ACTA Nº 04

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDOMINOS DEL "CONSORCIO DE PROPIETARIOS" DEL BARRIO PRIVADO ALTA PIETRA.-

San Bernardino, 08 de julio de 2.023.-

En el barrio privado ALTA PIETRA, lugar denominado Cristóbal Colón, Distrito de San Bernardino, y siendo las 11:00 hs., se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Barrio Privado del mismo nombre.- Según convocatoria remitida a los condóminos vía WhatsApp, cursados por el Consejo de Administración del consorcio, la primera convocatoria se realizó para las 11:00 hs., y contándose con el quorum necesario, se dio inicio a la asamblea.-

Según control de asistencia, se encuentran presentes los siguientes propietarios que representan a los lotes que se detallan a continuación:

PROPIETARIO	LOTE	MANZANA
Jorge Enrique Davyt Davila	25-26	B
Alexander Jacques Ebner Lacaze	67-68-69-81-82-83	B
Alejandro Alfredo Vázquez	3	A
Mario Luis Balmelli	124-123-125	B
Blanca Rosa Gryciuk de Galeano	38	B
Gloria Vargas de Casabianca	1-2	C
Héctor Raúl Báez Pirovano	47	B
Juan Carlos Martin	36	B
Magaly Arce	112	B
Manuel Ávila	93-94-109	B
Marcelo José Pagliaro	22	B
María Andrea Ferreira Armele	127	B
María Ferres Bryun	39-51	B
Gastón di Bastiano	122	B
Milva Patricia Bogado Parodi	65-85	B
Sergio Andrés Coscia Nogues	119-120	B
Claudia Melina Bogado Parodi	66-84	B
Silvia Campercholi	54	B
Víctor Rene Centurión Bedoya	28	B
Enrique Chamorro	7-8	C

CERTIFICO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista.- CONSTE

ALEJANDRO DOLDAN PEREZ ESCRIBANO PUBLICO REG. Nº 570 SARGENTO GAUTO 555 1ER. PISO TEL.: 214668/9 CEL. 0981 504 729 alejandrodoldan@escribaniadoldan.com Asunción - Paraguay

Surge del registro de asistencia precedente, que están presentes 36 Lotes y 20 Propietarios, por lo que existe quorum para sesionar válidamente en segunda convocatoria. -

Toma la palabra el Presidente del Consejo de Administración del Consorcio, agradeciendo la presencia de los condóminos y manifiesta que para cumplir el primer punto del orden del día, se debe designar un Presidente de Asamblea y un Secretario.- Se mociona al condómino Sergio Coscia como Presidente de la Asamblea y al Sr. Gastón Di Bastiano como Secretario. La moción es aceptada por los presentes por unanimidad.-

Toma la palabra el Presidente de la Asamblea y solicita que por Secretaría se dé lectura al orden del día de la Asamblea Extraordinaria convocada, que contiene los artículos del Estatuto y del Reglamento de Construcción que el Consejo de Administración propone sean modificados, a los efectos de ajustarlos a un mejor funcionamiento del Consorcio.- El condómino Sr. Luis Casabianca da lectura al Orden del Día y al texto de los artículos a ser modificados, así como de la propuesta de redacción que el consejo pone a consideración de los asambleístas.-

CERTIFICO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista.- CONSTE
ALEJANDRO DOLDAN PEREZ ESCRIBANO Nº 570 ARGENTINA PISO 1º OFIC. 1656/8 TEL. 4804 720 CEL. 0981 Asunción

Pasando a tratar cada artículo en particular, el condómino Luis Casabianca explica a los consorcistas los argumentos de la modificación del Artículo 18 del Estatuto, y que luego de un intercambio de pareceres entre los presentes, se aprueba por unanimidad la redacción propuesta por el Consejo de Administración, como sigue:

ARTICULO DECIMO OCTAVO: El Administrador es designado y removido por el Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios, mediante voto mayoritario de los propietarios que representen los dos tercios de los Copropietarios, pudiendo ser uno de los propietarios o persona extrañas al consorcio. El administrador durara en sus funciones un año a partir de su nombramiento. Tanto para el supuesto de renuncia como el de remoción del administrador, se formalizara la entrega de la administración con rendición de cuentas y entrega de las documentaciones.- El Administrador procederá como mandatario de los copropietarios a los efectos de las prescripciones del Código Civil. Son Obligaciones del Administrador, además de las consignadas en el Código mencionado, las siguientes: Ejecutar las resoluciones del consorcio, interpretar y hacer cumplir el presente reglamento de copropiedad y el interno del Barrio Privado. Pagar de los fondos del consorcio cuentas y/o facturas de gastos comunes, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y funcionamiento de las Áreas Comunes. Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea, como expensas comunes, a los copropietarios. Ordenar y pagar reparación o arreglo de las partes comunes y de servicio del Barrio Privado, hasta un límite que fije la Asamblea por simple mayor\'eda de votos, a cuyo fin podrá ser uso del fondo de reserva del que habla el presente reglamento. Llevar un libro de registro de propiedad, también rubricada por autoridad competente, en el que se consignarán, el nombre, apellido y domicilio de los copropietarios, debiendo constar en el todo cambio que al respecto se produjera. Remitir a los integrantes del consorcio con diez días de anticipación por lo menos de señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, el balance, el inventario y rendición de cuentas del ejercicio vencido, también se remitirán a los integrantes del consorcio el presupuesto de los gastos y cálculos de recursos para el ejercicio venidero. Certificar las deudas por expensas comunes y en su caso las copias de las actas correspondientes. Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentos relacionados con el bien conjunto. Representar directamente o por apoderado al Consorcio antes las autoridades Públicas sean ellas Administrativas, Fiscales, Judiciales, Policiales y Municipales para cualquier cuestión que haga a los intereses del Consorcio. Verificar las infracciones al reglamento de copropiedad y/o reglamento interno del Condominio, procediendo conforme a sus atribuciones. Designar y despedir al superintendente y demás personal del consorcio. Vigilar el cumplimiento estricto por parte de dicho personal de las ordenes que se les imparten las que se consignaran en un libro especial destinado a

ese efecto y que se conservara en portería. Atender las quejas de los copropietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que se hará constar en el libro que se ha hecho mención precedentemente. Efectuar las citaciones para la asamblea, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose para el efecto el medio que considere idóneo. Resolver de ser posible toda divergencia entre los propietarios ocupantes del Barrio Privado. Inspeccionar la propiedad y sus instalaciones, toda vez que ellos sean para ejecución de trabajos que beneficie a la comunidad (consorcio). Fijar el sueldo del personal de servicio del inmueble. Al finalizar el año, el 31 de diciembre, el Administrador del Consorcio practicar el el inventario , el balance del activo y pasivo, el cuadro de ganancias y pérdidas y una memoria de la situación social del consorcio a los efectos de ser presentados a la Asamblea General del año siguiente.-

CERTIFICO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista.- CONSTE

ALEJANDRO DOLDAN PEREZ ESCRIBANO PUBLICO REG. Nº 570 PASEO GAUTO 555 TEL.: 2146954 Cel. 804 520 Paraná

Pasando a tratar el Artículo Nro. 12 del Reglamento de Construcción, en uso de la palabra nuevamente el condómino Luis Casabianca explica a los presentes de los alcances de la redacción actual de dicho artículo y de que resultado se busca con la redacción propuesta por el Consejo de Administración.- Toma la palabra el condómino Mario Balmelli y manifiesta que no le parece correcto que la modificación planteada, en la redacción del Consejo, no en el sentido de que la altura máxima de las construcciones sea tomada desde la altura media del terreno y no de la vereda, sino que dicha modalidad no afecte a fila de los últimos lotes de la Manzana B, ni a los lotes de la Manzana A, y expone sus razones.- Luego de un intercambio de pareceres entre los presentes y de haber los mismos expuesto sus puntos de vista y posiciones, la redacción aprobada por unanimidad por los presentes, el citado artículo queda como sigue:

Art. 12: Las edificaciones podrán ser de dos plantas, siendo la altura máxima permitida (7,5 m.) siete metros con cincuenta centímetros, sobre el nivel de la cota media del lote. Bajo el nivel establecido podrán construirse subsuelo y semi-subsuelo.- Los lotes de la manzana A, así como los lotes de la última línea de lotes de la Manzana B, que lindan al Sur-Oeste con la franja común de seguridad, se computará la altura máxima de (7,5 m.) siete metros y medio, medida desde cualquier punto dentro de su terreno.-

En tratamiento de la modificación del artículo Nro. 16 del Reglamento de Construcción, el condómino Luis Casabianca nuevamente indica a los presentes la redacción anterior, y a que se apunta con la redacción propuesta por el Consejo, y que se basa en el pedido de algunos condóminos y a la experiencia de estos años en el manejo de las mascotas que tienen los mismos dentro del condominio.- Toma la palabra el condómino Gastón Di Bastiano y manifiesta que está de acuerdo con la modificación, consultando que la misma será de orden discrecional o es de órden obligatoria para los condóminos que tienen mascotas. También toma la palabra el condómino Alejandro Alfredo Vázquez manifestando de que teniendo su esposa basta experiencia como Médico Veterinario, que la altura del cerco o alambrado, no debe ser menor a 1,5 m. Toma la palabra la representante del condómino Alfredo Vazquez, y manifiesta que se debe insistir que el cerco que se realice en el lindero del lote, debe estar cubierto por vegetación, que tampoco sobrepase la altura de 1,5 m., a los efectos de cuidar la estética del condominio.- Toma la palabra el condómino Alexander Ebner,

y manifiesta que, si bien la modificación de este artículo es a los efectos de asegurar el manejo de las mascotas, esto no exime de la responsabilidad que a los propietarios de las mismas corresponde por ley.- Luego de un interesante intercambio de pareceres entre los presentes, finalmente la asamblea resuelve por unanimidad la redacción del Artículo 16 del Reglamento de Construcción con el texto siguiente:

Art. 16 – MUROS. Se levantarán de acuerdo con las reglas constructivas que dictan las ordenanzas municipales y las normas que establece el Consejo Administrativo con respecto a las mismas. No permitiéndose la construcción de muros externos de materiales no mencionados en este artículo.

Podrán construirse muros:

- De hormigón y bloque hueco o macizos del mismo.
- Muros de piedra.
- De ladrillos de bloque o ladrillos huecos.
- De ladrillos comunes.

Está terminantemente prohibido construir muros de ningún tipo o material, en los linderos del inmueble.-

CERTIFICO: La presente copia es reflejo fiel del documento que tengo a la vista.- CONSTE
ALEJANDRO DOLDAN PEREZ ESCRIBANO PUBLICO REG. Nº 570 SARGENTO GAUTO 555 1ER. PISO TEL.: 214656/9 CEL.: 0991 804 728 alejandrodoldan@escribanadoldan.com Asunción - Paraguay

REDACCION PROPUESTA ART. 16

Art. 16 – MUROS. Se levantarán de acuerdo con las reglas constructivas que dictan las ordenanzas municipales y las normas que establece el Consejo Administrativo con respecto a las mismas, permitiéndose la construcción de muros externos de materiales que se indican a continuación:

- De hormigón y bloque hueco o macizos del mismo.
- Muros de piedra.
- De ladrillos de bloque o ladrillos huecos.
- De ladrillos comunes.
- O de todo material no perecedero, que planteado al Consorcio en oportunidad de solicitar la aprobación de planos, haya sido expresamente autorizado por el mismo.-

Está terminantemente prohibido construir muros de ningún tipo o material, en los linderos del inmueble, permitiéndose cercos vivos o de tejido, revestido de vegetación, con una altura máxima de (1,5 m) un metro y medio.-

Toma la palabra el Presidente de la Asamblea y manifiesta que no habiendo otro punto que tratar en el orden del día, propone el nombre de los condóminos Marcelo Pagliaro y Héctor Baez, para firmar el acta de la misma, conjuntamente con el Presidente y Secretario de Asamblea. Lo propuesto es aprobado por unanimidad entre los presentes, levantándose el acto asambleario, siendo las 12;00 horas del día de la fecha, agradeciendo el Presidente de la Asamblea a los presentes por su interesante participación. -