



Poder Ejecutivo

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat

Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

VISTO: La Resolución N° 2014 del 21 de setiembre de 2016, *"POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA POSTULACIÓN, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES DEL "PROYECTO SAN FRANCISCO"*.

El Acuerdo de Cooperación JEC.JE/124/2016, Itaipu – Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENIVITAT) – Ministerio de Defensa Nacional. *"Ejecución del Proyecto de Construcción de Viviendas e Infraestructuras necesaria en el lugar denominado RC4 de la ciudad de asunción"*.

El Acuerdo específico I entre la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) y el Ministerio de Justicia (MJ) en el marco del Programa Nacional de *"Casas de Justicia"*

La Resolución N° 1770 del 26 de julio de 2018, *"POR LA CUAL SE DESIGNA AL ING. AMÍLCAR GUILLÉN MILTOS DIRECTOR GENERAL DE GABINETE, COMO ENCARGADO DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA DE LA SENAVITAT, EN AUSENCIA DE LA MINISTRA SECRETARIA EJECUTIVA, ING. SOLEDAD NÚÑEZ MÉNDEZ"*, y;

CONSIDERANDO: Que, por Memorando MDGSO 256/18 del 27 de junio de 2018, la Dirección General Social, presenta propuesta de Reglamento de Uso y Convivencia del Proyecto "Barrio San Francisco", el cual sería anexo del Contrato de Adjudicación, manifestando cuanto sigue: *"...El citado reglamento fue remitido para una revisión del Ministerio del Interior con quienes nos encontramos trabajando de forma coordinada, al respecto desde su dirección jurídica y en el marco del programa "seamos ciudadanos", cuya aplicación incide en el plan de desarrollo para el barrio, han informado que dan su parecer favorable a la referida reglamentación"*. Y la versión final del reglamento remitido a través del Memorando MDGSO 284/18 del 23 de julio de 2018.

Que, por Dictamen DIDI N° 883/18 del 06 de julio de 2018, la Dirección de Dictámenes de la Dirección General Jurídica y Notarial, manifiesta cuanto sigue: *"...Por el Memorando MDGSO N° 256 del 27/06/2018 la Dirección General Social (DGSO), remitió el proyecto del "Reglamento de Uso y Convivencia del Complejo Habitacional San Francisco", habiéndose analizado íntegramente sus preceptos a través del dictamen jurídico DIDI N° 883/18, por el cual se recomendó a la máxima autoridad de la SENAVITAT que dicte acto administrativo aprobando el texto ajustado por esta dependencia. No obstante, la Dirección proponente, volvió a dar ingreso a los antecedentes a la Dirección General Jurídica y Notarial solicitando un pronunciamiento jurídico respecto a las modificaciones incorporadas a la propuesta adjunta al dictamen DIDI N° 883/18. Tras un análisis del planteamiento de la DGSO, se constató que el mismo responde a dotar de claridad a las disposiciones orientadas a regular la convivencia pacífica y la correcta utilización de las instalaciones en el Complejo Habitacional San Francisco. Al respecto, cabe señalar que el instrumento analizado prevé: 1- La delimitación de bienes comunitarios, comunes y de uso exclusivo. 2- La administración para el mantenimiento del Proyecto Habitacional. 3- Las obligaciones de los usuarios. 4- El uso de los bienes comunes generales. 5- El uso de los bienes exclusivos. 6- Las medidas de seguridad y convivencia ciudadana. 7- El mantenimiento de los espacios comunes. 8- Las medidas de higiene y buenas costumbres. 9- Las sanciones a ser aplicadas por las infracciones cometidas. 10- La resolución de conflictos. 11- La creación de una mesa multisectorial. Cabe señalar que, un asunto no contemplado en la propuesta anterior, es la creación de una Mesa Multisectorial, la que estará integrada por la ITAIPÚ Binacional, la fundación Moisés Bertoni y la organización Hábitat para la Humanidad Paraguay, la que tendrá un carácter consultivo y actuará en coordinación con la SENAVITAT para la implementación de los planes y programas institucionales. Por otro lado, cabe señalar que esta dependencia ha hecho modificaciones de forma que en nada alteran el contenido propuesto. Sin embargo, en lo que atañe al Organigrama del Sistema de Gobernanza Comunitaria remitido por memorando MDGSO N° 275/18, éste deberá ser adjuntado al Reglamento como Anexo 01 al mismo, tal cual lo planteó la Dirección proponente, considerando el carácter técnico del mismo. Entonces, en mérito a lo brevemente expuesto, se concluye que no existen obstáculos legales para que la máxima autoridad institucional dicte acto administrativo aprobando el Reglamento de Uso y Convivencia del Complejo Habitacional San Francisco, a fin de que la SENAVITAT pueda participar activamente en la regulación de aspectos relacionados a la convivencia pacífica, uso adecuado de los espacios y la*



Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.


-2-


acto administrativo por el cual apruebe el Reglamento de Uso y Convivencia del Complejo Habitacional San Francisco, en base al texto que se adjunta al presente documento, debiendo adjuntar como Anexo 01 al mismo, el organigrama del Sistema de Gobernanza Comunitaria remitido por la DGSO adjunto al Memorando MDGSO N° 275/18."

Por tanto, en ejercicio de sus atribuciones legales;

El Encargado de Despacho de la Secretaría Ejecutiva de la
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resuelve:

- Art. 1°) APROBAR** el Reglamento de Uso y Convivencia del Proyecto San Francisco, y su anexo Organigrama de Sistema de Gobernanza Comunitaria, los cuales se adjuntan y forman parte de la presente Resolución.
- Art. 2°) ENCARGAR** a la Dirección General Social y Dirección General de Proyectos Estratégicos la implementación del Reglamento aprobado en el Artículo 1° y los trámites inherentes a la aplicación del mismo.
- Art. 3°) COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.


ARQ. ANA AYALA DE GALEANO
Encargada de Despacho de la Secretaría General
s/ Res. N° 041 del 10/01/18.


ING. AMÍLCAR GUILLÉN
Encargado de Despacho de la Secretaría Ejecutiva
s/ Res. N° 1770 del 26/07/18.

A *David Sosa*

RECIBIDO POR:

HORA: *11*

FECHA: *10/08/18*

FIRMA: *[Signature]* DEL MACIEL
SENAVITAT *10/08/18*

A *Juridico*

RECIBIDO POR: *[Signature]*

HORA: *9*

FECHA: *10/08/18*

FIRMA: *[Signature]*

A *Dir. Genl Proyecto*
Estrategico

RECIBIDO POR:

HORA: *9*

FECHA: *10/08/18*

FIRMA: *[Signature]*

A

RECIBIDO POR:

HORA:

FECHA:

FIRMA:



Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-3-

ANEXO

ÍNDICE GENERAL

- CAPÍTULO 1 – Definiciones**
- CAPÍTULO 2 – De la administración**
- CAPÍTULO 2 – Obligaciones de los Usuarios**
- CAPÍTULO 3 – Uso de bienes exclusivos**
- CAPÍTULO 4 – De los bienes comunes generales**
- CAPÍTULO 5 – Procedimientos de seguridad vecinal**
- CAPÍTULO 6 – Mantenimiento de los espacios comunes**
- CAPÍTULO 7 – Higiene, comportamiento y normas de convivencia**
- CAPÍTULO 8 - Sanciones**
- CAPÍTULO 9 – Resolución de conflictos**
- CAPÍTULO 10 – Disposiciones transitorias**



Presidencia Ejecutiva
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-4-

INTRODUCCIÓN

El Reglamento de Uso y Convivencia del Complejo Habitacional San Francisco tiene como finalidad promover que las familias asuman sus responsabilidades en la gestión, uso adecuado, cuidado de la vivienda y espacios comunitarios, con el fin de garantizar una convivencia armónica.

El desarrollo social del Complejo Habitacional San Francisco prevé el apoyo y acompañamiento de una mesa multisectorial que está conformada por SENAVITAT, ITAIPÚ Binacional, Hábitat para la Humanidad y Fundación Moisés Bertoni, quienes son nexo entre los pobladores, las instituciones públicas y organizaciones de la sociedad civil, cuyos planes y programas promueven la sostenibilidad, resiliencia y desarrollo de la organización comunitaria de conformidad a lo dispuesto en los estatutos sociales.

El contenido de este documento establece principios, valores, responsabilidades, compromisos individuales y colectivos; en relación a comportamientos y buenas prácticas de los habitantes del barrio con el fin de contribuir a una buena convivencia, uso adecuado de los espacios y la promoción de la calidad de vida.



Poder Ejecutivo

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat

Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-5-

**CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1º. Objeto y alcance.

Las normas y disposiciones contenidas en el presente Reglamento de Convivencia Ciudadana y Usos compartidos, tienen por objeto establecer los lineamientos generales para regular los aspectos relativos a la convivencia y el uso de bienes comunes que afecta a todos los beneficiarios adjudicados por resolución de la Máxima Autoridad de la SENAVITAT, quienes primero estarán en calidad de usufructuarios y una vez cumplidas las exigencias contractuales y las condiciones legales de transferencia del inmueble, serán titulares de las viviendas asignadas según contrato de uso y goce debidamente suscripto.

Los beneficiarios serán responsables solidarios para el mantenimiento del orden público en el Complejo Habitacional San Francisco en atención al marco de convivencia comunitaria y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

Artículo 2º. Bienes Comunitarios (aplicable a las viviendas en bloques).

Son bienes comunitarios sujetos a la administración, conservación y mantenimiento común los siguientes: el terreno sobre el que se levantan los bloques, las estructuras del mismo, las puertas de acceso peatonal y vehicular, los cerramientos exteriores, parques, jardines, veredas, calles interiores, instalaciones y medidores de energía eléctrica y agua potable de uso común, desagües, edificios comunitarios y multiusos, el salón de esparcimiento o quincho, canchas deportivas, áreas recreativas, depósitos y/o contenedores de basura, y, en general, los necesarios para la seguridad y solidez del conjunto habitacional.

Artículo 3º. Bienes comunes individuales.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los adjudicatarios de las viviendas de cada piso, entre ellos: los accesos a cada piso, las gradas y cubre gradas que son utilizados por los adjudicatarios o usuarios de las viviendas de cada piso, así como las instalaciones de los servicios públicos tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, etc., que son compartidos por dichos adjudicatarios y usuarios, siendo obligación mantenerlos en buen estado de conservación.

Artículo 4º. Bienes Exclusivos

Son bienes de dominio exclusivo: las viviendas con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, mesadas fijas y aquellos no declarados como bienes comunes, siendo obligación mantenerlos en buen estado de conservación.

Artículo 5º. Uso de los bienes comunes

Los usuarios, a todo título, pueden utilizar los bienes comunes generales e individuales según las disposiciones detalladas en este reglamento y respetando el derecho de uso que tienen los demás.

Cada referente de bloque, deberá trabajar coordinadamente con la sub comisión de su manzana a fin de realizar la inclusión de sus respectivos eventos en el calendario general del corazón de manzana y lograr una participación en uso y goce armónica, equitativa y organizada, de conformidad con el procedimiento establecido en el siguiente capítulo.

Artículo 6º. Uso de las viviendas y locales comerciales

Los departamentos y las viviendas unifamiliares son de uso exclusivo para la habitación permanente de la familia adjudicada, quedando expresamente prohibido que la vivienda sea habitada por personas externas que no han sido asignadas al proyecto y de conformidad a lo dispuesto en la cláusula sexta – 6.8 del Contrato de Uso y Goce.

El local comercial es de uso exclusivo para el usufructo temporal y luego de fenecido el periodo de duración del mismo será en alquiler, según lo dispuesto en el reglamento de evaluación para adjudicación de salones comerciales en el Complejo Habitacional San Francisco, asimismo el arrendatario no podrá ejecutar obras de ampliación o acto alguno que comprometan la seguridad, solidez, salubridad y bienestar de las viviendas, bloques y salones comerciales, tanto el propio como de los demás adjudicatarios.



Poder Ejecutivo

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat

Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-6-

CAPÍTULO 2 DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 7°. Administración para el mantenimiento del Complejo Habitacional

La administración y los acuerdos para el mantenimiento y bien común del Complejo Habitacional se regirá por la siguiente forma de organización barrial de conformidad al plan de desarrollo social, posteriormente se ceñirá a lo dispuesto en los estatutos sociales legalmente aprobados.

El Sistema de Gobernanza Comunitaria desarrollado, cuyo organigrama forma el Anexo 01 del presente reglamento, promueve procesos participativos a fin de generar liderazgo comunitario y fomenta los espacios de convivencia e integración de todos los niveles de la comunidad, e incluye:

1. Un referente por bloque que tendrá las siguientes funciones:
 - a) Ser un canal de comunicación entre los vecinos y la mesa multisectorial.
 - b) Tomar decisiones en conjunto con sus vecinos y llevarlas a las reuniones
 - c) Transmitir los acuerdos de cada reunión a las familias de su edificio.
 - d) Resguardar las llaves del ducto del edificio.
 - e) Representar a los vecinos en la reunión del Comité de Manzana
 - f) Recepcionar el dinero para el pago de los gastos del edificio
 - g) Asegurar el uso correcto de los espacios comunes
 - h) Coordinar el uso y cuidado del corazón de manzana
 - i) Velar por el cuidado de los equipos y materiales impresos en corresponsabilidad con los vecinos
 - j) Ser nexo entre los vecinos para lograr un espacio sano, seguro y limpio
2. Una sub comisión de manzana que está integrada por todos los referentes de la misma y que estará integrada por grupos de trabajo o comités por manzana.
3. Una Comisión Vecinal que integran los referentes de manzana y el resto de la comunidad, y que contará además con 10 comisiones de trabajo.

CAPÍTULO 3 DE LAS OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS

Artículo 8°. Deberes y atribuciones

Los deberes y atribuciones de los adjudicatarios del Proyecto Habitacional "San Francisco" están determinados en el Contrato de Uso y Goce de inmueble y esta reglamentación.

Los deberes y atribuciones de los arrendatarios de los salones comerciales están determinados en los respectivos Contratos de usufructo o alquiler de los salones comerciales.

Además, los referidos precedentemente deben cumplir las siguientes disposiciones y normas de carácter general:

- a) Los departamentos y las viviendas unifamiliares están destinados exclusivamente para vivienda, salvo que las viviendas puedan ser destinadas a un uso mixto con espacio comercial aprobado por la SENA VITAT y atendiendo que no vaya en detrimento del uso adecuado de los espacios. Asimismo los locales comerciales serán destinados exclusivamente para actividades comerciales. Tanto las viviendas como los salones comerciales se deben mantener en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad a cuenta exclusiva y responsabilidad del usufructuario.
- b) Mantener relaciones cordiales entre los adjudicatarios, arrendatarios y usuarios, con todos los vecinos del barrio, para evitar situaciones de conflicto y altercados.
- c) Comunicar cualquier inconveniente relacionado a faltas o problemas de comportamiento o de gestión que pueda observarse entre vecinos y/o referentes, esta comunicación debe hacerse a través de los canales correspondientes, tanto a la Comisión Vecinal legalmente constituida, como también a la SENA VITAT según fuere el caso.
- d) Evitar los ruidos innecesarios y aquellos que puedan incomodar a otros vecinos (música en alto volumen, por ejemplo). La franja horaria para ruidos domésticos provenientes de equipos de música a decibles razonables, televisores, herramientas, utensilios o actividades al aire libre será de domingo a jueves hasta las 22:00 horas, y, los viernes y sábados hasta las 00:00 horas.
- e) Informar a la comisión vecinal con al menos ocho (08) días de anticipación, para la realización de eventos sociales dentro de los locales establecidos para ello, los mismos se programarán en coordinación con los referentes de manzana.



Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-7-

CAPÍTULO 4
USO DE BIENES EXCLUSIVOS

Artículo 9º. Tributos

Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus usufructuarios o propietarios, según el caso.

Artículo 10. Modificación de bienes exclusivos

Ningún adjudicatario puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal, ni vertical, antes de los 12 meses de estar ocupando la vivienda adjudicada, y sin antes cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Autorización escrita de SENA VITAT previa presentación, análisis y definición del proyecto de modificación.
- b) Informe técnico elaborado por el profesional responsable del proyecto, en el que se garantice la no afectación de la solidez en la estructura existente, la seguridad y la salubridad del bloque o vivienda unifamiliar.
- c) Acuerdo de los referentes del bloque y de la manzana.
- d) Autorización municipal del proyecto de modificación.

Pasados los doce (12) meses de residencia en el Complejo Habitacional, podrán realizar modificaciones a las viviendas, con la supervisión de SENA VITAT, previo cumplimiento de los pasos arriba descriptos, salvo casos excepcionales se podrán realizar modificaciones antes del plazo estipulado que deberán estar debidamente fundados y las que deberán ser autorizadas por SENA VITAT.

Artículo 11. Obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.

Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Reportar al referente del bloque y/o de la manzana para el caso de las viviendas unifamiliares cualquier desperfecto o necesidad de reparación en la estructura y/o equipamiento con el que se ha recibido la vivienda y/o el local comercial, a fin de que ITAIPU BINACIONAL en coordinación con SENA VITAT realicen el reclamo correspondiente a la empresa constructora, como también podrá acercarse personalmente el caso a la oficina de reclamos obrante en el centro cívico.
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a los funcionarios de la SENA VITAT e ITAIPÚ BINACIONAL a fin de revisar e inspeccionar las instalaciones afectadas y definir el trabajo necesario así como el costo de la reparación y/o reemplazo según corresponda y/o para realizar los trabajos demandados por el propietario/arrendatario.
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- d) Mantener los espacios comunes y el equipamiento de los mismos en perfecto estado de higiene y seguridad y sin verter o acumular residuos en dichos espacios.
- e) Respetar y acatar los procedimientos establecidos para el mantenimiento de las instalaciones y la infraestructura del Complejo Habitacional.
- f) Participar de las jornadas de capacitación en uso y mantenimiento de la vivienda.
- g) Reparar cualquier daño ocasionado en puertas y ventanas blindex, picaportes y trancas, puertas metálicas y de madera, artefactos de luces y tomas, detectores de humo, equipamiento de baño (ducha eléctrica, canillas, lavatorios, inodoro y cisterna y conexiones) equipamiento de cocina (pileta de cocina, mesada, canillas, la cocina, extintor). Las que son responsabilidad de la familia que habita la vivienda/departamento.
- h) Si existe algún reclamo referente a la estructura, instalación eléctrica, de agua y desagües deberá acercarse al centro de atención de infraestructura en el centro cívico y someter el caso a una revisión técnica a cargo de la Coordinación Técnica de SENA VITAT e ITAIPÚ
- i) Cualquier daño que haya sido ocasionado por el mal uso de la vivienda o departamento o incumplimiento de lo expuesto en la infraestructura, la familia que habita deberá hacerse cargo de la reparación.
- j)

Artículo 12. Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.

Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en el presente



Poder Ejecutivo

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat

Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-8-

- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento, en el contrato de uso y goce y en otras reglamentaciones afines.
- c) Destinar el departamento, vivienda unifamiliar, local comercial, salón comunitario y/o áreas comunes (incluyendo los corazones de manzana) y espacios destinados al estacionamiento a un objeto distinto para el cual fueron construidos o habilitados, y/o utilizarlos con fines ilícitos, o actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo, salubridad o seguridad así como a su buena y correcta conservación.
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de tenencia prohibida.
- f) Dar en venta o arrendamiento su departamento o vivienda unifamiliar, según lo dispuesto en el contrato de uso y goce debidamente suscripto entre el adjudicatario y la SENA VITAT.
- g) Poner avisos o anuncios, instalar toldos o viseras sin previo permiso.
- h) Colgar ropa, alfombras, calzados, sábanas, toallas, frazadas y/o cualquier otra prenda en las ventanas, borde de los balcones y/o fachadas. Además, se prohíbe sacudir el polvo desde las ventanas o limpiar alfombras y otros artefactos golpeando contra las paredes exteriores.
- i) Colocar letreros profesionales en fachadas o ventanas de los bloques y/o viviendas unifamiliares, solamente se permitirán los que estén debidamente autorizados por la SENA VITAT y la comisión vecinal.
- j) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, al contrato de uso y goce, a esta reglamentación y disposiciones legales afines.
- k) Arrojar objetos a los inodoros o cañerías y registros de las viviendas en general (incluido papel higiénico, pañales, papeles, toallitas húmedas, entre otros objetos obstructivos)

CAPÍTULO 5

DE LOS BIENES COMUNES GENERALES

Artículo 13. Servicios comunes generales

Los servicios comunes generales son: alumbrado interno, limpieza y recolección de basura, bomba de agua, iluminación de pasillos y escalera, sistema de alarma contra incendios, panel general de información y comunicación de cada bloque, espacio y equipamiento del corazón de manzana, servicios administrativos y cualquier otro servicio básico de uso comunes. El costo del mantenimiento periódico de los bienes y servicios comunes generales será cubierto con las expensas ordinarias establecidas por la Comisión de vecinos de Adjudicatarios.

Para hacer uso de los bienes y servicios comunes generales, los propietarios o usuarios, a cualquier título, deben estar al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias establecidas con la Comisión vecinal y de conformidad a los estatutos sociales legalmente aprobados.

Artículo 14. Normas de uso de los bienes comunes generales.

Los adjudicatarios y usuarios deberán cumplir con las siguientes normas y disposiciones para el uso de los bienes y servicios comunales generales:

I. Veredas, calles interiores, áreas verdes y canchas deportivas

- a) Cuidar de no obstruir los drenajes y mantener limpias las rejillas evitando arrojar cualquier tipo de residuos en las mismas.
- b) Mantener limpias las áreas comunes generales durante y después de su utilización y disfrute.
- c) No ensuciar las áreas verdes del conjunto y cuidar las plantas ubicadas en éstas.
- d) Mantener libre de objetos que obstruyan el libre tránsito en las áreas comunales.
- e) No manchar, rayar o pintar las paredes comunales.
- f) Respetar las áreas y juegos destinados a los niños.
- g) No alterar ni manipular ninguno de los objetos que forman parte del equipamiento de los bloques y las manzanas.
- h) No plantar ningún tipo de plantas o árboles en las veredas, por motivos de seguridad, debido al cableado eléctrico subterráneo con el que cuenta el Complejo Habitacional San Francisco.

II. Uso de los Corazones de Manzana

Los adjudicatarios deberán cumplir con las siguientes disposiciones para el uso de las instalaciones y el



Poder Ejecutivo

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat

Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-9-

- a) Todas las instalaciones son para uso y goce de los habitantes de la manzana.
- b) Únicamente se utilizarán sus instalaciones para las actividades que se detallan a continuación:
 1. Sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión Vecinal de Adjudicatarios.
 2. Reuniones sociales, tales como cumpleaños, fiestas infantiles y otros eventos de índole similar.
 3. Actividades que no atenten contra la moral y las buenas costumbres, ni que afecten los derechos y el bienestar de los habitantes de cada bloque o manzana.
 4. Reuniones, charlas, seminarios o eventos cuyo fin sea el mantener a la comunidad al tanto de temas de interés general.
 5. Actividades deportivas, lúdicas, culturales o recreativas a modo individual o colectivo entre los vecinos residentes de esa manzana.
- c) Para poder utilizar y disfrutar de este espacio común es requisito que el interesado esté al día en el pago de expensas, así como de cualquier otro rubro, como también no haber recibido alguna sanción por algún daño causado durante un periodo estipulado por la SENA VITAT previo acuerdo con la Sub Comisión de Manzana o Comisión vecinal.
Para solicitar el uso del espacio el interesado hará llegar a su referente de bloque una comunicación escrita, pudiendo ser en un formato pre-establecido y con al menos 30 días de anticipación
- d) Cuando dos o más propietarios necesiten las instalaciones para la misma fecha se dará preferencia a quien haya llegado primero con su solicitud o petición.
- e) Es de total responsabilidad de quien solicita el espacio común, responder por los daños que pudieran ocasionarse, así como de devolver el espacio limpio y con todos los elementos que se hayan podido incorporar y que no correspondan a las instalaciones y fuera de dicho espacio.

Artículo 15. Prohibiciones

Está prohibido a los adjudicatarios, arrendatarios, y usuarios en general, respecto de los bienes comunes generales lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes generales.
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás.
- c) Obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del espacio, quedando facultado el Referente del Bloque y/o Manzana para coordinar el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad a lo que se resuelva con la SENA VITAT en función de la gravedad de la falta.
- d) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en las fachadas, paredes o en cualquiera de las áreas comunes.
- f) Utilizar los corazones de manzana como sitios de almacenamiento o destino incorrecto, salvo que exista autorización expresa, temporal y por escrito de la Comisión Vecinal legalmente constituida y de conformidad a lo dispuesto en los estatutos sociales.
- g) La venta o comercialización de los extintores de los departamentos. La Municipalidad de Asunción podría realizar visitas de verificación, cuyo incumplimiento es pasible de aplicación de sanciones. Los extintores en los departamentos son obligatorios y deben ser recargados una vez al año, lo cual estará a cargo de la Sub Comisión de Manzana.
- h) La venta o comercialización de cualquier artefacto o equipamiento de viviendas, departamentos, salones comerciales, salón multiuso y espacios comunes destinados al uso y disfrute común.

CAPÍTULO 6

DE LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA

Artículo 16. Adoptar los siguientes comportamientos orientados hacia la seguridad y convivencia ciudadana:

- a) Llamar al número único de emergencias 911 y al comisario u oficial de la sub-comisaría del barrio, cuando se detecten hechos que puedan constituir emergencias o cualquier tipo de insinuación de delito.
- b) Colaborar con las autoridades y la comunidad, en las acciones tendientes a preservar la seguridad y la convivencia ciudadana.
- c) Preferir la construcción de soluciones amigables o acordadas ante cualquier conflicto.



*Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841*

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-10-

- d) Abstenerse de portar o manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas o cualquier otro elemento que pueda causar daño. De ser necesario su porte, hacerlo con las previsiones y los permisos pertinentes, siempre evitando dejarlas al alcance de menores de edad o personas inexpertas.
- e) Dar aviso inmediato a las autoridades, cuando exista la posibilidad de que se puedan cometer actos violentos o conductas que pongan en peligro la vida, la integridad física, la libertad de las personas o sus bienes.
- f) Abstenerse de participar o de propiciar riñas o escándalos.
- g) Aprobar el ingreso de las autoridades de policía a los recintos privados siempre y cuando exista orden judicial o condiciones legales que lo autoricen.
- h) Abstenerse de ofrecer o vender bebidas energéticas y alcohólicas a menores de edad y a personas con discapacidad intelectual, cognitiva y/o psicosocial.
- i) Abstenerse de suministrar, a cualquier título, por parte de los dueños, administradores o dependientes de establecimientos abiertos al público, bebidas alcohólicas a personal de la fuerza pública o de organismos de seguridad del Estado, en ejercicio de sus funciones.
- j) Abstenerse de vender bebidas alcohólicas fuera de los horarios autorizados, asimismo se encuentra prohibido consumir bebidas alcohólicas en los establecimientos públicos.
- k) Abstenerse de consumir bebidas alcohólicas en:
 - 1. Hospitales o centros asistenciales de salud.
 - 2. Locales comerciales situados a menos de cincuenta (50) metros de los establecimientos educativos y de salud.
 - 3. Zonas comunes de los bloques habitacionales y/o viviendas unifamiliares, exceptuando las zonas comunes destinadas para reuniones sociales previa autorización expresa para el efecto.
 - 4. Calles y vías públicas, como también en los corazones de manzana.
- l) Abstenerse de realizar actos que perturben la moral pública en las vías y espacios públicos.
- m) Evitar y no incitar a otro, a realizar actos contrarios a la buena convivencia.
- n) Evitar perturbar a los vecinos con música o sonidos estridentes o molestos en horarios de descanso, acatando las observaciones que ellos hagan sobre el particular.
- o) Ajustar, la presencia de animales domésticos, a la normatividad legal vigente y a la reglamentación de copropiedad. Al efecto se permitirá sólo una mascota o hasta máximo dos mascotas pequeñas. Todas las mascotas deberán estar censadas y contar con su ficha sanitaria.
- p) Participar de reuniones convocadas por las autoridades, la Mesa multisectorial o la Comisión Vecinal de Adjudicatarios, tanto que sean convocadas por la Junta de la misma o cualquiera de sus grupos de trabajo para discutir acerca de la seguridad y convivencia ciudadana.
- q) Se prohíbe el acceso a las zonas de manejo de tanques, tableros, medidores de electricidad y agua, bombas de agua, transformadores eléctricos
- r) Se prohíbe manipular o arrojar sustancias extrañas en los tanques de agua (arena, envases, juguetes, ropas, entre otros)
- s) Se prohíbe utilizar los espacios públicos para acumular enceres domésticos o cualquier artículo particular.
- t) Por seguridad, está prohibido saltar de los balcones y entre los balcones
- u) No arrojar pelotas u objetos similares a las paredes.
- v) El mantenimiento de las bombas de agua, tableros, sistema de prevención contra incendios, luces en pasillos, extintores y el costo que esto implica es exclusiva responsabilidad de los habitantes del edificio.

CAPÍTULO 7

MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 17. Comité de Mantenimiento y Limpieza General

Cada bloque se organizará para mantener los espacios comunes de su edificio y piso correspondiente y los responsables de estas tareas integrarán un Comité de Mantenimiento y Limpieza General de cada manzana, con un representante de cada bloque y que será designado/a de forma rotativa en los plazos que defina la Comisión Vecinal de Adjudicatarios.

En caso de renuencia o incumplimiento a estas normas de convivencia y mantenimiento, se llamará a una mesa de diálogo en primera instancia y en caso de reincidencia se podrá apercibir, amonestar o multar según el caso y en proporcionalidad al daño causado. Esta situación deberá ser reportada por cualquiera de los miembros del



Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-11-

Artículo 18. Responsabilidad de los usuarios

Cada usuario del complejo será responsable por daños o faltas de limpieza e higiene que pudieran ser ocasionados sobre bienes comunes, en estos casos un miembro del Comité de Mantenimiento puede exigir y velar también por que los usuarios sean responsables por su comportamiento en cuanto a las normas de mantenimiento, esto independiente a las funciones del Comité de Mantenimiento y Limpieza General constituido.

Artículo 19. Plan Periódico de Atención

Se tomará especial atención y se seguirán los consejos de mantenimiento además de tener un Plan Periódico de Atención a cada parte de la infraestructura de manera a mantenerla en buen estado de forma constante.

**CAPÍTULO 8
HIGIENE, COMPORTAMIENTO Y BUENAS COSTUMBRES**

Artículo 20. Buenas costumbres

Los adjudicatarios, arrendatarios y usuarios están en la obligación de demostrar en el convivir cotidiano buenas costumbres, respeto, moderación, aseo y un comportamiento circunscripto a las siguientes disposiciones:

- a) El usuario debe tener la precaución de depositar la basura en bolsas plásticas perfectamente cerradas para evitar malos olores y roedores, y en los contenedores que se coloquen para cada tipo de residuo previamente clasificado en los hogares y/o locales comerciales.
- b) Las fiestas en los departamentos deberán ser llevadas a cabo con la mayor discreción para no afectar la tranquilidad de los vecinos.
- c) Cuidar las plantas, jardines, parques y en general las áreas verdes del barrio.
- d) No se permite arrojar basura, colillas de cigarrillo, papeles, envases, u otros objetos similares, en áreas comunales, veredas, jardines y en particular se prohíbe arrojarlos desde las ventanas y balcones de los departamentos.
- e) Recoger los desechos orgánicos de las mascotas, solo se permitirá el acceso de las mismas en los espacios públicos con sus dueños y con las correas respectivas.

Artículo 21. Instalaciones de internet, televisión, telefonía y otros.

Para la instalación de internet, televisión, telefonía y otros servicios que requieran la colocación de cables, antenas y dispositivos que puedan afectar la estética de los bloques y/o departamentos, se seguirán las siguientes disposiciones:

- a) Solicitar la autorización de instalación al referente del bloque y a SENA VITAT, según el caso.
- b) La SENA VITAT autorizará la instalación únicamente cuando no haya afectación a propiedades exclusivas o comunales.
- c) Las antenas y dispositivos de conectividad se instalarán en los sitios indicados técnicamente por la SENA VITAT, sin afectar las fachadas de los bloques o departamentos.
- d) Los cables, canaletas y otros materiales de instalación se colocarán por las paredes posteriores de los bloques.

**CAPÍTULO 9
DE LAS SANCIONES**

Artículo 22. Infracciones

En caso de infracciones a las normas y disposiciones establecidas en el reglamento del Proyecto Habitacional San Francisco, por parte de adjudicatarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título, se aplicará lo siguiente:

- a) Las controversias y conflictos comunitarios que no hayan podido ser resueltos con los referentes capacitados en mediación, serán analizados por medio de una mesa de diálogo y mediación con presencia de las autoridades institucionales: Ministerio de Justicia con el programa Casas de Justicia y en caso que se requiera, con acompañamiento de la SENA VITAT. El resultado de lo acordado será consignado en un acta.



Poder Ejecutivo
Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Resolución N° 1841

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA DEL PROYECTO SAN FRANCISCO.

Asunción, 03 de agosto de 2018.

-12-

- b) En caso de incumplimiento de alguna norma o disposición contenida en el presente reglamento y contrato, la SENAVIDAT notificará por escrito al infractor la falta y las medidas correctivas a tomar, siempre y cuando se trate de temas de índole administrativo y contemplados en esta reglamentación o contrato, caso contrario se deberán derivar los antecedentes a los fueros civiles o penales correspondientes según el caso.
- c) En cuanto a las medidas a tomar, el infractor podrá ser apercibido o amonestado según el caso y de forma proporcional al daño causado, por lo tanto para el efecto se reunirán los referentes del bloque correspondiente con la SENAVIDAT para interiorizarse del incidente.
- d) La SENAVIDAT con las instituciones afines al plan de desarrollo social, realizará la promoción y enlace de programas de reinserción social, a fin de re orientar los problemas conductuales de las familias reincidentes en el incumplimiento de las normas de uso y convivencia previstas en esta reglamentación.
- e) Este procedimiento será implementado durante los primeros tres (03) años de convivencia, el cual deberá ser consensuado y orientado por la SENAVIDAT en conjunto con los referentes y conforme al plan de desarrollo social previsto para el Complejo Habitacional San Francisco. Una vez fenecido el plazo se llamará a una asamblea comunitaria con las autoridades para evaluación y ajustes normativos pertinentes.
- f) La SENAVIDAT determinará las medidas disciplinarias o administrativas, orientadas a la reinserción social en el marco del plan de desarrollo social.
- g) Los adjudicatarios sancionados tienen el derecho de presentar por escrito el pedido de revisión de la sanción establecida, en un plazo máximo de tres (03) días hábiles contados a partir de la notificación de la sanción, proporcionando las pruebas de descargo respectivas, esta controversia será resuelta por medio de las mesas de mediación y dialogo con las instituciones pertinentes que acompañarán el proceso: Ministerio de Justicia con Casas de Justicia, SENAVIDAT.
- h) La SENAVIDAT llevará un registro por cada bloque y manzana, de las faltas y sanciones impuestas, así como de los casos de reincidencias.

CAPÍTULO 10
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 23. Resolución de Conflictos

Las controversias que se originen por violación de las disposiciones del presente Reglamento, así como de presentarse una controversia (discusión, malos entendidos, problemas) entre familias, las mismas deberán recurrir a los referentes que cuenten con la capacitación en mediación comunitaria y a las Casas de Justicia que operan en el Complejo Habitacional San Francisco.

Si el conflicto continúa sin resolverse deberán recurrir a la SENAVIDAT para que intermedie el conflicto y articule con las instituciones afines a los temas planteados, los cuales se deberán resolver con mediadores capacitados.

CAPÍTULO 11
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 24. Mesa Multisectorial

Se conforma una Mesa Multisectorial, la que estará integrada por ITAIPÚ Binacional, la Fundación Moisés Bertoni y la organización Hábitat para la Humanidad, quienes actuarán en el marco del Plan de Desarrollo Social con carácter consultivo y en coordinación con la SENAVIDAT.

Asimismo, acompañarán los procesos de implementación de planes y programas institucionales y organizacionales, de conformidad al vínculo vigente entre las mismas.


ARQ. ANA AYALA DE GALEANO

Encargada de Despacho de la Secretaría General
s/ Res. N° 041 del 10/01/18.


ING. AMÍLCAR GUILLÉN

Encargado de Despacho de la Secretaría Ejecutiva
s/ Res. N° 1770 del 26/07/18.



600 1842
Res. 1841

Misión: Somos la Institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

Dirección General Social

1841/18

MEMORANDUM

256-18

MDGSO 256/18

Para : Abg. Viviana Vera González, **Dirección General Jurídica y Notarial**

De : Abog. Adriana Avila, **Dirección General Social.**

Asunto : Remitir Reglamento de Uso y Convivencia – Barrio San Francisco.-

Fecha : 27 de junio de 2018.-

Por el presente me dirijo respetuosamente a Usted en el marco del Proyecto Barrio San Francisco a fin de remitir el borrador de Reglamento de Uso y Convivencia del Barrio San Francisco, el cual sería un anexo del Contrato de Adjudicación.

El citado reglamento fue remitido para una revisión del Ministerio del Interior con quienes nos encontramos trabajando de forma coordinada, al respecto desde su dirección jurídica y en el marco del programa "seamos ciudadanos", cuya aplicación incide en el plan de desarrollo para el barrio, han informado que dan su parecer favorable a la referida reglamentación.

Por tanto ponemos a conocimiento y vuestro parecer legal, sin otro motivo en particular, aprovecho la ocasión para saludarle atentamente.-

RECEBIDO EN LA SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT
DIRECCIÓN GENERAL SOCIAL
27 JUN 2018

Adriana Avila Pedretti
Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

Recibido: *Raty 11*
Fecha: *27-06-18*
Hora: *13:35*

Dependencia (Providencia, Firma, Sello y Fecha)	Fecha Recepción, firma, aclaración de firma del que recepiona	Observación
A: DIDI	<i>Gory D.</i> 28/06/18	
<i>Raty 11</i> Abg. Rodrigo Sánchez Stark Director Jurídico-Adjunto SENAVITAT 28/06/18		

A: Abg Danduluz

Abg. Gloria Fretes Vera
Directora de Dictámenes
SENAVITAT 28/06/18

A: SEGE

Abg. Viviana Vera G.
Directora General
Dirección Gral. Jurídica y Notarial
SENAVITAT

06/07/18

Carmen Quiñones
Secretaría General
SENAVITAT

06/JUL/18
16:40hr

A: D650: a solicitud de esa Dirección
General para verificación de
procedencia. -

16/07/2018
Abg. Leticia Santacruz
Coordinadora Adjunta Interina
Secretaría General
SENAVITAT

A: DGJN: trámite nueva propuesta de
reglamento. -

Abg. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

24/07/18

Catalina Montaner de Góme.
Dirección General Jurídica y Notarial
SENAVITAT
24-07-18
14:09hs.

A: DIDI

Savoy B.
25/07/18

A Abg Danduluz p/ levantar
al MDG50 284-18

Abg. Gloria Fretes Vera
Directora de Dictámenes
SENAVITAT 25/07/18

Lucy de Lourde Salinas
Jefa
04-Registro y Distribución de Expedientes
SENAVITAT
20/07/18

A: Secretaría General

Abg. Viviana Vera G.
Directora General
Dirección Gral. Jurídica y Notarial
SENAVITAT

30/07/18



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT

FUNDACIÓN
MOISÉS
BERTONI

Hábitat
para la Humanidad
Paraguay

ITAIPU
BINACIONAL

GOBIERNO NACIONAL
CONSTRUYENDO EL FUTURO HOY

REGLAMENTO DE USO Y CONVIVENCIA BARRIO SAN FRANCISCO

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

GLOSARIO

CAPITULO 1 – Definiciones

CAPITULO 2 – Administración del complejo

CAPITULO 3 – Obligaciones de los Usuarios

CAPITULO 4 – Uso de bienes exclusivos

CAPITULO 5 – De los bienes comunes generales

CAPITULO 6 – Procedimientos de seguridad vecinal

CAPITULO 7 – Mantenimiento de los espacios comunes

CAPITULO 8 – Higiene, comportamiento y normas de convivencia

CAPITULO 9 – Gobernanza

CAPITULO 10 - Medidas de sanciones

CAPITULO 11 – Resolución de conflictos

Adriana Avila Pedretti
Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT



FUNDACIÓN
MOISÉS
BERTONI



Hábitat
para la Humanidad
Paraguay



ITAIPU
BINACIONAL



GOBIERNO NACIONAL
CONSTRUYENDO EL FUTURO DEL PAÍS

INTRODUCCIÓN

Vivir en comunidad de acuerdo a las buenas costumbres implica derechos y obligaciones, es decir, cumplir las normas y reglamentos que guardan relación con la convivencia ciudadana.

La persona por naturaleza es un ser sociable, se desarrolla en familia y que junto con otras personas forman la comunidad.

El Reglamento de Convivencia del Barrio San Francisco tiene como finalidad promover que las familias asuman sus responsabilidades en la gestión, uso adecuado, cuidado de la vivienda y espacios comunitarios, con el fin de garantizar una convivencia armónica.

El contenido de este documento establece principios, valores, responsabilidades, compromisos individuales y colectivos; en relación a comportamientos y buenas prácticas de los habitantes del barrio con el fin de contribuir a una buena convivencia y calidad de vida.


Abog. Ariana Amilo Paredes
Directora General



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT



GLOSARIO

1. **Usuarios:** Individuo que utiliza habitualmente un servicio. Tiene el derecho de hacer uso y goce de una cosa ajena con limitaciones determinadas.
2. **Copropietario:** cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de las cosas, sino un derecho de propiedad y sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.
3. **Arrendatarios:** aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio en arrendamiento. Lo cual significa ceder, hacer una transferencia o asumir el aprovechamiento temporario de algo a cambio del abono de una determinada tarifa (alquiler).
4. **Vivienda:** lugar protegido o construcción acondicionada para que vivan familias.
5. **Cuidado de la vivienda:** Mantenimiento de la vivienda, brindando el uso adecuado, a fin de conservar las condiciones de la vivienda por motivo de seguridad, salubridad y calidad de vida para proteger el valor de su propiedad.
6. **Espacio:** conjunto de factores geográficos y socioculturales que configuran los espacios relativos a la vida de las personas como ser emplazamiento, forma, vivienda, entorno comunitario, etc.
7. **Espacio comunitario:** sitio de encuentro o convivencia que favorecen el establecimiento de relaciones entre personas de diferentes características. Genera integración, apoyo, ayuda, oportunidad, intercambio y relación social, individual, grupal y comunitaria, favoreciendo de esta manera el proceso creador de cohesión e integración social.
8. **Convivencia:** entendida como “vivir en compañía de otros” la convivencia implica “vivenciar los valores de: responsabilidad, respeto, solidaridad, honestidad, tolerancia, eso implica transformar el barrio en espacios de aprendizaje donde se compartan esos valores.
9. **Valores:** cualidades, virtudes o características de una acción, una persona o un objeto, que se consideran típicamente positivas o de gran importancia para un grupo social. Estos valores socialmente compartidos y consensuados como válidos para una comunidad, orientan nuestro comportamiento en función de realizarnos como personas. Son creencias fundamentales que nos ayudan a preferir, apreciar y elegir unas cosas en lugar de otras, o un comportamiento de lugar de otro. También son fuentes de satisfacción y plenitud.
10. **Armonía:** equilibrio, proporción y correspondencia adecuada entre las diferentes cosas de un conjunto. Relación de paz, concordia y entendimiento entre dos o más personas.
11. **Responsabilidad:** incide en el cumplimiento de las obligaciones, asumiendo el compromiso y orientación de la conducta en el ejercicio pleno de los derechos y las obligaciones asumidas como ciudadano.
12. **Solidaridad:** es el apoyo o la adhesión circunstancial a una causa o al interés de otros. Cuando dos o más personas se unen y colaboran mutuamente para conseguir un fin común.

13. Honestidad: cualidad humana que consiste en comportarse y expresarse con sinceridad y coherencia, respetando los valores de la justicia y la verdad. Actuar rectamente, cumpliendo con su deber y de acuerdo con la moral especialmente en lo referente al respeto por la propiedad ajena y respetando las normas socialmente establecidas.
14. Compromiso: deviene del sinónimo de acuerdo o la adopción de una obligación jurídica contraída por una persona. Asimismo el compromiso cívico engloba a las responsabilidades de las personas que integran una sociedad y las capacidades que poseen como grupo, por ello es fundamental que exista la colaboración entre todos los ciudadanos.
15. Respeto: Es uno de los valores morales más importantes del ser humano, pues es fundamental para lograr una armoniosa interacción social. Asimismo respetar también significa ser tolerante con quien no piensa igual, con quien no comparte tus mismos gustos o intereses, con quien es diferente o ha decidido diferenciarse. El respeto a la diversidad de ideas, opiniones y maneras de ser es un valor supremo en las sociedades modernas que aspiran a ser justas y a garantizar una sana convivencia.
16. Buenas Prácticas:

En términos generales, una Buena Práctica ha de ser:

- Innovadora, desarrolla soluciones nuevas o creativas
- Efectiva, demuestra un impacto positivo y tangible sobre la mejora
- Sostenible, por sus exigencias sociales, económicas y medioambientales pueden mantenerse en el tiempo y producir efectos duraderos
- Replicable, sirve como modelo para desarrollar políticas, iniciativas y actuaciones en otros lugares

Las buenas practicas permiten aprender de los otros; facilitan y promueven soluciones innovadoras, exitosas y sostenibles a problemas compartidos; permiten tender puentes entre las soluciones empíricas efectivas, la investigación y las políticas; proporcionan orientaciones excelentes para el desarrollo de iniciativas nuevas y la definición de las políticas.

17. Norma: es la regla o un conjunto de estas, una ley, una pauta o un principio que se impone, se adopta y se debe seguir para realizar correctamente una acción o también para guiar, dirigir o ajustar la conducta o el comportamiento de los individuos, y se guían por el principio de la justicia y equidad.


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HABITAT



FUNDACIÓN
MOISÉS
BERTONI



Hábitat
para la Humanidad
Paraguay



18. Democracia:

La democracia participativa es un modelo de organización política que otorga a los ciudadanos una mayor, más activa y más directa, capacidad de intervención e influencia en la toma de decisiones de carácter público.

La democracia participativa incorpora activamente al ciudadano en la vigilancia y control de la aplicación de las políticas públicas, procura que los ciudadanos estén organizados y preparados para proponer iniciativas o para expresarse a favor o en contra de una medida, y no limita su papel dentro del sistema democrático al ejercicio del voto.

La democracia, entendida como una doctrina de política social y una forma de vida en sociedad, cuya **principal función** es el respeto por los derechos humanos, consagrados por la Organización de las Naciones Unidas, la protección de las libertades civiles y de los derechos individuales, y la igualdad de oportunidades en la participación en la vida política, económica y cultural de la sociedad.

19. Seguridad humana: se define como la condición necesaria para que las personas puedan ejercer sus opciones vitales de forma libre y segura, con garantías de amparo y protección para llevar adelante su proyecto de vida, definición de la PNUD.

20. Autoridad: es el reconocimiento de la capacidad de una persona o grupo para orientar y dirigir procesos, tareas, propuestas, es el poder que una persona grupo otorga a alguien, este término difiere de autoritarismo que es la imposición de ideas, propuestas y tareas basado en la sumisión y la obediencia. La autoridad se gana, el autoritarismo se impone.

21. Participación Ciudadana: Implica que todas las personas entendidas como sujetos con capacidades, derechos y deberes, puedan involucrarse en el que hacer gubernamental fomentando así la transparencia, la eficacia y la eficiencia de los servicios y políticas públicas.

Promover una cultura de corresponsabilidad, en la cual cada persona se sienta llamado y motivado a asumir el compromiso de participar en la construcción del país, a sabiendas que al hacer esto, por consecuencia nuestra democracia se profundiza y fortalece.

22. Expensas: parte proporcional que paga el inquilino o dueño de cada departamento que forma parte de un edificio para solventar los gastos comunes.


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT



FUNDACIÓN
MOISÉS
BERTONI



Hábitat
para la Humanidad
Paraguay

ITAIPU
BINACIONAL

GOBIERNO NACIONAL
CONSTRUYENDO EL FUTURO HOY

CAPITULO 1

Artículo 1 – Disposiciones Generales

Las normas y disposiciones contenidas en el presente Reglamento, son de cumplimiento obligatorio para todos los beneficiarios adjudicados por resolución de la Máxima Autoridad de la Senavitat, quienes primero estarán en calidad de usufructuarios durante el plazo de 1 año, y posteriormente una vez dadas las condiciones serán titulares, sujetos a una restricción de dominio, de las viviendas asignadas según contrato de uso y goce debidamente suscripto.

Los beneficiarios serán responsables solidarios tanto para el mantenimiento del orden público en el barrio san francisco en atención al marco de convivencia comunitaria, como también serán responsables en caso de incumplimiento de lo establecido en el Contrato de Uso y Goce del inmueble del Proyecto Barrio San Francisco y éste Reglamento.

Artículo 2 – Bienes Comunes comunitarios:

Son bienes comunes comunitarios y sujetos a la administración, conservación y mantenimiento común singularmente los siguientes: el terreno sobre el que se levantan las viviendas, las estructuras del mismo, las puertas de acceso peatonal y vehicular, los cerramientos exteriores, parques, jardines, veredas, calles interiores, instalaciones y medidores de energía eléctrica y agua potable de uso común, desagües, edificios comunitarios y multiusos, el salón de esparcimiento o quincho, canchas deportivas, áreas recreativas, depósitos y/o contenedores de basura, y, en general, los necesarios para la existencia, seguridad y solidez del conjunto habitacional.

Artículo 3 – Bienes comunes individuales:

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de las viviendas, entre ellos: los accesos al bloque, las gradas y cubre gradas que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada vivienda o bloque, así como las instalaciones de los servicios públicos tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, etc., que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios, siendo obligación mantenerlos en buen estado de conservación.

Artículo 4 – Bienes Exclusivos:

Son bienes de dominio exclusivo las viviendas, y los locales comerciales pertenecientes a los copropietarios que se encuentran delimitados, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, mesadas fijas y aquellos no declarados como bienes comunes, siendo obligación mantenerlos en buen estado de conservación.

Adriana Avila Pedretti
Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT



FUNDACIÓN
MOISÉS
BERTONI



Hábitat
para la Humanidad
Paraguay



ITAIPU
BINACIONAL



GOBIERNO NACIONAL
CONSTRUYENDO EL FUTURO HOY

Artículo 5 – De las expensas

Cada copropietario debe contribuir con las expensas necesarias para la administración, seguridad, pago de servicios comunes (energía eléctrica para bomba de agua, limpieza y mantenimiento general del bloque y corazón de manzana) conservación o mantenimiento y reparación de los bienes comunes generales del barrio.

En caso de incumplimiento injustificado, se aplicarán sanciones las cuales primero podrá ser apercibido, en caso de reincidencia amonestado o multado según el caso previniendo la proporcionalidad entre el incumplimiento y la aplicación de esta disposición.

Para definir la sanción se reunirán los referentes del bloque correspondiente con la Senavitat y pudiendo también acompañar el equipo de la Mesa Multisectorial para interiorizarse de la causa.

Finalmente la Senavitat determinará las medidas sancionatorias que inciden en la administración comunitaria durante los primeros 3 años de transición y adaptación, luego estas disposiciones quedarán a cargo de la Comisión Vecinal, según estatuto.

Artículo 6 – Uso de los bienes comunes

Los usuarios, a todo título, pueden utilizar los bienes comunes generales e individuales según las disposiciones detalladas en este reglamento y respetando el derecho de uso que tienen los demás.

Cada referente de bloque, deberá trabajar coordinadamente con el ^{comisión} referente de ~~su~~ manzana a fin de realizar la inclusión de sus respectivos eventos en el calendario general del corazón de manzana y lograr una participación en uso y goce armónica, equitativa y organizada.

Artículo 7 – Disposiciones generales

Los departamentos y las viviendas unifamiliares son de uso exclusivo para la habitación permanente de la familia adjudicada, quedando expresamente prohibido que la vivienda sea ocupada por personas externas que no han sido asignadas al proyecto.

El local comercial es de uso exclusivo para el usufructo temporal y luego de fenecido el periodo de duración del mismo, será el alquiler según reglamentación de evaluación para adjudicación de salones comerciales en el Barrio SF, asimismo el arrendatario no podrá ejecutar obras de ampliación o acto alguno que comprometan la seguridad, solidez, salubridad y bienestar de las viviendas, bloques o edificio comerciales de los demás copropietarios.

Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

Artículo 8 – Fondo Común de Reserva

Se establecerá un Fondo Común de Reserva para las reparaciones de bienes comunes generales, para emergencias e imprevistos de fuerza mayor, y para gastos futuros programados debido a la vida útil de materiales y elementos constitutivos del conjunto habitacional, y este fondo se establecerá con todo sobrante o excedente de las expensas, multas y otros ingresos extraordinarios, que se sumará a un importe mínimo que cada familia aportará mensualmente a un fondo común de reserva y que será administrado por los referentes de cada bloque conjuntamente con su referente de la manzana a la que pertenece su bloque, según las normativas aprobadas legalmente y a cargo de la comisión vecinal y los comités vecinales.

Para el efecto, los responsables de bloque y manzana firmarán un documento con las condiciones y procedimientos a seguir en lo referente al uso, rendición de cuentas con presentación del balance contable de esos recursos económicos. Asimismo podrán asociarse a un sistema cooperativo para el efecto.

CAPÍTULO 2 – DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD

Artículo 9

La administración y acuerdos para el mantenimiento y bien común del barrio se regirá por la siguiente forma de organización: Modelo de Gobernanza desarrollado para el barrio y que incluye:


1. Un referente por bloque
- 1-2. Un referente por Manzana
- 2-3. Una Comisión Vecinal que integran los referentes de manzana y el resto de la comunidad, y que contará además con 10 comisiones de trabajo.

Artículo 10 De la Comisión:

La Comisión Vecinal de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes, reunidos con el quórum, quienes se ceñirán según las demás condiciones establecidas en el contrato de uso y goce, está reglamentación y documentaciones afines.

Artículo 11

Derecho de voto.- Cada copropietario en la Comisión Vecinal tendrá participación y derecho a un voto, es decir, un voto por familia.


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social



SECRETARÍA
NACIONAL
DE LA VIVIENDA
Y EL HÁBITAT



Plan de desarrollo Social Barrio San Francisco

Reglamento de usos comunes y convivencia ciudadana

los 12 meses de estar viviendo en el barrio y en la misma vivienda, y sin antes cumplir con los siguientes requisitos:


- a) Autorización de SENAVITAT previa presentación, análisis y definición del proyecto de modificación.
- b) Informe técnico elaborado por el profesional responsable del proyecto, en el que se garantice la no afectación de la solidez en la estructura existente, la seguridad y la salubridad del bloque o unifamiliar.
- c) Acuerdo del referente del Bloque y la Manzana.
- d) Autorización municipal del proyecto de modificación.

Pasados los 12 meses de residencia en el barrio, podrán realizar modificaciones supervisadas a las viviendas, previo cumplimiento de los pasos arriba descritos, salvo casos excepcionales se podrán realizar modificaciones antes del plazo estipulado que deberán estar debidamente fundados y deberán ser autorizadas estas modificaciones por la Senavitat.

Artículo.17.- Obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.-

Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Reportar al referente del bloque y/o de la manzana para el caso de las viviendas unifamiliares cualquier desperfecto o necesidad de reparación en la estructura y/o equipamiento con el que se ha recibido la vivienda y/o el local comercial, como también podrá acercar personalmente el caso a la oficina de reclamos obrante en el centro cívico.
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo de la/s persona/s encargada/s de revisar e inspeccionar las instalaciones afectadas y definir el trabajo necesario así como el costo de la reparación y/o reemplazo según corresponda y/o para e-realizar los trabajos demandados por el copropietario
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- d) Mantener los espacios comunes y el equipamiento de los mismos en perfecto estado de higiene y seguridad y sin verter o acumular residuos en dichos espacios.
- e) Respetar y acatar los procedimientos establecidos para el mantenimiento de las instalaciones y la infraestructura del barrio.


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

- f) Participar de las jornadas de capacitación en uso y mantenimiento de la vivienda.
- g) Cualquier daño ocasionado en puertas y ventanas blindex, picaportes y trancas, puertas metálicas y de madera, artefactos de luces y tomas, detectores de humo, equipamiento de baño (ducha eléctrica, canillas, lavatorios, inodoro y cisterna y conexiones) equipamiento de cocina (pileta de cocina, mesada, canillas, la cocina, extintor) es responsabilidad de la familia que habita la vivienda/ departamento.
- h) Si existe algún reclamo referente a la estructura, instalación eléctrica, de agua y desagües deberá acercarse al centro de atención de infraestructura en el centro cívico y someter el caso a una revisión técnica.
- i) Cualquier daño que haya sido ocasionado por el mal uso de la vivienda o departamento o incumplimiento de lo expuesto en la temática de infraestructura, la familia que habita deberá hacerse cargo de la reparación.

Artículo.18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.-

Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento y contrato de uso y goce.
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en el Reglamento de convivencia y usos compartidos del Barrio San Francisco, contrato de uso y goce y otras reglamentaciones afines.
- c) Destinar el departamento, vivienda unifamiliar, local comercial, salón comunitario y/o áreas comunes (incluyendo los corazones de manzana) y espacios destinados al estacionamiento a un objeto distinto para el cual fueron construidos o habilitados, y/o utilizarlos con fines ilícitos, o actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo, salubridad o -seguridad así como a su buena y correcta conservación.
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

prohibida tenencia;


- f) Dar en venta o arriendo su departamento, vivienda unifamiliar, debiendo cancelar el monto definido como contrapartida del subsidio habitacional directo y cumplimiento de la transferencia de restricción de dominio por 10 años, según lo dispuesto en el contrato de uso y goce.
- g) Poner avisos o anuncios, ni instalar toldos o viseras sin previo permiso y en base a lo descrito en el Artículo 16.
- h) Colgar ropa, alfombras, calzados, sabanas, toallas, frazadas y/o cualquier otra prenda en las ventanas, borde de los balcones y/o fachadas. Se prohíbe sacudir el polvo desde las ventanas o limpiar alfombras y otros artefactos golpeando contra las paredes exteriores.
- i) Colocar letreros profesionales en fachadas o ventanas de los bloques y/o viviendas unifamiliares, solamente se permitirán los que estén debidamente autorizados por la Senavitat y la comisión vecinal.
- j) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, al contrato de uso y goce, a esta reglamentación y disposiciones legales afines.
- k) No arrojar ningún objeto a los inodoros o cañerías y registros de las viviendas en general (incluido papel higiénico, pañales, papeles, toallitas húmedas, etc)

CAPITULO 5 - DE LOS BIENES COMUNES GENERALES

Artículo.22. Los servicios comunales generales son: alumbrado interno, limpieza y recolección de basura, bomba de agua, iluminación de pasillos y escalera, sistema de alarma contra incendios, panel general de información y comunicación de cada bloque, espacio y equipamiento del corazón de manzana, servicios administrativos y cualquier otro servicio básico de uso comunal. El costo del mantenimiento periódico de los bienes y servicios comunales generales será cubierto con las expensas ordinarias establecidas por la Comisión de vecinos de Copropietarios.

Para hacer uso de los bienes y servicios comunales generales, los propietarios o usuarios, a cualquier título, deben estar al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias establecidas con la Comisión vecinal.-

Artículo.23.- Normas de uso de los bienes comunales generales. Los copropietarios y usuarios deberán cumplir con las siguientes normas y disposiciones para el uso de los bienes y servicios comunales generales:


Adriana Avila Pedretti
Directora General Social

VEREDAS, CALLES INTERIORES, AREAS VERDES Y CANCHAS DEPORTIVAS

- a) Cuidar de no obstruir los drenajes y mantener limpias las rejillas evitando arrojar cualquier tipo de residuo en las mismas.
- b) Mantener limpias las áreas comunes generales durante y después de su utilización y disfrute.
- c) No ensuciar las áreas verdes del conjunto y cuidar las plantas ubicadas en éstas.
- d) Mantener libre de objetos que obstruyan el libre tránsito en las áreas comunales.
- e) No manchar, rayar o pintar las paredes comunales.
- f) Respetar las áreas y juegos destinados a los niños.
- g) No alterar ni manipular ninguno de los objetos que forman parte del equipamiento de los bloques y las manzanas.

- h) Por motivos de seguridad, no es posible plantar ningún tipo de plantas o árboles en las veredas debido al cableado eléctrico subterráneo con el que cuenta el barrio.

USO DE LOS CORAZONES DE MANZANA

Los copropietarios deberán cumplir con las siguientes disposiciones para el uso de las instalaciones y el equipamiento ubicado en los corazones de manzana

- a) Todas las instalaciones son de uso exclusivo de los habitantes de la manzana.

- b) Únicamente se utilizarán sus instalaciones para las actividades que a continuación se detallan:
 - *Sesiones ordinarias y extraordinarias de la comisión de vecinos.
 - *Reuniones sociales como cumpleaños, fiestas infantiles, y otros eventos que no atenten contra la moral y las buenas costumbres, ni afecten los derechos y el bienestar de los habitantes de cada bloque o manzana
 - *Reuniones, charlas, seminarios o eventos cuyo fin sea el mantener a la comunidad al tanto de temas de interés general.
 - * Actividades deportivas, lúdicas, culturales o recreativas a modo individual o colectivo entre los vecinos residentes de esa manzana.

- c) Para poder utilizar y disfrutar de este espacio común es requisito que el interesado esté al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, así como de cualquier otro rubro, como también no haber recibido alguna sanción, amonestación o apercibimiento a causa de algún daño causado durante un periodo estipulado.

- d) Para solicitar el uso del espacio el interesado hará llegar a su referente de bloque una comunicación en el formato pre-establecido y con al menos 30 días de anticipación


Abog. Adriana Avila Pedretti
Directora General Social