



La Reserva
Country Club
RESIDENCIAL

**REGLAMENTOS DE
CONSTRUCCIÓN**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO "LA RESERVA"

ARTÍCULO PRIMERO: Constitución

Por medio de este Reglamento, se constituye el Consorcio de Propietarios de "LA RESERVA", que está integrado por los propietarios de los terrenos ubicados en la urbanización del tipo Club de Campo citado también en este cuerpo legal como "Country Club Residencial LA RESERVA", correspondiente a la Matrícula N° E05/904 Cta. Cte. Ctral. N° 20-0064-01, lugar Colonia Ybytyruzu, Distrito de Eugenio Genaral Garay - Departamento del Guairá de la República del Paraguay. El Consorcio está constituido al amparo de lo establecido en la ley 1.294 Orgánica Municipal, Artículo 206 y concordantes, y supletoriamente al Código Civil, Título VI, Capítulo I, Artículo 2.128 y concordantes.

ARTÍCULO SEGUNDO: Fines:

El Consorcio se constituye con el objeto de armonizar la relación entre los copropietarios con la naturaleza, y a este efecto cumplir los siguientes fines:

- a) Integrar a los copropietarios para defender sus derechos e intereses en su carácter de tales, y resolver sus problemas comunes, para representarlos ante el Estado, Municipio, Entidades y Personas Físicas y Jurídicas de toda índole, cuando así corresponda.
- b) Realizar las obras de conservación de las instalaciones y áreas comunes y prestar los servicios que sean de común interés entre sus propietarios.
- c) Cuidar del cumplimiento de las normas y ordenanzas establecidas en estos Estatutos, los Reglamentos y Anexos, manteniéndolo dentro del carácter para el que fue concebido.
- d) Armonizar las diferencias que surjan entre los distintos copropietarios en su carácter de tales. e) El consorcio no tiene fines de lucro.
- f) Velar por el cumplimiento de normas de conservación y cuidado del medio ambiente, cumpliendo con las normas de mitigación u otras necesarias para el cumplimiento de las normas ambientales.

ARTÍCULO TERCERO: Domicilio:

El Consorcio de Propietarios de "LA RESERVA" se asienta y constituye domicilio en el predio ubicado en el distrito de Eugenio Garay - Departamento del Guairá - República del Paraguay, conforme a los planos presentados ante la Municipalidad de Eugenio Garay para su aprobación.

ARTÍCULO CUARTO: La Urbanizadora

Además de lo establecido en el artículo quinto, se integra en calidad de copropietario AZCE E. S.A. con los derechos y obligaciones que se establecen en este Estatuto, quien dejará de ser copropietaria en el momento en que transfiera la totalidad de los lotes de terreno ubicados en LA RESERVA CLUB DE CAMPO RESIDENCIAL

ARTÍCULO QUINTO: Integrantes

Por el hecho jurídico de constituirse en propietario de una parcela de terreno del Club de Campo, se pasa automáticamente a pertenecer al Consorcio de Propietarios del mismo, con todos los derechos y obligaciones indicados en este Estatuto, los

Reglamentos y Anexos. La condición para ser propietario de un inmueble en LA RESERVA se configura en el momento de la firma y presentación del boleto de compraventa ante el Consorcio de Propietarios, o por transferencia en escritura pública del inmueble correspondiente. Dichos derechos y obligaciones se determinan proporcionalmente a la superficie que cada propietario posee dentro de la Urbanización, fijándose en unidades mínimas de (600) seiscientos metros cuadrados para la zona residencial unifamiliar y salvo en casos excepcionales con una superficie menor, quedando clara constancia de que no podrán subdividirse las parcelas o unidades de terreno. Sin embargo, la Urbanizadora tiene el derecho a subdividir las parcelas de terreno que sean superiores a un mil doscientos (1200) metros cuadrados; así como las áreas reservadas para loteamientos, sin necesidad de aprobación del Consorcio, respetando la superficie mínima de seiscientos (600) metros cuadrados mínimos. También se pasa automáticamente a pertenecer al Consorcio de Propietarios de LA RESERVA, con la adquisición de inmuebles en las zonas residenciales multifamiliares, con las limitaciones establecidas en estos estatutos, y los reglamentos que el Consejo dicte. Se deja constancia que la personalidad del Consorcio es autónoma y distinta de la de sus miembros; éstos se obligan a responder subsidiariamente y proporcionalmente, en relación a sus respectivos lotes de terreno, por las obligaciones que el Consorcio contraiga.

ARTÍCULO SEXTO: Patrimonio:

Son patrimonio de bien y uso común los siguientes bienes:

- a) Las porterías de acceso y el alambrado perimetral del predio común, las calles y paseos peatonales definidos como tales, y la zona protegida, determinadas en el plano como superficie común descubierta.
- b) Todas las instalaciones en la superficie común, en las que existen o se encuentran proyectadas, canchas de tenis, canchas de fútbol, juegos para niños, piletas de natación con todas las instalaciones, vestuarios, jardines, senderos, causes de arroyos y las aguas que corren por los mismos, parques existentes en la superficie común descubierta, las instalaciones de electricidad, la red de agua corriente y alcantarillado sanitario y fuerza motriz y sus accesorios, de conformidad a los respectivos reglamentos.
- c) Todas aquellas partes y/o cosas sobre las cuales ningún copropietario pueda invocar un derecho exclusivo fundado

ARTÍCULO SÉPTIMO: Marco Legal

El inmueble en su conjunto funcionará como un Club de Campo, de conformidad a lo establecido en la ley Orgánica Municipal y supletoriamente al Código Civil, Título VI, Capítulo 1, Artículo 2.128 y siguientes.

ARTÍCULO OCTAVO: Zonificación

Uso de los Lotes de Terreno de Propiedad Exclusiva La Urbanización LA RESERVA está reflejada en los planos presentados para aprobar por la Municipalidad de Eugenio Garay y en los cuales están enmarcadas las zonas

residenciales, comunes, comerciales, culturales y áreas verdes. El Consejo dictará los reglamentos que sean pertinentes. También deberá contemplar el manejo de las expensas comunes, las que serán administradas por el Consorcio de Propietarios. Las unidades proyectadas construidas o a construirse en los lotes de propiedad exclusiva en las zonas residenciales, serán destinadas exclusivamente para vivienda, no permitiéndose ninguna actividad comercial, industrial o profesional en forma habitual. El Consejo de Administración podrá autorizar la prestación de servicios a terceros para la realización de tareas que sean necesarias para el buen desenvolvimiento de las actividades de la Urbanización. Se prohíbe terminantemente la cría de animales en general de cualquier tipo; así como la caza de animales y fauna silvestre.

ARTÍCULO NOVENO: Instalaciones Comunes. Uso

Las instalaciones edilicias, deportivas y recreativas en general, construidas y a construirse en terrenos de propiedad común, serán destinadas exclusivamente a los fines para los que fueron creados. El uso de la sede social, y dependencias anexas, y de las instalaciones recreativas y deportivas, será de conformidad a lo que establece el reglamento de copropiedad y las disposiciones que el Consejo dicte específicamente para su cuidado y funcionamiento. El Consejo podrá reglamentar el uso de las instalaciones comunes, pudiendo establecer horarios y el pago de cánones y/o tarifas para el acceso a instalaciones específicas para eventos privados de los socios y otros que considere. En los casos de titulares propietarios de un lote de terreno por varias personas en condominio, o por sociedades, los condóminos o la sociedad en su caso, deberán designar el condómino o el socio o persona responsable que usufructuará las instalaciones comunes. Para el caso de alquiler o cesión en usufructo de una unidad, a los efectos de acceder al goce de las áreas comunes, se deberá solicitar la aprobación del Consejo, indicando los datos del beneficiario.

ARTÍCULO DÉCIMO: Prohibiciones Generales. Responsabilidades

Se prohíbe a los copropietarios realizar ruidos molestos en cualquier horario o perturbar la tranquilidad de los vecinos, tener una conducta reñida con las normas de convivencia, o contraria a la moral y las buenas costumbres, y en general, efectuar un uso contrario al destino de la unidad y del inmueble. La responsabilidad del titular de la unidad, se extiende a quienes conviven con él habitual o circunstancialmente, o por los actos de sus arrendatarios, ocupantes e invitados. Los arrendatarios y ocupantes en cualquier concepto de un lote residencial quedan igualmente obligados con el titular a respetar estos estatutos y los reglamentos del Consorcio.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Edificaciones. Zonas Residenciales

Las unidades de vivienda que se construyan o modifiquen por sus dueños, deberán asegurar el carácter residencial unifamiliar del inmueble, quedando prohibido utilizar materiales considerados como precarios, debiendo realizarse las construcciones de acuerdo a las normas que establezca el Consorcio, a cuyo efecto el propietario deberá solicitar la aprobación de los planos ante el mismo. Es además requisito indispensable que todos los planos de edificaciones y reformas a realizar estén de acuerdo a lo que establece el Reglamento de

Copropiedad Vigente y el Reglamento de Construcciones y lo que establezca sus futuras modificaciones

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Limpieza

Los copropietarios, deberán mantener limpios, libres de maleza y parquizados sus terrenos de propiedad exclusiva. Caso contrario, el Consorcio hará efectuar la limpieza con cargo al propietario. En general el uso de las partes de dominio exclusivo deberá adecuarse a la naturaleza, fisonomía, destino y característica residencial del inmueble y a su reglamento interno. No se podrán dejar materiales en las calles ni en los espacios libres de propiedad común y deberán dejar expeditas las zanjas de desagüe y alcantarillas. El copropietario que infligiere esta disposición, será intimado a retirar los elementos depositados, bajo apercibimiento de hacerlo el Consorcio a costa de aquél, independientemente de las multas y sanciones que sean aplicadas por el Consorcio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Expensas y Gastos Comunes

Todos los copropietarios están obligados a contribuir a 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, creado o a crearse que de cualquier manera graviten sobre 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 de la parte común, ya se trate de un copropietario, familiar o de un tercero que hiciera uso por invitación del primero, los gastos correrán por exclusiva cuenta del titular de la unidad que se trate.
- d) La prima del seguro contra incendio de los edificios comunes o de cualquier obra que se contrate en beneficio de las cosas comunes.
- e) Expensas originadas por obras nuevas, innovaciones o mejora en general, autorizadas de conformidad a las disposiciones de este Estatuto, tendientes a un mejoramiento, de las partes comunes y al uso y goce de los copropietarios.
- f) Cualquier otro gasto para beneficio de las cosas comunes no contempladas en esta enumeración o que decida la Asamblea de Copropietarios, o que realice el Consejo o el Administrador dentro de las atribuciones que le han sido conferidas.

Todos los gastos y expensas comunes serán soportados por los copropietarios de acuerdo al porcentaje de superficie que le corresponda del total de la superficie de lotes de terreno ubicados en LA RESERVA.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Otros Gastos

Además del pago de los gastos establecidos en el artículo anterior, los copropietarios deberán abonar en forma individual los gastos que abone el Consorcio de Copropietarios por cuenta y cargo de los titulares de las unidades, por la realización de trabajos que estos debieran haber efectuado o hecho efectuar en forma directa tales como el corte de césped y mantenimiento de la

unidad y de las partes comunes en las condiciones fijadas en este Estatuto y los Reglamentos que sean aprobados por el Consejo, independientemente del reembolso que los mismos deban efectuar a favor del Consorcio.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Canones Extraordinarios

Además de las contribuciones proporcionales y otros gastos estipulados en este Estatuto, y que hacen referencia a las expensas comunes y servicios, los propietarios deberán abonar en forma individual los cánones que el Consejo fije para actividades específicas en el área común y/o sus respectivos servicios diferenciales, como alquileres para eventos, etc.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Pago de Expensas y otros Gastos Comunes

Cada copropietario deberá abonar las expensas comunes, los gastos y cualquier otra obligación indicados en este Estatuto y los aprobados por asamblea en el domicilio del Consorcio de Propietarios, o donde este indique, por mes adelantado y dentro de los (5) cinco primeros días de cada período mensual, y no haciéndolo en dicho plazo, 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 los intereses moratorios y punitivos en la forma que fije el Consejo por todo el tiempo que dure la mora. Si el Copropietario dejare de abonar seis meses consecutivos y no los hiciera efectivos totalmente dentro de las (48) cuarenta y ocho horas de ser requerido por telegrama colacionado remitido 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 la deuda expedida por el Consorcio y firmada por el Presidente y el Administrador en caso de gastos extraordinarios, los propietarios abonarán la suma correspondiente, dentro de los 10 (diez) días de haberseles sido requerido.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: Dirección y Administración. Los órganos de representación y administración del Consorcio son: a) Asamblea de Copropietarios.

b) El Consejo de Administración, y;

c) El Administrador.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: Las Asambleas

Las Asambleas tendrán carácter de Ordinarias o Extraordinarias. Las Ordinarias tendrán lugar dentro de los (120) ciento veinte días siguientes al cierre del ejercicio financiero. Las Asambleas Extraordinarias tendrán lugar a pedido del Administrador, del Consejo de Administración o de un número de copropietarios que representen el (30%) treinta por ciento de la cantidad de lotes de terreno y ese mismo porcentaje en superficie. Esta petición deberá ser resuelta por el Consejo dentro de los (10) diez días de su presentación.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Convocatoria. Quórum.

Citaciones

El Consejo está obligado a convocar las Asambleas ya sean éstas, Ordinarias o Extraordinarias, con una anticipación mínima de (15) quince días, indicando lugar, fecha, día y hora y orden del día. Toda Asamblea 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. Para Asambleas Ordinarias, el quórum en primera convocatoria será del (50%) cincuenta por ciento del total de propietarios y ese mismo porcentaje en superficie representada. En segunda convocatoria el quórum será con cualquier número de copropietarios presentes y cualquiera sea la superficie representada. Para Asambleas Extraordinarias, el quórum en primera convocatoria será válido con la presencia del (60 %) sesenta por ciento del total de propietarios y el mismo porcentaje en superficie representada. Y en segunda convocatoria con la presencia del (50 %) cincuenta por ciento de propietarios y el mismo porcentaje en superficie representada. Las citaciones a los copropietarios serán efectuadas mediante la publicación de la convocatoria por medio de un aviso publicado por (5) cinco días, en un diario de circulación nacional, con lo cual quedará cumplida de pleno derecho la notificación de la convocatoria. Las demás comunicaciones que se puedan efectuar para una mayor difusión de la convocatoria, no serán obligatorias.

ARTÍCULO VIGESIMO: Presidencia de la Asamblea

Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y en caso de ausencia o impedimento de éste, por el Vice-Presidente y en caso de ausencia o impedimento de éste último, por un copropietario elegido en Asamblea por simple mayoría.

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO: Derecho a Participar en las Asambleas

Para tener derecho a asistir y participar en las Asambleas, será menester presentar la constancia expedida por el Consejo o el Administrador que justifique que el copropietario no está en mora con sus obligaciones para con el Consorcio y como mínimo hasta el mes anterior al de la Celebración de la Asamblea y otra constancia expedida por la Urbanizadora que justifique estar al día en el pago de las cuotas por adquisición de la unidad, según el caso. Esta última constancia no será necesaria, si se comunicó la cancelación del precio de la correspondiente unidad. La Urbanizadora en su carácter de propietaria de los lotes que queden sin venderse. participará en la Asamblea por medio de un (1) representante, designados especialmente para la misma mediante simple carta poder

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO: Cantidad de Votos. Condominio

Para las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias los votos serán asignados por cantidad de personas, como así también por el porcentaje de superficie que representa en el Consorcio. En caso en que un módulo pertenezca en condominio a dos o más personas deberán unificar su representación en una de ellas a los fines del ejercicio del voto correspondiente a dicho módulo, y a los derechos de uso de las instalaciones comunes. Para el caso de las personas jurídicas, la misma indicará la persona física que ejercerá la representación en la Asamblea. Los propietarios de viviendas multifamiliares, unificarán sus votos en una persona, aplicándose al efecto la superficie total del lote de terreno en el cual se asientan,

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Resoluciones

Salvo que este Estatuto indique lo contrario, las resoluciones de las Asambleas serán adoptadas por simple mayoría de votos que signifiquen por lo menos la mitad de la superficie representada, incluso para resolver la realización de nuevas obras dentro de los lugares de propiedad común como así también para adquirir lotes con miras a la realización en ellas de obras en beneficio común para el consorcio, exigiéndose únicamente para los supuestos que a continuación se indican, las siguientes mayorías especiales: a) El voto del 85% de los

copropietarios que conformen el Consorcio, que representen por lo menos el 85 %) ochenta y cinco por ciento del total de la superficie del Consorcio, para la reforma del presente Estatuto; y, b) La misma mayoría para resolver sobre el cambio del carácter común de bienes indicados como tales en el plano de subdivisión en el presente Estatuto. Las resoluciones de las Asambleas obligan a presentes y ausentes

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO: Asambleas Ordinarias

Corresponde a las Asambleas Ordinarias, tratar los siguientes puntos:

- a) Cuando corresponda, la elección de miembros titulares y resolver la elección de
- b) Presupuesto para expensas comunes y/o fijación de las cuotas a pagar por dicho concepto para el ejercicio fiscal.
- c) Aprobar el porcentaje que fije la Asamblea para constituir el Fondo de Reserva.
- d) Fijación del importe máximo para trabajos ordinarios que puede invertir el Consejo o el Administrador
- e) Rendición de cuentas del Consejo y del Administrador.
- F) Aprobación de gastos o refacciones extraordinarias y urgentes ordenadas por el Consejo o el Administrador

ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO: Asambleas Extraordinarias

Corresponde a las Asambleas Extraordinarias tratar, sobre los siguientes puntos:

- a) Remoción de los miembros del Consejo de Administración.
- b) Ejecución de trabajos o modificaciones en la parte de bienes comunes, no absolutamente necesarios o imprescindibles.
- c) Modificaciones al presente Estatuto.
- d) Cuando corresponda, realización de Obras Nuevas que afecten al Consorcio como bien común
- e) Asuntos relativos al Consorcio y que no estuvieran expresamente previstos en el presente Estatuto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Libros de Actas y de Asistencia

De la constitución, deliberación y resoluciones de la Asamblea, se labrará un Acta que será asentada en el Libro de Actas del Consorcio y será firmada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea, y por (2) dos copropietarios elegidos por la Asamblea al efecto. Deberá llevarse un Libro de Asistencia que será suscripto por los copropietarios presentes, con indicación de su documento de identidad y nombre del representante en caso de comparecer por intermedio de apoderados

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Representación

Los copropietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante carta poder con la firma certificada por el Consejo, el Administrador o Escribano Público. Un mismo Mandatario no podrá representar a más de (5) cinco propietarios El

Administrador no podrá asumir la representación de ningún copropietario, salvo la propia.

ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO: Consejo de Administración

El Consejo de Administración, también denominado en este Estatuto como "El Consejo", está constituido por un número de (5) cinco miembros copropietarios titulares, de entre los cuales se nombrará en su seno un Presidente, un Vicepresidente, pudiendo la Asamblea designar hasta (2) dos suplentes. Durarán en sus funciones por un término de (2) dos años y podrán ser reelectos en forma consecutiva por una vez, y en forma alternada indefinidamente. Hasta la venta efectiva de por lo menos el 90 % (noventa por ciento) de los lotes de terreno de la Urbanización, incluyendo las áreas reservadas para futuros loteamientos, la Sociedad Urbanizadora, nombrará a (3) tres de los miembros titulares y (1) uno de los suplentes del Consejo en su representación, quienes podrán ser removidos en cualquier momento por su representada, y los demás serán designados por la Asamblea de Propietarios. La Sociedad antes mencionada perderá su representación en el Consejo de Administración, en el momento de la venta del 90 % (noventa por ciento) de los lotes de terreno residenciales de la Urbanización.

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO: Representación del Consorcio

El Presidente del Consejo de Administración, con un miembro del Consejo, ejercerá la representación oficial y legal del Consorcio, en los actos en que este Estatuto le autorice. En caso de ausencia o impedimento del Presidente del Consejo, lo hará el Vicepresidente, y si en caso de impedimento de éste último, se nombrará de entre los Consejeros quien ejercerá la representación. A los efectos de los actos jurídicos y para obligar al Consorcio, se requerirá de Presidente del Consejo o del Vicepresidente, o de quien los reemplace, conjuntamente con cualquier miembro del Consejo. De la misma manera, representará al Consorcio ante las autoridades judiciales, administrativas, fiscales, policiales, cualquier institución pública o privada. y en las relaciones del Consorcio con terceros. Puede sustituir, bajo su responsabilidad, estas facultades a terceras personas, atendiendo a la idoneidad de las mismas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Atribuciones del Consejo

Tendrá las atribuciones que le otorgan este Estatuto y sus Reglamentos. El Consejo tendrá a su cargo la redacción y aprobación de los Reglamentos y demás normas necesarias, de conformidad a lo establecido en este Estatuto. Creará los órganos que sean necesarios para la dirección del Consorcio. El Consejo tiene a su cargo el visado y la aprobación de los planos de construcciones presentados por los copropietarios, a través del órgano creado para el efecto

Será potestad exclusiva y en última instancia del Consejo, la de aplicar sanciones a los copropietarios, y terceros infractores. En caso de ausencia o impedimento del Administrador, adoptará las medidas de carácter urgente que fueren necesarias. Ejercerá el Control administrativo, técnico y contable sobre la gestión del Administrador e informará a la Asamblea.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Reuniones y Resoluciones del Consejo

El Consejo de Administración se reunirá al menos 1 (una) vez al mes o las veces que se considere necesario, por convocatoria del Presidente, o del Vicepresidente en caso de ausencia del primero, o a pedido de por lo menos (3) tres miembros titulares del Consejo. El Consejo de Administración no podrá sesionar con menos

de (4) cuatro de sus miembros. Las resoluciones del Consejo se adoptarán por simple mayoría de votos presentes, salvo disposición en contrario.

El presidente tendrá el doble voto en caso de empate. Las Actas de las reuniones del Consejo de Administración serán registradas en el Libro de Actas del Consorcio.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: El Administrador

El cargo de Administrador del Consorcio, también en este Estatuto simplemente como "El Administrador", podrá ser ejercido por persona visible o ideal, copropietario o no, mandato que podrá ser desempeñado por el tiempo que se establezca o hasta que sea reemplazado o cesado. Será designado por el Consejo de Administración, y percibirá o mensualmente la remuneración u honorario que se determine en el momento de su designación.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Atribuciones

- a) Además de las atribuciones indicadas en este Estatuto y sus Reglamentos, corresponde también al Administrador:
- b) La responsabilidad de la marcha regular del mismo y del cumplimiento de las leyes, del presente Estatuto, sus Reglamentos y de las Resoluciones del Consejo de Administración y de la Asamblea.
- c) Proceder al pago de todos los gastos o erogaciones que constituyan cargas comunes del consorcio o cualquier otro pago resuelto por Asamblea.
- d) Proceder al cobro de las contribuciones ordinarias y/o extraordinarias de los copropietarios conforme a lo establecido en el presente Estatuto, al cobro de indemnizaciones de seguros, y de cualquier otra suma que se le adeude o pueda adeudársele al Consorcio.
- e) Nombrar el personal empleado del Consorcio y vigilar el fiel cumplimiento de los deberes y obligaciones de aquellos.

Con la conformidad del Consejo, hacer ejecutar las refacciones extraordinarias que tengan carácter importante y urgente.

- a) Resolver siempre que le fuere posible, toda divergencia entre los copropietarios de las distintas unidades.
- b) Llevar un registro de propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización.
- c) Contratar seguros que el Consejo indique.
- d) Verificar las infracciones al presente Estatuto, al Reglamento de copropiedad vigente y los Reglamentos internos creados o a crearse, denunciándolos al Consejo.
- e) Velar por el cumplimiento de las Resoluciones del Consejo.
- f) Formular denuncias ante las autoridades en caso de violación a las normas del presente Estatuto.
- g) Presentar obligatoriamente la Rendición de Cuentas, en el tiempo y forma establecidos por el presente Estatuto o como eventualmente lo dispusiera la Asamblea.
- h) Mantener actualizado el Plano de Subdivisión de la Urbanización sobre la base de la información otorgada por la Urbanizadora, los datos existentes en las reparticiones competentes y a las construcciones, modificaciones y/o

ampliaciones, ya sea en las partes de propiedad común como en las unidades funcionales. Estará a cargo de los copropietarios que realicen las modificaciones y/o construcciones, el pago de los derechos y tasas necesarios para la actualización del Plano de Subdivisión referido precedentemente.

ARTICULO

TRIGESIMO CUARTO:

Obligaciones El Administrador debe llevar:

- a) El Libro de Actas y el de Asistencia a Asamblea.
- b) El Libro de Administración, llevándolo en tal forma que pueda determinar en cualquier momento la situación del consorcio y la de cada copropietario.
- c) El Libro de Copropietarios en que consten los datos personales, domicilio constituido, fecha de la escritura de compra, inscripción en el Registro de Propiedad, nombre del escribano interviniente.
- d) El Libro de Inventario con la anotación de los bienes de propiedad común.
- e) Los Planos Generales y Especiales de todas las instalaciones del Consorcio, con la indicación de las sucesivas modificaciones,

ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO: Falta de Administrador

En caso de ausencia del Administrador, cesación del mismo o falta de su designación, sus deberes y atribuciones serán ejercidos por el Consejo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Fondo de Reservas

Para proveer a los gastos extraordinarios y otras exigencias especiales o imprevistas, la Asamblea constituirá un Fondo de Reservas, que se integrará con las siguientes contribuciones:

- a) Con el porcentaje que determine la Asamblea de Propietarios sobre el importe total de las expensas comunes que deben pagar cada copropietario.
- b) Con cualquier otro importe que perciba por cuenta del Consorcio y que no tenga un destino determinado en el presente Estatuto. Dicho Fondo, podrá ser colocado en una Caja de Ahorro Bancaria a nombre del Consorcio,

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Ejercicio Financiero

El ejercicio financiero se cierra el 31 de diciembre de cada año. El estado de cuentas anual deberá encontrarse a disposición de los copropietarios, dentro de los (120) ciento veinte días del cierre del ejercicio y dentro del mismo plazo deberá convocarse a Asamblea Ordinaria.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Derecho de Preferencia

En caso de venta voluntaria o forzosa por parte de un copropietario de una unidad de la que fuere titular, deberá previamente efectuarse la comunicación al Consejo, con indicación del nombre completo del comprador y demás datos de filiación que lo identifiquen. AZCE E. S.A. tendrá derecho de preferencia para recuperar la unidad, de conformidad a lo establecido en el artículo 771 y concordantes del Código Civil. En caso que AZCE E. S.A. no ejerza la opción dentro de los 10 días de recibida la comunicación, o haya sido disuelta o decretada su quiebra, el derecho de preferencia se trasladará a favor del Consorcio de Propietarios, por igual plazo y en las mismas condiciones establecidas en el artículo 771 y concordantes del Código Civil. La falta de pronunciamiento de ambos, se

entenderá como autorización tácita. El Escribano interviniente en la operación de compra venta, deberá inexorablemente hacer constar el cumplimiento de la comunicación previa establecida en este artículo y solicitar al Administrador el estado de deudas del vendedor con el Consorcio, quién será responsable ante el comprador del Consorcio por los daños y perjuicios que tal omisión les ocasione, sin perjuicio de la responsabilidad que por derecho común incumbe al Escribano. El presente artículo deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio de unidades funcionales del inmueble, bajo pena de nulidad, e igualmente la constancia de haber realizado las comunicaciones pertinentes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Disolución del Consorcio

El Consorcio podrá disolverse por resolución de la Asamblea Extraordinaria, con la aprobación del (85%) ochenta y cinco por ciento del total de propietarios y el mismo porcentaje en superficie representada, adoptando el acuerdo en la forma prevista en este Estatuto, también podrá disolverse por las causas determinadas en el Código Civil. En tal caso, la Asamblea dictará las normas precisas para llevar a cabo la disolución. Los bienes patrimoniales, tendrán el destino que la Asamblea indique.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO: Derechos de la Urbanizadora

Hasta venderse el último lote de su propiedad y con motivo de las inversiones realizadas a favor del Consorcio, la Urbanizadora AZCE S.A. no abonará expensas comunes, sean estas ordinarias o extraordinarias, por los lotes de terreno y propiedades privadas no vendidas o no utilizadas ni por las áreas reservadas para loteamientos. Este artículo no podrá ser modificado y deberá ser incluido en las modificaciones de los Estatutos que se puedan generar en el futuro, como así tampoco por las reservas para futuros loteamientos. Por las mismas razones, el Consorcio de Propiedad otorga a AZCE E. S.A. el derecho para proveer los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario, recolección de basura, al Consorcio y a sus copropietarios, en forma exclusiva. AZCE S.A. podrá manifestar que no proveerá estos servicios o cuales proveerá, debiendo el Consorcio de Propietarios asumirlos.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Domicilio de los propietarios y Jurisdicción Cada copropietario estará obligado a constituir domicilio a los fines de este estatuto, dentro de la jurisdicción de VILLARRICA GUAIRÁ y comunicarlo al Consorcio, en forma fehaciente, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. En caso en que así no lo hiciera, se lo tendrá por constituido domicilio legal y especial a todos los efectos, en el domicilio legal del Consorcio de Propietarios. Para todos los fines establecidos en el presente instrumento queda irrevocablemente pactada la jurisdicción de los jueces y tribunales judiciales de la ciudad de Villarrica, Departamento del Guairá, República del Paraguay, donde se tramitarán todas las cuestiones que se susciten entre el Consorcio y los Copropietarios o de estos articulo deberá ser transcrito en todas las escrituras traslativas de dominio de unidades entre sí, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.-

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: REGIMEN LEGAL Y DE DOMINIO. SERVIDUMBRE PREDIAL

Se establece como régimen de vinculación legal entre LA RESERVA y las que la Empresa AZCE E. S.A. desarrolle y/o construya a futuro como ampliación de la Urbanización y/o loteamiento, siendo aceptada por las

partes en forma irrevocable y no podrá ser modificado y deberá ser incluido en las modificaciones de los Estatutos que se puedan generar en el futuro, la estipulación de una SERVIDUMBRE PREDIAL Gratuita, Recíproca y Perpetua, en relación a las áreas y estructuras correspondientes al uso común, esparcimiento y calles de circulación interna, entre ambos emprendimientos. Estando sujetos los copropietarios al fiel cumplimiento de lo dispuesto en los Estatutos Sociales y Reglamentos de LA RESERVA. En el área común de esparcimiento de la RESERVA, se constituye una servidumbre predial perpetua, como fondo sirviente a favor de todos y cada uno de los lotes que conforman y conformarán a futuro conforme ampliaciones de loteamiento, urbanizaciones y desarrollos realizadas por AZCE E. S.A. (que se denominará CONSORCIO II a los efectos del presente) en el sector de viviendas del Club de Campo Residencial

“LA RESERVA”, que se transforman en consecuencias en heredades dominantes, teniendo sus propietarios el derecho real de disfrute de las mismas, alcanzando inclusive a instalaciones y anexos. De la misma manera toda ampliación, desarrollo, urbanización y loteamientos futuros que realice AZCE E. S.A. (CONSORCIO II), constituirá igual servidumbre a favor de todos los lotes situados en LA RESERVA, a fin de lograr una mutua e indisoluble relación jurídica, que las convierta en un todo irrevocable. La estipulación de la Servidumbre Predial Gratuita y Perpetua, con respecto a las áreas comunes de RESERVA, constará como restricción en los planos de subdivisión pertinentes y/o en las escrituras traslativas de dominio de cada uno de los lotes ubicados en LA RESERVA.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: ADMINISTRACION CONJUNTA O COMUN

Para el mejor cumplimiento de los fines del Consorcio de LA RESERVA y la que se pueda crear AZCE S.A. a futuro como nueva ampliación, urbanización, loteamiento o desarrollo (CONSORCIO II), y con el objetivo de crear un solo órgano administrador. Podrán ambos consorcios establecer la creación de un solo Consorcio el que tendrá a su cargo la administración conjunta de todas ellas, cuyas reglas de administración estarán sujetas a lo dispuesto por sus respectivos estatutos y reglamentos.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO. ORGANO ADMINISTRADOR

El Consorcio común tendrá un solo CONSEJO ADMINISTRADOR, el que estará compuesto por 9 (nueve) miembros titulares, de los cuales 8 (ocho) serán del Consorcio LA RESERVA Y DE AQUEL QUE SE CREA A FUTURO como ampliación de urbanización o loteamiento por AZCE S.A. (CONSORCIO II). Los suplentes serán un máximo de 3 (tres), pudiendo ser 2 de ellos del Consorcio I y 1 (uno) del Consorcio II. El Administrador será designado por el Consejo de Administración

REGLAMENTO INTERNO DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE "LA RESERVA" CLUB DE CAMPO RESIDENCIAL

El presente reglamento es parte integrante del Reglamento de Copropiedad del Consorcio de Propietarios de "LA RESERVA", Club de Campo Residencial, quedando el mismo como agregado a los demás reglamentos existentes sobre convivencia dentro de la urbanización, y se regirá por el siguiente articulado:

Artículo N° 1 - Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Reglamento y del Estatuto del Consorcio de Propietarios de "LA RESERVA 1 Club de Campo Residencial.

Artículo N° 2 - Todo propietario podrá solicitar a quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto de la urbanización como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común, existentes o que llegaren a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer su derecho dentro de las normas que se fijen al efecto.

Artículo N° 3 - Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas, y personal de servicio, están obligados a observar estrictamente el presente Reglamento Interno.

Inciso 1° - Les está prohibido:

- a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas viviendas y lugares comunes de la urbanización, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas.
- b) Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en cualquier lugar común de la urbanización, que puedan comprometer la estética y el buen gusto del mismo, o significar daño o molestias, o perjudicar la visual de los demás propietarios, u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.
- c) Colocar en los sectores de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética de la urbanización o la comodidad de los convecinos.
- d) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en la urbanización,
- e) La realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptuase el caso de fiestas, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia.
- f) Arrojar basura en la calzada y partes comunes de la urbanización.
- g) Arrojar desperdicios, líquidos o sustancias químicas o inflamables y en general toda clase de objetos que por tamaño o características puedan afectar las nacientes, pozos o reservorios de agua y/o producir malos olores o afecten los caminos o la estética.

- h) Colocar antenas estructurales o bajadas de las mismas para radio, televisión o telefonía celular, sin expresa conformidad dada por escrito por el Administrador.
- i) Utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y en general de todo personal dependiente del Consorcio de Propietarios de LA RESERVA Club de Campo Residencial, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular y que no hayan sido previamente solicitados por escrito al Administrador.
- j) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio de Propietarios de LA RESERVA Club de Campo Residencial en forma directa, las que se cursarán únicamente por intermedio del Consejo de Administración
- k) Aquellos copropietarios que deseen construir dentro de su propiedad deben cumplir con las normas de mitigación ambiental y leyes de medio ambiente; y si dentro de la propiedad se encuentren árboles vetustos, no podrán proceder a la tala de los mismos sin la autorización por escrito del Consejo de Administración, a través del Comité de Planificación y Construcciones o su igual, órgano que inspeccionará si corresponde talar dichos árboles, a los efectos de cuidar la conservación de los mismos.
- m) Se prohíbe la tenencia de animales domésticos sueltos. En caso de no cumplimiento, los animales sueltos serán recogidos por los funcionarios de la guardia de seguridad quienes entregarán el animal en cuestión a la perrera municipal o a su similar.

Inciso 2º - Se obligan a: En caso de ceder el uso de las respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, deberá comunicarlo al Consejo de Administración, quien podrá admitirlo como usuario de áreas comunes. Además, el copropietario está obligado a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y/o cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones, el propietario, permanecerá siendo el único responsable frente al Consorcio

El copropietario está obligado a comunicar inmediatamente al Consejo de Administración todo caso de enfermedad infecto contagiosa que padezca algún morador de la urbanización, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación.

El copropietario se obliga a conservar la urbanización en lo concerniente a los bienes de uso común, así como su propiedad privada, en perfecto estado de aseo, orden e higiene.

Permitir el acceso de la persona comisionada por el Consejo de Administración, a las unidades de propiedad exclusiva, cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este Reglamento y/o del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios.

Artículo N° 4 - Todos los propietarios están obligados al pago por sus expensas comunes y servicios especiales indicados en el Reglamento de Copropiedad, el cual se refiere a servicios de recolección de basura, agua corriente, seguridad, mantenimientos de áreas comunes, limpieza de baldíos, y otros. La buena prestación de estos servicios tienden al bienestar general, comodidad y mejor calidad de vida de los copropietarios. El Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios se reserva el derecho de suspender los referidos servicios, sin previo aviso al copropietario y sin derecho de reclamo o indemnización alguna, en

los casos por falta de pago de (2) dos facturas consecutivas, por falta de personal o problemas técnicos en los equipos, fuerza mayor o cualquier otro motivo que imposibilite la prestación de los servicios.

Pasados (60) sesenta días, de la suspensión de los servicios por falta de pago, sin que el copropietario efectúe la cancelación de la deuda, el Consejo de Administración confeccionará la Constancia de Deuda, para iniciar sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, la ejecución judicial de la deuda, por la vía del Juicio Ejecutivo, sirviendo como título ejecutivo hábil al efecto, la mencionada "Constancia de Deuda" solicitándose el embargo judicial del inmueble, objeto de la prestación de los servicios.

Artículo N° 5 - En caso de arrendamiento de los inmuebles, propiedad del copropietario, por parte de terceros; no exime a aquel de la obligación del pago por los servicios prestados al inmueble, ni tampoco otorga al locatario derechos para la utilización del área común que no sea esencial para su ingreso y movilización dentro de la urbanización.

Artículo N° 6 - En caso de mora en el pago de las expensas comunes o cualquier otra obligación para con el Consorcio de Propietarios o la loteadora Desarrolladora Azce S.A., el copropietario se obliga a pagar, a más de las expensas o deuda vencidas, un interés al total de la deuda pendiente a la tasa promedio fijada por el Banco Central del Paraguay. Si un propietario incurre en mora conforme el presente artículo, tendrá suspendido todos los derechos de usufructuar las instalaciones del Club, incluyendo el área recreativa como social, sin necesidad de comunicación alguna

Artículo N° 7 - El copropietario declina de todo derecho a reclamos de cualquier índole, o indemnización alguna en el ámbito judicial o extrajudicial, por la suspensión de los servicios y/o por el hecho de haberse tomado las medidas judiciales necesarias para remediar la mora. También renuncia a oponer cualquier defensa que no sea la de pago documentado de la deuda.

Artículo N° 8 - Todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales se realizarán en el número de lote adquirido sin perjuicio y siempre y cuando lo solicite el copropietario, que se realice en el domicilio fijado en la Escritura traslativa de dominio de inmueble comprado dentro de LA RESERVA Club de Campo Residencial y/o en el domicilio fijado por el copropietario en el Contrato de compra Venta y/o por vías telemáticas, el que se considera válido y con efecto legal, en tanto el mismo no notifique por escrito al Consorcio de Administración su cambio

Artículo N° 9 - Los propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio y del condominio que tiene sobre las partes de propiedad exclusiva y comunes, respectivamente, conforme a las disposiciones que al efecto imponga las reglamentaciones, haciéndose personalmente responsables por todo daño que se ocasionen a la cosa y/o personas por la inobservancia a las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento.

Artículo N° 10 - Ante casos de incumplimiento del Estatuto, de este Reglamento y/o cualquier otro, se aplicarán las sanciones a ser aplicadas por el Consejo de Administración serán las de amonestación, multas y suspensión. Las multas no podrán ser desmedidas ni confiscatorias, estableciéndose como máximo la suma correspondiente a VEINTE (20) salarios mínimos para actividades diversas no especificadas, y será exigido mediante la confección de una "Constancia de Deuda". El Consejo de Administración podrá eximir al propietario del pago de la sanción en el caso de que considere como válido lo argumentado por éste. Las

sanciones serán exigibles por parte del Consejo de Administración, a partir del momento que éste las considere como firmes y sean notificadas fehacientemente por escrito al copropietario sancionado.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE "LA RESERVA " CLUB DE CAMPO RESIDENCIAL

El Reglamento de Construcciones de "LA RESERVA" Club de Campo Residencial tiene por objeto responder a las necesidades fundamentales y comunes de cada propietario de la manera más eficiente posible, orientando la actividad edilicia en todo proyecto de construcción con normas de orden técnico, estético y de seguridad a las cuales cada uno de ellos se comprometen a observar estrictamente en beneficio de todos, siguiendo las siguientes bases generales. Esta tarea estará a cargo del de "Comité de Planificación y Construcciones", dependiente del Consorcio de Propietarios

A-Zonificación

El proyecto total del emprendimiento comprende zonas bien definidas para las distintas funciones que canalizan las actividades humanas. Así quedan bien establecidas áreas de vivienda sean éstas unifamiliares o multifamiliares, áreas deportivas, zonas comerciales y culturales, dentro de las cuales podrán ser ejecutadas únicamente lo que correspondan a ellas, y que sean conformadas por el Comité de Planificación y Construcciones del Consorcio de Propietarios de LA RESERVA Club de Campo Residencial, designados específicamente para tal efecto por el Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios. Al mismo tiempo la urbanización consta de áreas de uso común y de uso privado. La primera está constituida por los paseos, calles, veredas y plazas, mientras que las zonas privadas son las que han sido adquiridas de acuerdo al plano del loteamiento con su correspondiente cuadro de superficies y precios.

Los compradores se comprometen, y por ello tienen la obligación de mantener en buen estado de conservación las áreas comunes que por su vecindad le corresponden, como ser las calles, los paseos, las veredas, los arroyos y espejos de agua. No podrán introducir modificaciones en la calidad, tipo y características del lugar ni de las construcciones, como tampoco podrán cultivar especies vegetales, sin previa consulta y autorización.

B- Obras Civiles

Todas las obras civiles a ejecutarse en LA RESERVA Club de Campo Residencial por parte de los propietarios en sus parcelas privadas, deberán ceñirse al espíritu que prima en el emprendimiento que ofrece la posibilidad de una "nueva forma de vivir" dentro del marco privilegiado de la naturaleza del lugar por sus particulares características topográficas y paisajísticas, y de ubicación de los parques, senderos y/o otras áreas de uso común. Básicamente las ordenanzas son las mismas que fijan el Reglamento General de Construcciones del Municipio del lugar o la aplicable en este Municipio, pero teniendo en cuenta el propósito de lograr una zona altamente residencial a través de la magnificación de las bondades de la naturaleza, usando las áreas verdes particulares como prolongación del campo verde, otras áreas comunes o de los paseos y plazas, que se han complementado a aquellas las siguientes cláusulas:

a) Alturas: la máxima altura permitida en las viviendas será de NUEVE (9) metros, pudiendo haber excepciones de acuerdo a la topografía del terreno y al criterio del Consejo de Administración. Se buscará ubicar sin exceder la altura máxima de las siguientes plantas:

- 1- Sótano o semisotano.
- 2- Planta baja: no podrá estar a más de 1 (un) metro sobre el nivel de tierra del área a construir.
3. Planta alta

b) Superficies construidas y retiros mínimos: la superficie máxima a construirse por planta será del 40% de cada propiedad, dejándose además un 5% del total para aprovechamientos de piscinas. El siguiente cuadro

Lote de	Retiros mínimos	Construcción	Planta		
	Frente/ Calle	Fondo	Costados	Minima en m2	Utilizable en m2
12x27 (324 m2)	1	1	1	100	100
18x45 (810 m2)	6	6	3	120	324
20x50 (1000 m2)	10	10	3	160	400
25x50 (1250 m2)	10	10	4	160	500
Mas de 1500 m2	10	10	4	200	Calcular

El área mínima de construcción será computada teniendo en cuenta la superficie habitable cubierta por losa y techos sin incluir los aleros y/o voladizos no habitables o sin piso. En todos los lotes los retiros serán medidos sobre la línea más corta que une la construcción al lindero en cuestión llamada "línea de acotación de retiro". La medida de cada retiro será tomada midiendo, sobre la línea de acotación de retiro, desde la proyección de los aleros de techo y/o voladizos más acercados a cada lindero hasta la intersección de dicha línea de acotación de retiro con el lindero correspondiente. En algunos lotes, sobre razones debidamente justificadas y aprobadas por el Comité, las medidas podrán disminuirse a hasta el 70% del valor mínimo pero nunca, bajo ninguna razón, podrán ser menores a 3 (tres) metros. Las piscinas y los subsuelos, o partes de, que estén contruidos por debajo y hasta el ras del terreno y que no constituyan barrera visual alguna, podrán ser contruidos dentro de los retiros pero nunca podrán superar, juntos, el 150% del metraje cuadrado del edificio principal ni podrán estar más acercados, por ninguna razón, a los 3 (tres) metros arriba mencionados. Cuando la construcción tuviera frente a más de una calle, el Comité determinará en cuál de las calles la construcción deberá respetar los 10 (diez) o 6 (seis) metros en su total extensión dependiendo del tipo de lote y a las demás calles se le podrá otorgar, a criterio del Comité, un acercamiento de hasta 3 (tres) metros sobre tales otras calles. Para los terrenos de dimensiones irregulares se deberá consultar con el consejo el área a construir .

c) Construcciones Prohibidas: (dentro de los lotes).

1. Frontones.
 2. Murallas de material, entre lotes, y en el frente sobre la vereda, pudiendo solamente ubicar entre lotes, mallas metálicas de hasta 80 cms. de alto cubiertas de árboles o arbustos, o árboles y arbustos
 - 3 Las construcciones provisorias (depósitos, almacenes, carpas, casillas) no podrán constituirse en permanentes.
 4. Areas de servicio expuestas al exterior sin protección a la vista.
 5. En ningún caso podrán construirse boxes, caballerizas, criaderos de animales o gallineros en los lotes individuales. d) Condiciones Técnicas:
 1. La composición del proyecto es libre, prohibiéndose el uso de materiales perecederos (fibrocemento, cartones, o materiales análogos), salvo la paja.
 2. Las viviendas sólo podrán ser utilizadas para el uso residencial permanente o transitorio, quedando excluida cualquier actividad comercial o laboral en las mismas. 3. Cualquier propietario de un lote en la urbanización LA RESERVA Club de Campo Residencial que desee llevar a cabo una construcción en el mismo, antes de solicitar la aprobación de la Municipalidad del Distrito, tendrá que someterse al visto bueno del Departamento de Planificación y Construcciones de LA RESERVA Club de Campo Residencial, el cual deberá expedirse al respecto en el plazo de 15 días hábiles desde su presentación. Como requisito indispensable para su estudio, deberá completarse la carpeta con las siguientes láminas técnicas:
 - Plantas de distribución
 - Cortes longitudinales y transversales -Fachadas (4 lados).
 - Planta de ubicación - Planta de techo.
 - Perspectivas - Detalles constructivos básicos
 - Memoria Descriptiva a requerimiento del Departamento Técnico
 - Planta de implantación de la construcción en el terreno acotada conforme a demostrar el buen cumplimiento de los retiros y memoria específica del proyectista, firmada en conjunto con el propietario, en caso de requerir el uso del privilegio de la disminución de retiro y/o el uso para piscinas y/o subsuelos dentro de cualquiera de los retiros.
- e) Cocheras: Mínimo dos cocheras por casa, dentro del área de construcción permitida, respetando los retiros correspondientes. Las pérgolas se considerarán como cochera techada.
- Se preverá un lugar de estacionamiento temporario para tres automóviles dentro del terreno, el cual podrá ocupar el retiro, pero en ningún caso se contara con un solado en el área de retiro.
- Pérgolas: se las define como "galería formada con columnas en las que se apoyan vigas que sostienen plantas a modo de emparrado". Solo se las podrá cubrir con cañas, para dar sombra mientras crecen las plantas a modo de emparrado, caso contrario se las considerará construcciones cubiertas. Esta construcción deberá conservar el estilo de la cubierta principal, para todos los casos se deberá respetar los retiros contemplados.
- Instalación de Agua Corriente: Las instalaciones internas de distribución de agua deberán estar de acuerdo a lineamientos establecidos en la NORMA PARAGUAYA NP N° 68 "Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable" y se deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente
- g) Instalación de fibra óptica o internet: deberá ser conforme determine el Consorcio si existieren.

h) Tanques de agua: Todas las casas deberán contar con un tanque de agua de por lo menos 1.000 litros, este podrá ser inferior o subterráneo (con su correspondiente sistema de bombeo) o elevado, pero en todos los casos será tratado con revestimiento que cumpla con la continuidad de la fachada de la casa, en ningún caso podrán quedar a la vista.

1) Sistema de Desagüe Cloacal: La instalación sanitaria deberá cumplir estrictamente todo lo establecido en la NORMA PARAGUAYA NP N° 44 "Instalaciones Domiciliarias de Desagües Sanitarios" y se deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente

Todas las casas deberán contar con tanques biodigestores conforme a la capacidad mínima a ser utilizada por vivienda; con el sistema de tratamiento de efluentes cloacales adecuado y deberá contar como mínimo con un tratamiento por cámara séptica de acuerdo a la Norma Brasileira NBR 7229, y posterior disposición acorde con el techo de roca, la napa freática y la proximidad a causas de agua. En lo posible deberán plantar vegetaciones de banano para el proceso de biodigestión.

Ante la eventual construcción de una red de alcantarillado sanitario en la urbanización, la conexión a esta será de carácter obligatorio y que los costos que ello representen correrán por cuenta al propietario (a efectos de prever esta situación ya en la construcción).

i) Instalaciones Eléctricas: Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones, según sea su uso para luz, fuerza motriz, calefacción, prescripción sobre máquinas, transformadores: acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas, así como la documentación a presentar se regirán por lo establecido en los Reglamentos Técnicos de media y baja tensión vigente de la ANDE. En lo posible cada vivienda buscará adaptar sus instalaciones y consumo de energía eléctrica por medio de paneles solares o cualquier otra forma ecoamigable. La documentación deberá ser firmada por un profesional con acreditación vigente de la ANDE en la categoría que corresponda.

k) Veredas: es de carácter obligatorio la construcción de veredas en las casas a construir. Deberán estar al borde del cordón, deberán ser de baldosones de cemento de color gris de 40 cm x 40 cm., de 1.30 m. De ancho. Anexo dibujo. 1)

Colores de las viviendas: Todas las fachadas deberán ser aplanadas y pintadas de acuerdo al catálogo de colores autorizados por el Consejo de Administración. Se adjunta a este reglamento la paleta autorizada. En ningún caso se permitirán más de tres tonos de color por fachadas y éstos deberán ser autorizados por el Consejo de Administración.

m) Grupo electrógeno y otros: En el caso de agregarse un grupo electrógeno, equipos de aire acondicionados, calderas, filtros, transformadores; etc, deberán colocarse en recintos cerrados, para los casos que correspondan, respetando los retiros indicados, debiendo tomar todos los recaudos necesarios para evitar las molestias a los vecinos producida por ruidos.

n) Antenas: deberán estar ocultas o disimuladas en la fachada; deberán estar pintadas de color blanco o gris claro.

o) Durante el periodo de construcción de las viviendas:

1. Los propietarios de los lotes dónde se iniciarán las obras deberán solicitar medidores provisorios para agua y luz a la Administración.

2. Será de carácter obligatorio durante la construcción contar con un vallado perimetral. No se podrá dar inicio a la obra sin antes contar con un vallado metálico

en todo el contorno de la propiedad a ser construida, el cual deberá tener por lo menos 2,40 metros de altura y estará pintado en color verde.

Si no se cumple con este punto, la obra no será autorizada o será clausurada en caso que ya haya iniciado.

Todos los elementos utilizados en la construcción deben estar dentro del perímetro de la propiedad y dentro del vallado, inclusive obrador, sanitarios, etc.

Ver capítulo II art. 136 al 138.

3. La altura máxima de las viviendas en los lotes alrededor de los amenities sociales de uso común (club house, piscina etc) no podrá superar los 9 metros conforme La altura máxima se tomará desde el punto medio del terreno; salvo los casos concretos que ameriten excepción a la regla debidamente justificada, conforme decisión del comité constructivo.

4. La obra deberá contar con un cartel en el cual se indiquen los datos de la empresa constructora, profesional responsable de la misma y propietarios.

5. La obra deberá contar con al menos un sanitario provisorio instalado dentro del predio vallado para que sea utilizado por el personal encargado de la construcción. La limpieza y mantenimiento de dicho baño correrá por cuenta de propietario de la obra.

6. Todo el personal de obras que se encuentre trabajando en el club deberá llevar puesto en todo momento un chaleco que identifique claramente a la empresa constructora que lo contrato.

7. Queda prohibida la presencia del personal contratado por las empresas constructoras en lugares del club que no sean aquellos dónde estuvieren prestando servicios.

D. Prohibiciones Generales

No se permite el establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, hospedajes, pensiones, salvo en las zonas especiales y con expresa autorización del Consorcio de Propietarios, a través del Consejo de Administración Así mismo se prohíben, sin previa autorización:

- Industrias.
- Consorcios.
- Almacenes.
- Centros de recreo o diversión pública.
- Centros de espectáculos.
- Colegios.
- Conventos.
- Iglesias
- Comunidades.
- Granjas avícolas.
- Establos.
- Comercios de cualquier tipo.

Tampoco es permitida la tenencia de animales del tipo: gallinaceo, vacuno, lanar, cabrio y otros de corral. Se permitirá la tenencia de gatos y perros, siempre y cuando éstos últimos no sean del tipo agresivo o peligroso, y la salida de los mismos al área común estará sujeta a multas a los propietarios.

Las viviendas o edificios se destinarán a usos que no riñan con la moral, en todas sus facetas, a juicio exclusivo de LA RESERVA Club de Campo Residencial. E-Modificaciones en la construcción aprobada

Para cualquier modificación o alteración de la construcción aprobada, será obligatoria la presentación de la carpeta detallada con los planos aclaratorios correspondientes, para su aprobación por el Comité de Planificación y Construcciones

F-Relación con los organismos oficiales

Los propietarios de terrenos y construcciones habrán de atenerse a las disposiciones emanadas de las autoridades oficiales para esta clase de emprendimientos y especialmente dictadas por la Municipalidad. Las condiciones y limitaciones fijadas en este documento, figuran en las escrituras notariales de enajenación de los lotes y los respectivos o sucesivos adquirentes de ellos con posterioridad al que constituyó LA RESERVA Club de Campo Residencial

G. Varios









1. Las áreas destinadas al servicio estos estarán ubicadas de manera a no interferir la imagen visual de la obra y su entorno.
2. Es obligatoria, la solicitud de permiso para: construcciones, ampliaciones, modificaciones, demoliciones, desmontes o rellenos.
3. El Profesional Responsable tendrá que estar registrado y con patente al día en la Municipalidad del lugar, el cual además de los aspectos técnicos deberá presentar al Dpto. de Seguridad Y CONTROL de LA RESERVA Club de Campo Residencial el listado documentado de los contratistas y personales involucrados a las obras.
4. Los propietarios facultan al Departamento de Planificación y Construcciones, a través del Consejo de administración, a contratar y/o estrechar vínculos y/o realizar acuerdos recíprocos con instituciones especializadas con el fin de desarrollar, educar y promover todo lo referente a eventos culturales diferenciales, educación de avanzada y defensa de la ecología
5. Todo y cada diseño y/o construcción de o en las áreas de apoyo, de o en las áreas comunes, de o en infraestructura, así como para toda variación o extensión de la trama urbana, el interesado/propietario, deberá contar, previamente, con la aprobación del Comité de Planificación y Construcciones,
6. En caso de que el Consejo de Administración considere que la obra en cuestión no reúne las exigencias definidas en este reglamento, o existiesen defectos en la construcción, podrá exigir que la obra pare inmediatamente hasta que las observaciones estén subsanadas.
7. Los propietarios otorgan, de pleno consentimiento, al Departamento de Planificación y Construcciones, la facultad plena de exigir, por los medios que fueran necesarios, el paro de obra y/o incluso, la destrucción de las mismas, previa intimación, a costo y cargo, sea éste constructivo legal u otro, en caso de que dicha construcción se encontrare en incumplimiento y/o falta en cualquiera de los Capítulos y sus incisos del presente Reglamento de Construcciones o del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios LA RESERVA Club de Campo Residencial Asimismo, se faculta al Comité de Planificación y Construcciones a dictar las normas que se estilen para el ingreso y horarios de estadía de personal a las obras, los horarios para el ingreso de materiales de construcción, así como las consideraciones de seguridad y estética requerida para las mismas. En ningún caso LA RESERVA Club de Campo Residencial podrá ser responsable de accidentes ocurridos dentro de sus límites, pero ocasionados por obreros o personas terceras contratadas por los propietarios o sus contratistas.

H. Árboles y proyectos de paisajismo



Los proyectos de parquización, relleno y nivelación de los lotes serán considerados de la misma manera que los proyectos de arquitectura, para los cuales es requisito obligatorio presentar la documentación necesaria para su aprobación por parte del Departamento de Construcciones, previo al inicio de los trabajos. Se podrá llevar adelante la arborización de los lotes unifamiliares sin previa autorización siempre y cuando no se exceda la cantidad de 15 árboles nativos respetando las disposiciones que se enuncian más abajo. De la misma manera se deberá tramitar la autorización por escrito de inicio de trabajos lo cual habilitará el trabajo propiamente dicho y el ingreso de tierra o los elementos que sean utilizados en el proyecto paisajístico. Para las especies no nativas se requerirá un permiso previo. Los árboles que se planten a partir de la demarcación del lote, no deberán ubicarse a menos de 1.50 mts. de los ejes medianeros, salvo arbustos que sirvan como divisoria de los lotes y que no superen los 3 metros de altura. Los que ya existen dentro de los terrenos deberán conservarse. En los casos de no ser posible se deberá solicitar autorización para su remoción y traslado. Con respecto a la poda, es responsabilidad y obligación de cada propietario la disposición final de los restos de la poda de especies ubicadas dentro de los límites de su terreno, por tal motivo queda a su cargo y costo las tareas de retirar y trasladar los mismos fuera de los límites del emprendimiento. Por ninguna razón los mismos podrán colocarse en los frentes de los lotes.

I. Norma supletoria y modificaciones

En caso de ser necesario, se aplicará como norma supletoria a este reglamento, el Reglamento de Copropiedad y Administración (Estatuto) del Consorcio de Propietarios de LA RESERVA, Club de Campo Residencial. Así mismo, en caso de ser necesaria modificaciones a este reglamento, las mismas serán realizadas previa aprobación por el Consejo de Administración.

	Tomate Seco
	Uva Verde
	Datil
	Miel
	Marine
	Anis
	Blanco nieve
	Hielo

	Arena
	Perla
	Marfil
	Paja
	Gamuza
	Algodon Egipcio
	Safari
	Concreto

	Flamengo
	Maiz
	Ceramica
	Cemento
	Terracota
	Marron Tabaco
	Rojo Borneo