

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL  
"BARRIO CERRADO LAS PALMERAS"



ÍNDICE	Pag.
DECLARACIÓN DEL DOCUMENTO.....	2
<b>Capítulo I</b>	
DISPOSICIONES GENERALES.....	2
<b>Capítulo II</b>	
ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN	
Asamblea General de Copropietarios.....	3
Consejo de Administración.....	4
<b>Capítulo III</b>	
ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES.....	5
<b>Capítulo IV</b>	
MEJORAS Y VARIACIÓN DE CUOTAS.....	6
<b>Capítulo V</b>	
DE LAS CONSTRUCCIONES	
Finalidad y Alcance.....	6
Estética Urbana.....	7
Construcciones y Obra.....	7
Techos.....	7
Muros.....	7
Retiros.....	7
Trámites para iniciar una obra.....	7
Requisitos para la tramitación de permisos.....	7
Pasos a seguir.....	8
Rótulos.....	8
Colores convencionales.....	8
Plazos para el estudio.....	8
Desistimiento de Obras.....	8
Obras paralizadas.....	8
Ejecución de obras.....	9
Aceras.....	9
Cercas.....	9
Inspección de las obras.....	9
<b>Capítulo VI</b>	
DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.....	10
Titular.....	10
Derechos.....	10
Obligaciones.....	10
Prohibiciones.....	11
<b>Capítulo VII</b>	
ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES.....	11
<b>Capítulo VIII</b>	
GASTOS Y CARGAS.....	11
<b>Capítulo IX</b>	
FONDO DE RESERVA.....	12
<b>Capítulo X</b>	
OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACIÓN.....	12
<b>Capítulo XI</b>	
RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS.....	12
<b>Capítulo XII</b>	
AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES.....	12
<b>Capítulo XIII</b>	
DISOLUCION.....	12
<b>Capítulo XIV</b>	
REFERENTE A LA CUOTA DE PARTICIPACION.....	12
<b>Capítulo XV</b>	
ZONA COMERCIAL.....	17
Declaración de la Zona Comercial del Barrio Cerrado Las Palmeras.....	17
Categorías de propietarios.....	17
Actividades Prohibidas.....	17
Derechos y Obligaciones.....	17
Prohibiciones y Obligaciones.....	17
<b>Capítulo XVI</b>	
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.....	18

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO CERRADO LAS PALMERAS SITO EN EL KM 175 DE LA RUTA 7 EN EL LUGAR DENOMINADO COCUERE DEL DISTRITO DE CAAGUAZÚ

En cumplimiento de disposiciones del Código Civil en su Art. 2146 y concordantes, la empresa "MEHAN S.A." establecerá el Consorcio de Copropietarios del "Barrio Cerrado Las Palmeras", sobre parte de la Finca Nº 1.567, padrón Nº 17.857 situado en el lugar denominado Cocueré del Distrito de Caaguazú; aprobado por Resolución de la Junta Municipal de la Ciudad de Caaguazú Nº 835/2012; ello, una vez realizada la primera asamblea de adquirentes, de conformidad al siguiente "Reglamento de Copropiedad y Administración", cuyas cláusulas constan a continuación.

### Capítulo I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1º

"MEHAN Inmobiliaria S.A.", propietaria del condominio denominado "Barrio Cerrado Las Palmeras"; ubicado en el Km. 175 de la Ruta 7, constituido sobre parte de la Finca Nº 1.567, situado en el lugar denominado Cocueré del Distrito de Caaguazú e individualizado con el Padrón Nº 17.857; en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Código Civil Paraguayo, en la Ley 3.966/10, Ley Nº 1257/32 y Ley Nº 214/70, constituirá el "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO LAS PALMERAS", una vez realizada la primera asamblea de adquirentes, de conformidad al presente reglamento de copropiedad y administración.

#### Artículo 2º

1. El inmueble del "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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.
2. El inmueble "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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.

#### Artículo 3º

1. El Consorcio se registrará 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 Nº 3966/2010, Ley 1257/32, Ley Nº 214/70, y en las Ordenanzas Municipales referidas a este efecto, en general.
2. El objeto del Reglamento será la administración y gobierno del referido "Barrio Cerrado Las Palmeras".
3. 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 "Barrio Cerrado Las Palmeras".
4. En el Capítulo XIV del Presente reglamento se establece la "Planilla de Superficie", 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.

#### Artículo 4º

El presente reglamento, tendrá igual obligatoriedad para terceras personas que en lo sucesivo adquieran, por cualquier título, los Lotes del "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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, uso o posesión de cualquiera de los lotes, se incorporará a ellos, como documento habilitante éste Reglamento.

#### Artículo 5º

El presente Reglamento de Administración y Copropiedad del "Barrio Cerrado Las Palmeras", podrá ser objeto de revisión y/o modificación por una Asamblea de Copropietarios, según las reglamentaciones establecidas en el Art. 2.146 del Código Civil Paraguayo, que deberá ser convocada por el representante legal del emprendedor urbanístico del "Barrio Cerrado Las Palmeras", la empresa "MEHAN S. A."; una vez que se hayan vendido y ocupado por lo menos el 5% (**cinco por ciento**) del total de lotes que componen el Barrio Cerrado o, cuando el Emprendedor urbanístico, la empresa "MEHAN S. A." considere necesario sin que se haya cumplido el requisito anterior. En esta asamblea se deberá conformar un Consorcio de Copropietarios del Barrio Cerrado Las Palmeras.

#### Artículo 6º

Durante el tiempo que transcurra hasta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior para el estudio y modificación del Presente Reglamento, el emprendedor urbanístico, la Empresa "MEHAN S.A.", fungirá de Consejo de Administración del "Barrio Cerrado Las Palmeras", con todas sus prerrogativas.

#### Artículo 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 Caaguazú, el que comunicarán al Presidente del Consejo de Administración, y a la Junta Directiva de la Empresa "MEHAN S.A." en forma escrita y en duplicado. A falta de tal designación, se tendrá por establecido a dicho fin, el lote perteneciente a cada propietario en el "Barrio Cerrado Las Palmeras", siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos legales.

#### Artículo 8º

Son integrantes del Consorcio o Comunidad del "Barrio Cerrado Las Palmeras", en calidad de copropietarios, el emprendedor urbanístico, la empresa "MEHAN S.A." y los TITULARES de uno o más lotes de la urbanización "Barrio Cerrado Las Palmeras"; estos últimos serán aceptados en calidad de copropietarios una vez cumplidos los requisitos del Art. 9º de este Reglamento.

#### Artículo 9º

1. Por el hecho jurídico de constituirse en TITULAR de un lote del "Barrio Cerrado Las Palmeras", se pasa automáticamente a pertenecer a la comunidad de copropietarios del "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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.
2. 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 las Palmeras; ello, cuando el lote es adquirido de otro cualquiera que ya hubiera abonado a la inmobiliaria "MEHAN S.A.", la totalidad del precio del inmueble en cuestión. Corresponde un voto por cada lote cuyo precio final haya sido íntegramente abonado a la inmobiliaria "MEHAN S.A."
  - b. En el momento en que se haya abonado a la inmobiliaria "MEHAN S.A.", a través de un boleto de compra y venta, el equivalente a por lo menos una cuota del precio total de venta de un lote ubicado dentro del barrio cerrado. Estos titulares tendrán derecho a voto en las asambleas del consorcio, en la proporción al monto abonado por el lote; así el que haya abonado la totalidad del precio del lote, tendrá derecho a un (1) voto; en tanto que, los que aún no hayan abonado la totalidad del precio, tendrán derecho a voto en las asambleas, en la proporción indicada en los puntos 11, 12 y 13 del art. 13 de este reglamento.

### Capítulo II ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN

#### Título I Asamblea General de Copropietarios

#### Artículo 10º

La Asamblea General del "Consorcio de Copropietarios del Barrio Cerrado Las Palmeras", es la única con potestad de modificar éstos reglamentos. Para su reforma, será necesario, el voto coincidente de por lo menos dos tercios de los votos correspondientes al total de lotes que conforman el barrio cerrado.

#### Artículo 11º

Los Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras” elegirán cada dos años, en la Asamblea General Ordinaria, un Consejo de Administración, cuyas facultades serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios. La representación legal de la Comunidad del Barrio Cerrado la ejercerá el Presidente del Consejo de Administración, sin que sus acciones o responsabilidades puedan exceder de las atribuciones conferidas por la Asamblea General de Copropietarios.

#### Artículo 12º

Corresponden a La Asamblea General del “Consortio de Copropietarios del Barrio Cerrado Las Palmeras” las facultades de:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los lotes formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de las áreas comunes, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- 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.

#### Artículo 13º

##### Quórum y Derecho al Voto

1. La Asamblea General Ordinaria del “Consortio de Copropietarios del Barrio Cerrado Las Palmeras”, se reunirá por lo menos una vez al año, cada mes de 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 de Administración. Se reunirá también de manera extraordinaria, en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Consejo de Administración o lo pida la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que represente al menos el veinticinco por ciento del total de los votos, que representen como mínimo el veinticinco por ciento del total de Lotes que componen el barrio cerrado.
2. La convocatoria la hará el Presidente del Consejo de Administración en representación de ésta y en su defecto los promotores de la reunión, 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. 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.
3. 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.
4. La asamblea quedará regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen por lo menos los dos tercios del total de votos.
5. 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.
6. Para tener derecho a asistir a Asambleas Generales, será menester presentar la constancia expedida por el emprendedor urbanístico, la empresa “MEHAN S.A.”, 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.
7. 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.
8. Para la determinación de la existencia de presencia suficiente para constituirse la Asamblea, El Consejo de Administración 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 “MEHAN 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, la convocatoria se declarará sin quórum por el presidente del Consejo.
9. 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 el **Art. 9º** de este reglamento. Los votos que resultaren inferiores a 1(Un), luego del cálculo de votos proporcional a la participación, se tomaran en cuenta hasta las centésimas para su expresión.
10. La cantidad total de votos posible es de 367 votos, correspondientes a 367 lotes.
11. Los titulares que aún no hayan abonado la totalidad del precio acordado con la inmobiliaria “MEHAN S.A.”, tendrán derecho a voto en proporción al monto total abonado hasta el último fin de mes anterior a la Asamblea con respecto a su contrato, cuya constancia será expedida por el emprendedor urbanístico, la empresa “MEHAN S.A.”, quien dará a conocer una lista con la cantidad de votos correspondientes a cada titular y expresados de acuerdo a lo establecido en el punto “9)” de este artículo.
12. Para el cálculo de los votos proporcionales, correspondientes a los titulares que aún no sean propietarios de sus lotes de acuerdo a lo que establece el **Art.9º** de este reglamento, o no hayan cancelado la totalidad de las cuotas indicadas en el contrato de compra venta, el emprendedor urbanístico, la empresa “MEHAN S.A.”, tomará el monto total de cuotas pagadas hasta el fin de mes anterior a la Asamblea, dividida por el monto total del respectivo contrato de compra del lote, lo que representara su porcentaje de participación y la cantidad de votos correspondiente, que lo hará efectivo en la Asamblea.
13. Los Propietarios de lotes que hayan cancelado todas las cuotas o hayan consignado a favor del emprendedor urbanístico, la empresa “MEHAN S.A.”, la totalidad 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 legal, acreditándose esta representación por poder o carta con firma certificada por escribano, dirigida al Presidente del Consejo de Administración. Si el lote estuviere en condominio, los condóminos deberán necesariamente unificar su representación a los efectos de votar en las asambleas.
14. La empresa “MEHAN S.A.”, mantendrá el derecho al voto en las asambleas; por el remanente del precio de los lotes cuyos titulares aún no hayan cancelado la totalidad de las cuotas indicadas en el contrato de compra venta; ello, en la proporción indicada en el inciso 12) del presente artículo.
15. Los titulares de lotes podrán ser representados por otro copropietario en la asamblea, siempre y cuando los titulares comuniquen por medio de carta con firma certificada por escribano, dirigida al Presidente del Consejo de Administración con copia autentica del poder, con por lo menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la realización de la asamblea.
16. 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.
17. El emprendedor urbanístico, la empresa “MEHAN 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.
18. Las Asambleas del consorcio, sea ordinarias o extraordinarias, serán presididas por el Consejo de administración y en caso de ausencia o impedimento de éste, por un copropietario elegido por simple mayoría de los asistentes.
19. 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 de Administración y que suscribirán con él, a más del presidente, dos asambleístas designados a dicho efecto por la asamblea.

#### Artículo 14º

1. Los acuerdos de La Asamblea General de la Comunidad o Consortio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras”, para su validez, deberán contar con por lo menos:
  - a) Dos tercios del total de votos habilitados, para los acuerdos 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.
2. 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.
3. Para la validez de los acuerdos no expresados en los párrafos anteriores, bastará en primera convocatoria con el voto coincidente de la mayoría de votos habilitados. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por el voto coincidente de la mayoría de los votos presentes. Cuando la mayoría requerida no pudiera lograrse por el procedimiento establecido en el párrafo anterior, podrá instalarse dentro de los treinta días desde la segunda asamblea con la intervención judicial.

#### **Artículo 15º**

Los acuerdos de La Asamblea General de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras” se reflejarán en el libro de actas, foliado y sellado por el “Registro de Inmuebles”. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada por el Presidente y Secretario, y quien desee efectuarlo por convenir a sus intereses. 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 de Administración**

#### **Artículo 16º**

##### **De sus Deberes y Atribuciones**

1. El Consejo de Administración es el Órgano Directivo y Ejecutivo de la Comunidad o “Consortio de Copropietarios del Barrio Cerrado Las Palmeras”. Se compondrá de 7 (siete) Miembros, Un Presidente, Un Vicepresidente, Un Secretario, Un Prosecretario, Un Tesorero, Un Pro Tesorero y Un Vocal. Del total de consejeros que se nombren uno será miembro nato del mismo en representación de la urbanizadora la empresa “MEHAN S.A.” Dentro de un plazo no mayor de 8 (ocho) días calendario, contados desde la elección, los miembros del Consejo de Administración se reunirán para elegir, mediante votación secreta y directa, la distribución de los distintos cargos.
2. Los miembros del Consejo de Administración durarán en sus funciones 2(dos) años, pudiendo ser reelectos por un periodo más, luego del cual deberá transcurrir por lo menos un periodo para que estos puedan volver a ser reelegidos.
3. El Consejo de Administración tiene el deber de cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones y resoluciones tomadas por la Asamblea General de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras” y el presente Reglamento; así como de tomar todas las medidas y recaudos necesarios ante las autoridades oficiales y entes privados para la concreción de los proyectos comunes y el presupuesto aprobado.
4. El Consejo de Administración deberá presentar una memoria y balance anual de su gestión a la Asamblea General de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras”.

#### **Artículo 17º**

1. El quórum de las sesiones del Consejo de Administración se constituirá de por lo menos cuatro (4) Miembros. Ellas serán presididas por el Presidente y en su defecto, por el Vicepresidente. En ausencia de ambos, debe 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.
2. El Consejo de Administración 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.
3. Los miembros del Consejo de Administración 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, o haya dejado constancia en acta de su voto en disidencia.
4. El Consejo de Administración sesionará regularmente una vez por mes; o tantas veces como este lo considere necesario.

#### **Artículo 18º**

Corresponde al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes atribuciones:

- a) Nombrar a un Administrador o Gerente para el “Barrio Cerrado las Palmeras”;
- b) Nombrar y remover a todo el personal técnico y administrativo del “Barrio Cerrado Las Palmeras” fijando sus retribuciones y asignándoles sus funciones respectivas. Los nombramientos del personal rentado los hará a propuesta de los propios miembros del Consejo o del Administrador o Gerente.
- c) Decidir y representar al consorcio o comunidad en todo lo concerniente a acciones judiciales en las que el Consorcio sea actor o demandado; podrán al efecto, designar un profesional del derecho que represente los intereses del consorcio en los casos que requieran representación convencional ante los órganos administrativos y jurisdiccionales del estado.
- d) Constituir y retirar depósitos, abrir cuentas bancarias a la vista o a plazo fijo y/o disponer de sus fondos;
- e) Otorgar poderes para fines específicos, que no contradigan la ley y este Reglamento; con especialidad los referentes a cuestiones judiciales y administrativas.
- f) Autorizar la adquisición de bienes muebles, enajenación de los mismos y celebración de contratos, conforme a las resoluciones tomadas por la Asamblea;
- g) Presentar anualmente a consideración de la asamblea general, la memoria, el balance general, el estado de resultados, plan de actividades y presupuesto general;
- h) Aprobar mensualmente los informes económicos y financieros que presenten el o las gerencias;
- i) Reglamentar todas las operaciones del “Consortio del Barrio Cerrado Las Palmeras” y de los organismos auxiliares;
- j) Revisar periódicamente el presupuesto anual de ingresos y gastos y hacer los ajustes necesarios;
- k) Elaborar el reglamento interno de la Administración;
- l) Preparar el proyecto de reforma del reglamento de Copropiedad y Administración y someterlo a consideración de la Asamblea Extraordinaria cuando lo estime conveniente;
- m) Nombrar a un miembro del Consejo de Administración que pueda suscribir los cheques en reemplazo del presidente, tesorero, administrador o gerente y reglamentar el uso del mismo;

#### **Artículo 19º**

El Presidente del Consejo de Administración es el representante legal de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras”, con facultad para delegarla, para fines específicos, en alguno de los miembros del Consejo de Administración.

Es de su competencia:

- a) Presidir las sesiones del Consejo y convocar las extraordinarias cuando creyere necesario o cuando existiesen pedidos, de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias;
- b) Suscribir con el Tesorero y el Administrador o Gerente designado por el Consejo de Administración, 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 presentaciones ante los poderes públicos, y las correspondencias emitidas;
- c) Presidir todos los actos oficiales de la Comunidad o Consorcio de Copropietarios del “Barrio Cerrado Las Palmeras”.

#### **Artículo 20º**

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 de la Comunidad de Copropietarios en el Barrio Cerrado Las Palmeras.

#### **Artículo 21º**

Es de competencia del Tesorero del Consejo de Administración;

- a) Vigilar los procedimientos administrativos, las registraciones contables, las gestiones para la percepción de fondos, expensas y/o haberes de la Comunidad o 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 de la Comunidad.

**Artículo 22º**

En caso de ausencia temporal o definitiva del Tesorero, lo reemplazará el Pro tesorero con las mismas atribuciones.

**Artículo 23º**

Es competencia del Secretario:

- 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.

**Artículo 24º**

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. 19º y 21º de este Reglamento.

**Artículo 25º**

Los cargos del Consejo de Administración, anteriormente referidos, serán obligatorios y ejercidos gratuitamente por quienes han sido designados para el efecto; los mismos, continuaran en el ejercicio del cargo hasta la toma de posesión de los elegidos para reemplazarlos.

### **Capítulo III DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES**

**Artículo 26º**

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.

**Artículo 27º**

1. Son elementos comunes los enumerados en la relación dada en el Art. 2.130 del Código Civil.
2. 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.
3. Las áreas y cosas comunes están sujetas a estado de indivisión forzosa.

**Artículo 28º**

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.

**Artículo 29º**

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 y ordenanzas municipales aplicables.

**Artículo 30º**

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) Expensas originadas 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 soportadas 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.

**Artículo 31º**

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.

**Artículo 32º**

Cada copropietario deberá abonar las expensas establecidas en los artículos 30º y 31º en el domicilio de la Administración, o donde esta indique dentro de los (5) cinco días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual; no haciéndolo, incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación 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 de Administración, 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 (48) 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 de Administración. Se podrá pedir el embargo del lote del titular y su remate por martillero publico designado por el juez, con la base del capital adeudado más un (50%) cincuenta por ciento de dicha deuda para responder a reajustes por depreciación monetaria, intereses y costas.

**Artículo 33º**

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.

#### **Artículo 34º**

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**

#### **Artículo 35º**

1. 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;
2. 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;
3. Las innovaciones que supongan la creación de nuevos servicios para el Barrio, se estará a lo establecido en el **Art. 33º** de este reglamento, sin perjuicio de lo establecido en cuanto a su pago, en el apartado 2) de este artículo;
4. 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**

#### **Artículo 36º**

##### **Finalidad y Alcance**

Las reglamentaciones contenidas en este capítulo tienen como objeto orientar las actividades edilicias en el "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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.

#### **Artículo 37º**

El Consejo de Administración 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.

#### **Artículo 38º**

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 irrecurribles.

#### **Artículo 39º**

##### **Estética Urbana**

1. La estética edilicia es de orden público para todos los propietarios, y/o usufructuarios del "Barrio Cerrado Las Palmeras". Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético del "Barrio Cerrado las Palmeras".
2. La arquitectura de todo edificio u obra a ser ejecutada dentro del "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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 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 mts.
4. La tasa de ocupación máxima es de setenta y cinco por ciento (75%) del área total del terreno.

#### **Artículo 40º**

##### **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.

#### **Artículo 41º**

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.

#### **Artículo 42º**

En los pisos altos, balcones y fachada principal, podrán salir de la línea de edificación hasta (1,20m) un metro con veinte centímetros, siempre que se respeten los retiros correspondientes para cada caso.

#### **Artículo 43º**

Las edificaciones podrán ser hasta de dos plantas, siendo la altura máxima permitida de diez metros (10m), 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.

#### **Artículo 44º**

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.

#### **Artículo 45º**

##### **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 provisionales como, casillas de madera, carpa, etc., con carácter permanente, que afecten negativamente las características de la urbanización.

#### **Artículo 46º**

La cubierta de locales que no sean habitables como obradores, servicios higiénicos del personal y construcciones provisionales se ejecutaran con materiales impermeables e incombustibles.

#### **Artículo 47º**

##### **Muros**

1. Se levantarán acorde a lo que establecen las leyes, ordenanzas municipales, este reglamento y el Consejo de Administración al respecto, no permitiéndose la construcción de muros de materiales no mencionados en este artículo.
2. Podrán construirse muros de:
  - a) De hormigón y bloque hueco o macizo del mismo;
  - b) De piedra;
  - c) De ladrillos de bloques o ladrillos huecos;

- d) De 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 podrán exceder de un metro (1,00m); ello, a efectos de evitar obstruir la vista de las fachadas.

#### **Artículo 48º**

##### **Retiros**

Los retiros deberán contar:

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

#### **Artículo 49º**

##### **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**

#### **Artículo 50º**

Toda persona que esté a cargo del proyecto, construcción o refacción de cualquier obra dentro del predio del “Barrio Cerrado Las Palmeras”, debe hallarse anotado en carácter de profesional de obras en el registro, que para tal efecto se habilita en el Consejo de Administración.

#### **Artículo 51º**

Los profesionales responsables de las obras, construcciones y refacciones dentro del predio, deberán comunicar al servicio de seguridad de la lista 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 Cerrado Las Palmeras”.

#### **Artículo 52º**

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 Caaguazú.

#### **Artículo 53º**

##### **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 de Administración y presentar una copia de la Patente Municipal del Municipio de Caaguazú;
- 2) Presentar solicitud dirigida al Municipio de Caaguazú;
- 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 boleta 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, la empresa “MEHAN S. A.”
- 10) Abonar (100US\$) cien dólares de los Estados Unidos de Norte América, o su equivalente en moneda nacional al cambio del día al precio de compra de la divisa extranjera.

#### **Artículo 54º**

##### **Rótulos**

- 1) Tamaño del Rotulo 9cm x 18cm;
- 2) El Rotulo de los planos contendrá los siguientes datos:
  - a) Objeto y destino del proyecto, construcción nueva, ampliación o refacción;
  - b) Nombre del propietario, numero de cedula 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) Cuenta Corriente Catastral;
  - e) Superficie del terreno, superficie construida y a construir.

#### **Artículo 55º**

##### **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 utilizaran los siguientes colores:  
ROJO: Para las partes nuevas a construir.  
NEGRO: Para las existente y las que se conservaran.  
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.

#### **Artículo 56º**

##### **Plazo para el estudio**

Quince (15) días hábiles a partir de la fecha de iniciación de cualquier expediente, cuando se requiera de más tiempo para el estudio, esta se prolongará según resolución del Consejo.

**Artículo 57º**

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

**Artículo 58º**

En casos de documentación incompleta e inexactitudes, serán devueltos para su aclaración. No se aceptarán Rótulos a mano alzada, enmendados o superpuestos.

**Artículo 59º****Desistimiento de Obras**

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

**Artículo 60º****Obras Paralizadas**

Cuando el Consejo de Administración 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.

**Artículo 61º**

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.

**Artículo 62º**

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

**Artículo 63º**

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

**Artículo 64º****Ejecución de Obras**

Podrá iniciarse la obra previa obtención del permiso otorgado por el Consejo de Administración.

**Artículo 65º**

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.

**Artículo 66º**

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; lo letreros deberán contar con una dimensión mínima de 0,60m x 0,80m.

**Artículo 67º**

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.

**Artículo 68º**

El horario de trabajo se adecuará a las normas internas; debiendo ser de Lunes a Viernes de 07:00hs. a 18:00hs., y los sábados de 07:00 hs. hasta las 12:00hs. Los Domingos y feriados no se realizaran trabajos de ejecución de obras.

**Artículo 69º**

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

**Artículo 70º**

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.

**Artículo 71º**

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 estos deberán presentar en la portería los tickets de pesaje en una báscula de la carga cuyo peso declara.

**Artículo 72º**

En caso de que el Consejo de Administración lo considere necesario, se colocará una valla provisoria al frente y a los linderos del terreno, debiendo tener esta una altura mínima de 2,00m, y un paso libre de 1,00m de ancho entre la valla y el borde del cordón de la calle.

**Artículo 73º**

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.

**Artículo 74º**

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.

**Artículo 75º**

El Consejo de Administración 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.

**Artículo 76º**

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

**Artículo 77º****Aceras**

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

**Artículo 78º****Cercas**

Podrán ser de albañilería, de hasta (30cm) treinta centímetros sobre el nivel del terreno, luego cerco vivo o solamente cerco vivo, es decir cualquier tipo de planta.



**Artículo 79º****Inspección de las obras**

El control de las obras se llevara a cabo de acuerdo a lo que rige este Reglamento.

**Artículo 80º**

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.

**Artículo 81º**

El Consejo tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas a las construcciones mediante personal técnico especializado, para verificar que estas se lleven a cabo con las especificaciones de los planos aprobados.

**Artículo 82º**

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 labrara acta del hecho con testimonio de un personal de seguridad.

**Artículo 83º**

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

**Artículo 84º**

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

**Artículo 85º**

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

**Artículo 86º**

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.

**Artículo 87º**

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

**Artículo 88º**

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.

**Artículo 89º**

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 Caaguazú, será abonado por única vez el monto establecido en el Artículo 53º inciso 10º) de este reglamento.

**Capítulo VI****DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES****Artículo 90º****Titular**

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.

**Artículo 91º****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.

**Artículo 92º****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 CERRADO, 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 estas 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 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;
- 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 de Administración, en un plazo no mayor a cinco (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 de Administración, en un plazo no mayor a tres (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.

#### **Artículo 93º**

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 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 Administrativo podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si este no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello.

#### **Artículo 94º**

##### **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. 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 de Administración, 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 de Administración 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 de Administración.
  - 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**

#### **Artículo 95º**

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.

#### **Artículo 96º**

De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios, sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.

### **Capítulo VIII GASTOS Y CARGAS**

#### **Artículo 97º**

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.

#### **Artículo 98º**

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.

#### **Artículo 99º**

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**

#### **Artículo 100º**

Los copropietarios constituirán un "fondo de reserva" que será administrado por el Consejo de Administración y servirá para atender a las obras de reparación y conservación extraordinarias, imprevistas y urgentes del Barrio Cerrado. 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% (diez por ciento) 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**

**Artículo 101º**

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 de la comunidad preferente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al Consejo de Administración 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**

**Artículo 102º**

1. La Comunidad 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 intimación de pago de las obligaciones incumplidas.

**Capítulo XII  
AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES**

**Artículo 103º**

1. Los lotes o unidades que forman parte del "Barrio Cerrado Las Palmeras", 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 Cerrado Las Palmeras", 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 en el capítulo XLV del presente reglamento.

**Capítulo XIII  
DISOLUCIÓN**

**Artículo 104º**

Serán causas de disolución de esta comunidad:

1. La agrupación en uno solo de todas las unidades de lotes que la conforman.
2. Y las establecidas en la Ley.

**Capítulo XIV  
REFERENTE A LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN**

**Artículo 105º**

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:

**PLANILLA DE CORPOPIEDAD**

Manzana 1				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lotes 1 al 53	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>19,0800</b>	<b>8837,8719</b>	<b>27918,0628</b>	<b>13,6580%</b>
			<b>150,1909</b>	
SUP. DE ESPACIO PARA TANQUE DE AGUA POTABLE DEL BARRIO CERRADO				
Area Verde 3			<b>216,3782</b>	

Manzana 2				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	360,1121	166,8043	526,9164	0,2578%
Lote 2	360,3074	166,8947	527,2021	0,2579%
Lote 3	360,1892	166,8400	527,0292	0,2578%
Lote 4	360,1265	166,8109	526,9374	0,2578%
Lote 5	360,0510	166,7760	526,8270	0,2577%
Lote 6	360,0476	166,7744	526,8220	0,2577%
Lote 7 al 9	457,9663	212,1304	670,0967	0,3278%
Lote 10 al 15	360,0120	166,7579	526,7699	0,2577%
Lote 16 al 18	457,9663	212,1304	670,0967	0,3278%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>7068,7036</b>	<b>3274,2301</b>	<b>10342,9337</b>	<b>5,0600%</b>

Manzana 3				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1 al 6	367,9626	170,4406	538,4032	0,2634%
Lote 7	376,2888	174,2973	550,5861	0,2694%
Lote 8	373,0906	172,8159	545,9065	0,2671%

Lote 9 al 14	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>5117,1550</b>	<b>2370,2706</b>	<b>7487,4256</b>	<b>3,6630%</b>
Area Verde 1			<b>13693,3047</b>	

Manzana 4				
LOTE N°	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	383,2517	177,5225	560,7742	0,2743%
Lote 2	424,4846	196,6217	621,1063	0,3039%
Lote 3	448,7498	207,8613	656,6111	0,3212%
Lote 4 al 8	467,7551	216,6646	684,4197	0,3348%
Lote 9 al 14	455,9973	211,2184	667,2157	0,3264%
Lote 15 y 16	406,4016	188,2456	594,6472	0,2909%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>7144,0486</b>	<b>3309,1301</b>	<b>10453,1787</b>	<b>5,1139%</b>

Manzana 5				
LOTE N°	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	441,5405	204,5220	646,0625	0,3161%
Lote 2 al 6	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 7	645,0628	298,7937	943,8565	0,4618%
Lote 8 al 29	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 30	552,0000	255,6869	807,6869	0,3951%
Lote 31	360,6099	167,0348	527,6447	0,2581%
Lote 32	414,2517	191,8818	606,1335	0,2965%
Lote 33	629,8726	291,7576	921,6302	0,4509%
Lote 34	360,0615	166,7808	526,8423	0,2577%
Lote 35	360,4990	166,9835	527,4825	0,2581%
Lote 36	375,8774	174,1068	549,9842	0,2691%
Lote 37	360,6060	167,0330	527,6390	0,2581%
Lote 38 al 40	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 41	369,5374	171,1701	540,7075	0,2645%
Lote 42	405,7529	187,9451	593,6980	0,2904%
Lote 43	372,2979	172,4487	544,7466	0,2665%
Lote 44	453,4915	210,0577	663,5492	0,3246%
Lote 45 al 93	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 94	388,3721	179,8943	568,2664	0,2780%
Lote 95	361,8571	167,6125	529,4696	0,2590%
Lote 96	392,6467	181,8743	574,5210	0,2811%
Lote 97	511,7900	237,0616	748,8516	0,3664%
Lote 98	432,9080	200,5234	633,4314	0,3099%
Lote 99 al 113	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 114	360,2412	166,8641	527,1053	0,2579%
Lote 115	359,7590	166,6407	526,3997	0,2575%
Lote 116	414,3931	191,9473	606,3404	0,2966%
Lote 117	431,8943	200,0538	631,9481	0,3092%
Lote 118	367,6011	170,2732	537,8743	0,2631%
Lote 119	436,4187	202,1495	638,5682	0,3124%
Lote 120	395,9511	183,4049	579,3560	0,2834%
Lote 121 al 140	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>51995,2935</b>	<b>24084,2686</b>	<b>76079,5621</b>	<b>37,2198%</b>

Manzana 6				
LOTE N°	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1 al 6	360,0124	166,7581	526,7705	0,2577%
Lote 7 al 9	457,9663	212,1304	670,0967	0,3278%
Lote 10	453,7534	210,1790	663,9324	0,3248%

Lote 11	364,7891	168,9707	533,7598	0,2611%
Lote 12	362,5813	167,9480	530,5293	0,2595%
Lote 13	362,4692	167,8961	530,3653	0,2595%
Lote 14	386,5422	179,0467	565,5889	0,2767%
Lote 15	398,6260	184,6439	583,2699	0,2853%
Lote 16 y 17	361,3948	167,3984	528,7932	0,2587%
Lote 18	360,0490	166,7750	526,8240	0,2577%
Lote 19 al 22	360,0000	166,7523	526,7523	0,3278%
Lote 23 al 26	457,9668	212,1306	670,0974	0,3278%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>10217,4403</b>	<b>4732,7276</b>	<b>14950,1679</b>	<b>7,3139%</b>
Area Verde 2			<b>20,9845</b>	

Manzana 7				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	360,2449	166,8658	527,1107	0,2579%
Lote 2 al 7	360,1800	166,8357	527,0157	0,2578%
Lote 8	360,1375	166,8160	526,9535	0,2578%
Lote 9	362,2295	167,7850	530,0145	0,2593%
Lote 10	412,9622	191,2845	604,2467	0,2956%
Lote 11	549,0430	254,3172	803,3602	0,3930%
Lote 12	506,4277	234,5778	741,0055	0,3625%
Lote 13	420,0549	194,5698	614,6247	0,3007%
Lote 14	380,8984	176,4325	557,3309	0,2727%
Lote 15	441,2822	204,4023	645,6845	0,3159%
Lote 16	487,0625	225,6078	712,6703	0,3487%
Lote 17	391,9597	181,5561	573,5158	0,2806%
Lote 18 al 23	360,0000	166,7523	526,7523	0,2577%
Lote 24	454,7874	210,6579	665,4453	0,3256%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>9448,1699</b>	<b>4376,4007</b>	<b>13824,5706</b>	<b>6,7633%</b>

Manzana 8				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	360,9055	167,5230	528,4285	0,2583%
Lote 2	360,9055	167,5230	528,4285	0,2583%
Lote 3	360,9055	167,5230	528,4285	0,2583%
Lote 4	360,9055	167,5230	528,4285	0,2583%
Lote 5	360,9055	167,5230	528,4285	0,2583%
Lote 6	372,1660	172,3876	544,5536	0,2664%
Lote 7	427,5038	198,0202	625,5240	0,3060%
Lote 8	427,3057	197,9284	625,2341	0,3059%
Lote 9	498,1011	230,7209	728,8220	0,3566%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>3529,6041</b>	<b>1634,9159</b>	<b>5164,5200</b>	<b>2,5266%</b>

Manzana 9				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	415,4338	192,4293	607,8631	0,2974%
Lote 2	362,6394	167,9749	530,6143	0,2596%
Lote 3	418,6114	193,9012	612,5126	0,2997%
Lote 4	575,9807	266,7948	842,7755	0,4123%
Lote 5	403,9663	187,1176	591,0839	0,2892%
Lote 6 al 12	360,8911	167,1651	528,0562	0,2583%
Lote 13 al 14	394,0903	182,5430	576,6333	0,2821%
Lote 15	371,3503	172,0098	543,3601	0,2658%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>5862,4002</b>	<b>2715,4693</b>	<b>8577,8695</b>	<b>4,1965%</b>

Manzana 10				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	408,0056	188,9886	596,9942	0,2921%
Lote 2	408,4937	189,2147	597,7084	0,2924%
Lote 3	407,2705	188,6481	595,9186	0,2915%
Lote 4	411,1814	190,4596	601,6410	0,2943%
Lote 5	409,9583	189,8931	599,8514	0,2935%
Lote 6	410,4463	190,1191	600,5654	0,2938%
Lote 7 al 9	451,4255	209,1007	660,5262	0,3231%
Lote 10 al 12	380,7302	176,3546	557,0848	0,2725%
Lote 13	431,6885	199,9585	631,6470	0,3090%
Lote 14	380,2639	176,1386	556,4025	0,2722%
Lote 15	379,4285	175,7516	555,1801	0,2716%
Lote 16	378,5925	175,3644	553,9569	0,2710%
Lote 17	450,9580	208,8842	659,8422	0,3228%
Lote 18	450,1223	208,4971	658,6194	0,3222%
Lote 19	449,2869	208,1101	657,3970	0,3216%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>7872,1635</b>	<b>3646,3936</b>	<b>11518,5571</b>	<b>5,6351%</b>

Manzana 11				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	365,1848	169,1539	534,3387	0,2614%
Lote 2	369,9844	171,3771	541,3615	0,2648%
Lote 3 al 8	361,0954	167,2597	528,3551	0,2585%
Lote 9	368,4819	170,6812	539,1631	0,2638%
Lote 10	404,8499	187,5269	592,3768	0,2898%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>3675,0734</b>	<b>1702,2973</b>	<b>5377,3707</b>	<b>2,6307%</b>

Manzana 12				
LOTE Nº	A. Propia m2	A. Comun m2	A. Total m2	% de Copropiedad
Lote 1	374,4272	173,4350	547,8622	0,2680%
Lote 2	444,6245	205,9505	650,5750	0,3183%
Lote 3 al 11	374,4272	173,4350	547,8622	0,2680%
Lote 12 y 13	377,4141	174,8186	552,2327	0,2702%
Lote 14 al 23	374,4272	173,4350	547,8622	0,2680%
<b>Sup. Manzana</b>	<b>8687,9967</b>	<b>4024,2882</b>	<b>12712,2849</b>	<b>6,2191%</b>

#### Capítulo XV ZONA COMERCIAL

##### Artículo 106º

##### Declaración de la Zona Comercial del Barrio Cerrado Las Palmeras

Dentro de la urbanización "Barrio Cerrado Las Palmeras"; se establecen y fijan Zonas Comerciales, la Zona Comercial 1 se halla comprendida entre los siguientes límites; al Noroeste la Ruta VII Dr. Gaspar Rodríguez de Francia, al Sureste el muro divisorio de la Zona Residencial, al Noreste con la finca derechos de Industrial Maderera Copeland S.A. y al Sur suroeste con calle pública. Los Lotes de la Zona Comercial 1 son: Desde el Lote 96 hasta el Lote 111 de la Manzana 5; desde el Lote 23 hasta el Lote 49 de la Manzana 1. La Zona Comercial 2 se halla comprendida entre los siguientes límites; al Noroeste la Ruta VII Dr. Gaspar Rodríguez de Francia, al Sureste el muro divisorio de la Zona Residencial, al Este con la finca derechos Ubaldo Aquino, al Oeste con la finca Derchos de Industrial Maderera Copeland S.A.. Los Lotes de la Zona Comercial 2 son: El Lote 1, los Lotes desde el 13 al 23 de la Manzana 12 y los Lotes desde el Lote 116 al 119 de la Manzana 5. Los lotes habilitados para actividad de comercio en la Zona Residencial son: Lotes desde el 112 hasta el 114 de la Manzana 5, los lotes 21 y 22 de la Manzana 1, los lotes desde 85 al Lote 87 de la Manzana 5 y los lotes desde el 15 hasta el Lote 18 de la Manzana 6.

Los siguientes artículos registrarán las relaciones de los propietarios de lotes y edificaciones de la Zona Comercial dentro del Barrio Cerrado Las Palmeras.

##### Artículo 107º

##### 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:

- 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.
- 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 prohibida en este reglamento. Los derechos y las obligaciones de estos propietarios se registrarán por lo que establezca este reglamento.
- 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 de acuerdo a lo que establezca este reglamento. Dado que en este reglamento en los Arts. 8º y 9º, Se mencionan las condiciones para ser copropietario en el Barrio Cerrado Las Palmeras, se deberá ser propietario de uno o más lotes dentro de la urbanización, y esta superficie del lote sobre el cual esta edificado el inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal.

#### **Artículo 108º**

##### **Actividades Prohibidas**

Queda totalmente prohibido realizar las siguientes actividades dentro de la zona comercial del Barrio Cerrado Las Palmeras sin previa autorización del Consejo de Administración:

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

#### **Artículo 109º**

##### **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 tuvieren – 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.

#### **Artículo 110º**

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 la comunidad o 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.

#### **Artículo 111º**

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 de Administración.

#### **Artículo 112º**

##### **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 previo permiso del Consejo de Administración;
  - 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 de Administración;
  - 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 de administración, 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 de Administración 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**

#### **Artículo 113º**

##### **Inscripción**

“MEHAN S.A.”, 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.

**Artículo 114º**

**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.

**Artículo 115º**

**Administración Temporal**

“MEHAN S.A.”, a través de su órgano de representación, administrará el CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO BARRIO CERRADO LAS PALMERAS por el término de tiempo que conlleve la realización de la primera Asamblea Ordinaria y consecuente constitución del Primer Consejo de Administración del Consorcio; durante ese lapso el Consorcio se obligará con la firma exclusiva del representante legal de “MEHAN S.A.”

**Artículo 116º**

**Primera Asamblea de Copropietarios**

1. Una vez que se hayan vendido y ocupado por lo menos el 5% (cinco por ciento) del total de lotes que componen el Barrio Cerrado, se deberá convocar a la primera asamblea de copropietarios para elegir el Consejo de Administración. En adelante, “MEHAN S.A.” 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 vendido y/u ocupado el porcentaje de lotes en él indicado; la empresa “MEHAN S.A.”, 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 Las Palmeras”, 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 LAS PALMERAS** SITO EN EL KM 175 DE LA RUTA 7 EN EL LUGAR DENOMINADO **COCUERE DEL DISTRITO DE CAAGUAZÚ**, AL CUAL PRESTARAN CONFORMIDAD Y 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 CAAGUAZÚ REPUBLICA DEL PARAGUAY, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

Forma parte del presente Reglamento de Copropiedad y Administración el Compromiso de Compraventa

Nº       de fecha \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ que corresponde al Lote

Nº    de la Manzana Nº

**JOHANNES PETRUS SPANGENBERG**  
Pte. MEHAN S.A.