

- 1- Elegir al Administrador del emprendimiento y fijar su retribución.
- 2- Elección de los miembros titulares y suplentes del Consejo de Administración.
- 3- Fijar el presupuesto para las expensas comunes.
- 4- Fijar el monto a ser destinado al fondo de reserva.
- 5- Aprobar o rechazar la rendición de cuentas anual presentada por la administración.
- 6- Aprobación del reglamento interno y sus modificaciones.
- 7- Aprobación de las refacciones extraordinarias y urgentes ordenadas por el administrador.
- 8- Remoción del administrador o de los miembros del consejo de administración.
- 9- Modificaciones al presente reglamento.
- 10- Realización de obras nuevas que afecten a los bienes de uso común.
- 11- Cambio de destino de los bienes de uso común.
- 12- Asuntos relativos al consorcio y que no estuvieran expresamente previstos en el presente reglamento.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Uso de Firma del Consorcio.

El consorcio se obligará con la firma del Administrador conjuntamente con la del Tesorero o la firma de un miembro del Consejo de Administración, siempre sean dentro los límites y facultades establecidos en el presente reglamento y las resoluciones adoptadas por la Asamblea de copropietarios

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: Sumario y sanción:

En caso de transgresión del presente reglamento o del reglamento interno, en lo que respecta al buen uso de los elementos comunes y normas de convivencia, sin perjuicio del desalojo previsto en el presente artículo y a las indemnizaciones por daños y perjuicios por infracción del presente reglamento en cualquiera de sus articulados, previo sumario se impondrá al infractor, ya sea propietario u ocupante legítimo, respondiendo estos por sus invitados, una multa de 4 jornales diarios mínimos para actividades diversas no especificadas y en caso de reincidencia la multa será de 8 jornales diarios mínimos para actividades diversas no especificadas, de conformidad a la escala salarial vigente, produciéndose la mora desde el vencimiento del plazo respectivo, el monto producto de la sanción se liquidará como expensas de conformidad al art. 2140 del Código Civil, última parte sin necesidad de aprobación de la asamblea, el monto de la multa pasará a formar parte del fondo de reserva. El complejo cuenta con circuito cerrado de televisión, en lo que respecta a las áreas comunes, dichas grabaciones podrán ser utilizadas con fines probatorios en los sumarios. Por lo tanto, los propietarios u ocupantes legítimos, libre de error, dolo o violencia, se someten y aceptan el procedimiento del sumario, los medios probatorios, así como las sanciones establecidas en el presente apartado, de forma unánime y consientes de conformidad a la prerrogativa fijada en los artículos 296, 454, 669 y 2146, 2148 del Código Civil. El sumario se regirá por el procedimiento del juicio sumario regulado en el artículo 683 y concordantes del Código Procesal Civil. La resolución que aplique la sanción, será apelable ante la asamblea dentro de los quince días corridos de la fecha de la resolución en cuanto a los disidentes y desde la fecha de la comunicación en cuanto a los ausentes, cuestión que será resuelta una vez reunida la asamblea ordinaria en caso que se plantee recurso de apelación, así mismo la resolución de la asamblea que confirme la sanción será apelable ante el Juez de la instancia pertinente conforme a la cuantía del asunto, en lo civil y comercial, la Ciudad de Itauguá, en el mismo plazo (art. 2157 del Código Civil). En ambos casos, el recurso tendrá efecto suspensivo cuando se tratare de multa pecuniaria. El órgano encargado de aplicar la sanción es el Consejo de Administración, a tal efecto por el presente reglamento los copropietarios delegan dicha potestad, cuyo procedimiento deberá siempre estar acompañado de las pruebas pertinentes y observar las disposiciones del debido proceso establecido en el artículo 17 de la Constitución Nacional y las disposiciones previstas en la legislación para el juicio sumario. En cuanto a la prescripción, para ejecutar las sanciones, el plazo es el fijado por el art. 659 del Código Civil, y el plazo para aplicar las sanciones por las faltas es de dos años, la iniciación del sumario interrumpe el plazo para aplicar sanciones. En caso de que el infractor sea un ocupante legítimo extraño al propietario, se pondrá a conocimiento de este último el inicio del sumario, así como la resolución dictada a fin de que pudiera ejercer el derecho a la defensa que crea conveniente. El sumario podrá ser instruido de oficio por el Consejo de Administración al tener conocimiento de algún hecho transgresor o por denuncia-escrita o verbal- realizado por los copropietarios u ocupantes legítimos que habiten en el Consorcio. En caso de que el infractor sea un arrendatario, usufructuario, sus familiares, dependientes o invitados, los copropietarios a través de la asamblea podrán exigir al copropietario la resolución del contrato respectivo, así como proceder a realizar la demanda de desalojo correspondiente. En caso de violación del art. 2139 de la ley N° 1.143/85 y del reglamento interno del barrio por cualquiera de los propietarios o ocupantes, así como del presente reglamento de copropiedad y de las demás normas legales que regulen la materia, el administrador o los propietarios afectados podrán formular la denuncia correspondiente ante el consejo de administración o juez competente y acreditada en juicio sumario la transgresión o a través del pedido de cualquiera de las medidas cautelares habilitadas por el Código Civil y/o acciones posesorias, solicitar el cese de la infracción, lo que no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados ni a las sanciones pecuniarias que los órganos de aplicación, establecidos en el presente reglamento, pudieran llegar a aplicar. En caso de recurrir a instancias judiciales las costas del juicio correrán a cargo del propietario infractor. Si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia grave, cuestión que los propietarios arrendadores deberán incluir como cláusula de pacto comisorio en sus respectivos contratos de arrendamientos, dicha medida regirá aunque los propietarios no incluyan el pacto mencionado en sus respectivos contratos de arrendamientos, a tal efecto el presente reglamento estará debidamente inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos a fin de su oponibilidad ante terceros, dicha acción podrá ser ejercida por el representante de los propietarios, previa subrogación de los derechos correspondientes.

Capítulo II Consejo de Administración

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: El órgano de administración del Consorcio de Copropietarios es el Consejo de Administración.

El Presidente del Consejo tendrá la capacidad de obligar formalmente al consorcio. Estará integrado por tres copropietarios titulares y tres suplentes que serán designados por la Asamblea Ordinaria. El cargo no es rentado y durarán un año, pudiendo ser reelectos. Mientras el Barrio este en venta, este Consejo de Administración, así como cualquier estamento Administrativo, estará formado por quien Servicios Logístico Integrales S.A. designe o en su defecto por su órgano de control, cuando el Último lote se haya vendido se implementará el órgano de Administración del Consorcio y se procederá a designar propietarios a tal fin.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: Requisitos para ser miembro del Consejo de Administración.

Quienes deseen postularse para miembro del Consejo de Administración del "El Palmeral"; deberá:

- 1- Ser Propietario y tener paga la propiedad mínimo al 80%.-
- 2- Ser mayor de edad.
- 3- Ser ciudadano natural o tener residencia permanente en el territorio de la República del Paraguay, durante un periodo no inferior a un año.



- 4- Acreditar buena conducta.
- 5- Ser propietario de un área de dominio exclusivo, con arreglo al artículo vigésimo primero.
- 6- Estar al día con sus obligaciones con el consorcio, de conformidad al artículo vigésimo primero.
- 7- Estar habilitado para ejercer el comercio.

No podrán integrar el Consejo de Administración del consorcio de copropietarios del BARRIO CERRADO EL PALMERAL"

- 1- El Estado Paraguayo y los Entes de Derecho Público, sean éstos autárquicos, autónomos o de economía mixta.
- 2- La Iglesia Católica o cualquier corporación eclesiástica.
- 3- Los bancos, financieras, aseguradoras y cooperativas.
- 4- Los inhabilitados para disponer de sus bienes por sentencia judicial.
- 5- Los fallidos hasta cinco años de producido el hecho.
- 6- Los condenados con accesorias de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por los hechos comprendidos en el Libro II, Título II, Título V y, Título VI del Código Penal, hasta diez años después de cumplida su condena.
- 7- Los sancionados conforme al reglamento de conducta del consorcio.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Competencias del Consejo de Administración.

Podrán en forma solamente conjunta con el administrador:

- 1- Adquirir por compra o permuta bienes muebles;
- 2- Celebrar contratos de locación como locador o locatario, de obras o de servicios; hacer depósitos en cuentas corrientes, cajas de ahorro y librar cheques, emitir letras de cambio, giros, pagarés, endosarlos, descontarlos o suscribirlos como aceptante o avalista; recibir depósitos o consignaciones, desempeñar comisiones o mandatos, en asuntos en que esté interesado el Consorcio;
- 3- Visar y aprobar los planos de construcciones que presenten los propietarios de áreas de dominio exclusivo, de conformidad a las disposiciones de éste reglamento.
- 4- Verificar pagos, hacer novaciones o conceder esperas; celebrar todos los actos o contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Consorcio, pactando en cada caso los precios, intereses, plazos, garantías, formas de pago y demás condiciones de las operaciones citadas, percibiendo toda suma de dinero, aun cuando se hubiere dado plazo para el pago; nombrar, suspender o remover a los empleados del Consorcio;
- 5- Contratar y despedir empleados y fijar su retribución; entablar o contestar demandas, así como hacer denuncias y actuar como querellante en juicios criminales, declinar o prorrogar jurisdicciones, prestar juramentos, transigir, reconocer o confesar obligaciones, renunciar al derecho de apelar o a prescripciones adquiridas, desistirse de los derechos, acciones y demandas; otorgar poderes especiales o generales y revocarlos;
- 6- Resolver cualquier asunto relacionado con los intereses del Consorcio que no estuviere expresamente reservado a las asambleas de copropietarios por la ley o por este Reglamento, siendo la enumeración antecedente de carácter enunciativo y no limitativo.

Capítulo III El Administrador

ARTÍCULO VIGESIMO: El administrador tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones del Consejo.

Sus funciones serán rentadas. Es designado y removido por la Asamblea de Copropietarios. Durará un año en sus funciones y puede ser reelecto. El administrador podrá o no ser copropietario. El administrador cesante tiene la obligación de rendir cuenta documentada de sus gestiones y en todos los casos debe entregar a su sucesor todos los libros y documentos del Consorcio en un plazo no mayor de 5 (cinco) días corridos contados desde la fecha de su remoción o cese.

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO: El administrador ejecutará las resoluciones del consorcio, interpretará y hará cumplir el reglamento de copropiedad y los demás reglamentos. Su sola firma obligará al consorcio siempre que la obligación esté prevista en el presupuesto aprobado por la Asamblea de Copropietarios. Para todos los demás casos requerirá autorización de la Asamblea del Consejo de Administración y, tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

- 1- Pagar con los fondos del consorcio las cuentas o facturas de gastos de carácter común, así como los gastos necesarios para mantener en buen estado el Barrio Cerrado;
- 2- Hacer rubricar los libros de administración y llevar la contabilidad del consorcio; presentar el plan anual de gastos, balance, inventario; rendiciones de cuentas y demás documentos que se le exijan, así como también certificar las copias de actas de las reuniones y asambleas;
- 3- Efectuar las citaciones para las asambleas ordinarias y extraordinarias como así también solicitar al juez competente la convocatoria a asamblea en los casos previstos en el Código Civil;
- 4- Representar activa y pasivamente al consorcio en los juicios de incumplimiento de pago de las cuotas por gastos o expensas comunes y en las causas concernientes a la administración. De conformidad con lo que dispone el artículo 449 del Código Procesal Civil, y a los efectos establecidos en dicha norma, el administrador tiene facultad para emitir "Certificados de Deuda por gastos, expensas comunes o extraordinarias";
- 5- Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario, cuando de su omisión pueda resultar un perjuicio para el "El Palmeral";
- 6- Atender y disponer en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver al respecto. Tales resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los ocupantes del inmueble;
- 7- Proveerse y responsabilizarse de la conservación y mantenimiento al día de los libros obligatorios de administración:
 - a) Libro de actas,
 - b) Libro de caja,
 - c) Libro de registro de copropietarios, con individualización del lote, nombre y apellido, domicilio constituido, fecha de escritura o título de adquisición, nombre y apellido del escribano, inscripciones, fecha de la toma de razón y otros datos pertinentes (por ejemplo gravámenes que reconozca, etc.),
 - d) Libro de inventario de las cosas de propiedad común. Los libros mencionados en los incisos a) y b) deberán estar rubricados judicialmente.
- 8- Poner a disposición de los copropietarios con por lo menos cinco días corridos de antelación a la convocación de cada asamblea los mencionados libros y los documentos comprobatorios de las rendiciones de cuentas anuales, así como también los presupuestos proyectados para el ejercicio siguiente. Los libros y papeles de referencia deberán ser conservados por un plazo de cinco años contados a partir de la última anotación, luego de los cuales podrán ser destruidos.

Estas facultades podrán ser parcialmente delegadas a apoderados especiales cuando así lo creyere conveniente la asamblea de copropietarios. Para todos aquellos actos que se requiere poder especial, según el artículo 884 del Código Civil, y para aquellos casos expresamente previstos en este Reglamento, el administrador requerirá autorización expresa de la asamblea de copropietarios.



Título III
Capítulo único
Ejercicio Financiero

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO: Al finalizar el año, el 31 de diciembre, el administrador del Consorcio practicará el inventario, el balance del activo y pasivo, la cuenta de ganancias y pérdidas, y una memoria de la situación social del Consorcio. Estos documentos serán presentados a la asamblea general anual de copropietarios, la cual se realizará conforme a lo establecido en el artículo undécimo de éste reglamento.

Título IV
Capítulo I
De las Construcciones

ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO: Medidas para evitar el deterioro ambiental y preservar el estilo del "BARRIO CERRADO - EL PALMERAL". A cada copropietario que quiera construir, se le proveerá del formulario correspondiente de normas de obligatorio cumplimiento, para cada construcción a realizarse en los predios de dominio privado de los copropietarios. Dichas normas estarán redactadas y detalladas por Servicios logísticos integrales S.A. desarrollador del Barrio. Cada copropietario tendrá que presentar el proyecto a construir en formato de plano municipal, según se detallara por la administración del barrio según circular al respecto, con detalles constructivos y computos métricos, especificando detalles de terminación, los cuales serán evaluados por el Administrador, dando una respuesta a la solicitud en máximo 7 (siete) días hábiles. Los copropietarios podrán construir las viviendas que deseen, siempre y cuando se ajusten a las normas básicas del presente Reglamento y a las normas estéticas que la Administración regulará con el fin de preservar la imagen, se entregará a cada propietario que desee construir, las cuales están pensadas en proteger y armonizar el Barrio. 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 de administración, cuya interpretación y decisión al respecto tendrán el carácter de definitivas e irrecutibles cuanto sigue:

Estética Urbana

- 1- El diseño edilicio es de orden público para todos los propietarios, y/o usufructuarios del "EL PALMERAL". Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético del "Barrio Cerrado El Palmeral Itauguá".
- 2- La arquitectura de todo edificio u obra a ser ejecutada dentro del "EL PALMERAL", 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.
- 3- Los principios urbanísticos, el paisaje urbano, el conjunto y la perspectiva primarán 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 a la nivelación del terreno en los puntos máximos a 0,50 mts. (este punto previa aprobación por la Administración)

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO: Autorización para la ejecución de construcciones.
Se deberá contar con autorización del Consejo de Administración para la realización de:

- 1- Construcciones
- 2- Ampliaciones, transformaciones y modificaciones de lo ya construido.
- 3- Construcción de muros de contención.
- 4- Demolición de todo tipo de construcción.
- 5- Ejecución de refacción de fachadas.
- 6- Trabajos cuya ejecución necesiten de vallo provisoria para ocupar vía pública con materiales.
- 7- Instalaciones que afecten la imagen estética del conjunto urbano.
- 8- Desmontes y rellenos.

ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO: Superficie construida.

En ningún caso, las construcciones de residencias unifamiliares podrán ser menores a 45 m² (cuarenta y cinco metros cuadrados) de superficie construida.

ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO: Altura máxima de las construcciones.

La construcción no superará en ningún caso la altura de 8 mts. (8 metros), entendida ésta desde la línea del suelo cota 0, hasta el punto en donde se une la mampostería con el tejado.

ARTÍCULO VIGESIMO SÉPTIMO: Retiros.

Las construcciones deberán ubicarse como mínimo a 3 mts. (tres metros) teniendo en cuenta que estos tres metros son la zona por donde pasan instalaciones comunes del barrio, del frente, 2 mts. (dos metros) del fondo y 1 mts. (un metro) de los costados. En los pisos altos, balcones y fachada principal puede exceder la línea de edificación hasta 1,20 mts. (un metro con veinte centímetros), toda vez que se respeten los retiros correspondientes para cada caso.

ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO: Cerramientos o muros perimetrales.

Podrán levantarse cercos perimetrales tanto en el fondo como en los costados de las áreas de dominio exclusivo, no así en el frente, los cuales no podrán superar la altura máxima de 1,50 mts. (un metro con cincuenta centímetros) y podrán ser de los siguientes materiales:

- 1- de hormigón y bloque hueco o macizos del mismo,
- 2- de Piedra,
- 3- de ladrillos de bloques o ladrillos huecos,
- 4- de ladrillos comunes.
- 5- alambre tejido con cerco verde.

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO: Los copropietarios se obligan a la conservación y limpieza de su inmueble y a la construcción de una cámara séptica, según reglamento que el barrio entregara, pozo ciego y desengrasador de dimensiones reglamentarias, cuyo mantenimiento y limpieza queda exclusivamente a su cargo, conforme a las exigencias legales.

El Consejo de Administración 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



Título IV
Capítulo I
Ejecucion de Obras

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Ejecución de obras.

Podrá iniciarse la obra previa obtención del permiso otorgado por el Consejo de Administración y el pago de la tasa de construcción correspondiente la cual sufragará costos de limpieza y reposición de elementos comunes, dicha tasa será el 4% (cuatro) del cómputo métrico y evaluación financiera de obra, por semestre de ejecución de obra. El tiempo máximo de ejecución de las obras es de dos (2) años a contar desde el acta de inicio de los trabajos en suelo, bajo pena de multa del 10% (Diez) del total del cómputo de costo de la planilla de construcción por mes una vez cumplido ese plazo. Se toma como referencia mínima el costo de 1.950.000 GS (un millón novecientos cincuenta mil guaraníes) M2 valor año 2023 actualizable anualmente con el incremento del IPC.

El horario de trabajo será de lunes a viernes de 07:00 a 18:00 horas y sábados de 07:00 a 12:00 horas. Los días domingo y feriados no se realizarán trabajos en la obra.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: La permanencia del personal sereno en obras será únicamente de hasta 1 (una) persona, la cual será debidamente identificada por el Servicio de Seguridad.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Está permitido el ingreso dentro del predio del "EL PALMERAL" de camiones con una carga no mayor a 6.000 Kg. (seis mil kilogramos), y en día de lluvias con una carga no mayor de 1.500 kg. (Mil Quinientos kilogramos) hasta 72 horas posteriores al cese de la lluvia. Los cuales contarán con un acceso exclusivo para tal efecto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: 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 ejecutar los trabajos correspondientes para el retiro de los mismos a cuenta del propietario.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: Si hubiera que utilizarse predios linderos y por gestión personal se haya conseguido el permiso otorgado por el propietario deberá comunicarse por escrito a la Administración.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: Todo profesional y/o contratista es responsable de cualquier daño ocasionado a terceros, imputables a la limpieza de los mismos. Si así no lo hiciera tales trabajos se realizarán por vía administrativa con cargo al propietario.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Las excavaciones y rellenos no deberán afectar estructuras, instalaciones y cimientos vecinos o crear situaciones de peligro potencial. Para cualquier tipo de excavaciones que modifiquen la topografía existente se deberá presentar obligatoriamente al Consejo de Administración los planos aclaratorios con las respectivas cotas modificadas para su estudio y, en caso de aprobación, su posterior ejecución.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: La Administración podrá ordenar la demolición de una estructura o parte de ella que amenace desplomarse, como asimismo la poda o tala de árboles que representen peligro. Se notificará al propietario de los trabajos a realizarse y el plazo de ejecución.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: En el caso que la Administradora compruebe que una obra quedó paralizada por más de 6 (seis) meses, dejará constancia del estado en que se encuentre dicha obra y la declarará "paralizada". Se notificará de ello a las personas intervinientes, quienes deberán cumplir con las normas de higiene y seguridad.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Antes de iniciar la obra y durante el periodo de tiempo que esta dure, se dispondrá la colocación de vallas protectoras o de contención en el perímetro de área a ser construido a fin de garantizar el orden y seguridad debidos.

Título V
CAPITULO I
Del Titular y Copropietarios, Sus Derechos, Prohibiciones Y Obligaciones

ARTICULO CUADRAGESIMO:

- 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, arrendamiento, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al nudo propietario.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: 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 y se ajuste a lo prescrito en el presente reglamento y al reglamento de construcción a ser aprobado por Asamblea. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitará la previa autorización expresa por unanimidad del 100% de la Asamblea de Copropietarios;
- d) Emitir el voto en las Asambleas Generales de Copropietarios

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO:

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:

- 1- Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad del BARRIO CERRADO, su salubridad o su decoro.
- 2- 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.
- 3- No permitir que las personas que estén bajo su dependencia mal empleen las zonas comunes, ni la convierta en lugares de juego y responderán solidariamente por los daños, ruina, deterioros que estas personas causen a los bienes comunes, sin necesidad mayor que la comunicación escrita de la Administración con las pruebas o testigos correspondientes, generando de manera automática la sanción económica.
- 4- Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su unidad privada, a satisfacción del administrador y de la oficina de higiene.



- 5- 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, se aclara que en caso de incumplimiento en el pago de las expensas comunes tendrá prohibido el acceso a las áreas comunes y al uso de estas.
- 6- Intervenir activa y adecuadamente en la asamblea de copropietarios, y cooperar con ella de buena fe con sus conocimientos y recursos.
- 7- Comunicar en la mayor brevedad, al administrador o a la autoridad competente las violaciones de este reglamento.
- 8- Permitir el acceso a su unidad del Administrador o persona comisionada por el Consejo de Administración, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente, para efecto del cumplimiento de este Reglamento, especialmente en lo referente a trabajos de interés común.
- 9- 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.
- 10- A comunicar al Administrador con copia al Consejo de Administración, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, la intención de venta o adquisición de la vivienda o lote, con indicación de quienes van a intervenir en el acto traslativo de dominio solicitando la autorización correspondiente.
- 11- A comunicar al Administrador, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, la intención de alquiler o arrendamiento del lote o vivienda; con indicación de beneficiario, plazo y objeto de la locación o arrendamiento, solicitando autorización.
- 12- Todas las comunicaciones que se deban realizar al Consejo de Administración deberán ir indefectiblemente con copia al Administrador, sin este requisito no quedará concluida la comunicación como tal, el consejo tiene cinco (5) días para contestar y dar respuesta a la solicitud. Cada solicitud debe ir acompañada del formulario correspondiente de cesión, venta o alquiler con todos los datos solicitados a tal fin.
- 13- 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.
- 14- Serán de cargo exclusivo de los respectivos propietarios las reparaciones y mantenimiento de su vivienda, vallas o muros exteriores, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivamente de sus respectivas unidades. Como también de las instalaciones de luz, teléfonos, redes de agua fría y caliente, desagües pluviales y cloacales, ventilación hasta los empalmes de entrada y salida, teniendo un plazo no mayor de 7 (siete) días para solucionar las reparaciones que por su naturaleza afecten el uso de los servicios de seguridad, salubridad y bienestar de o u otros propietarios u ocupantes. Toda reparación tiene que estar auditada por la Administración, a fin de cumplir los estándares de calidad e imagen del barrio, pudiendo la Administración no dar por buena la misma y requerir al propietario a hacer las mejoras o cambios solicitados a fin de cuidar y preservar los espacios comunes en su imagen, forma y calidad.

ARTICULO CUADRIGESIMO TERCERO:

Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros por los daños o deterioros causados por su culpa o negligencia, o la de sus parientes, invitados o inquilinos 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, sin perjuicio de la responsabilidad directa y solidario del autor del hecho u omisión dañoso. El Consejo Administrativo podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si estas no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello, podrá suspender obras que no se estén realizando según los planos presentados y aprobados, así como intimar para el buen desarrollo de estas.

Artículo CUADRIGESIMO CUARTO: 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 Cerrado, 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- En caso de mora en el pago de expensas comunes los propietarios tendrán prohibido el acceso y uso a las áreas comunes del barrio cerrado hasta el pago de lo adeudado.
- 3- Queda prohibido a los ocupantes de los lotes, sean o no copropietarios:
 - A) 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
 - B) Ocupar en cualquier forma y para cualquier objetivo, aunque sea temporalmente, los lugares y cosas de propiedad y uso común, todo sin perjuicio del derecho a uso de estos.
 - C) 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.
 - D) 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.
 - E) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos molestos a los demás propietarios, así como efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización del Consejo de Administración, aun con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.
 - F) 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;
 - G) Depositar materiales de construcción, ladrillos, tierra, etc., fuera de los límites del lote.
 - H) Alterar o modificar en cualquier forma las estructuras totales o parciales del Alambrado o muro Perimetral con entradas o portones adicionales, salvo previa autorización por escrito del Consejo de Administración para cada caso.
 - I) Destinar el uso de las viviendas a otro fin que la de vivienda familiar.
 - 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.

ARTICULO CUADRIGESIMO QUINTO:

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 Cerrado y bajo las condiciones y obligaciones expresadas en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración. Se tendrá que notificar por medio del formulario de Alquiler en los plazos descritos en este reglamento y esperando la respuesta de la Administración, sin la misma no podrá realizarse ningún alquiler y si el mismo se efectuare sin la autorización correspondiente la Administración prohibirá la entrada a los inquilinos hasta no cumplir con este requisito, el cual es una manera de salvaguardar la integridad y la seguridad del complejo.

ARTICULO CUADRIGESIMO SEXTO:

De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios, siendo responsable legal ante cualquier hecho de la indole que fuere, respondiendo sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.

ARTICULO CUADRIGESIMO SEPTIMO:

Los tributos, 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 abonaran 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 la planilla de copropietarios.

ARTICULO CUADRIGESIMO OCTAVO:

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 la planilla de copropietarios anexa a este reglamento.

ARTICULO CUADRIGESIMO NOVENO: 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 conforme a este Reglamento, como regla general, en forma de expensa mensual.

ARTICULO QUINTUAGESIMO:

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 este reglamento. Al pago de estos gastos estará afectado el Lote cualquiera que sea su propietario, siendo este débito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro crédito. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al administrador, conforme a lo resuelto por la asamblea y en caso de no establecerse plazo de pago, dentro de los primeros seis 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. Las multas o sanciones en las que un inquilino puede incurrir, por infracciones antes descritas, serán imputadas dentro de la expensa mensual correspondiente, las mismas tendrán carácter de apensamiento, esta categoría no conlleva sanción, tendrán carácter leve, grave o muy grave depende la infracción o la reiteración de la misma. La Administración procederá en su primera asamblea en cuantificar las mismas por salarios básicos oficiales.

ARTICULOS QUINTUAGESIMO PRIMERO: Responsabilidades ante los terceros.

La Comunidad de Copropietarios responderá única y exclusivamente de las deudas asumidas por el Consorcio frente a terceros. Los copropietarios serán personalmente responsables por las obligaciones que afecten a su lote o vivienda; y el o los acreedores deberán dirigirse directamente contra el propietario moroso.

ARTICULO QUINTUAGESIMO SEGUNDO: Agrupación y Segregaciones.

Los lotes o unidades que forman parte del "Barrio Cerrado el palmeral", no podrán ser fraccionados o divididos en unidades con dimensiones menores a las establecidas para cada uno de ellos conforme al presente reglamento.

Dos o más lotes o unidades que formen parte del "Barrio Cerrado el palmeral", 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 o unidades establecidas en el capítulo sobre la planilla de copropiedad.

ARTICULO CUANTIGESIMO TERCERO: Cuota de Participación

Se estipulan los Porcentajes de Participación de acuerdo con la Planilla de Copropiedad Adjunta a los efectos de los cálculos de expensas y gastos referidos en el TITULO V – CAPITULO I y los artículos que afecten a los copropietarios del presente reglamento.

ARTÍCULO QUINTUAGESIMO CUARTO: Inscripción.

Servicios Logísticos Integrales S.A. inscribirá este Reglamento en el Registro correspondiente y tendrá fuerza obligatoria para todos los copropietarios. Sus modificaciones deberán igualmente inscribirse para que produzcan el mismo efecto.

ARTÍCULO QUINTUAGESIMO QUINTO: Administración temporal

Invictus Capital S.A. a través de su órgano de representación, administrará el CONSORCIO DEL CONDOMINIO "BARRIO CERRADO EL PALMERAL" a partir del lanzamiento y puesta en venta al público de los lotes que integran el CONDOMINIO por el término de 5 años, contados a partir de el inicio de la venta al público de los lotes que integran el condominio. Durante ese lapso el Consorcio se obligará con la firma exclusiva del representante que haya designado dicha firma. El consorcio en que momento se realizara la primera asamblea teniendo en cuenta la cantidad de copropietarios que ya cuenten con su derecho a voto. El plazo no podrá exceder los cinco años.

BAJO ESTOS TERMINOS QUEDA ESTABLECIDO EL PRESENTE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, ADMINISTRACION, PLANILLA DE AREAS DE DISTRUBUCION DEL CONDOMINIO DENOMINADO "BARRIO CERRADO- EL PALMERAL", DE LA CIUDAD DE ITAUGUA, DISTRITO CENTRAL, DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY, AL CUAL PRESTARÁN CONFORMIDAD Y EN ACEPTACIÓN SE COMPROMETERÁN A SU FIEL CUMPLIMIENTO LOS COPROPIETARIOS EN EL MOMENTO DE FIRMAR EL BOLETO DE COMPRAVENTA O LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOTES.