

## **ESTATUTOS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANÁ COUNTRY CLUB**

### **Primer Testimonio**

**NÚMERO (8) OCHO.** En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los veinte y ocho días del mes de Marzo de mil novecientos noventa y seis, ante mi: **CLAUDIA DANIEL DE BESTARD**, Escribana Pública, comparece el Sr. **CARLOS RICARDO CASABIANCA BOETTNER**, paraguayo, casado y separado de bienes, con Cédula de Identidad Policial N° 416.345, domiciliado a los efectos de este acto en el Paraná Country Club, Distrito de Hernandarias y accidentalmente en esta capital.- El compareciente es mayor de edad, cumplió con las leyes de carácter personal, hábil y de mi conocimiento, doy fe.-

Y el compareciente, **DICE:** Que solicita de mi, la Escribana Autorizante, transcriba en el protocolo a mi cargo, los **ESTATUTOS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANÁ COUNTRY CLUB**, que han sido modificados por Asamblea Extraordinaria de fecha 10 de noviembre de 1995, y que obra en el Libro de Actas a fojas 12 y sgtes., cuyos Estatutos originales obran en la escritura número diez y seis de fecha 13 de junio de 1994 pasada ante mi e inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 347, folio 3225 y sigtes., de fecha 27 de junio de 1994; y que transcripta fielmente dicen:

### **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

En la sede social del Paraná Country Club del día diez de noviembre de un mil novecientos noventa y cinco, dando cumplimiento a los Art. 14 y 16 de los Estatutos Sociales del Consorcio de Co-Propietarios, se da inicio a la Asamblea Extraordinaria del Consorcio de Propietarios de la Urbanización del Paraná Country Club.

Por Secretaría se verifica el quórum legal y estando habilitados 383 módulos, representando como consta en el libro de asistencia el cual se halla firmada por los presentes como exige los Estatutos vigentes un total de 283 módulos, lo cual representa el (73 % ) setenta y tres por ciento de los módulos representados.

El Presidente don Carlos Casabianca da inicio a la Asamblea General Extraordinaria para tratar el siguiente orden del día: **1) Modificación del Estatuto; 2) Nombramiento de dos consorcistas para la firma del Acta.**

El primer punto del Orden del Día se da Lectura de cada uno de los Artículos del Ante Proyecto de Estatutos Sociales presentado y puesto a consideración de cada uno de los artículos se aprueba el siguiente: **ESTATUTO DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL PARANÁ COUNTRY CLUB.**

**ARTÍCULO PRIMERO:** El Consorcio de Propietarios del **Paraná Country Club** está integrado por los propietarios de los terrenos de la denominada **URBANIZACIÓN PARANÁ COUNTRY CLUB**, y que se desprende de la Finca N° 3.343 del Distrito de Hernandarias. El domicilio del Consorcio se fija en la "Urbanización **Paraná Country Club**, Distrito de Hernandarias. El Consorcio esta constituido al amparo de lo establecido en la ley 1.294 Orgánica Municipal, Artículo 206 y sigtes., y supletoriamente al Código Civil, Título VI, Capítulo I, Artículo 2.128 y Siguientes.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El Consorcio se constituye con el objeto de cumplir los siguientes fines:

- a) Integrar a los propietarios para defender sus derechos e intereses y resolver sus problemas comunes, representarlos ante el Estado, Municipio, Entidades y Personas Físicas y Jurídicas de toda índole.-
- b) Realizar las obras de conservación de las Instalaciones y prestar los servicios que sean de común interés.-
- c) Cuidar del cumplimiento de las normas y ordenanzas establecidas en el Plan Regulador del Reglamento de Co-Propiedad y construcción, manteniéndolo dentro del carácter para el que fue concebido.-

- d) Armonizar las diferencias que surjan entre los distintos copropietarios.-
- e) Conservar adecuadamente el arbolado y riquezas naturales de la Urbanización.-
- f) El consorcio no tiene fines de lucro.-
- g) Disponer para los consorciados un ámbito apropiado para la realización de eventos sociales, culturales y deportivos.-

Dicho ámbito será el Club Social, Cultural y Deportivo, de la Urbanización del **Paraná Country Club**, y podrá representarla en todas las disciplinas deportivas, asociándose para ello a las entidades rectoras de esas disciplinas deportivas que considere apropiado el Consejo de Administración. Este club representará a la Urbanización con el nombre de PARANA COUNTRY CLUB, y se registrará por el presente Estatutos y sus reglamentaciones.

**ARTÍCULO TERCERO:** La URBANIZACIÓN PARANA COUNTRY CLUB se asienta sobre el predio ubicado entre los ríos Paraná y Acaray, Parque Acaray y la Autopista Itaipú. En el distrito de Hernandarias, conforme a los planos aprobados como Club de Campo por Resolución Municipal N° 23 de fecha 17-X-1989 y sus posteriores modificaciones y en los cuales están demarcadas las zonas residenciales, comunes, comerciales y de proyectos especiales. Las zonas comerciales y de proyectos especiales son de jurisdicción del Consorcio de Propietarios. Las mismas contarán con un reglamento propio en el que deberán enumerarse los derechos y las obligaciones entre las zonas residenciales, comunes, comerciales y de proyectos especiales, el cual deberá ser aprobado por Asamblea. También deberá contemplar el manejo de las expensas comunes, las que serían administradas por el Consorcio de Propietarios del **Paraná Country Club**. En el futuro, no obstante podrá incorporarse a la Urbanización cualquier nueva zona colindante urbanizada en condiciones semejantes, siempre que la Asamblea General lo apruebe.-

**ARTÍCULO CUARTO:** Son integrantes del Consorcio del **Paraná Country Club** en calidad de copropietarios la Urbanizadora Paraná Country Club S.A.I. y los propietarios de una o más parcelas de la urbanización Paraná Country Club. Esto último será aceptado como

integrante del Consorcio una vez cumplido los requisitos del Art. 5 de este Estatuto.

**ARTÍCULO QUINTO:** Por el hecho jurídico de constituirse en propietario de una parcela de la urbanización del Paraná Country Club, se pasa automáticamente a pertenecer al Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, con todos los derechos y obligaciones. La condición para ser propietario de un inmueble de la Urbanización se configura en el momento en que se haya abonado, a través de un boleto de compra y venta más del (50%) cincuenta por ciento del precio de venta del bien adquirido, o por transferencia en escritura pública del inmueble. Dichos derechos y obligaciones se determinan proporcionalmente a la superficie que cada propietario posee dentro de la Urbanización, fijándose en unidades mínimas de (1000) un mil metros cuadrados para la zona residencial y salvo en casos excepcionales con una superficie menor, quedando clara constancia de que no podrán subdividirse las parcelas en unidades inferiores a los (1000) un mil metros cuadrados, salvo en las zonas comerciales y de proyectos especiales, según lo establezca el reglamento que rija dichas zonas.-

**ARTÍCULO SEXTO:** Conforme al plano de mensura, son patrimonio de bien común los siguientes bienes:

- a) El edificio de la sede social y sus dependencias, playas de estacionamiento, el terreno, los cimientos, muros, maestros y techos;
- b) La portería de acceso al Club y el alambrado perimetral del mismo, las calles que dan al frente de los lotes, determinadas en el plano como superficie común descubierta;
- c) Todas las instalaciones deportivas existentes en la superficie común, en las que existen canchas de tenis, canchas de fútbol, juegos para niños, canchas de golf, piletas de natación con todas las instalaciones, vestuarios, jardines y parques existentes en la superficie común descubierta , muelles y embarcaderos, área destinada a las actividades

hípicas, las instalaciones de electricidad y fuerza motriz y sus accesorios;

- d) Todas aquellas partes y/o cosas sobre las cuales ningún copropietario pueda invocar un derecho exclusivo fundado;
- e) La red de agua existente.-

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** El inmueble en su conjunto funcionará como un Club de campo, o sea como un complejo habitacional, social, deportivo, de esparcimiento e incluso natural 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 par desarrollar diversas actividades comunitarias.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Las unidades proyectadas construidas o a construirse en los lotes de propiedad exclusiva serán destinadas exclusivamente para vivienda, no permitiéndose ninguna actividad comercial, industrial o profesional en forma habitual. Con respecto a la Urbanizadora y los Hoteles ya existentes, no rige esta cláusula de prohibición, debido a que sus actividades son preexistentes a la sanción de estos Estatutos. 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, incluidas aves de corral y animales domésticos y el cultivo de hortalizas o de plantas, salvo con fines ornamentales.-

**ARTÍCULO NOVENO:** Las instalaciones edilicias, deportivas y recreativas en general, construidas y a construirse en terrenos de propiedad común, tales como la sede social, restaurante y dependencias anexas, la cancha de golf, piletas de natación, canchas de tenis y de fútbol, guardería de embarcaciones, muelles, amarras, y los demás lugares libres comunes salvo los afectados a las calles, serán destinados exclusivamente a los fines para los que fueron creados.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** 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 reglamentaciones que se dicten específicamente para su cuidado y funcionamiento.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO:** 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 en su conjunto. La responsabilidad del titular de la unidad, se extiende a quienes conviven con el habitualmente o circunstancialmente. Los arrendatarios u ocupantes en cualquier concepto de un lote residencial quedan igualmente obligados a respetar estos estatutos. 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 se deberá solicitar la aprobación de los planos. Es además requisito indispensable que todos los planos de edificaciones y reformas a realizar estén de acuerdo al reglamento de construcción y cuenten con la aprobación de las autoridades administrativas competentes. Todo esto de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Copropiedad vigente, que se halla reconocido y aprobado por la Municipalidad de Hernandarias y lo que establezcan sus futuras modificaciones. Los copropietarios, deberán mantener limpios, libres de maleza y parquizados sus terrenos. Caso contrario, el Consorcio de Copropietarios, por intermedio del Administrador 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** El uso de la sede social, restaurante y dependencias anexas, de las instalaciones deportivas y recreativas y demás lugares cuyo destino se encuentra previsto en el artículo noveno del presente estatuto, será de conformidad a lo que establecen los mismos, el reglamento de Copropiedad aprobado y reconocido, las reglamentaciones que se adopten específicamente para cada caso. En los casos de titulares del dominio de un lote por varias personas en condominio, o por sociedades, los condóminos o la sociedad en su caso, deberá designar el condómino o el socio que usufructuará las dependencias del Club.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Las restantes cosas bienes y servicios de propiedad común, excluidas las instalaciones del Club cuyo uso se ha indicado en el punto precedente, serán utilizados por los copropietarios, 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 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, pudiéndosele además aplicar multas y sanciones resarcitorias.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Además de las contribuciones proporcionales estipulados en estos estatutos, y que hacen referencia a las expensas comunes y servicios, los propietarios deberán abonar en forma individual las cuotas que se fijen para el Club, establecidas en el reglamento creado al efecto, y de acuerdo a las distintas categorías de socios que el mismo establezca. Existirán además cuotas adicionales por uso de la guardería náutica, uso de amarre, uso de cancha de golf y uso de servicios o instalaciones que se incorporen en el futuro.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** 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, creados 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 del edificio o de cualquier obra que se contrate en beneficio de las cosas comunes por la Asamblea de Copropietarios.

- e) Gastos originados 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 la enumeración anterior o que decida la Asamblea de Copropietarios o que realice 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 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 corresponda del total de la superficie de lotes catastrados.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** 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.

Aquellos gastos, erogaciones o contribuciones provenientes de la prestación de servicios especiales o del mayor uso de las cosas que realicen los copropietarios en particular y que redunden en un beneficio para el usuario. Tales gastos se podrán prorratear o hacer recaer en mayor proporción, entre los beneficiarios del servicio o uso que ocasiona el gasto.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Cada copropietario deberá abonar las expensas establecidas en el artículo 15, y los gastos indicados en los artículos 14 y 16 en el domicilio de la Administración, o donde ésta indique dentro de los (10) diez días siguientes al vencimiento 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/o los intereses punitivos en la forma que fijen el Consejo de Administración por todo el tiempo que



dure la mora. Si el Copropietario dejare de abonar dos períodos 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 la deuda firmada por el Administrador. Se podrá pedir el embargo de la unidad del copropietario y su remate por el martillero que proponga el juez, con la base del capital del capital adeudado más un (50%) cincuenta por ciento de dicha deuda para responder a reajuste por depreciación monetaria, intereses y costas.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Los órganos de representación y administración del Consorcio son:

- a) Asamblea;
- b) El Consejo de Administración;
- c) El Administrador. El cargo de Administrador podrá ser ejercido por persona visible o ideal, copropietario o no, mandato que podrá ser desempeñado por el tiempo que estipule el contrato laboral. Percibirá mensualmente la remuneración u honorario que determine el Consejo de Administración. Corresponde al Administrador la representación del Consorcio, la responsabilidad de la marcha regular del mismo y del cumplimiento de las leyes del presente Estatuto y de las Resoluciones del Consejo de Administración y de la Asamblea, está autorizado para hacer ejecutar directamente trabajos ordinarios hasta el importe que fije cada año la Asamblea y con la conformidad de por lo menos un miembro del Consejo de Administración, hacer ejecutar las refacciones extraordinarias que tengan carácter importante y urgente.
- d) El Consejo ejecutará una estimación de ingresos y egresos anual.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Corresponde también al Administrador:

- a) Proceder al pago de todos los gastos o erogaciones que constituyan cargas comunes del consorcio o cualquier otro pago resuelto por Asamblea.

- b)** 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.
- c)** Nombrar el personal empleado del Consorcio de acuerdo con por lo menos el (50%) cincuenta por ciento de los miembros del Consejo de Administración y vigilar el fiel cumplimiento de los deberes y obligaciones de aquellos.
- d)** Resolver siempre que le fuere posible, toda divergencia entre los copropietarios de las distintas unidades.
- e)** Hacer Rubricar los libros de Actas y de Administración y mantenerlos en depósito conjuntamente con los títulos de propiedad originales de los inmuebles de propiedad del Consorcio, así como del testimonio original del presente Estatuto.
- f)** Contratar seguros por el monto y forma que resuelva la Asamblea.
- g)** Verificar las infracciones al presente Estatuto, al Reglamento de copropiedad vigente y los Reglamentos internos creados o a crearse, procediendo de acuerdo a derecho.
- h)** Formular denuncias ante Juez competente en caso de violación a las normas del presente Estatuto.
- i)** Ejecutar la convocatoria y citación para las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, presentar obligatoriamente los Balances mensuales y Balances Generales e Inventario anual, Rendición de Cuentas, etcétera, en el tiempo y forma establecida por el presente Estatuto y las Leyes vigentes o como eventualmente lo dispusiera la Asamblea.
- j)** Mantener actualizado el Plano de Subdivisión de la Urbanización sobre la base de la información otorgada por la Sociedad 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.
- k)** Representar al Consorcio de Copropietarios, ante las autoridades judiciales, administrativas, fiscales, policiales, etcétera, y en las

relaciones de éste con terceros, a cuyo efecto el Consejo de Administración otorgará poderes especiales y/o generales, limitando en los mismos y para cada caso especial las facultades delegadas, pudiendo el Administrador sustituir, bajo su responsabilidad, estas facultades a terceras personas, a través de poderes especiales, atendiendo la idoneidad de los mismos.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** 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 todas las cosas muebles de propiedad común.
- e) Los Planos Generales y Especiales de todas las instalaciones del Club, con la indicación de las sucesivas modificaciones.

El Libro de Copropietarios y el Libro de Inventario serán rubricados por el Presidente del Consejo de Administración.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** Para proveer a los gastos extraordinarios y otras exigencias especiales o imprevistas el Administrador procederá a constituir 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, debe ser colocado en una Caja de Ahorro Bancaria a la orden conjunta del Administrador y del Presidente del Consejo de Administración.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** El ejercicio financiero se cierra el 31 de diciembre de cada año. El Balance anual deberá encontrarse a disposición de los copropietarios, dentro de los (90) noventa días del cierre del ejercicio y dentro del mismo plazo deberá convocarse a Asamblea Ordinaria.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** El Consejo de Administración será constituido por un número de copropietarios no menor de cinco, ni mayor de siete, de entre los cuales se nombrará por lo menos un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Durarán en sus funciones por un término de (2) dos años y podrán ser reelectos por otro período y luego en forma alternada. Del total de consejeros que se nombren uno será miembro nato del mismo en representación de la Sociedad Urbanizadora del Paraná Country Club S.A. La Sociedad antes mencionada perderá su representación en el Consejo de Administración como miembro nato cuando le resten vender el (5%) cinco por ciento del total de lotes de la Urbanización Paraná Country Club. Además de entre los Consejeros se deberá elegir un Coordinador General que tendrá a su cargo la representación Club social, cultural y deportivo de la urbanización para con el Consorcio.

El Presidente del Consejo de Administración ejercerá la representación oficial del Club, en todos los actos donde se requiera su presencia. En caso de ausencia o impedimento para representar al Club el presidente del Consejo de Administración, lo hará el Vicepresidente del Consejo, si éste último tampoco puede representar al Club, se nombrará de entre los Consejeros Titulares quien representará a la misma. El Consejo de Administración no podrá sesionar con menos del (50%) cincuenta por ciento más uno de sus miembros titulares. El Consejo de Administración determinará el destino que se le dará al Fondo de Reserva que fuere aprobado por Asamblea. El Consejo de Administración nombrará y removerá al Administrador, quien estará subordinado a las decisiones del Consejo; éste último podrá arrogarse todas o cualquiera de las misiones o funciones enunciadas en este estatuto referente al Administrador. Las resoluciones del Consejo se adoptarán por simple mayoría. Las Actas de las reuniones del Consejo de Administración serán registradas en el Libro de Actas del Consorcio. Dicho Consejero ejercerá el Control Administrativo, técnico y contable sobre la gestión del Administrador e informará a la Asamblea.

En caso de ausencia o impedimento del Administrador, adoptará las medidas de carácter urgente que fueren necesarias.

El Consejo de Administración está facultado para convocar a Asamblea Ordinaria y/o Extraordinaria en los casos en que el Administrador no cumpliera con la obligación prescrita en este Estatuto.

El Consejo de Administración determinará el porcentaje de actualización de las expensas y los intereses por mora que hubiere de cobrar por las expensas no canceladas en la fecha de pago prevista. El Consejo de Administración tiene a su cargo el visado y la aprobación de los planos de construcciones y de las reglamentaciones internas de edificación pudiendo delegar sus funciones en la subcomisión técnica que se designe al efecto. Simultáneamente con la designación de los miembros titulares del Consejo, la Asamblea elegirá tres miembros suplentes para reemplazar las vacantes que pudiera producirse por renuncia, muerte o incapacidad legal o reglamentaria de cualquiera de sus titulares.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** Las Asambleas tendrán carácter de Ordinarias o Extraordinarias. Las Ordinarias tendrán lugar dentro de los (90) noventa 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 (40%) cuarenta por ciento de las unidades, y con no menos de (20) veinte personas asistentes. Esta petición deberá ser resuelta por el Administrador dentro de los (5) cinco días de su presentación.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:** El Administrador 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 con el número de copropietarios presentes, después de vencida media hora.

El quórum en primera convocatoria será del (50%) cincuenta por ciento más uno del total de unidades. Las citaciones a los copropietarios serán efectuadas mediante la publicación de la convocatoria en la cartelera de la sede social y en un aviso por (5) cinco días, en un diario de la Capital, 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 VIGÉSIMO SEXTO:** Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y en caso de ausencia o impedimento de éste, por un copropietario elegido por simple mayoría.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Para tener derecho a asistir a las Asambleas Generales, será menester presentar la constancia expedida por 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.

La Sociedad Anónima Urbanizadora en su carácter de propietaria de los lotes que queden sin venderse, participará en la Asamblea por medio de (3) tres representantes legales designados especialmente para la misma mediante autorización autenticada por Escribano Público.

A los efectos de los votos que corresponde a la S.A. Urbanizadora en cada Asamblea, se establecerá la superficie que en esa fecha queda sin venderse, y tendrá tanto votos como módulos de (1000 m<sup>2</sup>) un mil metros cuadrados queden comprendidos en dicho saldo a venderse de los lotes catastrados.

Bastará para establecer dicha ficha, el informe pericial que deberá presentar la Urbanizadora para cada Asamblea a los efectos de la constancia de pago de las obligaciones de la Sociedad Urbanizadora para con el Consorcio; la misma será otorgada en forma anual dentro del primer mes de cada año y tendrá validez para todas las Asambleas ya sean Ordinarias o Extraordinarias que se lleven a cabo en dicho período, que coincidirá con el año calendario.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:** Para las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias a cada módulo le corresponde un voto y cada copropietario tendrá tantos votos como módulos posea. Para los lotes o módulos excepcionalmente menores en superficie de (1000 m<sup>2</sup>) un mil metros cuadrados se le otorgará un voto por lote. Si tuviere más de (1500 m<sup>2</sup>) un mil quinientos metros cuadrados le corresponderá dos votos.

En caso en que un módulo pertenezca en condominio a dos o más personas deberán unificar su representación a los fines del ejercicio del voto correspondiente a dicho módulo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** Las resoluciones de las Asambleas serán adoptadas por simple mayoría de votos de copropietarios presentes, 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 (40%) cuarenta por ciento de los copropietarios, para la reforma del presente Estatuto, salvo en lo concerniente a la mayoría prevista en el inciso siguiente.
- b) El (20%) veinte por ciento del total de los módulos que conforman el consorcio para resolver sobre el cambio del carácter común de bienes indicados como tales en el plano de subdivisión en el presente Estatuto.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** Corresponde a las Asambleas Ordinarias, tratar los siguientes puntos:

- a) Elección de miembros titulares y suplentes del Consejo de Administración;
- b) Presupuesto para expensas comunes y/o fijación de las cuotas a pagar por dicho concepto;
- c) Aprobar el porcentaje que fije la Asamblea para constituir el Fondo de Reserva;
- d) Fijación del importe máximo que para trabajos ordinarios puede invertir el Administrador;

- e) Determinación del monto, riesgos a cubrir y compañía en que deben ser tomados los distintos seguros;
- f) Rendición de cuentas del Administrador;
- g) Reglamento Interno y sus modificaciones;
- h) Aprobación de las refacciones extraordinarias y urgentes ordenadas por el Administrador de acuerdo a lo previsto por el Artículo 15.-

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** Corresponde a las Asambleas Extraordinarias tratar, sobre los siguientes puntos:

- a) Remoción de los miembros del Consejo de Administración con causa debidamente justificada;
- b) Ejecución de trabajos o modificaciones en la parte de bienes comunes, no absolutamente necesarios o imprescindibles;
- c) Modificaciones al presente Estatuto;
- d) Realización de Obras Nuevas que afecten al Club como bien común;
- e) Asuntos relativos al Consorcio y que no estuvieran expresamente previsto en el presente Estatuto.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO:** De la constitución, deliberación y resoluciones de la Asamblea, se levantará un Acta que será asentada en el Libro de Actas del Consorcio y será firmada por el Presidente 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, domicilio y nombre del representante en caso de comparecer por intermedio de apoderados.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO:** Las resoluciones de las Asambleas obligan a presentes y ausentes, siempre que las mismas no contradigan este Estatuto o leyes en vigor.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO:** Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por otro copropietario exclusivamente mediante carta poder con la firma certificada por el Administrador, Escribano Público o por el Consejo de Administración. Un mismo Mandatario podrá



representar a no más de (5) cinco propietarios. El Administrador no podrá asumir la representación de ningún copropietario.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO:** En caso de venta voluntaria o forzosa por parte de un copropietario de una unidad de la que fuere titular, en la operación los derechos y obligaciones, correspondientes al copropietario con el Club, efectuando sendas comunicaciones al Consorcio de Copropietarios, con indicación del nombre completo del comprador y demás datos de filiación que lo identifiquen.

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 del Consorcio de Copropietario el esto de la deuda por expensas comunes y cuotas sociales del vendedor, 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.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** Se deja constancia que la personalidad del Consorcio es autónoma y distinta de la de sus miembros; sin embargo, éstos se obligan a responder personal y subsidiariamente, en relación a sus respectivos módulos, por las deudas que el Consorcio contraiga.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** El Consorcio podrá disolverse, adoptando el acuerdo en la forma prevista en estos Estatutos, 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, si las hubiera serán distribuidos entre entidades de beneficencia.-

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:** Hasta completarse la Urbanización, la Sociedad Urbanizadora Paraná Country Club S.A., sólo abonará sus cuotas de expensas comunes, por los lotes diseñados, mensurados y catastrados, en la medida de su incorporación a la urbanización en la zona residencial, comercial y de proyectos especiales.

El pago de las zonas comerciales y de proyectos especiales estará sujeto a lo que se enuncie en el Reglamento de dichas zonas. Anualmente para cada Asamblea se establecerá el monto que debe pagar la Sociedad Urbanizadora Paraná Country Club S.A., la cual deberá acompañar los aumentos que afecten a los demás copropietarios.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO:** Las construcciones realizadas por la Sociedad Urbanizadora Paraná Country Club S.A. permanecerán de su propiedad con excepción a los bienes enunciados en el Artículo 6° de este Estatuto.

Con respecto a la caseta de entrada que es propiedad del Consorcio de Propietarios pero construido por la Urbanizadora se deberá justipreciar el valor de dicha construcción para que pueda ser cancelada el valor de la construcción a favor de la Urbanizadora.

El Consorcio podrá cancelar el valor de la construcción de dicha obra con el cobro que por expensas comunes le corresponda pagar a la Urbanizadora por los lotes catastrados no vendidos.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:** El Consorcio de Propietarios se obliga a respetar todas las obligaciones asumidas por el **PARANÁ COUNTRY CLUB** con anterioridad a su liquidación. Además adquiere todos los derechos que el mencionado Club haya tenido al momento de su liquidación. La Sociedad Urbanizadora deberá entregar las acciones patrimoniales que posea al Consorcio de Propietarios y este deberá asumir las obligaciones emergentes del Contrato Acuerdo firmado entre la Sociedad Urbanizadora y el Paraná Country Club, el 31 de Marzo de 1993. Las mencionadas obligaciones deberán establecerse a través de un contrato acuerdo que se deberá suscribir entre la Sociedad Urbanizadora y el Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, una vez aprobado el presente Estatuto.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Cada copropietario estará obligado a constituir domicilio a los fines de este estatuto, dentro de la jurisdicción de Hernandarias y comunicarlo al Administrador, en forma fehaciente, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. En caso en que así no lo hiciere, se lo tendrá por constituido

domicilio legal y especial a todos los efectos judiciales, en el domicilio legal del Consorcio de Propietarios.

Para todos los fines establecidos en el presente instrumento queda irrevocablemente pactada la jurisdicción de los tribunales judiciales del Alto Paraná y Canindeyú, donde se tramitarán todas las causas que se susciten entre el Consorcio y los Copropietarios o de éstos entre sí, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.-

El presente artículo deberá ser transcripto en todas las escrituras traslativas de dominio de unidades funcionales del inmueble.

Es copia fiel, doy fe.-

Con lo transcripto, doy cumplimiento a lo solicitado, para lo que hubiere lugar en derecho.-

Previne su inscripción.-

En su testimonio, previa lectura y ratificación, dejando constancia de haber recibido personalmente la declaración y rogación del compareciente, así otorga y firma ante mí, de todo lo cual doy fe.-

Carlos Ricardo Casabianca Boettner.- Ante mi - Claudia Daniel de Bestard.-

Hay una estampilla notarial inutilizada.

## REGLAMENTO INTERNO

**Aprobado en Asamblea Extraordinaria de fecha 09/04/1999**

El presente reglamento es parte integrante del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, quedando el mismo como agregado a los demás reglamentos existentes sobre convivencia dentro de la urbanización, y se registrará 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 Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

**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. Exceptúase 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 afecta las nacientes, pozos o reservorios de agua;
- 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 del Paraná Country Club, 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 del Paraná Country Club en forma directa, las que se cursarán únicamente por intermedio del Administrador;
- k)** Aquellos copropietarios que deseen construir dentro de su propiedad y dentro de ésta se encuentren árboles vetustos, no podrán proceder a la tala de los mismos sin la autorización por escrito del Departamento de Obras, órgano que inspeccionará si corresponde o proceder a talar dichos árboles, a los efectos de cuidar la conservación de los mismos;
- l)** 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 2°** - Se obligan a:

- a) En caso de ceder el uso de las respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, 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;
- b) El copropietario está obligado a comunicar inmediatamente al Administrador 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;
- c) El copropietario se obliga a conservar la urbanización en lo concerniente a los bienes de uso común, en perfecto estado de aseo, orden e higiene;
- d) Permitir el acceso del Administrador y/o persona comisionada por él, 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 del Paraná Country Club.-

**Artículo N° 4** - Todos los propietarios están obligados al pago por sus expensas comunes y servicios especiales por los conceptos enunciados en el Artículo 17 del Estatuto Social, 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 correspondiente pago se hará en la forma que determina el mencionado artículo del Estatuto del Consorcio, es decir dentro de los (10) diez días siguientes al vencimiento de cada período. El Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club 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, y de acuerdo a lo mencionado en el Artículo 17 del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, el Consejo de Administración del Paraná Country Club ordenará al Administrador la confección de 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.

**Artículo N° 6** - En caso de **MORA** en el pago de las expensas comunes, el copropietario se obliga a pagar, a más de las expensas vencidas, un monto equivalente al (10%) diez por ciento del total de la deuda pendiente, en concepto de interés punitivo, además de los intereses resarcitorios contemplados en el Artículo 23 del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.-

***“Modificado por Asamblea General Extraordinaria del treinta de agosto del año dos mil – Acta N° 14, estableciéndose que quedará a cargo del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, la regulación y fijación de la tasa a cobrar en concepto de interés punitivo.”***

**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 domicilio fijado por el copropietario en el Contrato de Compra Venta y/o Escritura traslativa de dominio de inmueble comprado dentro del Paraná Country Club, el que se considera válido y con efecto legal, en tanto el mismo no notifique por escrito al Administrador del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club el cambio de su correspondiente domicilio.-

**Artículo N° 9** - El copropietario declara conocer y aceptar el Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. Las cláusulas serán de aplicación a todos y a cada uno de los copropietarios, debiendo ser adjuntada copia a cada instrumento de transacción o contrato de compra-venta que se realice, toda vez que guarde relación con el inmueble o residencia, ubicado dentro del perímetro del Paraná Country Club.-

**Artículo N° 11** - Los señores 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 la autoridad pública competente, 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° 12** - Ante casos de incumplimiento en el presente documento se aplicarán las siguientes sanciones pecuniarias previstas en los siguientes incisos:

- a) Para los casos comprendidos en el Art. 3° Inc. 1°, puntos a), b), c), d), e), f), h), i), j) y l), una cantidad equivalente a un sueldo mínimo vigente a la fecha de la efectiva aplicación de la sanción.
- b) Para los casos comprendidos en el Art. 3°, 1°, punto g) y k), el triple de la sanción prevista en el inciso anterior.
- c) Para los casos comprendidos en el Art. 3°, 2°, punto b), c), y d), una cantidad equivalente a un sueldo mínimo vigente a la fecha de la efectiva aplicación de la sanción.

**Artículo N° 13** - El monto de las sanciones previstas en el Art. 12° del presente Reglamento, son exigibles de acuerdo a lo estipulado en el Art. 15,



inc. f) del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, en el que se contempla el cobro de cualquier importe que sea decidido por Asamblea de Copropietarios, por lo que tendrán el mismo tratamiento que las expensas comunes en cuanto al cobro y ejecutividad y por consiguiente es de aplicación en toda su extensión para este concepto, el Art. 17 del Estatuto Social del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. El Consejo de Administración tendrá (48) cuarenta y ocho horas posteriores a la presentación de descargo, para aceptar o desestimar, por escrito, los argumentos obrantes en él. 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. En caso contrario será de aplicación lo previsto en el Art. 12 del presente Reglamento.

**Artículo N° 15** - Las sanciones aludidas en el Art. 12 del presente Reglamento serán exigibles por parte del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, a partir del momento que éste las considere como firmes y sean notificadas fehacientemente por escrito al copropietario sancionado.

## **REGLAMENTO INTERNO SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO DEL PARANÁ COUNTRY CLUB**

**Artículo Primero:** Este Reglamento gobernará el funcionamiento del Club Social subordinado a lo dispuesto en los Estatutos del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. El presente Reglamento se considerará conocido, aceptado y deberá ser respetado por el socio desde el momento mismo de su incorporación al Club.

Las modificaciones del presente Reglamento serán decididas por Asamblea o por una Comisión nombrada por la misma. Las modificaciones se considerarán conocidas por los socios una vez aprobada las mismas y expuestas en los exhibidores del Club, sin perjuicio de la comunicación que pueda efectuarse individualmente.

El órgano encargado de la aplicación del Reglamento es el Consejo de Administración, el cual actuará de oficio, a solicitud de los miembros de comisiones o de socios del Club. En caso de duda prevalecerán los Estatutos del Consorcio de Propietarios.

El Consejo de Administración y las distintas comisiones que se formen serán los encargados de organizar, respetando el Artículo Décimo del presente Reglamento, actividades sociales, deportivas, recreativas, etc., tanto para mayores como para menores, tendientes a fomentar el trato entre socios y sus familiares, el sano esparcimiento y el deporte.

**Artículo Segundo:** La presente reglamentación se sustenta en lo enunciado en los Art. 2° inc. g) y 10 del Estatuto del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

El uso de la sede social, restaurante y dependencias anexas, de las instalaciones deportivas y recreativas y demás lugares cuyo destino se encuentra previsto en el Art. 9 del Estatuto del Consorcio de Propietarios, será de conformidad a lo que establecen en el Estatuto de Copropiedad y está reglamentación específica para su cuidado y funcionamiento. En los casos de titularidad del dominio d un lote por varias personas en condominio

o por sociedades en la zona residencial, los condóminos o la sociedad en su caso, deberán designar el condómino o persona que usufructuará de las instalaciones del Club. Para los condóminos o sociedades propietarias de lotes de la zona comercial, sólo podrán usufructuar las instalaciones del Club, aquellos condóminos que taxativamente están enunciados en el Reglamento Copropiedad de la Zona Comercial. Para el caso de existir viviendas plurifamiliares o en propiedad horizontal de un solo propietario en lotes de la mencionada zona podrán ser socios patrimoniales dichos condóminos, con las limitaciones expuestas en el Artículo Quinto, inc. c) del Reglamento de Copropiedad de la Zona Comercial. Para el caso de existir propietarios de locales comerciales, oficinas o departamentos bajo el régimen de propiedad horizontal no serán considerados socios patrimoniales en atención a lo enunciado en el Artículo Quinto inc. b) del Reglamento de Copropiedad para la Zona Comercial. Esta restricción deberá constar obligatoriamente en todas las escrituras traslativas de dominio.

**Artículo Tercero:** Se entiende por sector social y deportivo, toda la zona ocupada por edificio, instalaciones y dependencias destinadas a las actividades sociales, deportivas y culturales del Club.

Todos los socios del club y sus familiares tendrán acceso a las instalaciones del mismo y derecho a disfrutar del ejercicio de los deportes y juegos que se practiquen, respetando las reglas de cada especialidad y la vestimenta adecuada, aceptando las disposiciones de los Estatutos del Consorcio y el Reglamento del Club.

Se entiende por familiares al cónyuge, hijo varón menor de (18) diez y ocho años no emancipado y (22) veinte y dos años para las mujeres no emancipadas.

No se permitirá el uso de las instalaciones deportivas y sociales a empleados del Club, concesionarios, caddies, proveedores, empleados de socios, ni a cualquier otra persona que no halla llenado a satisfacción todos los requisitos para su ingreso como socio o invitado. No se permitirá ninguna actividad religiosa o política, temporal o permanente de persona alguna, sea socio o no, ni sociedad o entidad, dentro del predio del Club. Tampoco persona alguna podrá percibir particularmente participación pecuniaria resultante de actividades propias del Club. Esta última prohibición no es

aplicable a los concesionarios de las distintas actividades a que se dedican dentro del predio del Club.

Los socios podrán solicitar por escrito, el uso de las instalaciones del Club para fiestas o reuniones privadas en homenaje a socios o familiares.

Así mismo se harán responsables por cualquier daño a la propiedad o muebles, enseres, etc., durante el transcurso de la misma.

Los carteles, avisos, publicaciones y otras propagandas no originadas por el Club, deberán contar con la autorización del Consejo de Administración para ser exhibidas, colocadas o distribuidas dentro del predio del Club.

Tampoco podrán utilizarse las instalaciones del Club para la realización de rifas y/o sorteos que no fueran propiciados por éste. Los socios deberán exhibir el carnet que los acredite como tales cuantas veces les sea solicitado por el personal designado al efecto. Así mismo podrá ser requerido en las mismas oportunidades, el recibo que acredite el pago de la última cuota social, y en el caso de existir atraso en el pago de las mismas, no le sea permitido el uso de las instalaciones deportivas del Club Social.

Cualquier sugerencia o queja que pueda tener el socio, será presentada por escrito ante el Consejo de Administración, quien deberá expedirse, en la mayor brevedad respecto a la inquietud planteada.

Terminada la práctica de alguna de las disciplinas deportivas, deberán cambiar su indumentaria por otra adecuada para ingresar al salón comedor y sala de estar. El uso de traje de baño es de exclusividad de la piscina, solarium y cantina, no permitiéndose el ingreso en estas condiciones, al sector netamente social del Club.

No se permitirá el ingreso al Club de contingentes de turistas. En los casos de delegaciones de otros clubes con los cuales se mantenga intercambio, o que participarán en torneos, serán invitados por el Club a través del Consejo de Administración. Los socios podrán invitar a quienes no sean socios, solicitando autorización por escrito al Consejo de Administración e informando los datos necesarios que permitan identificar al invitado como

así también la disciplina deportiva o instalación del Club que se desea utilizar. Los socios a quienes se les ha otorgado permiso para el ingreso de invitados, serán responsables por los mismos, en todo momento. Un socio sólo podrá presentar hasta (5) cinco invitados por vez, con comunicación anticipada de (48) cuarenta y ocho horas al Consejo de Administración.

**Artículo Cuarto:** Para el cumplimiento de sus fines, el Club podrá crear diferentes categorías de socios:

- a) Socio Propietario al titular de cada uno de los lotes de la zona residencial y al titular de los lotes de la zona comercial enunciados en el Reglamento de Copropiedad de dicha zona, con la inclusión de los familiares de aquellos, de acuerdo al grado de parentesco, edad y composición del grupo familiar que se estimen convenientes. La venta del lote o vivienda funcional en ambas zonas, hará perder la categoría de "**Socio Propietario**" a su titular y la calidad de socio a quién la haya obtenido con su vinculación con aquél.
- b) El Club podrá tener socios no propietarios reconociendo las siguientes categorías: **1)** Honorarios, **2)** Plenos, **3)** Dependientes Juveniles, **4)** Transeúntes, **5)** Usufructuarios, **6)** Correspondientes.

- 1)** Son **Socios Honorarios**, el Presidente de la República, el Gobernador del Alto Paraná y el Intendente de la Municipalidad de Hernandarias, gozando de todos los derechos y privilegios desde su nombramiento para el cargo hasta que cesen en los mismos.

También aquellas personas que por sus méritos relevantes al país, a la comunidad, o al Club sean designadas como tales por la Asamblea General del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, a propuesta del Consejo de Administración o a petición de condóminos que representen más del (50%) cincuenta por ciento de los votos del consorcio. Tendrán todos los beneficios y durarán como tales con carácter vitalicio.

- 2)** Son **Socios Plenos**, los que al momento de la liquidación del Paraná Country Club sustentaban dicha categoría de socio. Tendrán todos los privilegios con relación al usufructo del club

social, que gozaban con anterioridad a la liquidación del club antes mencionado.

- 3) Son **Socios Dependientes**, los hijos solteros de socios propietarios y plenos (varones mayores de (18) diez y ocho años y las mujeres mayores de (22) veinte y dos años). Gozarán todos los beneficios que ofrece el Club y pagarán las cuotas de mantenimiento que se establezcan para la categoría.
- 4) Son **Socios Juveniles**, los varones hasta (18) diez y ocho años y las damas hasta los (22) veinte y dos años inclusive, que sin ser hijos de socios propietarios, quisieran usufructuar las instalaciones del Club, para la práctica de deportes u otros beneficios. Pagarán la cuota de mantenimiento que se establezca para esta categoría de socio.
- 5) Son **Socios Transeúntes**, aquellas personas que se hallen de paso en el Departamento del Alto Paraná y no tengan domicilio fijo en el mismo. Deberán solicitar admisión al Consejo de Administración, y en el caso de ser aceptados, pagarán las cuotas de mantenimiento que se establezcan para la categoría. La duración de esta categoría no podrá exceder de un año no renovable.
- 6) Son **Socios Usufructuarios**, aquellas personas que no siendo propietarios de lotes en la zona residencial y de viviendas unifamiliares permanentes en la zona comercial que no sea propiedad horizontal, soliciten asociarse al Club previa autorización de admisión por parte del Consejo de Administración. En el caso de las empresas hoteleras ubicadas dentro de la zona residencial, sus huéspedes podrán usufructuar de las instalaciones deportivas con la presentación de una credencial especial que el Consejo de Administración otorgue al efecto para cada caso, previo pago del canon que para cada disciplina se estipule.
- 7) Son **Socios Correspondientes**, las personas asociadas a otras entidades del país o del extranjero, similares al **PARANÁ COUNTRY CLUB**, siempre que sus clubes hayan suscripto acuerdos de reciprocidad, y mientras dichos acuerdos se mantengan en vigencia no pagan cuotas de mantenimiento. Para ser socio, salvo la categoría Honorario, deberá antes de usufructuar las instalaciones, presentar al Consejo de

Administración del Consorcio de Propietarios una solicitud avalada por uno o más socios, a los efectos de su incorporación al Club. Una vez aceptada la solicitud por el Consejo, el mismo quedará definitivamente incorporado y regido por los estatutos sociales del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

El Consejo de Administración establecerá las cuotas de pago por mantenimiento para cada categoría de socios. Para el caso de Socio Propietario dichas cuotas estarán incluidas dentro de las expensas comunes que deba cobrar el Consorcio consideradas parte integrante del total de las expensas comunes que deba pagar el propietario de un inmueble dentro de la urbanización. Además podrá fijar cuotas de ingreso para aquellos que se incorporen como socios en cualquiera de las categorías, con excepción de los Socios Propietarios.

**Artículo Quinto:** El Consejo de Administración podrá delegar sus funciones para fomentar y/o promover la práctica y desenvolvimiento de las actividades deportivas, sociales y culturales del Club. Pudiéndose crear las siguientes comisiones de apoyo a las actividades que desarrolla el Consejo.

**Comisión de Relaciones Públicas, Fiesta y Propaganda:** Las misiones y funciones de esta Comisión es la de preparar el calendario de actividades sociales, culturales, y la propaganda de todas las actividades. Tomará contacto con clubes similares, mantendrá relaciones con entidades de servicio, de gobierno, benéficas, culturales autoridades locales, y otros, para los fines que beneficien al Club.

**Comisión de Deportes:** Organizará las actividades deportivas, y supervisara las mismas, además de las instalaciones destinadas a la práctica de los distintos deportes y del personal afectado a las mismas en forma permanente o temporaria. Cuidará que el Club se encuentre debidamente representado en Torneos Interclubes o similares, designando al efecto los equipos correspondientes. Aceptará las donaciones sin cargo que se realicen con destino a premios de torneos, siempre que sean en especie. Estudiará y propondrá al Consejo de Administración los derechos a ser abonados por cada socio, invitados y visitante, para la práctica de cada uno de los deportes. Esta Comisión podrá delegar sus subcomisiones para cada disciplina

deportiva las funciones que ellas demanden, para así optimizar los resultados que de ella se esperan.

**Comisión de Disciplina:** Tendrá a su cargo la investigación y dictamen, por el procedimiento sumarial, de todos los hechos u omisiones que pueda dar lugar a sanciones para las distintas categorías de socios. Esta Comisión deberá redactar el Reglamento de Disciplina y la regulación de las sanciones que hubiere de aplicarse al socio infractor. La Comisión elevará al Consejo de Administración todos los antecedentes del caso con la graduación de la sanción solicitada por la Comisión. En caso que el Consejo de Administración decida no aplicar o disminuir la sanción solicitada por la Comisión deberá fomentar y dejar por Acta las razones que motivaron el cambio.

**Comisión de Compras y Control de Precios:** Tendrá a su cargo:

- a) Control de los precios de cantina y restaurante los cuales deberán mantenerse a precio promedio razonable. Para el efecto, deberá hacerse un control periódico de los precios o artículos ofrecidos. En caso de constatarse precios desmedidos, informará al Consejo de Administración quién deberá tomar las medidas correctivas en un plazo no superior a (30) treinta días.
- b) Llamar a licitación para la previsión de los bienes y servicios que contrate el Club, los sobres con las ofertas serán lacrados y sólo abiertos en el día y hora prefijado y en presencia de los oferentes.
- c) Controlar las compras ocasionales menores realizadas para el Club. En todos los casos éstas sólo podrán ser realizadas previa solicitud de (3) tres presupuestos a distintas empresas, los cuales deberán quedar archivados en cada ocasión con la indicación del presupuesto aceptado, y en caso de no ser el menor, con explicación del motivo de la aceptación.

Esta lista de comisiones es meramente enunciativa y no taxativa, por lo cual se podrá formar tantas comisiones como necesidades tenga el Club para su buen funcionamiento. Las comisiones que se puedan crear, deberán redactar las misiones y funciones que competarán cumplir, y serán anexadas a este Reglamento con la simple solicitud ante el Consejo de Administración.



**Artículo Sexto:** El Consejo de Administración y las comisiones, esta última con autorización del primero podrán reglamentar el uso de las instalaciones por parte de las diferentes categorías de asociados, pudiendo establecer horarios y/o cánones y tarifas para el acceso a instalaciones específicas tanto para los asociados como para los invitados. Toda persona que compre uno o varios terrenos a la Sociedad Urbanizadora deberá abonar (1000 U\$S) un mil dólares americanos, por cada lote en concepto de Derecho de Usufructo de la sede social y de las zonas recreativas y deportivas de la urbanización.

El pago del presente concepto a solicitud del adquirente de los lotes se podrá financiar hasta en (36) treinta y seis cuotas iguales. El pago que por derecho de usufructo debe realizar el nuevo propietario tiene el encuadre previsto en el Artículo 15 inc. "f" del Estatuto del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. Para el caso de mora en el pago del derecho de usufructo, el mismo tendrá el tratamiento previsto en el Artículo 17 del Estatuto antes enunciado. Se consideran invitados de socios a aquellas personas que no están enmarcadas en ninguna categoría de socios, y que mediante autorización del Consejo de Administración, y mediando solicitud por escrito de algunas de las calidades de socios existentes, con excepción de los socios honorarios, transeúntes y correspondientes, puedan hacer uso de las instalaciones del Club, con los mismos requisitos que se solicitan a los socios.

**Artículo Séptimo:** El Consejo de Administración, a solicitud de la Comisión de Disciplina podrá aplicar sanciones a los asociados en caso de inconducta, mora en el incumplimiento de sus obligaciones y/o actitudes reñidas con los objetivos sociales, pudiendo privarlos del uso total o parcial de las instalaciones, cobrar intereses punitivos, multas e indexar las deudas, e incluso, llegar a la expulsión. Al Socio Propietario no se lo podrá expulsar del Club, por alguna inconducta de él o de sus dependientes, pero se lo podrá sancionar con determinado tiempo de no usufructo del Club según lo disponga el Consejo de Administración para cada caso de indisciplina, en estas condiciones el socio propietario seguirá pagando su cuota de mantenimiento. Aquel que se encuentre en mora con sus cuotas, serán aplicables las sanciones previstas en el ítem relativo a expensas comunes. Sólo los Socios Propietarios tendrán voz y voto en las Asambleas del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

**Artículo Octavo:** Los hijos de socios menores de (15) quince años ya sean estos patrimoniales, plenos y usufructuarios estarán exentos del pago de derechos para la práctica de cualquier disciplina deportiva dentro del área deportiva, cultural y social de la urbanización. Además tendrán el usufructo gratuito de determinada cantidad de horas de enseñanza de las diferentes disciplinas deportivas con los profesores de cada área.

**Artículo Noveno:** Un consejero perteneciente al Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios actuará como Coordinador de las actividades que se desarrollen dentro del Club. El Consejo de Administración en su primera sesión, y por simple mayoría de votos presentes, designará de su seno al Coordinador.

**REGLAMENTO INTERNO  
ZONA COMERCIAL  
PARANA COUNTRY CLUB**

**Aprobado en Asamblea General Extraordinaria del 25 de Agosto del año  
1997**

**Artículo Primero:** Este Reglamento regirá las relaciones de los propietarios de lotes y edificaciones de la Zona Comercial y de Proyectos Especiales, que se desprenden de la Finca N° 3343 del Distrito de Hernandarias, y conforme al LIBRO CUARTO, TÍTULO VI, del CÓDIGO CIVIL, de la URBANIZACIÓN PARANÁ COUNTRY CLUB, la ley 1294/89 Orgánica Municipal, parte pertinente y el Estatuto del consorcio de Propietarios, el cual se halla aprobado por Asamblea Extraordinaria de fecha 10 de noviembre de 1995.

**UBICACIÓN DE LA ZONA COMERCIAL**

**Artículo Segundo:** Dentro de la Urbanización Paraná Country Club, se fija la Zona Comercial y de Proyectos Especiales, la comprendida dentro de los siguientes límites: al Oeste, la Supercarretera de Itaipú; al Norte, Parque Acaray; al Sur, con el Río Acaray, y al Este, con el alambrado perimetral que divide la Zona Residencial de la Zona Comercial. Se adjunta los planos que corresponde a la Zona Comercial y que forman parte de este Reglamento

**CATEGORÍAS DE PROPIETARIOS**

**Artículo Tercero:** En la Zona Comercial se distinguen las siguientes clases de propietarios, los cuales tendrán un tratamiento diferente según se encuentren en una u otra categoría:

- a) Propietarios con vivienda unifamiliar u oficina permanente y/o lotes sin construcción.
- b) Propietarios de edificios destinados a la obtención de renta.
- c) Propietarios de locales u oficinas en propiedad Horizontal.
- d) Propietarios de terrenos para Proyectos Especiales.

Los propietarios con vivienda unifamiliar u oficina permanente y/o lotes sin construcción tendrán los mismos derechos y obligaciones que estipulan los estatutos del Consorcio de Propietarios para los propietarios de la Zona Residencial. Los derechos y las obligaciones determinan proporcionalmente por la superficie que poseen dentro de la urbanización, fijándose un módulo mínimo de (500) quinientos metros cuadrados en la Zona Comercial.

Los propietarios con locales u oficinas 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 (Art. 2129 CCPI).

Esta categoría de propietarios ajustará sus derechos y obligaciones de acuerdo a lo que se establezca en esta reglamentación, dado que en los Estatutos del Consorcio de Propietarios en su Artículo Cuarto se menciona que para ser Copropietario de la Urbanización Paraná Country Club deberán ser propietarios de una o mas parcelas dentro de la urbanización, y esta superficie del lote sobre el cual está edificado el inmueble afectado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los propietarios de edificios destinados a la obtención de renta, son aquellos que ejercen una actividad comercial, profesional o de servicio legal, y que no están taxativamente prohibidas por este Reglamento. Los derechos y las obligaciones de estos propietarios se regirán por lo que establezca la presente reglamentación.

Los propietarios de terrenos de Proyectos Especiales son aquellos donde los inmuebles estarán destinados a los fines para los que fueron solicitados en su compra. Estos inmuebles tendrán un tratamiento especial en el pago de sus expensas de acuerdo a lo que determinó la Asamblea de Condóminos. Si algún propietario destinare fines no previstos en la compra de dichos bienes, perderán todo derecho sobre el tratamiento especial de que se haya determinado para el pago de las expensas comunes. Además si el propietario de dichos inmuebles adeudare mas de seis meses en las expensas comunes, perderán automáticamente los beneficios antes

descripto con respecto al pago de las expensas, consecuentemente pasarán a pagar por el Régimen General de Cobranzas para las expensas comunes.

### **ACTIVIDADES PROHIBIDAS**

**Artículo Cuarto:** Queda totalmente prohibido realizar las siguientes actividades dentro de la Zona Comercial de la Urbanización Paraná Country Club:

- a) Hotel o Motel que presta servicios por hora,
- b) Almacenamiento de mercaderías en depósitos destinados a la 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 Boites, Clubes Nocturnos o Night Club,
- e) Cementerios,
- f) Seminarios y Conventos de ningún tipo de religión,
- g) Lugares destinados a la actividad de juegos de azar, tales como Casinos, Bingos, Loterías, Quinielas, etc.,
- h) Fabricación o industrialización de productos que afecte al medio ambiente o genere cualquier tipo de polución,
- i) Cría y venta de animales de cualquier especie,
- j) Actividad agropecuaria extensiva, entendiéndose por tal a la siembra de cualquier especie de productos agrícolas,
- k) Actividades relacionadas con el manipuleo y el fraccionamiento de sustancias químicas, tóxicas, inflamables, corrosivas, radioactivas o de características similares que pudieren ser contaminantes al medio ambiente, nocivas y/o peligrosas para la salud de todos los habitantes de la urbanización.

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**Artículo Quinto:** Los derechos y las obligaciones para cada categoría de propietarios son las siguientes:

- a) Los propietarios con vivienda unifamiliar u oficina permanente o lotes sin construcción se registrarán por lo establecido en la cláusula tercera segundo párrafo.
- b) Los propietarios de edificios destinados a la obtención de renta tendrán los mismos derechos y obligaciones que los propietarios mencionados en el inciso a) de esta cláusula, pero no serán extensivos esos derechos y obligaciones a sus inquilinos o empleados si los tuvieren para usufructuar de las instalaciones del área deportiva, cultural y social de la urbanización.

Para el caso de ser un ente jurídico el propietario del edificio, éste deberá designar la persona que usufructuará de las instalaciones de esta categoría de condóminos que podrán hacer uso de las Instalaciones del área deportiva, cultural y social de la urbanización siempre que sean aceptados como socios usufructuarios por la Comisión del Club y paguen cuota de ingreso anual y de mantenimiento para dichas instalaciones al momento de su solicitud.

- c) Los Propietarios con vivienda permanente, locales u oficinas en propiedad horizontal, tendrán los mismos derechos y obligaciones mencionados en el inciso anterior, pero con respecto al usufructo de las Instalaciones deportivas, culturales y sociales de la urbanización no tendrán los derechos como condómino propietario de una parcela dentro de la urbanización, es decir, no podrán utilizarlos mismos bajo la condición de "Socio Propietario", tampoco están obligados al pago de la cuota social que rige para el mantenimiento de las Instalaciones del área deportiva, cultural y social de la urbanización.
- d) Los propietarios de Proyectos Especiales, tendrán los mismos derechos y obligaciones mencionados en el inciso a) del presente artículo.

**Artículo Sexto:** 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 presta el Consorcio de Propietarios, con las excepciones expuestas en la cláusula anterior con respecto a las Instalaciones deportivas, culturales y sociales de la urbanización.

El cálculo de las expensas para la Zona Comercial será la que surja de lo estipulado en el Artículo Décimo Quinto del Estatuto del Consorcio de Propietarios y de las Resoluciones que sobre el particular decidan los condóminos en asamblea. Para el caso de mora en el pago de las expensas comunes o cualquier pago que hubiere de tener que hacer el condómino a favor del Consorcio de Propietarios regirá el Artículo Décimo Séptimo del Estatuto del Consorcio de Propietarios.

**Artículo Séptimo:** La participación en las asambleas de los propietarios de la categoría **a), b) y d)** mencionados en la cláusula tercera de este Reglamento los rige lo estipulado en el articulado del Estatuto del Consorcio sobre el particular, es decir que para aquellos condóminos que cuenten con una unidad igual o menor a (500) quinientos metros cuadrados de lote, tendrán un voto. En cuanto a los propietarios de la categoría **c)** de la misma cláusula, sólo podrán tener voz y no voto, por las limitaciones expuestas en el Artículo Cuarto del Estatuto del Consorcio. Además esta categoría de condómino no podrá ser elegido como consejero para la Administración del Consejo. Con respecto a la categoría **d)** las limitaciones en los votos que les corresponda será proporcional a los beneficios que les hayan sido otorgados por la Asamblea de consorcistas.

## **PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES**

**Artículo Octavo:** Todo propietario o quién ocupe su lugar debe cumplir con los usos previstos en el Estatuto de Copropiedad y el presente Reglamento, debiéndose observar las limitaciones y prohibiciones legales y contractuales, cuyas líneas principales a continuación se enumeran.

Está prohibido:

- a)** Usar lugares comunes para fines distintos de aquellos para los 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, aún los abiertos o al aire libre, con especial atención a calles y aceras.
- d)** Depositar desechos de cualquier índole que afecten la estética de la urbanización o posibiliten daño y molestia.
- e)** Construir o instalar mejoras y obras sin previo permiso Consorcial y oficial, en partes propias o comunes, salvo prescripción expresa reglamentaria a favor de ella.
- 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 expresamente por el Consejo.
- 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 Consorcio trabajos o servicios de carácter particular dentro de su horario de trabajo.
- l)** El uso de áreas comunes para el estacionamiento permanente de camiones.

Se establecerán sanciones al incumplimiento del o de los reglamentos vigentes.

Es obligatorio:

- a)** Avisar a la Administración cualquier cesión de uso o transferencia de unidad.
- b)** Avisar de cualquier enfermedad infecto contagiosa dentro del ámbito consorcial y sanitariamente donde legalmente corresponda.
- c)** Respetar la limpieza, orden e higiene en las partes y accesos comunes.
- d)** Admitir el acceso del Administrador a la unidad cuando las razones de beneficio común a juicio de éste o del Consejo de Administración, o de circunstancias de peligro o urgencia así lo ameriten.



## DE LAS CONSTRUCCIONES

**Artículo Noveno:** Deberán presentar los planos de anteproyecto al Consejo de Administración, hasta tanto se creará el Plan Regulador y los Reglamentos de Construcción para esta zona. Una vez cumplido esto, la aprobación la hará el Departamento de Obras.

# REGLAMENTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

## ZONA RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES

### TÍTULO PRIMERO FINALIDAD Y ALCANCE

**Art. 1** - El Reglamento General de la Construcción tiene por objeto orientar la actividad edilicia del Paraná Country Club en todo proyecto de carácter residencial y exclusivamente unifamiliar, establecer las normas de construcción, seguridad, confort, funcionalidad y estética a las cuales deberá ajustar su gestión todos los intervinientes en el proceso de la construcción conforme lo establecen los Estatuto de Copropietarios.

**Art. 2** - El Consejo de **Administración** tiene a su cargo el estudio y la aprobación de los planos de construcciones que presenten los copropietarios de conformidad a las disposiciones del presente y de los reglamentos internos de edificación, pudiendo delegar sus funciones en sub-comisión técnica que se designe al efecto.

**Art. 3** - Estas disposiciones se refieren a todo lo que se relaciona con Proyecto, Construcción, Ampliación, Refacción e Inspección de construcciones y otras especificaciones técnicas a las cuales podrán tener conocimiento con solo remitir una nota por escrito al Consejo de Administración especificando las dudas.

**Art. 4** - Las normas de este Reglamento prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia.

### TÍTULO SEGUNDO GENERALIDAD SOBRE ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA

**Art. 5** - La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético del Paraná Country Club.

**Art. 6** - La arquitectura de un edificio u obra deberá armonizar con las características de "**Casa de Campo**", su tipo, carácter y proporciones contribuirán a mejorar la belleza del conjunto urbano.

**Art. 7** - Los principios urbanísticos, el paisaje urbano, el conjunto y la perspectiva primarán sobre las conveniencias particulares. Deberán siempre respetarse las características topográficas del terreno, y en ocasiones de nivelarse se propondrá un escalonamiento respetando las cotas de nivel existentes, pudiendo llegar la nivelación del terreno en los puntos máximos a 0,50 m. (Ver detalle 3).

**Art. 8** - La tasa de ocupación máxima es de (50%) cincuenta por ciento del área total del terreno, relación, ocupación en planta baja con el área verde es de 1.1.

**Art. 9** - En ningún caso, las construcciones de residencias "**unifamiliares**" podrán ser menores a (180 ms) ciento ochenta metros cuadrados de superficie construida.

**Art. 10** - El Departamento de Obras podrá requerir la memoria arquitectónica adoptada en relación al conjunto y el paisaje urbano.

**Art. 11** - Las fachadas principal, posterior y las secundarias deberán, construirse ajustándose estrictamente a las respectivas normas de retiro y referidas a la calle principal, la cual está determinada por el Consejo. (Ver detalle 1, 2 y 3).

**Art. 12** - Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las construcciones será obligatorio presentar un plano total de la misma salvo que se trate de mantenimiento t conservación sin alteración de las formas y estructuras anteriores.

**Art. 13** - En los pisos altos, balcones y fachadas principal puede salir de la línea de edificación hasta (1,20 m.) un metro con veinte centímetros, siempre que se respeten los retiros correspondientes para cada caso.

**Art. 14** - Las edificaciones podrán ser hasta dos plantas, siendo la altura máxima permitida de (10 m.) diez metros sobre el nivel de la vereda, tomados en la cota media del frente del predio, en caso de tratarse de un lote en esquina esta cota será tomada de acuerdo a la calle principal, esta última será determinada por el Consejo y por debajo del nivel establecido podrán construirse subsuelo y semi-subsuelo.

**Art. 15** - Las áreas destinadas al servicio y tendedores estarán diferenciadas y zonificadas de manera a no interferir la imagen visual de la obra y su entorno.

**Art. 16 - TECHOS.** La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrecible y mal conductor término como ser teja, pizarra o loza de hormigón siempre que se tomen las precauciones para conseguir su conveniente aislamiento. Los propietarios no podrán utilizar en la ejecución de sus obras, materiales perecederos (pajas, cartón, fibrocemento, zinc, etc.) como así tampoco construcciones provisorias, (casillas de maderas, carpas, etc.) con carácter permanente, que afecten negativamente a las características de la urbanización.

**Art. 17** - La cubierta de locales que no sean habitables, como obradores, servicios higiénicos del personal y construcciones provisorias se ejecutarán con material impermeable e incombustible.

**Art. 18 - MUROS.** Se levantarán de acuerdo con las reglas constructivas que dictan las ordenanzas municipales y las normas que establecen el Consejo Administrativo con respecto a las mismas. No permitiéndose la construcción de muros externos de materiales no mencionados en este artículo.

Podrá construirse muros:

De hormigón y bloque hueco o macizos del mismo.

Muros de piedra.

De ladrillos de bloques o ladrillos huecos.

De ladrillos comunes.

### **Art. 19 - RETIROS.**

Sobre Calles, (5 m) cinco metros mínimo desde la línea linderera a la edificación.

Sobre Avenidas, (6 m) seis metros mínimo desde el límite de la Avenida.

Sobre el Campo de Golf, (6 m) seis metros de la línea de edificación del Campo de Golf.

Sobre fondos linderos, (3 m) tres metros desde la edificación del lindero.

Linderos: La edificación deberá apartarse 2.00 m. Como mínimo de los mismos, siempre que no existan aberturas bajas de iluminación, si existieren 3,00 m. Como mínimo. Entendiéndose por aberturas bajas las menos de (1,70 m.) un metro setenta centímetros (Ver detalle 1 y 2).

## **TÍTULO TERCERO**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN TRÁMITES PARA INICIAR UNA OBRA**

**Art. 20** - Se deberá solicitar permiso para:

Construcciones.

Ampliaciones, transformaciones y modificaciones de lo ya construido.

Construcción de muros de contención.

Demolición de todo tipo de construcción.

Ejecución de refacción de fachadas.

Trabajos cuya ejecución necesiten de valla provisoria para ocupar la vía pública con materiales.

Instalaciones que afecten la imagen estética del conjunto urbano.

Desmontes y rellenos.

### **REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS**

**Art. 21** - Toda persona que bajo su responsabilidad se encuentre el proyecto, construcción o refacción de cualquier obra dentro del predio del

Paraná Country Club, debe hallarse anotado en carácter de profesional de obras en el registro, que para tal efecto se habilita en el Departamento de Obras.

**Art. 22** - Los profesionales responsables de cualquier obra a ser iniciada dentro de los límites del Paraná Country Club están obligados a comunicar al Servicio de Seguridad 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 Paraná Country Club.

**Art. 23** - El registro debe consignar: nombre, domicilio, firma del profesional y gremio al que pertenece. Deberá además presentar la copia de patente actualizada del Municipio de Hernandarias.

### **PASOS PARA LA CONFORMIDAD DE LOS PLANOS POR EL DEPARTAMENTO DE OBRAS**

**Art. 24** -

**1°)** Anotarse en el Registro de Profesionales de Obras en el Departamento y presentar una copia de la Patente Municipal actualizada del Municipio de Hernandarias.

**2°)** Solicitud dirigida al Municipio de Hernandarias.

**3°)** Presentación de 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°)** Carpeta de planillas Cálculos y Cómputo Métrico:

**a)** Planta de ubicación del edificio dentro del predio, y de los árboles existentes consignándose en los mismos las medidas del lote 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 sus cotas correspondientes. Esc. 1/50.

- c) Secciones longitudinales y transversales que den una idea de las características exactas de la obra 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.
- d) \*\*\*\*
- e) Título de propiedad del inmueble, pudiendo presentar fotocopia autenticada del mismo o boleta de compra-venta, que acredite el dominio del interesado.
- f) Estar al día con el pago de las expensas comunes.
- g) Estar al día con el pago de la Inmobiliaria.
- h) Poseer un tanque de agua subterráneo de (2000 lts.) dos mil litros (mínimo).
- i) Proyecto de desagüe cloacal (pozo ciego) con conexión para la red interna.
- j) Abonar (50 U\$S) cincuenta dólares americanos.

## **RÓTULOS**

Tamaño del rótulo 9 cms. por 18 cms.

El rótulo de los planos contendrá los siguientes datos: Objeto y Destino del Proyecto, Construcción, Ampliación, Refacción y vivienda.

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

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

Cuenta corriente catastral.

Superficie del terreno y superficie construida. (Ver detalle 3).

## **COLORES CONVENCIONALES**

Los colores a usarse serán firmes y nítidos, en ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de interpretar.

Se utilizarán los siguientes colores:

**ROJO:** Para las partes nuevas a construir.

**NEGRO:** Para las existentes y las que se conservarán.

**AMARILLO:** las partes a demoler.

**AZUL:** Aquellas que representen hierro o acero.

**MARRÓN:** Aquellas que representen madera.

**VERDE:** Aquellas que representen hormigón

Las futuras construcciones con simples líneas y con la leyenda de Edificación Futura.

### **PLAZO PARA EL ESTUDIO O CONFORMIDAD DE DOCUMENTOS**

**Art. 25** - Quince (15) días hábiles a contar de la fecha de iniciación de cualquier expediente, cuando para el estudio de los documentos se requieran más plazos, estos se prolongarán según el Consejo lo crea conveniente.

**Art. 26** - Si los documentos estuvieran en orden el Departamento de Obras extenderá el permiso y entregará los documentos aprobados para su posterior presentación en el Municipio de Hernandarias conforme lo establecen las ordenanzas con el compromiso por parte del propietario de presentar una copia de Resolución, Planos y Planillas.

**Art. 27** - Casos de documentación incompleta e inexactitudes serán devueltos para su aclaración. No se aceptarán rótulos a mano alzada, enmendados o superpuestos.

### **DESISTIMIENTO DE OBRAS**

**Art. 28** - Deberá manifestar por escrito en el expediente respectivo, así también como cambio de profesional o retiro del profesional responsable.

### **OBRAS PARALIZADAS**

**Art. 29** - Cuando el Departamento de Obras compruebe que una obra quedó paralizada por más de (6) seis meses dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "**paralizada**". Se notificará de ello a las personas intervinientes, quienes deberán mantener los medios de higiene y seguridad.



## OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

**Art. 30** - El Departamento suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados por la misma y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión se requerirá la cooperación de la fuerza pública.

**Art. 31** - El Departamento de Obras 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.

**Art. 32** - 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 (aceras, cordones, etc.).

## TÍTULO CUARTO

### EJECUCIÓN DE OBRAS

**Art. 33** - Podrá iniciarse la obra previa obtención del permiso otorgado por el Departamento de Obras del Paraná Country Club.

**Art. 34** - Toda construcción a ser realizada **POR ETAPAS** deberá presentar al Departamento de Obras un Programa de Desarrollo de la misma con su cronograma del tiempo de **INICIO Y EJECUCIÓN** de cada uno de ellos para poder realizar una eficaz fiscalización.

**Art. 35** - Al inicio de los trabajos en una obra deberán colocarse frente a la misma letreros conteniendo los nombres de los profesionales con sus respectivas patentes, y ser de una dimensión mínima de 0,60 m X 0,80 m.

**Art. 36** - En toda obra deberá preverse un local para usarlo como obrador para el personal, el cual estará de espaldas a la vía pública, con tapa

juntas y pintado de blanco, además deberá tener servicio higiénico en perfecto estado y resguardo.

**Art. 37** - El horario de trabajo se adecuará a las normas internas, siendo la norma de 07:00 a 18:00 horas, sábados hasta las 12:00 horas, domingos y feriados no se trabajará.

**Art. 38** - La permanencia del personal sereno en obras será únicamente de (2) dos personas, las cuales serán debidamente identificadas por el Servicio de Seguridad.

**Art. 39** - En caso de hormigonados, deberá comunicarse al Servicio de Seguridad para su permiso y ser avisados a los vecinos.

**Art. 40** - Está permitido el ingreso dentro del predio del Paraná Country Club de camiones con una carga no mayor a (12.000 Kg.) doce mil kilogramos.

**Art. 41** - En caso que el Consejo de Administración considere necesario deberá colocarse una valla provisoria al frente y a los linderos del terreno, teniendo ésta una altura no menos de (2,00 mts.) dos metros y un paso libre de (1,00 mt.) un metro de ancho entre la valla y el filo del cordón del pavimento.

**Art. 42** - Queda prohibida la ocupación de la vía pública y de terrenos colindantes, que no pertenezcan a la obra con materiales, escombros y otros elementos procedentes de la misma. Caso contrario, la Administración podrá ejecutar tales trabajos a cuenta del propietario.

**Art. 43** - Si hubiera que utilizarse predios linderos y por gestión personal se haya conseguido el permiso otorgado por el propietario deberá comunicarse por escrito al Departamento de Obras.

**Art. 44** - Todo profesional y/o contratista es responsable de cualquier daño ocasionado a terceros, imputables a la limpieza de los mismos. Caso que si así no lo hiciere, tales trabajos se realizarán por vía administrativa con cargo correspondiente al propietario.

**Art. 45** - Las excavaciones y rellenos no deberán afectar estructuras, instalaciones y cimientos vecinos o crear situaciones de peligro potencial. Para cualquier tipo de excavaciones modificando la topografía existente deberá obligatoriamente presentar al Departamento de Obras los planos aclaratorios con las respectivas cotas modificadas para ser estudiados y aprobados, para posteriormente ser ejecutados.

**Art. 46** - En caso de efectuarse modificaciones en la topografía existente, éstas deberán respetar los retiros correspondientes para cada situación particular. Ej. Terreno que linde con una calle y con el Campo de Golf en la parte posterior, en esta última deberá respetar los (6,00 mts.) seis metros de retiro y luego realizar las modificaciones, así mismo en las laterales. (Ver Detalle 3).

**Art. 47** - El Departamento de Obras puede ordenar la demolición de una estructura o parte de ella que amenace desplomarse, como así mismo poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer. Se notificará al propietario de los trabajos a realizarse y el plazo de ejecución.

**Art. 48** - Toda construcción deberá contar con un tanque de agua subterránea con una capacidad mínima de (2000 lts.) dos mil litros, el que deberá ser abastecido por la red de agua corriente, a partir del tanque podrá colocarse una bomba hidroneumática para darle la presión deseada, quedando prohibida la colocación directa de la misma a la red de suministro de agua corriente.

**Art. 49** - Las características constructivas y técnicas de las fosas o cámaras sépticas se regirán por las disposiciones de Corposana.

**Art. 50** - Las instalaciones eléctricas y mecánicas se regirán conforme a lo establecido en los reglamentos técnicos de media y baja tensión de la Ande.

**Art. 51** - Todo propietario de un predio baldío o edificado deberá construir en su frente cercas y aceras de acuerdo con las normas de este Reglamento.

**Art. 52 - ACERAS.** Podrán ser de materiales como; hormigón en bloques o continuos y éstas podrán tener una dimensión máxima de (1,300 mts.) un metro con treinta centímetros, dejando entre la L.M. y la acera un solado mínimo de (0,80 mts) ochenta centímetros. Las medidas de las aceras estarán determinadas por el Consejo de Administración para cada caso particular. (Ver Detalle 4).

**Art. 53 - CERCAS.** Podrán ser de albañilería hasta (0,30 mts.) treinta centímetros sobre el nivel del terreno, luego cerco vivo o solamente cerco vivo, es decir, cualquier tipo de planta.

## **TÍTULO QUINTO**

### **DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

**Art. 54** - El control de obra se llevará a cabo de acuerdo a lo que rigen en este Reglamento.

**Art. 55** - El profesional es el único responsable de las deficiencias en la obra y de las alteraciones que se produzcan en las mismas con relación a los planos aprobados por el Departamento de Obras.

**Art. 56** - El Departamento de Obras tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas a las construcciones mediante un personal técnico especializado para verificar que ésta se lleve a cabo en conformidad a los planos aprobados.

**Art. 57** - En el predio donde se realicen las obras, el responsable deberá contar con una copia de los planos y permitir el acceso al inspector de obras. Caso que se niegue a hacerlo se labrará un acta con testimonio de un agente de seguridad.

**Art. 58** - Cada vez que el Departamento de Obras del Paraná Country Club considere necesario podrá citar en la obra al profesional mediante notificación con una anticipación no menor a (2) dos días hábiles.

**Art. 59** - El propietario podrá solicitar inspección de la obra en caso que lo considere necesario. Siempre que sena días hábiles.

**Art. 60** - Una vez terminada la obra el responsable deberá solicitar la inspección final correspondiente.

**Art. 61** - Se expedirá el certificado de terminación de trabajos cuando se constate:

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

**Art. 62** - Si la inspección no fuera satisfactoria se hará las observaciones del caso con carácter de intimación al profesional, Empresa o Propietario y se derivará el caso al Consejo Administrativo.

**Art. 63** - Si la inspección final fuera satisfactoria se extenderá el Certificado de Inspección Final.

**Art. 64** - En caso de dudas respecto a algunas normas o artículo del respectivo reglamento deberá comunicarse por medio de una nota dirigida al Departamento de Obras del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club para ser aclaradas.

**Art. 65** - Que los trámites y servicios correspondientes a la gestoría de obras, fiscalización de documentos y gestión interinstitucional referidos al Municipio de Hernandarias, serán abonadas por única vez el monto equivalente a (50 U\$S) cincuenta dólares americanos, de conformidad a la Resolución del Consejo de Administración.

**Art. 58 - VIGENCIA.** Este Reglamento entrará en vigencia a partir del 30 de julio de 1996, fecha de aceptación del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club y no tendrá carácter retroactivo.

## **“REGLAMENTO DE TRÁNSITO DEL PARANÁ COUNTRY CLUB”**

**Aprobado en Asamblea General Extraordinaria de fecha 19 de julio del 2014**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.-** Las reglas de circulación y tránsito que se incluyen en el presente *Reglamento de Tránsito* constituyen una base normativa mínima y uniforme que regulará el tránsito vehicular interno de la Urbanización Privada denominada “PARANÁ COUNTRY CLUB”.

**Artículo 2º.-** El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, a través de la Agrupación de Prevención y Seguridad y/o de Tránsito, será el encargado de asegurar el cumplimiento de las disposiciones del presente *Reglamento de Tránsito*.

### **APLICABILIDAD**

**Artículo 3º.-** El presente *Reglamento de Tránsito* rige dentro del perímetro del Paraná Country Club, sea en su zona comercial o residencial, de la ciudad de Hernandarias, Alto Paraná, Paraguay, siendo de aplicabilidad obligatoria para todas las personas que ingresen al Paraná Country Club independientemente de su carácter, sea este propietario de un inmueble en el Paraná Country Club, residente, inquilino, dependiente o no de cualquiera de ellos, así como peatones o conductores de cualquier tipo de vehículo motorizado u otro medio de locomoción.

**Artículo 4º.-** Se entiende por vehículo un medio de locomoción que permite el traslado de un lugar a otro de personas u objetos, como el automóvil, el camión, el carro de golf, la bicicleta, el triciclón, el cuatriciclo, los carros eléctricos y a combustible, las motocicletas entre otros. La citada indicación es al solo efecto enunciativo.

El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club se reserva el derecho de excluir a vehículos que no se ajusten a las normas de seguridad vial y a las establecidas en el presente Reglamento de Tránsito, o que sean manifiestamente inadecuados para la circulación dentro del Paraná Country Club.

## **REQUISITOS PARA LA CONDUCCION**

**Artículo 5º.-** Antes de ingresar al Paraná Country Club, los conductores deberán:

- a) Verificar que, tanto ellos como su vehículo se encuentren en adecuadas condiciones de seguridad, de acuerdo con los requisitos legales, bajo su responsabilidad.
- b) Circular con cuidado y prevención, conservando en todo momento el dominio efectivo del vehículo, teniendo en cuenta los riesgos propios de la circulación y demás circunstancias del tránsito.
- c) Advertir de cualquier maniobra, antes de realizarla y hacerlo con precaución, a fin de no crear riesgos ni afectar la fluidez del tránsito.
- d) Utilizar únicamente la calzada, sobre la derecha y en el sentido señalizado, respetando las vías o carriles exclusivos, los horarios de tránsito establecidos y las indicaciones de la autoridad de aplicación.

**Artículo 6º.-** Para poder circular con automotor, será indispensable:

- a) Que su conductor esté habilitado para conducir ese tipo de vehículo y que porte la licencia correspondiente.
- b) Que porte la cédula de identificación del automotor. La misma podrá ser requerida en cualquier momento por el personal de Seguridad o Tránsito designado por el Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. Esta facultad no otorga el derecho de retención de los referidos documentos.
- c) Que el vehículo, incluyendo acoplados y semirremolques tenga colocadas las placas de identificación correspondientes.
- d) Que, tratándose de un vehículo del servicio de transporte o maquinaria especial, cumpla las condiciones requeridas para ese tipo de vehículo y su conductor porte la documentación especial prevista en Ley.
- e) Que posea matafuego y balizas portátiles normalizadas, excepto los ciclomotores, motocicletas, triciclones y cuatriciclos.
- f) Que el número de ocupantes guarde relación con la capacidad para la que fue construido y no estorben al conductor.
- g) Que el vehículo y lo que transporta tengan las dimensiones, peso y potencia adecuados a la vía transitada y a las restricciones establecidas por la autoridad competente, para determinados sectores del camino.
- h) Que posea los sistemas de seguridad originales en buen estado de funcionamiento.

- i) Que sus ocupantes usen los cinturones de seguridad en los vehículos que por reglamentación deben poseerlos.
- j) Todos los vehículos deberán contar con chapa identificatoria expedida por la autoridad competente. Aquellos vehículos que, por su naturaleza, no estén comprendidos en la obligatoriedad de la misma, deberán gestionar una matrícula expedida por el Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club a los efectos de individualizar a su titular.
- k) Todos los vehículos que circulen por el Paraná Country Club deberán contar además con un seguro contra terceros (responsabilidad civil).-
- l) Los vehículos habilitados como transporte escolar por transportar, generalmente niños, tienen total prioridad, los cuales deben contar con las licencias especiales para el efecto.
- ll) Los vehículos como ambulancias, bomberos, de la Policía Nacional, de las fuerzas militares, en su caso, u otros vehículos afectados al servicio público, tienen prioridad absoluta en el uso de las vías de circulación y de salida en caso de emergencias, debiendo los demás conductores ceder el paso a estos vehículos.

## **ZONAS DE CIRCULACIÓN**

**Artículo 7º.-** Los vehículos de cualquier tipo, inclusive motocicletas, ciclomotores, triciclones y cuatriciclos podrán circular por las calles y avenidas dentro del perímetro del Paraná Country Club., quedando terminantemente prohibida su circulación por los espacios verdes del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, de uso común, y/o propiedades privadas de otros propietarios, ya sea que se encuentren construidas o no. Exceptuase, en estos casos, a los carritos de golf, que por su naturaleza, están diseñados para el uso en las zonas verdes de los campos de golf, y siempre y cuando sean utilizados en prácticas de este deporte.

## **VELOCIDAD. LÍMITES**

**Artículo 8º.-** La velocidad máxima de circulación dentro del perímetro geográfico del Paraná Country Club, para todos los vehículos, es de 40 Km/h (cuarenta kilómetros por hora). En las zonas que se tenga señalizada una velocidad inferior, ésta será la obligatoria.



**Artículo 9º.-** El conductor de cualquier vehículo, aunque conduzca a la velocidad permitida, deberá evitar maniobras peligrosas para seguridad de las personas y bienes existentes dentro del Paraná Country Club.

## **CAPÍTULO II** **UTILIZACIÓN DE MEDIOS TECNOLÓGICOS y MECÁNICOS**

**Artículo 10º.-** El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club podrá utilizar los medios tecnológicos pertinentes a los efectos de coadyuvar en el control del tránsito y cumplimiento del presente Reglamento. Se define como medios tecnológicos y mecánicos a aquellos implementos electrónicos, digitales, ópticos o de otra naturaleza a ser utilizados para el control y medio de prueba, a fin de dar cumplimiento al presente reglamento, como por ejemplo: cepo, básculas fijas y móviles, fotografía, filmación digital, radar, lidar, scanner, alcoholímetro, decibelímetro, analizadores de gases de escape, dispositivos electrónicos con sensores a ser instalados en el pavimento u otros soportes fijos o móviles, programas identificadores de matrícula, computadoras u otros dispositivos con acceso a la base de datos de consulta correspondiente. Esta enumeración no es taxativa.

## **CAPÍTULO III** **RUIDOS MOLESTOS**

**Artículo 11º.-** Queda prohibida la circulación de vehículos con accesorios que produzcan ruidos molestos o que causen cualquier tipo de contaminación o algún daño al medio ambiente. Así también se prohíbe operar equipos de audio, instalados en los vehículos, con un volumen tal que desnaturalice su destino específico. Las mismas prohibiciones se aplican también a los vehículos que se encuentren estacionados.

## **CAPÍTULO IV** **ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 12º.-** Los vehículos deberán estacionar únicamente en las zonas y forma señalizadas para tal fin, prohibiéndose estacionar:

a) En las aceras, bocacalles y rotondas.

- b) Dentro de terrenos baldíos, siempre que el propietario lo manifieste de esta manera por nota presentada al Consorcio.
- c) En senderos, como así también en las franjas peatonales.
- d) En lugares destinados especialmente para personas con discapacidades.
- e) En general, sobre ningún espacio verde de uso común, como paseo central, y afines, o en cualquier otro lugar que esté señalado con prohibición. Además de las prohibiciones citadas se prohíbe especialmente el estacionamiento en las avenidas, que impidan el tránsito normal de dos automóviles o camionetas en forma simultánea en cada sentido.

### **ESTACIONAMIENTO EXCEPCIONAL**

**Artículo 13º.-** Estacionamiento Excepcional: En caso de fiestas con más de cincuenta invitados se podrán autorizar zonas de estacionamiento específicos, habilitándose alguna calle o terreno baldío para el efecto (siempre que esté autorizado por su propietario) con la correspondiente señalización. Para dicho efecto, se deberá concurrir a la Administración a fin de informar acerca de la realización del evento con una antelación mínima de 3 días y se deberán respetar y cumplir las indicaciones del Consorcio de Propietarios para evitar inconvenientes a los vecinos y a la fluidez del tránsito. Las calles deberán reservar un solo sentido para estacionamiento, debiéndose permitir siempre el otro sentido libre de vehículos, de manera a no entorpecer la circulación de los demás vehículos.

## **CAPÍTULO V**

### **PROHIBICIONES**

**Artículo 14º.-** Queda prohibida la realización de carreras o picadas con vehículos de cualquier tipo, en cualquier sector dentro del perímetro del Paraná Country Club, salvo aquellas actividades deportivas previa y excepcionalmente autorizadas por el Consejo de Propietarios del Paraná Country Club.-

**Artículo 15º.-** No se pueden abandonar vehículos en cualquier estado, y mucho menos chocados, deteriorados y/o en mal estado de conservación por un lapso mayor de 24 horas en cualquier vía de circulación. En esos casos, el Consorcio queda plenamente facultado por intermedio de empleados de

guardia y/o seguridad y/o tránsito a remover los vehículos que incumplan con el presente artículo como, asimismo, de aplicar las sanciones pecuniarias correspondientes.

En caso de desperfecto mecánico u otras causas, el conductor además de colocar los dispositivos correspondientes al estacionamiento de emergencia, tendrá que retirar el vehículo de la vía en forma inmediata.

**Artículo 16º.-** Está prohibido arrojar, depositar o abandonar objetos o sustancias en la vía pública, o cualquier otro obstáculo que pueda dificultar la circulación o constituir un peligro para la seguridad en el tránsito.

**Artículo 17º.-** Queda, además, expresamente prohibido cuanto sigue:

a) Conducir con impedimentos físicos, psíquicos o agotamiento, sin la licencia correspondiente o estando vencida, o habiendo consumido bebidas alcohólicas, estupefacientes o medicamentos que disminuyan la aptitud para la conducción de todo tipo de vehículo, cualquiera sea la concentración por litro de sangre. La autoridad competente realizará el respectivo control mediante el método adecuado aprobado a tal fin por el organismo competente.

b) Circular en contramano, sobre los separadores de tránsito o fuera de la calzada, salvo sobre la banquina en caso de emergencia.

c) Disminuir, arbitraria y bruscamente, la velocidad, realizar movimientos zigzagueantes o maniobras peligrosas e intempestivas.

d) Obstruir el paso legítimo de peatones u otros vehículos en una bocacalle, avanzando sobre ella, aun con derecho a hacerlo, si del otro lado del cruce no hay espacio suficiente que permita su despeje.

e) Circular marcha atrás, excepto para estacionar, egresar de un garaje o de una calle sin salida.

f) Detenerse irregularmente sobre la calzada, estacionarse o detenerse sobre la banquina sin que exista emergencia.

g) En curvas, cruces y otras zonas peligrosas, cambiar de carril, adelantarse, no respetar la velocidad precautoria y detenerse.

h) Circular con cubiertas con fallas o sin la profundidad legal de los canales en su banda de rodamiento.

i) Remolcar automotores, salvo para los vehículos destinados a tal fin. Los demás vehículos podrán hacerlo en caso de fuerza mayor, utilizando

elementos rígidos de acople y con la debida precaución. En horas de la noche, no se podrá remolcar un vehículo sin estar debidamente iluminado.

j) Circular con un convoy de vehículos integrado con más de un acoplado, salvo lo dispuesto para la maquinaria especial y agrícola.

k) Transportar residuos, escombros, tierra, arena, grava, aserrín, otra carga a granel, polvorientas, que difunda olor desagradable, emanaciones nocivas o sean insalubres, agroquímicos, pesticidas o combustibles en vehículos no destinados a ese fin. Las unidades para transporte de animales o sustancias nauseabundas deben ser lavadas y desinfectadas en el lugar de descarga y en cada ocasión.

l) Transportar cualquier carga o elemento que perturbe la visibilidad, afecte peligrosamente las condiciones aerodinámicas del vehículo, oculte luces o indicadores o sobresalga de los límites permitidos.

m) Efectuar reparaciones en zonas urbanas, salvo arreglos circunstanciales, en cualquier tipo de vehículo.

n) Estorbar u obstaculizar de cualquier forma la calzada o la banquina.

o) Usar la bocina o señales acústicas, salvo en caso de peligro y tener el vehículo sirena o bocinas no autorizadas.

p) Circular con vehículos que emitan gases, humos, ruidos, radiaciones u otras emanaciones contaminantes del ambiente, que excedan los límites reglamentarios.

q) Conducir utilizando auriculares y/o sistemas de comunicación móvil de operación manual continua.

r) Conducir vehículos que tengan instalados inhibidores de radar u otros mecanismos encaminados a interferir el correcto funcionamiento de los sistemas de vigilancia del tránsito.

s) Conducir cualquier tipo de vehículo con un número de pasajeros superior a la capacidad autorizada. Los encargados de seguridad o tránsito que sorprendan tal acto, harán descender del vehículo a los pasajeros.

## **CAPITULO VI**

### **TRANSPORTE DE CARGAS**

**Artículo 18º.-** La carga del vehículo estará acondicionada dentro de los límites de la carrocería, de la mejor forma posible y debidamente asegurada, de forma tal que no ponga en peligro a las personas o a las cosas. En particular, queda prohibido que la carga se arrastre, fugue, caiga sobre

el pavimento, comprometa la estabilidad y conducción del vehículo, oculte las luces o dispositivos retrorreflectivos y la matrícula de los mismos, como así también afecte la visibilidad del conductor o que produzca fuga de materiales.

**Artículo 19º.-** Queda prohibido el transporte de explosivos, municiones y armas, materiales peligrosos, agroquímicos. Sin embargo, se podrá transportar para uso doméstico, pequeñas cantidades de insecticidas y otros elementos de uso de jardinería, siempre y cuando, para el transporte de los mismos, cuenten con el permiso de las autoridades competentes.

**Artículo 20º.-** Los camiones, camionetas y cualquier otro vehículo que fuera destinado al transporte de cargas, no podrán transportar cargas de ningún tipo que exceda la capacidad de destino del vehículo o que sobrepase su longitud, que conlleve el arrastre de productos o mercaderías tales como varillas de hierro, caños, maderas, cadenas u otros elementos que puedan dañar el pavimento o poner en riesgo la vida e integridad física de las personas o sus bienes.-

Los límites de peso de carga, horarios de entrada y salida y otros son y serán aquellos establecidos por reglamentos y resoluciones del Consejo de Propietarios del Paraná Country Club.

## CAPÍTULO VII

### PRINCIPIOS BÁSICOS EN EL TRÁNSITO

**Artículo 21º.-** El número de ocupantes de los vehículos deberá ser acorde a las especificaciones técnicas del fabricante estando prohibido transportar personas menores de edad en aquellos sectores del vehículo, sea un carro de golf, triciclón, cuatriciclo, moto u otro vehículo que no esté destinado para este fin, según la reglamentación.

**Artículo 22º.-** Todos los vehículos, incluyendo los carros de golf, triciclones, cuatriciclos, motocicletas, carros y cualquier otro medio de locomoción deberán estar provistos de espejos laterales y retrovisores, y luces reglamentarias para circular en el Paraná Country Club.

**Artículo 23º.-** Todo conductor estará obligado a exhibir su licencia habilitante y documento que acredite su identidad, cuando le sea requerida por el

personal de Seguridad y/o Tránsito del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club. La sola negativa a detener el vehículo o rehusarse a exhibir su licencia o acreditar su identidad será considerada una falta pasible de sanción. Se agrava la sanción indicada si además el conductor del vehículo hubiese cometido una infracción de las indicadas en este Reglamento o leyes de carácter nacional vigentes.

**Artículo 24º.-** Todo conductor que ingrese al Paraná Country Club será personalmente responsable de cualquier infracción que pudiera cometer a este Reglamento y a los estatutos sociales y otros reglamentos.

**Artículo 25º.-** Todo conductor y/o propietario de vehículos es responsable frente a terceros de los daños que pudiere ocasionar el uso del mismo por sí o por terceras personas y exime al Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club de toda responsabilidad por cualquier contingencia que pudiere acaecer. Esta responsabilidad se extiende a sus dependientes o contratados, a quienes se derive o autorice la conducción de sus rodados.

### **CICLISTAS Y MOTOCICLISTAS**

**Artículo 26º.-** Los conductores de motocicletas, triciclones, cuatriciclos, y bicicletas deberán usar casco de protección y respetar la velocidad máxima para dicho vehículo permitida dentro del Paraná Country Club, en todo momento.

### **CENSO DE VEHÍCULOS**

**Artículo 27º.-** Anualmente, el personal de Administración efectuará un censo de los vehículos de cada propietario, siendo obligación de éstos informar sobre los vehículos que sean vendidos o adquiridos, de manera a mantener actualizado el sistema de control de Tránsito del Consorcio de Propietarios.

### **ACCIDENTES**

**Artículo 28º.-** Se considera Accidente de Tránsito, Siniestro o Hecho de Tránsito, a todo suceso o acción en la cual involuntariamente resulten daños o lesiones en cosas, animales o personas, y a cuya ocurrencia contribuya la participación de al menos un vehículo en circulación.

**Artículo 29º.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en las respectivas legislaciones nacionales, todo conductor implicado en un accidente deberá:

a) Detenerse en el acto, sin generar un nuevo peligro para la seguridad del tránsito, permaneciendo en el lugar hasta la llegada del personal de Seguridad y Tránsito.

b) En caso de accidentes con víctimas, auxiliar de inmediato a las personas lesionadas y comunicar este hecho a la Agrupación de Seguridad, tomando además las medidas para preservar los bienes, efectos personales y valores de las víctimas. Las disposiciones sobre el punto anterior son sin perjuicio de la obligación de comunicar el hecho y solicitar la intervención de las autoridades públicas competentes, según el caso.

c) Señalizar adecuadamente el lugar, de modo a evitar riesgos a la seguridad de los demás usuarios.

d) Evitar la modificación o desaparición de cualquier elemento útil a los fines de la investigación administrativa y judicial.

## **SEÑALIZACIÓN VIAL**

**Artículo 30º.-** En las vías se dispondrá, siempre que sea necesario, de señales de tránsito destinadas a reglamentar la circulación, advertir y orientar a conductores y peatones. Todas las señales, fueran fijas o dirigidas por personal encargado, serán obligatorias para todos los conductores y su incumplimiento pasible de sanciones.

Las señalizaciones viales serán aquellas reconocidas por la reglamentación de tránsito municipal vigente.

**Artículo 31º.-** Los agentes encargados de dirigir el tránsito serán fácilmente reconocibles y visibles a la distancia, tanto de noche como de día.

Los usuarios de la vía pública están obligados a obedecer, de inmediato, cualquier orden de los agentes encargados de dirigir el tránsito.

Las indicaciones de los agentes que dirigen el tránsito prevalecen sobre las indicadas por las señales viales, y éstas sobre los demás elementos y reglas que regulan la circulación.

## **ACTA DE CONSTATACIÓN DE INFRACCIONES.**

**Artículo 32º.-** El empleado de Tránsito y/o de Seguridad destinado al efecto que constate uno o varios hechos que pudieran constituir faltas, labrará un acta en el lugar del suceso. El acta contendrá la siguiente información:

- a) Lugar, fecha y hora del hecho, si se pudiere, y de la constatación del mismo.
- b) Nombre y domicilio del presunto infractor , así como de testigos, si los hubiere.
- c) Descripción de la naturaleza y de las circunstancias del hecho.
- d) La disposición del reglamento presuntamente infringida.
- e) La firma del empleado de Tránsito o de Seguridad interviniente con aclaración de nombre y cargo.
- f) La firma del presunto infractor o, en su defecto, las firmas e identificación de los testigos, si los hubiere.

La presente acta constituye suficiente notificación para el infractor.

**Artículo 33º- SANCIONES.** El incumplimiento del presente Reglamento hará a todo conductor pasible de sanción, independientemente de su condición.

**Artículo 34º.-** El infractor podrá pedir la reconsideración de la sanción aplicada dentro del plazo de cinco días hábiles de notificada, con la presentación de una nota con explicación de motivos ante la Dirección Jurídica del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, órgano que deberá expedirse dentro de los diez días hábiles siguientes . Dicha resolución será irrecurrible.

**Artículo 35º.-** El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club queda plenamente autorizado a incluir los importes de las multas generadas por incumplimiento al presente Reglamento directamente en las expensas comunes del Condómino en caso que el mismo fuere propietario.

Para el resto de los casos la multa deberá ser abonada directamente en las oficinas del Consorcio del Paraná Country Club dentro del plazo de cinco días hábiles de ocurrida la infracción.

**Artículo 36º.-** Para el caso de terceros infractores cuya relación con el Condómino no pueda ser probada, y este tercero no abonare la multa correspondiente a la infracción, el conductor y/o el vehículo no podrán



ingresar al Paraná Country Club hasta tanto cancelen el importe de las multas y sus intereses, en su caso.

**Artículo 37:** El monto de las sanciones para cada infracción es aquel establecido en la legislación nacional vigente y el cual será aplicado para cada una de las infracciones de este reglamento. El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, queda facultado en actualizar, modificar anualmente dichos importes mediante resoluciones las cuales formarán parte integrante del presente reglamento.

**Artículo 38º.-** La aplicación de la sanción de tránsito no exime al condómino de la posibilidad de ser sancionado por su conducta disciplinaria como tampoco de las responsabilidades civiles y penales conforme a la legislación vigente.

**Artículo 39º.-** El personal de Seguridad y/o de Tránsito queda plenamente facultado a retener todo vehículo que no cumpla con los requisitos previstos en este Reglamento para circular y constituya un riesgo a la seguridad. Asimismo, el citado personal queda autorizado a retenerlo y removerlo hasta tanto una persona designada por el propietario del vehículo y habilitado para tal fin, proceda a retirarlo. El vehículo podrá ser trasladado por el Personal de Seguridad y/o Tránsito a un sitio designado y se cobrará, además de las multas por infracciones que correspondan, un canon por dicho accionar.

## **CAPÍTULO VIII**

### **APLICACIÓN DEL REGLAMENTO**

**Artículo 40º.-** La aplicación de las sanciones previstas en este Reglamento de Tránsito no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal que pudiera corresponderle por las infracciones cometidas.

**Artículo 41º.-** LEGISLACION SUPLETORIA. Para todo aquello que no se hallare expresamente previsto en el presente Reglamento, serán de aplicación supletoria las leyes de Tránsito vigentes en la República del Paraguay.

## **VIGENCIA**

**Artículo 42º.-** El presente Reglamento entrará en vigencia el 1 de setiembre de 2014.

## REGLAMENTO ELECTORAL DEL C.P.P.C.C.

Aprobado en Asamblea General Extraordinaria de fecha 17 de Agosto del año  
2016

**Artículo Primero: DE LA CONSTITUCION DE UN TRIBUNAL ELECTORAL INDEPENDIENTE:** EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN a los efectos de preparar y juzgar el acto eleccionario DEBERÁ CONVOCAR OBLIGATORIAMENTE entre el 1 y el 20 de noviembre anterior a la Asamblea Ordinaria para la elección de miembros del Consejo de Administración a todos los Condóminos que tengan interés en formar parte del TRIBUNAL ELECTORAL, que estará integrado por 3 (tres) miembros titulares y 2 (dos) suplentes. Los suplentes según sean nombrados en primer y segundo término, suplirán la ausencia o incapacidad del miembro titular. Todos los candidatos a miembros del Tribunal Electoral deberán estar habilitados en sus obligaciones con el Consorcio de Propietarios.

Los Miembros del Tribunal Electoral no podrán integrar listas de candidatos para conformar el Consejo de Administración. En caso que alguno de los miembros así lo decidiera, deberá presentar su renuncia al Tribunal Electoral. En este caso, la vacancia dejada por éste, será cubierta por el suplente según corresponda por su turno.

**Artículo Segundo:** Vencido el plazo para la presentación de candidatos, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convocará a todos los Condóminos habilitados dentro del plazo de 5 días para participar del sorteo de los que integrarán el Tribunal Electoral, que será realizado en un acto público y a través de un bolillero. Esta elección será formalizada por resolución del Consejo de Administración, en la sesión inmediata posterior al sorteo, y pondrán inmediatamente en funciones a los mismos.

**Artículo Tercero: DE LAS ATRIBUCIONES DEL TRIBUNAL ELECTORAL.** Las funciones del Tribunal Electoral serán las siguientes:

1. Proponer al Consejo de Administración el nombre de un Condómino, como Secretario Electoral.
2. Proponer la fecha de las elecciones al Consejo de Administración.

3. Divulgar entre los Condóminos el padrón electoral y la lista de candidatos que se presenten.
4. Recibir las impugnaciones de candidatos, juzgar y resolver fundadamente las mismas.
5. Supervisar el desarrollo y el escrutinio de votos y juzgar todas las cuestiones surgidas en las elecciones.
6. Una vez conocidos los ganadores proclamar la lista de miembros electos para el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración tiene la obligación de proveer al Tribunal Electoral, todos los documentos, computadoras, y demás elementos que sean necesarios para el buen desempeño del Tribunal Electoral en la preparación, realización y conclusión del Acto electoral.

**Artículo Cuarto:** La convocatoria a Asamblea Ordinaria de elección de autoridades será realizada conforme a las disposiciones de los Estatutos Sociales.-

**Artículo Quinto:** Las listas de candidatos podrán inscribirse hasta diez días antes del acto asambleario y el TRIBUNAL ELECTORAL otorgará un número a cada una de ellas, por orden de inscripción, el cual a partir de ese momento será su número identificador o número de la Lista.

**Artículo Sexto:** Las solicitudes de Inscripción de listas de candidatos serán presentadas en la oficina que el CPPCC otorgue al Tribunal Electoral y, deberán contar con un máximo de diez (10) miembros. En dicha lista se deberá incluir los nombres, apellidos y número de documento de los siete (7) que serán propuestos como miembros titulares, y de los tres (3) que serán propuestos como miembros suplentes.

Asimismo cada lista deberá incluir en su solicitud de Inscripción una dirección de correo electrónico (email) y fijar un domicilio dentro de la Urbanización Paraná Country Club en donde serán notificadas de las resoluciones y comunicaciones relacionadas al proceso electoral de Miembros del Consejo de Administración y todas las cuestiones relacionadas al acto electoral.

**Artículo Séptimo:** Cada Lista de candidatos conformada deberá designar hasta dos personas como apoderados generales, que representarán a las

listas durante todo el proceso electivo. La designación de los apoderados deberá ser realizada al mismo tiempo de la presentación de las listas de candidatos.

**Artículo Octavo:** Una vez vencido el plazo de recepción de candidaturas, el Tribunal Electoral divulgará las listas que se hayan inscripto correctamente, corriendo desde ese momento un plazo de tres (3) días para realizar cualquier tipo de impugnación, motivo fundado mediante las candidaturas inscriptas.

**Artículo Noveno:** Acabado el plazo de impugnación de candidaturas, y existiendo alguna, el Tribunal Electoral deberá resolver las mismas al tercer día como máximo, no cabiendo contra las Resoluciones del mismo, ningún tipo de recurso.

**Artículo Décimo:** El Tribunal Electoral facilitará a los apoderados designados un pre-padrón actualizado y debidamente certificado por el Consejo de Administración, al día siguiente de la inscripción de su correspondiente lista de candidatos.

**Artículo Décimo Primero:** De conformidad al Artículo Trigésimo Cuarto de los Estatutos, cada copropietario podrá hacerse representar en la Asamblea por otro copropietario, exclusivamente mediante Carta Poder con la firma certificada por el Administrador, Escribano Público o por el Consejo de Administración. La Carta Poder otorgada deberá consignar el Nombre y Apellido del Otorgante y número de Documento de Identidad; el/los Módulo/s otorgado/s; el Nombre y Apellido del Apoderado y Número de Documento de Identidad del mismo. Asimismo la Carta Poder deberá indicar la fecha de la realización de la Asamblea General Ordinaria convocada y la fecha de otorgamiento de la Carta Poder. Cada Condómino podrá representar hasta a 5 (cinco) Condóminos.

**Artículo Décimo Segundo:** Los Poderes Generales o Especiales otorgados por Escritura Pública, debidamente inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos, deberán estar vigentes, debiendo acompañar al Poder, el certificado original de vigencia del mismo. Asimismo, en caso que el Apoderado esté facultado por su mandato a otorgar Carta Poder en nombre de su representado, se deberá mencionar el Poder y su vigencia, cuya copia

autenticada del certificado deberá adjuntarse a la Carta Poder. Los referidos Poderes deben indicar específicamente la facultad o atribución del apoderado de participar con voz y voto de las Asambleas Ordinarias convocadas por el Tribunal Electoral del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.

**Artículo Décimo Tercero:** El Tribunal Electoral habilitará un libro o sistema de registro de Cartas Poderes y Poderes, donde se deberá consignar el/los módulo/s, nombre del Otorgante y del Apoderado, fecha en la cual fue otorgado y su vigencia. Asimismo se deberá indicar si la Carta Poder ha sido otorgada ante el Administrador, Escribano Público o el Consejo de Administración del C.P.P.C.C.

**Artículo Décimo Cuarto:** El Consejo de Administración del C.P.P.C.C. nombrará a uno o más Miembros a los efectos de la Certificación de las firmas de los Condóminos al momento del otorgamiento de las Cartas Poder habilitando los días y horarios hábiles de la Administración del Consorcio.

**Artículo Décimo Quinto:** Los Poderes y Cartas Poder de representación para la Asamblea citada deberán ser válidamente presentados y verificados ante el Tribunal electoral hasta las 17:00 horas del día anterior al Acto eleccionario. La Carta Poder podrá ser habilitada por el Tribunal Electoral hasta una hora antes del inicio de la Asamblea.

**Artículo Décimo Sexto:** Los Apoderados designados podrán participar de todo el proceso de verificación. El Tribunal Electoral tendrá absoluta potestad de impugnar las Cartas Poder o Poderes que no cumplan con los requisitos establecidos en los estatutos y el presente reglamento.

**Artículo Décimo Séptimo:** En caso que el propietario del módulo sea una Sociedad Anónima, para que la misma sea representada en la Asamblea deberá presentar: 1) Copia del Acta de la última Asamblea Ordinaria de elección de autoridades, 2) Copia de los Estatutos Sociales y sus modificaciones, si las hubiere. En los casos de las Sociedades de Responsabilidad Limitada deberá presentar la copia de los Estatutos Sociales y sus modificaciones, si las hubiere. En todos los casos, deberán presentar copias autenticadas.

**Artículo Décimo Octavo:** En los casos que la persona que se presente para participar en las Asambleas Ordinarias no fuera el representante legal de la sociedad, además de los documentos indicados precedentemente, deberá presentar copia del Acta de Directorio o de Reunión de Socios que lo designe como tal. En los casos que el Representante Legal otorgara una Carta Poder, deberá presentar el Acta de Directorio con firma y sello de la Sociedad. En todos los casos, deberán presentar copias autenticadas.

**Artículo Décimo Noveno:** Para las demás personas jurídicas, entidades religiosas, educativas y entes públicos, la persona que se presente para participar en las Asambleas, como representante de la misma, deberá contar con una Carta Poder conforme los términos y condiciones establecidos en el presente reglamento, y otorgada por el representante legal de la misma de acuerdo a sus estatutos, reglamentos o ley que la rijan.

**Artículo Vigésimo:** Para los casos en que el inmueble se encuentre registrado exclusivamente a nombre de uno de los cónyuges, y el otro cónyuge quisiera participar y votar en la Asamblea fijada, éste último para dichos efectos deberá presentar una Carta Poder otorgada por el titular del inmueble en cuestión y de conformidad al presente reglamento. En el caso que el inmueble en cuestión fuera un bien ganancial, deberá estar inscripto como tal en el C.P.P.C.C. o bastará la presentación de una copia de su certificado de matrimonio.

**Artículo Vigésimo Primero:** En el Acto asambleario, el Tribunal Electoral dispondrá que cada mesa cuente con la cantidad de Padrones como listas existan.- Serán habilitadas mesas exclusivas para el retiro de boletines de votos con Poderes. Sólo podrán retirar los boletines de votos con Poderes aquellas personas designadas en los Poderes respectivos. Las mesas de acreditación para votación serán habilitadas tres horas antes de la primera convocatoria del acto asambleario y hasta una hora después de iniciada la Asamblea. La acreditación de los Poderes será conforme lo establecido precedentemente.-

**Artículo Vigésimo Segundo:** Cada lista podrá nombrar tantos veedores condóminos como mesas habilitadas existan y presentar la misma ante el Tribunal Electoral 24 horas antes del acto eleccionario, debiendo este último extender las acreditaciones respectivas.

**Artículo Vigésimo Tercero:** Concluído el acto eleccionario los Miembros del Tribunal Electoral y los apoderados de cada lista, procederán al escrutinio y conteo público de los votos realizados, de lo que deberán labrar acta con la descripción de los votos obtenidos por cada lista, así como de los nulos y blancos y el total de votos, cada acta deberá llevar la firma de los mismos.

**Artículo Vigésimo Cuarto:** Una vez recibidas las actas, el Tribunal Electoral pasará a juzgarlas, en presencia de los apoderados de cada lista, y una vez concluido dicho juzgamiento deberá dar a conocer la cantidad de votos obtenidos por cada lista, y por ende la ganadora de las elecciones. El resultado final del juzgamiento de las actas electorales, se consignará en una resolución del Tribunal Electoral, a través de la cual proclamará la lista vencedora.

**Artículo Vigésimo Quinto:** El Acto de transmisión de mando a la lista ganadora se realizará al día siguiente de las elecciones, por el Tribunal Electoral, en presencia de los apoderados de la lista ganadora y los Miembros del Consejo de Administración saliente.

**Artículo Vigésimo Sexto:** La primera reunión de los Miembros del Consejo de Administración electo será acompañada de los Miembros del Tribunal Electoral en el que se realizará la posesión del cargo de los Miembros electos, se labrará un Acta con la firma de todos los presentes y dará por concluído definitivamente las actuaciones de los Miembros del Tribunal Electoral y Secretario.

**Artículo Vigésimo Séptimo:** En caso de declararse la Asamblea en cuarto intermedio, tendrán derecho a participar, sólo aquellos acreditados en la primera parte de la misma. Para el acto, se deberán imprimir nuevos boletines de votos.



## **Reglamento Interno para inquilinos de viviendas del Parana Country Club**

En fecha 28 de noviembre de 2017, por resolución R.C.A. Nº 047/2017, se crea el Reglamento Interno para inquilinos de viviendas DEL PARANA COUNTRY CLUB, aprobado en Asamblea General Extraordinaria de fecha 01 de diciembre del año 2017.

### **CAPITULO PRIMERO: OBJETIVO Y DEFINICIONES.**

**Artículo 1. Objetivo.** El objetivo del presente reglamento es el de establecer las bases normativas necesarias, para la regulación de la convivencia dentro del condominio y establecer normas de conducta, específicamente para los residentes de viviendas ubicadas tanto en la zona residencial, como en la zona comercial de proyectos especiales del Paraná Country Club, sea dicha residencia en el carácter que fuere.

**Artículo 2.** Alcance de los Estatutos. Así como todo propietario, sus familiares y dependientes, los residentes, en carácter de locatarios u ocupante autorizado de un inmueble ubicado dentro de la Urbanización Paraná Country Club, sus familiares y dependientes, están obligados a cumplir los Estatutos Sociales, Reglamentos y Disposiciones emanadas de la Magna Asamblea, como también las Resoluciones del Consejo de Administración.

**Artículo 3.** Clausula Obligatoria en Contratos de Arrendamiento. A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento, los Locadores están obligados a incluir en los respectivos contratos de arrendamiento la siguiente clausula: *“El locador podrá rescindir el presente contrato de alquiler, de pleno derecho y sin previo aviso, en caso de que el Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club le solicitare, por motivo de inconducta o incumplimiento de parte del locatario del presente reglamento y de las normas que rigen la convivencia del Paraná Country Club. La Resolución del contrato por ésta causa, no generará responsabilidad alguna para el locador, quien en este caso queda exento de multa o indemnización alguna al locatario. Por su parte, el locatario deberá proceder a entregar el inmueble locado de manera inmediata y sin derecho a reclamo de ninguna índole”*. Asimismo en el contrato deberá dejarse constancia de que el locatario recibe en ese mismo acto, copia del presente Reglamento Interno

para inquilinos de viviendas del Paraná Country Club, también de que lo ha leído y que lo comprende íntegramente y de que se comprometer a respetarlo, cumplirlo y hacerlo cumplir por sus familiares y dependientes que habitan con él. Será obligatorio acompañar el presente reglamento a los contratos de alquiler.

**Artículo 4.** Para obtener la venia del Consejo de Administración, el propietario interesado en arrendar un inmueble ubicado en la Urbanización Paraná Country Club, deberá presentar la documentación establecida en la RCA N° 012/2015 y/o la que se establezcan mediante resoluciones del Consejo de Administración. Esta venia para la viabilidad del contrato de alquiler será expedida por el Consejo de Administración siempre y cuando el futuro inquilino no tenga antecedentes judiciales, o antecedentes por denuncias radicadas ante el Consejo de Administración por conducta, incumplimiento anterior a las normas que rigen la convivencia dentro de la Urbanización Privada Paraná Country Club o haber sido expulsado anteriormente por estas causales. Para el efecto, en el Consejo de Administración se deberá habilitar un libro de denuncias a modo de registro. En este libro se registrarán las quejas y denuncias formales que los condóminos quisieran formular en relación a la conducta de los inquilinos, familiares, convivientes y dependientes, que pudieran resultar de interés de los demás condóminos en general.-

## **CAPITULO SEGUNDO: CAUSALES DE SOLICITUD DE RESCISION DE CONTRATO.**

**Artículo 5:** El Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, a través del Consejo de Administración, podrá solicitar al locatario de un inmueble, la resolución inmediata del contrato de alquiler, en los siguientes casos:

- a) En caso de comprobarse en más de dos ocasiones, una conducta reprochable desde el punto de vista moral o que riñan contra las reglas de las buenas costumbres, la sana y armónica convivencia entre los residentes de la urbanización, o en casos de comprobarse la existencia de denuncias por la comisión de hechos punibles de carácter penal, sea que hayan sido cometidos dentro límites del condominio, sea fuera de él.
- b) Agresión física o verbal grave, o amenaza a cualquier residente del Condominio.

- c) Agresión física o verbal grave, o amenaza a los miembros del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.
- d) Ingreso y permanencia mediante la fuerza o de manera clandestina a los espacios comunes, sin derecho genuino para ello o cuando para cuyo ingreso requiera especial autorización.
- e) Producción de ruidos molestos, que alteren la convivencia armónica dentro del condominio.
- f) Hecho comprobado de daño intencional a los bienes de propiedad común del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club.-
- g) La tenencia de animales considerados prohibidos de conformidad con lo que establece la RCA N° 022/2008 de fecha 18 de marzo del 2008.

A los efectos previstos en el presente artículo, será considerada una agresión física, cualquiera que pudiera ser comprobada por medio de cualquier medio fehaciente y cuyas secuelas perduren aunque fuera temporalmente en el físico del afectado. Será considerada agresión verbal, cualquier improperio o comentario que pudiere afectar la moral del afectado, siempre que pueda ser comprobada por cualquier medio.-

En el caso previsto en el Inciso "g", el Consejo de Administración enviará una intimación al propietario del inmueble locado, con copia al locatario, intimándolo previamente a retirar el animal del condominio por su cuenta y cargo, dentro del plazo máximo de 48 hs. La resolución causada del contrato de alquiler, será resuelta en caso de que el inquilino se niegue a cumplir con esta intimación una vez transcurrido el plazo.

Toda resolución que adopte el Consejo de Administración en relación a estos hechos abordados, será sin perjuicios de otras acciones, civiles o penales que pudieran corresponder a la persona afecta, la que habrá de ser juzgada en sede competente.

### **CAPITULO TERCERO: PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 6:** Cualquier Residente, miembro del Consejo de Administración, empleado o prestador de servicios del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club, podrá formular la denuncia correspondiente, acerca de la Conducta de un inquilino, familiares o dependientes, exponiendo en forma clara la conducta que estuviera fuera del marco normativo de este reglamento o que atente contra la moral y las buenas costumbres. El Consejo de Administración también podrá actuar de Oficio, si uno de sus miembros tomare conocimiento por el medio que fuere. En todos los casos, quien

radicare la denuncia, deberá poner a disposición los elementos de comprobación del hecho.

**Artículo 7:** Una vez tomado conocimiento de algunos de los presupuestos establecidos en la presente apartado, el Consejo de Administración solicitará informes a la Agrupación de Prevención y Seguridad o a quien considere pertinente a fin de obtener información acabada relacionada a la denuncia.

**Artículo 8:** Una vez recibidos los informes requeridos por el Consejo de Administración, éste determinará si el o los mismos se encuadran dentro de los presupuestos establecidos en este reglamento como causal de rescisión del contrato de alquiler. En caso de que así lo considere, remitirá una comunicación al propietario y copia de la misma al inquilino, solicitando al propietario el correspondiente descargo, que deberá presentarlo dentro del plazo de 5 días hábiles, contados desde la recepción de la copia de la denuncia por parte del propietario, así como también una nota al locatario del inmueble informando el detalle de lo ocurrido.

**Artículo 9:** Una vez recibido el descargo correspondiente por parte del propietario, o en su caso vencido el plazo establecido en el Artículo 8, el Consejo de Administración resolverá sin más trámite, solicitando o no según el caso al condómino locador, la rescisión del contrato de alquiler con el Locatario en cuestión, por motivo de incumplimiento al presente reglamento o por su evidente conducta contraria a la moral, a las buenas costumbres o por atentar contra las reglas de la sana y armónica convivencia entre residentes del Parará Country Club.

**Artículo 10:** Este reglamento surte también efectos para los dependientes de los inquilinos que residan dentro de los límites del condominio, así como también para los visitantes ocasionales e invitados.

**Artículo 11:** Los inquilinos deben colaborar en la tarea de identificación de visitas y sus vehículos, en ningún caso se admitirá la intervención directa de un inquilino para facilitar el acceso de personas ajenas al consorcio, sin la debida identificación.-

**Artículo 12:** Todo reclamo que el inquilino quisiera formular, deberá hacerlo a través del propietario por cualquier medio. No se admitirá la intervención

directa del inquilino ante el Consejo de Administración y sus dependientes, salvo que para ello exista una venia del propietario.

**Artículo 13:** La solicitud de la rescisión del contrato de alquiler, de cualquier modulo dentro del Paraná Country Club, se hará mediante nota al propietario, con copia de todo lo actuado y de la resolución que funda el pedido, teniendo el propietario un plazo de 10 días para efectuar la correspondiente rescisión.

**Artículo 14:** El propietario de un inmueble podrá solicitar la prohibición de ingreso de su inquilino, así como la suspensión de los servicios brindados al inmueble locado a través del Consejo de Administración, asumiendo los gastos y/o multas si aplicables en tal caso.

#### **CAPITULO CUARTO: SANCIONES A LOS PROPIETARIOS.**

**Artículo 15:** El propietario que habiendo recibido la notificación de solicitud de rescisión de contrato con su locatario, no justificare haberlo cumplido o haberle comunicado a su locatario tal decisión, será sancionado con una multa equivalente a 100 (cien) jornales mínimos que serán imputados en forma directa a sus expensas comunes.

**Artículo 16:** Si transcurrieren 30 días hábiles, después de recibida la notificación y a falta de presentación por parte del propietario de una constancia de haber comunicado la resolución del contrato de alquiler a su locatario, se impondrá una nueva multa de 150 (ciento cincuenta) jornales mínimos, que serán imputados en forma directa a las expensas comunes.

**Artículo 17:** Todas las actuaciones serán resueltas por resoluciones del Consejo de Administración por medio del modo habitual y serán de cumplimiento obligatorio e inmediato.

**Artículo 18:** Para todos los efectos del presente reglamento, el Consejo de Administración habilitará dos libros: Uno para el registro de inquilinos, el cual será actualizado mediante la comunicación que deberá ser presentada periódicamente por los condóminos arrendadores y el otro para el registro de las denuncias que tuvieren lugar contra los inquilinos.

**Artículo 19:** El presente reglamento entrará en vigencia en forma inmediata y automática luego de su aprobación por Asamblea Extraordinaria.-

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

### PARANÁ COUNTRY CLUB S.A.I. URBANIZACIÓN PRIVADA

**Aprobado por Resolución Municipal N° 23 del 17/X/1989**

PARANÁ COUNTRY CLUB constituye una URBANIZACIÓN PRIVADA, situada en el Departamento del Alto Paraná, República del Paraguay, delimitada con los ríos Paraná, Acaray, Autopista y Parque Nacional Acaray; reúne las condiciones específicas en la Ley N° 1294, Capítulo IX, Artículo 206 y concordantes. Es propiedad de la firma "PARANA COUNTRY CLUB Sociedad Anónima Inmobiliaria y se halla inscrita en el Registro de Propiedad como parte de la FINCA N° 3.343 de Hernandarias.

El objetivo principal es obtener para el área una zona latamente residencial y turística, que busque el ambiente ideal para las familias que las habiten, propendiendo a su pleno desarrollo cultural, social y deportivo. Todos los adquirentes de lotes quedan sometidos al siguiente Reglamento:

**Art. 1)** La adquisición en compra o cualquiera de las formas legales previstas para la adquisición de la propiedad de un lote o parcela que se desprenda de la Finca N° 3.343 de Hernandarias afectada al Club de Campo, dentro de los límites expresados implica automáticamente la aceptación de estos reglamentos y sus modificaciones a los cuales quedan sometidos los compradores y sucesivamente todos los que adquieren dichos lotes por cualquier título o los herederos de los propietarios.

**Art. 2)** En ningún caso se autorizará el parcelamiento de un lote para disminuir su superficie establecida en los planos originales, la cual salvo casos excepcionales, no podrá ser menos de (1.000 m<sup>2</sup>) mil metros cuadrados. En caso de sucesión, los herederos quedan obligados a mantener las dimensiones del lote primitivo y será nula toda subdivisión que realice cuando fuera a quedar una parcela inferior a (1.000 m<sup>2</sup>) mil metros cuadrados.

**Art. 3)** Todas las parcelas o superficies afectadas al uso público, social o deportivo, como ser calles, avenidas, parques, paseos, campos de golf, de equitación, áreas deportivas, iglesias, cementerios, escuelas, colegios, etc., quedan definitivamente afectadas por la Sociedad Propietaria para el uso al cual son destinados según los planos de Urbanización. Igualmente mantendrá áreas de reserva para el futuro desarrollo.

**Art. 4)** Todas las obras civiles que se construyan dentro de los límites de la Urbanización deberán planificarse para obtener una unidad habitacional estética y armoniosa. Para dicho efecto, los planos de las construcciones serán sometidos a la consideración de una Junta Edilicia constituida al efecto por el Directorio del P.C.C.S.A.I., y con la supervisión municipal. Para su aprobación, deberán ajustarse al Reglamento de Construcciones que forma parte del Reglamento de Copropiedad. Toda obra construida en contravención, será pasible de suspensión de trabajos y demolición.

**Art. 5)** No podrá instalarse en los inmuebles adquiridos en zonas residenciales de la Urbanización, ningún tipo de fábrica, taller, cría de animales de ninguna clase, farmacias, librerías, almacenes o cualquier tipo de negocio o comercio, debiendo estar destinado única y exclusivamente a residencia familiar, salvo las zonas de Urbanización expresamente destinada a otros fines. La pena será la clausura y/o demolición del local que viole esta disposición.

**Art. 6)** El carácter de propietario definitivo de un predio de los límites del "Paraná Country Club", da derecho a ser Socio del o de los Clubes deportivos y sociales instalados o a instalarse en el mismo, pagando las cuotas y mantenimientos que se establezcan en los respectivos estatutos, y siempre que sean aceptados en tal carácter por las Comisiones Directivas.

El derecho se transfiere con la propiedad del inmueble, conforme a los respectivos Estatutos y Reglamentos.

**Art. 7)** La limpieza y conservación del lote y veredas respectivas, queda a cargo del propietario desde la firma del boleto de Compra-Venta o desde la fecha de transferencia definitiva por escritura pública.



En caso de que el propietario no cumpliera con esta obligación, la sociedad propietaria procederá a la limpieza del lote por cuenta del propietario, el cual deberá abonar las tasas que correspondan. Igualmente queda a su cargo el pago del empedrado, adoquinado y/o asfaltado que se construya para mejorar la circulación interna, en proporción a su respectivo frente.

**Art. 8)** La Sociedad Propietaria buscará dotar a la Urbanización de todos los elementos estructurales necesarios para el desenvolvimiento de la comunidad privada a constituirse dentro del inmueble.

Igualmente, tiene planificado, en la medida de las posibilidades y para el desarrollo, crear determinadas áreas para mercados y supermercados, centros de compras, escuelas, colegios, Institutos de Educación, Iglesias, cines, estaciones de servicio, hoteles, sectores deportivos, etc., y todo cuanto requiera la organización y funcionamiento de una comunidad residencial privada de alto nivel, destinando zonas comerciales y culturales a dichos fines, en la medida de su desarrollo, con superficie de lotes eventualmente menores a la establecida.

**Art. 9)** Los lotes y fracciones transferidos por la Sociedad Urbanizadora, sea por boleto de Compra-Venta o escritura pública, cualquiera sea su superficie, a partir de la fecha de transferencia, quedan sometidos al pago de las tasas por gastos comunes, agua, luz, seguridad, limpieza y demás cargas y servicios que se establezcan. La falta de cumplimiento en el pago de las mensualidades que se estipulen, autorizará a la Sociedad Urbanizadora a entablar las acciones que correspondan, suspendiendo los servicios y/o entablado acción para el cobro compulsivo de las obligaciones.

Los propietarios adquirentes no podrán transferir su parcela, ni constituir sobre la misma derechos reales sin tener la constancia expedida por la Sociedad Urbanizadora y/o el Consorcio de Propietarios, de hallarse en el pago de todas las obligaciones que gravan el lote. Los Escribanos Públicos no otorgarán escritura sin tener a la vista dicha constancia, quedando responsable el adquirente de estas obligaciones.

**Art. 10)** La urbanización tendrá una Policía Privada o Servicio de Seguridad, que funcionará con el debido permiso de las Autoridades correspondientes. Corresponderá a la misma, la custodia de toda la Urbanización y el mantenimiento del orden; igualmente, el control de los accesos y costas; su costo de mantenimiento se prorrateará mensualmente entre los propietarios del inmueble, proporcionalmente a sus superficies y a su residencia.

**Art. 11)** La Urbanización tendrá accesos controlados y todos sus habitantes están obligados a identificarse en la entrada ante el Servicio de Seguridad. En caso de traer invitados deberán igualmente notificar a los controladores respectivos y la urbanización se reserva el derecho de admisión.

**Art. 12)** La Urbanización tiene un número determinado de lotes, los cuales constan en sus respectivos planos. Toda la Administración del complejo queda a cargo exclusivo de la Sociedad Propietaria hasta la venta y transferencia definitiva de la totalidad de los lotes. A ese efecto, el Directorio del P.C.C.S.A.I., designará un Administrador General, que tendrá su sede en la Urbanización y el cual será responsable ante los propietarios.

**Art. 13)** Una vez transferido los lotes, los propietarios se reunirán en Asamblea General, a fin de constituir una Sociedad Civil y por acciones sin fines de lucro, destinada a hacerse cargo de la dirección y administración de todo el complejo constituido por la Urbanización "Paraná Country Club".

Cada (1000 m<sup>2</sup>) mil metros cuadrados de propiedad da derecho un voto. Para los lotes excepcionales menores en superficie, se otorgará un voto por lote. No se admitirá más de un propietario por lote, debiendo éstos ponerse de acuerdo para su representación. En caso de no ponerse de acuerdo, dicho lote no estará representado en la Asamblea.

**Art. 14)** La Sociedad Anónima propietaria, como titular de las fracciones que quedan sin venderse, participará por medio de sus representantes legales en la Asamblea constitutiva y en las subsiguientes, en la proporción establecida.

Además, en su oportunidad, está obligada a presentar los Estatutos que deberá considerar la Asamblea, la cual será presidida por la persona que designe el Directorio del P.C.C.S.A.I.

**Art. 15)** Una vez constituida definitivamente la Entidad mencionada y aprobados sus Estatutos por el Poder Ejecutivo, la firma propietaria transferirá a su favor, si es necesario, las superficies destinadas a calles, avenidas, paseos y demás superficies públicas. Con anterioridad, podrán constituirse comisiones especiales destinadas para colaborar con la Administración del complejo urbano; la elección de los miembros de esta Comisión se efectuará en la misma forma prevista para la constitución definitiva mencionada en el Artículo 13, a propuesta de la Sociedad Urbanizadora.

**Art. 16)** El presente Reglamento, ampliación y modificación del existente, se dicta de conformidad a la nueva Ley Municipal N° 1294 de fecha 18/12/87, en su Capítulo referente a los "Clubes de Campo", Artículo 206 y concordantes, a cuya ley queda sometida la Urbanización "PARANÁ COUNTRY CLUB".

Igualmente y conforme lo expresa el Art. 207 de la citada ley, es aplicable a la Urbanización lo dispuesto en el Título XI de la Propiedad por Pisos y Departamentos, Art. 2128 y concordantes del Nuevo Código Civil paraguayo.

**Art. 17)** Dentro de los predios de la Urbanización "PARANÁ COUNTRY CLUB" y en cumplimiento del Art. 206, inciso 2° de la Ley N° 1294/87, existe y se ha constituido el Club Social, Deportivo y Cultural denominado "PARANÁ COUNTRY CLUB", el cual tiene Estatutos aprobados por Decreto del Poder Ejecutivo de la Nación N° 29.020 de fecha 10 de noviembre de 1981.

Las relaciones de dicho Club con la Sociedad Urbanizadora se rigen de conformidad a los Estatutos relacionados y al acuerdo suscripto entre ambas Entidades y el Club se halla indisolublemente ligado a la urbanización conforme lo establece la Ley N° 1294, "Orgánica Municipal".

**Art. 18)** El presente Reglamento, ampliado y modificado entra a regir a partir del reconocimiento de la Urbanización como Club de Campo, conforme

al Art. 210, Ley 1294/87. Las modificaciones y ampliaciones posteriores que efectuare la Firma Propietaria, conforme a la experiencia será sometida a la consideración de la Municipalidad de Hernandarias para su conocimiento y aprobación.

Aprobado por Resolución N° 23 de la Municipalidad de Hernandarias, de fecha 17 de octubre de 1989.