



1.673

Un mil seiscientos setenta y tres

A 086708343



Registro 354

32 330

142

1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO CALLE BAU-

2 NESS N° 1950/54.- ("AYACUCHO EMPRENDIMIENTO S.R.L.")- ESCRITU-

3 RA NUMERO QUINIENTOS ONCE.- En la Ciudad Autonoma de Buenos Ai-

4 res, a los VEINTIDOS dias del mes de DICIEMBRE del año dos mil veinti-

5 dos, ante mí, Escribano autorizante, COMPARECE la persona que se identifi-

6 ca y expresa sus datos personales como se indica a continuación: datos

7 personales como se indica a continuación: Por una parte lo hace, **Marcelo**

8 **Dario CHUMBA**, argentino, nacido el 15 de Abril de 1964, quien manifiesta

9 estar casado en primeras nupcias con **Silvina Mariel Mastronardi**, con Docu-

10 mento Nacional de Identidad numero 17.351.964, CUIT. 20-17351964-9, con

11 domicilio real en la calle Leandro Niceforo Alem numero 3057, Malaver, Pro-

12 vincia de Buenos Aires; y domicilio legal en esta Ciudad, calle Echeverria

13 5039, 3° piso, departamento A.- Persona mayor de edad, y de mi conoci-

14 miento, conforme al Artículo 306 inciso B) del Codigo Civil y Comercial de la

15 Nacion. Interviene en nombre y representacion y en su caracter de SOCIO

16 GERENTE de la sociedad denominada "**AYACUCHO EMPRENDIMIENTO S.**

17 **R.L.**" titular del CUIT. 30-71525598-3, con domicilio legal en el consigna-

18 do para su representante, conforme lo acredita con el Contrato Social formali-

19 zado segun escritura 5 de fecha 5 de Enero de 2016, pasada ante mi al folio

20 11 de este Registro, cuya Primera Copia inscrita en la Inspeccion General

21 de Justicia el 19 de Enero de 2017, bajo el Numero 530 del Libro 148 de So-

22 ciedades de Responsabilidad Limitada; tengo a la vista para este acto y su

23 reproducción certificada obra agregada al folio 340 del protocolo del año

24 2017, al cual me remito, doy fe. por/si. Declarando el señor Chumba que se

25 halla en pleno ejercicio de sus funciones y que las mismas no le han sido limi-

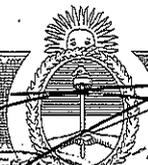
M.J. - R.P.I.
22 MAR 2023 09:57

DE00142675



A 086706343

tadas en forma alguna.- Y el compareciente en el carácter invocado DICE: 26
Que su representada es propietaria de UNA FINCA sita en la CIUDAD AU- 27
TONOMA DE BUENOS AIRES, con frente a la calle BAUNESS números MIL 28
NOVECIENTOS CINCUENTA/ CINCUENTA Y CUATRO entre las de Eche- 29
verría y Juramento, edificada en el LOTE de terreno designado según plano 30
que cita sus antecedentes con la letra "G" compuesta de: 9 metros 08 centi- 31
metros de frente al Nord Este; 8 metros 99 centímetros en su contrafrente al 32
Sud Oeste, por 47 metros 55 centímetros en el costado Nord Oeste, y 47 me- 33
tros 60 centímetros en el del Sud Este- ad corpus-; lindando por su frente al 34
Nord Este con la calle Bauness, al Nord Oeste con el lote letra F, al Sud Oes- 35
te con fondos del lote C, ambos del plano que cita su título y al Sud Este con 36
mas terreno de su manzana.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscrip- 37
cion 16. Seccion 51. Manzana 39. Parcela 14 K.- PARTIDA: 369753-03.- Y 38
segun plano de Mensura Particular y Division por el regimen de Pro- 39
piedad Horizontal, confeccionado por el Agrimensor Nicolas Philippoff 40
aprobado el 14 de Octubre de 2022 bajo la característica M.H. 606-2021, 41
copia del cual se agrega a la presente, doy fe, la finca se ubica con frente a 42
la calle BAUNESS números MIL NOVECIENTOS CINCUENTA/ CINCUEN- 43
TA Y CUATRO entre las de Echeverría y Juramento y se halla edificada 44
en la PARCELA CATORCE K que mide: 9 metros 15 centímetros en su fren- 45
te al Nord Este, línea AB, lindando con la calle Bauness; 47 metros 46 centi- 46
metros en su costado al Sud Este, línea BC, lindando con la Parcela 21; 9 47
metros 12 centímetros en su contrafrente al Sud Oeste, línea CD, lindando 48
con la Parcela 14 h; y 47 metros 36 centímetros en su otro costado al Nord 49
Oeste, línea DA, lindando con la Parcela 14 m.- MEDIDAS ANGULARES: 50



1.674

Un mil seiscientos setenta y cuatro



A 086706844



Registro 354

1 Angulo A: 90 grados. Angulo B: 89 grados 58 minutos. Angulo C: 89 grados
2 23 minutos. Angulo D: 90 grados 39 minutos.- BALANCE DE SUPERFICIES:
3 Superficie según mensura, PARCELA K: CUATROCIENTOS TREINTA Y
4 TRES METROS NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Superficie según títu-
5 lo, calculada: Cuatrocientos veintinueve metros treinta y seis decímetros cua-
6 drados.- Diferencia en mas: Tres metros setenta y tres decímetros cuadra-
7 dos.- LE CORRESPONDE a la titular de dominio por compra que efectuara
8 a Marcelo Juan Campeotto y otro, según escritura 112 de fecha 17 de Febre-
9 ro de 2017, pasada al folio 340 por ante la Escribana Subrogante de este Re-
10 gistro a mi cargo, Marta Fabiana Goses, cuya Primera Copia inscrita en el
11 Registro de la Propiedad, el 10 de Marzo de 2017 en la MATRICULA F.R.
12 16-47878 hoy RPI Digital, tengo a la vista para este acto, doy fe.- CON LOS
13 CERTIFICADOS que se agregan a la presente, entre ellos el de dominio ex-
14 pedido por el Registro de la Propiedad bajo el número 757737, y el de inhibicio-
15 nes número 757772, de fecha 19 de Diciembre de 2022, se justifica que la titu-
16 lar de dominio no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes y que lo
17 deslindado, cuyo dominio consta inscripto en la forma relacionada, no reco-
18 noce embargo, hipoteca ni derecho real alguno. Con las demas constancias
19 administrativas se acredita la ausencia de deuda por Impuestos Municipales
20 y servicios de AySA, de todos los periodos cuyos vencimientos operen hasta
21 la fecha.- Y el señor Chumba CONTINUAN DICIENDO: Que habiendo re-
22 suuelto su representada someter el inmueble al régimen de propiedad horizon-
23 tal, cumplidos los tramites administrativos, obtenida la aprobación del plano
24 de mensura particular y división respectivo, del cual surge el cumplimiento de
25 los artículos pertinentes, estableciéndose además los porcentuales corres-



A 086706344

pondientes a cada unidad otorgan el respectivo **REGLAMENTO DE PRO-** 26
PIEDAD HORIZONTAL que se registrá por las siguientes cláusulas y condicio- 27
nes: **PRIMERA:** queda constituido el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS** del 28
inmueble calle "**BAUNESS** números **MIL NOVECIENTOS CINCUENTA/** 29
CINCUENTA Y CUATRO", integrado por los titulares de dominio exclusivo 30
de las distintas unidades funcionales y partes comunes: **PLANTA BAJA:** Cu- 31
bierta 84 metros 81 decímetros cuadrados. Semicubierta 15 metros 52 deci- 32
metros cuadrados. Total para el piso: 100 metros 33 decímetros cuadrados.- 33
PRIMER PISO: Cubierta y total para el piso: 49 metros 97 decímetros cua- 34
drados.- **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO PISO, SEXTO PISO,** 35
SEPTIMO PISO y OCTAVO PISO: Cubierta y total para cada uno de los pi- 36
sos: 49 metros 95 decímetros cuadrados.- **NOVENO PISO:** Cubierta y total 37
para el piso: 50 metros 06 decímetros cuadrados.- **DECIMO PISO:** Cubierta 38
y total para el piso: 49 metros 79 decímetros cuadrados.- **PLANTA SALA DE** 39
MAQUINAS: Cubierta y total para el piso: 43 metros 48 decímetros cuadra- 40
dos.- Total general de superficies comunes: **SEISCIENTOS CUARENTA Y** 41
TRES METROS VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS.- SEGUNDA: 42
UNIDADES PRIVATIVAS: El inmueble se compone de **PLANTA BAJA, PRI-** 43
MER PISO, SEGUNDO PISO, TERCER PISO, CUARTO PISO, QUINTO PI- 44
SO, SEXTO PISO, SEPTIMO PISO, OCTAVO PISO, NOVENO PISO, DE- 45
CIMO PISO Y PLANTA SALA DE MAQUINA con un total de **VEINTE UNI-** 46
DADES FUNCIONALES y UNA UNIDAD COMPLEMENTARIA.- Que de a- 47
cuerdo al plano citado las unidades tienen entrada por la calle Bauness de la 48
siguiente forma: Unidad Complementaria: Entrada exclusiva por el N° 1954, 49
y las restantes unidades entrada comun por el N° 1954.- Las Unidades pose- 50



1.675

Un mil seiscientos setenta y cinco



086706345



Registro 354

1 en las siguientes superficies y porcentuales.- **PRIMER PISO.- UNIDAD FUN-**
2 **CIONAL NUMERO UNO:** Cubierta 70 metros 32 decímetros cuadrados. Se-
3 micubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Descubierta 11 metros 71 de-
4 címetros cuadrados. Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el
5 piso y la unidad Funcional UNO: **NOVENTA Y TRES METROS NOVENTA Y**
6 **NUEVE DECIMETROS CUADRADOS** con UN PORCENTUAL FISCAL de
7 **CINCO ENTEROS VEINTICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD**
8 **FUNCIONAL NUMERO DOS:** Cubierta 70 metros 82 decímetros cuadrados.
9 Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados.- Descubierta 12 metros 44
10 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. Total para
11 el piso y la unidad funcional DOS: **NOVENTA Y TRES METROS OCHO DE-**
12 **CIMETROS CUADRADOS** con UN PORCENTUAL FISCAL de CINCO EN-
13 **TEROS DIECIOCHO CENTESIMOS POR CIENTO.- SEGUNDO PISO.- U-**
14 **NIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES:** Cubierta 69 metros 69 decímetros
15 cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Balcon 9 me-
16 tros 52 decímetros cuadrados.- Total para el piso y la unidad funcional
17 **TRES: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS**
18 **CUADRADOS** con UN PORCENTUAL de CINCO ENTEROS VEINTICINCO
19 **CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO:**
20 Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 de-
21 címetros cuadrados. Balcon 7 metros 88 decímetros cuadrados. Total para el
22 piso y la unidad funcional CUATRO: **SETENTA Y NUEVE METROS O-**
23 **CHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS** con UN PORCENTUAL
24 **FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTO.- TER-**
25 **CER PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCO:** Cubierta 69 metros



A 086706345

69 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. 26
Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad fun- 27
cional CINCO: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECIME- 28
TROS CUADRADOS con UN PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS 29
VEINTICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- **UNIDAD FUNCIONAL NU-** 30
MERO SEIS: Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 31
metros 44 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. 32
Total para el piso y la unidad funcional SEIS: SETENTA Y NUEVE METROS 33
OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS con UN PORCENTUAL 34
FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTOS.- 35
CUARTO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SIETE: Cubierta 69 me- 36
tros 69 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadra- 37
dos. Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados.- Total para el piso y la uni- 38
dad funcional SIETE: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DE- 39
CIMETROS CUADRADOS con UN PORCENTUAL FISCAL de CINCO EN- 40
TEROS VEINTICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- **UNIDAD FUNCIONAL** 41
NUMERO OCHO: Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicubier- 42
ta 2 metros 44 decímetros. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. Total 43
para el piso y la unidad funcional OCHO: SETENTA Y NUEVE METROS O- 44
CHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL 45
FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTO.- **QUIN-** 46
TO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE: Cubierta 69 metros 69 47
decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Bal- 48
con 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad funcio- 49
nal NUEVE: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS 50



PERITAJE



1.676

Un mil seiscientos setenta y seis



A 086706346



Registro 354

1 CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS VEIN-
2 TICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO
3 DIEZ: Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros
4 44 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. Total
5 para el piso y la unidad funcional DIEZ: SETENTA Y NUEVE METROS O-
6 CHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL
7 FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTO.- SEX-
8 TO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE: Cubierta 69 metros 69
9 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Bal-
10 con 9 metros 52 decímetros cuadrados.- Total para el piso y la unidad funcio-
11 nal ONCE: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS
12 CUADRADOS con UN PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS VEIN-
13 TICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO
14 DOCE: Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros
15 44 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. Total
16 para el piso y la unidad funcional DOCE: SETENTA Y NUEVE METROS O-
17 CHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL
18 FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTO.- SEP-
19 TIMO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRECE: Cubierta 69 metros
20 69 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados.
21 Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad fun-
22 cional TRECE: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECÍME-
23 TROS CUADRADOS con UN PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS
24 VEINTICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NU-
25 MERO CATORCE: Cubierta 70 metros 06 decímetros cuadrados. Semicu-



A 086706346

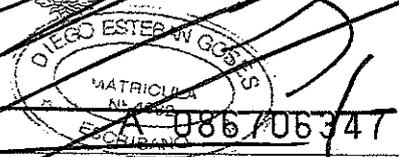
bierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros
cuadrados. Total para el piso y para la unidad funcional CATORCE: SETEN-
TA Y NUEVE METROS OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS
con un PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS
POR CIENTO.- **OCTAVO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE:**
Cubierta 69 metros 69 decímetros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 de-
címetros cuadrados. Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el
piso y la unidad funcional QUINCE: OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y
CINCO DECÍMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de
CINCO ENTEROS VEINTICINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- **UNIDAD**
FUNCIONAL NUMERO DIECISEIS: Cubierta 70 metros 06 decímetros cua-
drados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38
decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad funcional DIECISEIS:
SETENTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUA-
DRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE
CENTESIMOS POR CIENTO.- **NOVENO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NU-**
MERO DIECISIETE: Cubierta 51 metros 55 decímetros cuadrados. Semicu-
bierta 7 metros 06 decímetros cuadrados. Descubierta 13 metros 41 decíme-
tros cuadrados. Balcon 9 metros 52 decímetros cuadrados. Total para el piso
y la unidad funcional DIECISIETE: OCHENTA Y UN METROS CINCUENTA
Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL
de TRES ENTEROS SETENTA Y SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.- **U-**
NIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECIOCHO: Cubierta 70 metros 06 decíme-
tros cuadrados. Semicubierta 2 metros 44 decímetros cuadrado. Balcon 7 me-
tros 38 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad funcional DIE-

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



1.677

Un mil seiscientos setenta y siete



Registro 354

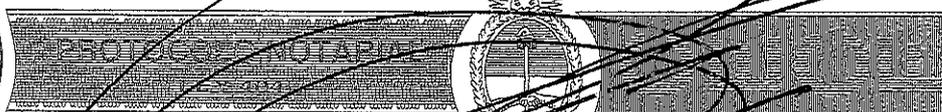
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

CIOCHO: SETENTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de CINCO ENTEROS DOCE CENTESIMOS POR CIENTO.- DECIMO PISO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECINUEVE: Cubierta 37 metros 32 decímetros cuadrados. Descubierta 15 metros 26 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad funcional DIECINUEVE: CINCUENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS con UN PORCENTUAL FISCAL de DOS ENTEROS TREINTA Y SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.- **UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE:** Cubierta 54 metros 82 decímetros cuadrados. Semicubierta 4 metros 31 decímetros cuadrados. Descubierta 12 metros 94 decímetros cuadrados. Balcon 7 metros 38 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad funcional VEINTE: SETENTA Y NUEVE METROS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de TRES ENTEROS SETENTA Y SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.- **PLANTA BAJA.- UNIDAD COMPLEMENTARIA I:** Semicubierta 136 metros 74 decímetros cuadrados. Descubierta 196 metros 02 decímetros cuadrados. Total para el piso y la unidad complementaria I: TRESCIENTOS TREINTA Y DOS METROS SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS con un PORCENTUAL FISCAL de UN ENTERO NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- **TERCERA: DESTINO DE LAS UNIDADES.-** El destino de las unidades funcionales será el siguiente: Las UNIDADES FUNCIONALES se destinan a VIVIENDAS/ APTAS PARA PROFESIONALES y la UNIDAD COMPLEMENTARIA se destina a ESPACIO GUARDACHES.- **CUARTA: COSAS Y PARTES PROPIAS.-** Se consideraran propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el vo-



A 086706347

lumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portan- 26
tes, las puertas, ventanas, artefactos, y los revestimientos, incluso los balco- 27
nes. También son propias las cosas y partes susceptibles de un derecho ex- 28
clusivo, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencias ordena- 29
da. El titular de las unidades funcionales tiene todas las facultades atinentes 30
al dominio.- **QUINTA. REPARACIONES:** (art 2048) Cada propietario asume 31
los siguientes deberes cuyo carácter no es taxativo ni limitativo: a) efectuar 32
de inmediato aquellas reparaciones que deban realizarse en el interior de su 33
unidad cuya omisión pueda ocasionar daños o peligros a otra unidad o a las 34
partes comunes o a edificios linderos, siendo responsable de los perjuicios 35
que se deriven, b) permitir el ingreso a su unidad de las personas encarga- 36
das de proyectar, realizar e inspeccionar trabajos de interés común. Las obli- 37
gaciones y responsabilidades de los propietarios no se consideraran limita- 38
das ni eximidas en ningún caso. C) guardar el debido respeto por la moral y 39
las buenas costumbres asumiendo el compromiso de evitar efectuar actos 40
que pudieren perturbar a los restantes consorcistas o terceros. Las obligacio- 41
nes y responsabilidades de los propietarios no se consideraran limitadas ni e- 42
ximidas en caso alguno.- **SEXTA PROHIBICIONES (art 2047).**- Por este re- 43
glamento queda prohibido a todos los propietarios y ocupantes a cualquier 44
título de las unidades de propiedad exclusiva destinadas a vivienda familiar a) 45
destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distin- 46
tos a los previstos en el reglamento; b) perturbar la tranquilidad de los demás 47
de cualquier manera que exceda la normal tolerancia, c) ejercer actividades 48
que comprometan la seguridad del edificio; d) depositar cosas peligrosas o 49
perjudiciales; e) ejercer toda actividad contraria a la seguridad, decoro y mora- 50



1.678

Un mil seiscientos setenta y ocho



A 086706348



Registro 354

1 lidad.- **SEPTIMA: BIENES COMUNES:** Además de los sectores y/o cosas
2 cosas enumeradas en el plano de subdivisión mencionado se consideraran
3 de propiedad común los siguientes : el terreno, los pasillos, vías o elementos
4 que comunican unidades entre si y a estas con el exterior; los techos, azote-
5 as, terrazas y patios solares, los cimientos, columnas, vigas portantes, muros
6 maestros y demás estructuras, incluso las de los balcones, indispensables
7 para mantener la seguridad, los locales e instalaciones de los servicios cen-
8 trales, las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión y
9 los cableados hasta su ingreso a la unidad funcional, la vivienda para aloja-
10 miento del encargado, los ascensores, montacargas y escaleras mecanicas,
11 los muros exteriores y los divisorios de unidades entre si y con cosas y par-
12 tes comunes, las intalaciones necesarias para el acceso y circulación de per-
13 sonas con discapacidad fijas y móviles, externas a la unidad funcional y las
14 vías de evacuación alternativas para casos de siniestros, todos los demás ar-
15 tefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común sobre
16 las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo fundado en su
17 titulo de propiedad.- **OCTAVA: USO DE BIENES COMUNES.-** Cada propie-
18 tario podrá usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, con a-
19 rreglo a las disposiciones legales y las de este reglamento sin perjudicar o
20 restringir el legitimo derecho de los otros propietarios.- **NOVENA: EXPEN-**
21 **SAS COMUNES:** Seran soportadas por todos los propietarios de unidades
22 conforme a la proporción establecida en la clausula Segunda, toda vez que
23 se originen gastos o erogaciones comunes y serán prorrateados. El adminis-
24 trador remitirá a los copropietarios la liquidación comprometiéndose cada uno
25 a abonarla dentro de los diez días de recibida. Se consideraran comunes a-



A 086706348

demás de los gastos y expensas que establece la ley: las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador, por la ley, el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Los pagos a los empleados, primas de seguros; costas y costos por tramites y actuaciones administrativas, judiciales y extrajudiciales comunes, los impuestos tasas y contribuciones que gravan el inmueble común, los gastos ordinarios y extraordinarios de mantenimiento y toda otra erogación común y las consiguientes de las obligaciones impuestas al administrador. Los propietarios no pueden liberarse de abonar ninguna contribución a su cargo, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación ni por abandono de la unidad.- **DECIMA:** El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios de existir es título ejecutivo para el cobro a los propietarios.- **DECIMA PRIMERA: CONSORCIO:** El grupo de los propietarios de las unidades constituye la persona jurídica consorcio, con domicilio en el inmueble, lo cual se inscribirá en el registro respectivo. Es el único titular del crédito por expensas y a través del administrador las recauda y eventualmente las ejecuta. Para una correcta individualización de los propietarios es obligatorio notificar fehacientemente al administrador todo cambio de domicilio. (ART 2044).- **DECI-**

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



1.679
Un mil seiscientos setenta y nueve

A 086706349



Registro 354

1 **MA SEGUNDA:** El consorcio deberá elaborar un ejercicio financiero anual cu-
2 ya fecha de cierre será el 30 de junio cada año. (art 2056).- **DECIMA TER-**
3 **CERA. ADMINISTRACION:** Se designa para el primer periodo a la señora
4 Veronica Andrea GONZALEZ, titular del Documento Nacional de Identidad
5 numero 22.847.666, quien ejercerá por dos años a contar del día de la fecha
6 y solo podra ser removida por causales legales, percibiendo una remunera-
7 cion que acuerde la Asamblea.- **DECIMA CUARTA: FUNCIONES.-** El admi-
8 nistrador tendrá las siguientes funciones, además de las que establece la ley:
9 a) Llevar los Libros de Actas, de Administracion, de registro de propietarios y
10 de firmas (que ademas hara rubricar); b) Custodiar la copia del Reglamento
11 de Propiedad Horizontal y sus modificaciones y demas documentacion que
12 tuviere relacion con el consorcio; c) Fiscalizar los libros mencionados prece-
13 dentemente, mantener la nomina actualizada de propietarios, la documenta-
14 cion necesaria y el domicilio legal de cada uno, obligandose estos a informar
15 todo cambio dentro de los veinte dias de producido; realizar asientos, propo-
16 ner la designacion, remuneracion y despido del personal; d) Atender los gas-
17 tos necesarios para la conservacion del inmueble y el seguro contra incendio;
18 ordenar las reparaciones indispensables y las urgentes; inspeccionar el ba-
19 rrio y vigilar las fucniones del personal o de las empresas prestatarias de ser-
20 vicios, y en general el funcionamiento del edificio, las unidades propias y las
21 comunes; e) Certificar deudas por expensas adicionando la firma del Conse-
22 jo, si lo hubiere, expedir libre deudas y mantener las condiciones de seguri-
23 dad y decor; f) Recaudar las cuotas de contribucion de los propietarios al pa-
24 go de las cargas comunes y extraordinarias. g) Citar para Asambleas de todo
25 tipo y notificar sus decisiones. h) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas



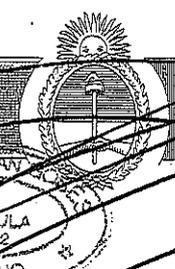
A 086706349

o reuniones, las del Consorcio, las de este Reglamento y en divergencia con
algun consorcistas en asunto grave, o que lo merezca, convocar a reunion ex-
traordinaria. i) Inspeccionar y mantener el coronamiento perimetral y los talu-
des dentro de las especificaciones hidraulicas requeridas. j) Representar al
consorcio y a todos y cada uno de los propietarios, por si o por apoderado,
ante las autoridades publicas y Tribunales Administrativos, Fiscales, Policia-
les, Judiciales, Municipales, Nacionales, Provinciales, oficinas publicas y pri-
vadas, en cualquier gestion, asunto, expediente o tramite, iniciar, promover y
terminar expedientes; otorgar y firmar documentos publicos y privados e ins-
trumentos notariales de toda clase.- k) Llevar las cuentas corrientes de los
propietarios correlativas de las expensas.- **DECIMA QUINTA: PAGO E IN-**
CUMPLIMIENTO.- La mora se producirá de pleno derecho y en forma auto-
mática y devengara un interés punitorio del 1% mensual a favor del consor-
cio mas los gastos y honorarios. Ademas dejara abierta la via ejecutiva para
solicitar embargos sobre la unidad, inhibiciones y para subastar aquella por
el martillero que designe el administrador a cuyo efecto la liquidación que
practique este será titulo ejecutivo suficiente la cual deberá detallar las ex-
pensas impagas, la cantidad nominal exigible y el vencimiento del plazo.-
DECIMA SEXTA. ASAMBLEAS.- La voluntad de los propietarios se expresa-
ra en reuniones citadas por nota a cada unidad o autoconvocadas en las que
se consideraran la rendición de cuentas del administrador y se analizaran
cuestiones de interés común. Seran presididas por el Administrador del con-
sorcio y las decisiones serán tomadas por la mayoría absoluta computada
sobre la totalidad de los propietarios y formada con la doble exigencia del
numero de unidades y partes proporcionales indivisas de estas con relación

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



PROFESIONALES



1.680

Un mil seiscientos ochenta

A 086706350



Registro 354

1 al conjunto. Las asambleas Ordinarias se celebraran cada seis meses, y
2 pueden autoconvocarse para deliberar y las decisiones adoptadas en ellas
3 serán validas si la autoconvocatoria y el temario se aprueban por una mayo-
4 ría de dos tercios de la totalidad de los propietarios y se notifican. En el su-
5 puesto que fuera necesario las reuniones y decisiones de los propietarios
6 se realizaran en asambleas que se ajustaran a las siguientes disposiciones y
7 a la legislación vigente.: a) la asamblea es la autoridad máxima del consorcio
8 y sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio; b) será convocada por el
9 administrador o el consejo de propietarios si lo hubiere. En caso de omisión
10 los propietarios podrán solicitar asamblea judicial o autoconvocarse, según lo
11 previsto por la ley. C)Tambien puede ser solicitada por titulares de las unida-
12 des cuyos votos totalicen la mitad de los computables; d) las citaciones se e-
13 fectuaran en la respectiva unidad o en el domicilio especial constituido por
14 medio fehaciente. También quedaran notificados al firmar la planilla de asis-
15 tencia. E) las citaciones deberán contener el orden del dia, la fecha, el lugar
16 y hora de la reunión, la que se celebrara en la misma localidad del inmueble.
17 F) en caso de corresponder , la asamblea ordinaria se reunira cada seis me-
18 ses, para considerar la rendición de cuentas del administrador, su informe so-
19 bre el estado del inmueble, sobre el cobro de expensas comunes y demás a-
20 suntos vinculados con la gestión de bienes comunes. G) en caso de corres-
21 ponder , la asamblea extraordinaria, se reunirá siempre que sea convocada
22 para tratar cualquier asunto de interés común. H) los apoderados de los pro-
23 pietarios deberán justificar la representación mediante escritura publica o car-
24 ta poder con firma certificada por escribano. Cada propietario podrá represen-
25 tar hasta tres titulares de dominio. I) se labrara un acta en el libro de actas



A 086706350

mencionando lugar, día y hora, orden del día, los propietarios presentes y los representados, la declaración de validez de su constitución, las resoluciones aprobadas y las reservas. Las actas serán confeccionadas por un secretario elegido por los propietarios y deberán contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o en su caso propuestas por la mayoría de los presentes. Serán firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta el administrador deberá dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, las oposiciones recibidas y las conformidades expresadas. J) para mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes se requerirá el consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de profesional autorizado. La minoría disidente podrá recurrir judicialmente a fin de que el juez examine la posibilidad del excesivo costo de los trabajos, en conformidad a lo establecido por la norma. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa. K) Los casos de mejora y/u obra nueva que requerirán UNANIMIDAD serán los siguientes: I) elevación de nuevos pisos o excavaciones. II) aquellos que graviten o modifiquen la estructura del inmueble de manera sustancial. III) los que se realicen en interés particular que solo benefician a un propietario, el mismo debe efectuarlos a su costa y soportar los gastos de modificación del reglamento y su inscripción. L) en caso de grave deterioro o destrucción del edificio, podrá la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor resolver: I) su demolición y venta del terreno y de los materiales II) la reparación III) o la reconstrucción. M) Modificación de este Reglamento.- El reglamento solo puede modificarse por resolución UNANIME de los propietarios.- **DECIMA SEPTIMA: COMPETENCIA.-** Corresponde a la

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



1.681

Un mil seiscientos ochenta y uno



A 086706351



1 asamblea o en su caso a lo decidido por los propietarios en reunión, resolver
2 todo asunto que interese al consorcio o al conjunto de titulares dominiales,
3 especialmente a) las modificaciones del reglamento, que requerirá una mayo-
4 ría de dos tercios de la totalidad de propietarios, b) la conformidad con el
5 nombramiento y despido del administrador y personal del consorcio; c) la
6 consideración de los informes y rendiciones de cuentas del adminsitrador; d)
7 la aprobación de obras nuevas, innovaciones y mejoras comunes; e) el otor-
8 gamiento de poderes especiales de representación, f) las cuestiones atribui-
9 das al administrador o al consejo de propietarios cuando sean sometidas por
10 cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes
11 proporcionales indivisas con relación al conjunto. No se podrán tomar deci-
12 siones sobre asuntos no incluidos en el orden del dia.- **DECIMA OCTAVA:**
13 Se establece por el presente lo siguiente: Será obligación de los copropieta-
14 rios, realizar cada tres años, las mejoras, reparaciones, renovacion de pintu-
15 ra y/o tareas necesarias para la conservacion de las paredes exteriores del
16 edificio.- **DECIMA NOVENA. CLAUSULA COMPROMISORIA.-** Cualquier di-
17 ferencia o controversia que se suscite entre los propietarios o entre estos y el
18 consorcio, y a la inversa, siempre que surjan en conexión con este reglamen-
19 to y de sus obligaciones y derechos emergentes, será resuelta definitivamen-
20 te en proceso mediatorio o arbitral quedando designado a tal efecto el Tribu-
21 nal de Mediacion del Colegio de Escribanos de la Capital Federal con sede
22 en Alsina 2280 de esta Ciudad. Se aplicara el reglamento de ese tribunal el
23 cual las partes aceptan y cuyo laudo será obligatorio.- **DECLARACION DEL**
24 **COMPARECIENTE.-** I.- Que es capaz y que no se encuentra tramitando Cer-
25 tificado de Incapacidad alguno.- II.- Que conoce el contenido de la Resolu-



A 086706351

cion UIF. 52/2012, el listado establecido en el Artículo 1 de la misma y que en
tal virtud no se encuentra incluido y/o alcanzado dentro de la "Nomina de
Funciones de Personas Expuestas Politicamente." III.- Que el edificio se en-
cuentra asegurado contra incendio, segun poliza vigente.- **CONSTANCIAS**
NOTARIALES.- Del plano de subdivision precitado surge lo siguiente: "Del
cotejo del presente plano con el plano de obra civil mayor registrado por
Ex2020-31192573-GCABA-DGROC y por IF-2021-25721613-GCABA-
DGROC efectuado por el profesional, surge que no existen construcciones
realizadas sin permiso a la fecha de la mensura.- La UC I de P. baja otorga
servidumbre de paso de las unidades para atención y mantenimiento a sala
de tanques y bombas y a medidores de gas, y otorga servidumbre de ilumina-
ción y ventilación al deposito auxiliar de portería.- A ala fecha de la mensura
no acredita plano de obra conforme registrado.- Estas circunstancias debe-
rán constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser
transcriptas en todas las escrituras traslativas de dominio.-" "NOTA: La uni-
dad complementaria detallada en esta planilla no puede ser objeto de domi-
nio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funciona-
les del edificio. Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el Re-
glamento de Propiedad Horizontal y ser transcriptas en todas las escrituras
traslativas de dominio.-" "NOTA: El porcentual fiscal indicado en la presente
planilla ha sido calculado por el profesional y la exactitud del mismo queda ba-
jo su exclusiva responsabilidad.-" "NOTA: El titulo no cita superficie.-" **ES**
COPIA FIEL.- LEO al compareciente, quien la otorga y firma por ante mí, doy

fe. *Requiere: AR; Auto. vale. lo testas: por mi.*

No vale -

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



COLEGIO DE ESCRIBANOS



1.682

Un mil seiscientos ochenta y dos



A 086706352



Registro 354

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

[Handwritten signature]

[Large handwritten scribble]





A 086706352

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



CONQUERDA

LEY 402



C 001885029



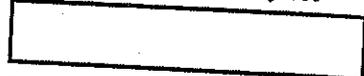
1 // CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 1673 del año 2023
2 del registro notarial N° 354 de esta Ciudad, autorizada por
3 **ESCRIBANO DIEGO E. GOSES**
4 **PARA EL CONSORCIO**
5
6 en mi carácter de **TITULAR** de dicho registro expido
7 **PRIMERA COPIA** en **DIEZ**
8 fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en Buenos Aires a los **16** días
9 del mes de **ENERO** de **2023**

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25





06 M.J. - R.P.I. Total: \$7500.00
Ley: \$7500.00 AFIP: \$0.00



22 MAR 2023 09:57

D E00142675
Lote: L00131441

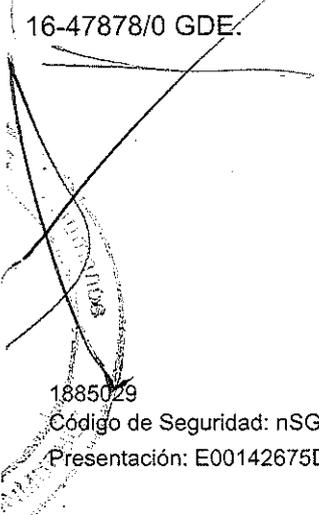


Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE CAPITAL FEDERAL

CONSTANCIA DE REGISTRO DE TRÁMITE WEB

Buenos Aires 22/03/2023 bajo presentación Nro. 142675 consta inscripto un documento de
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL registrado en la Matrícula DIGITAL
16-47878/0 GDE.



1885029

Código de Seguridad: nSGECIbn

Presentación: E00142675D2023

Verificado por :

ALIFRACO MARIA JOSE

Esta Constancia de Registro de trámite está FIRMADA DIGITALMENTE. Puede comprobar su autenticidad ingresando en:
<https://informes.dnrpi.jus.gob.ar/sipel/SolicitudDeinforme/ObtencionDeTramite>.
Deberá proporcionar el número de 'Presentación' y el 'Código de Seguridad' impresos en esta página.

