

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 m²) 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 m²) 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 entablando 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 m²) 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 efectuar 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.