

Registro de Contratos Públicos
Nº 139

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

FINCA: CALLE PARANA NOS. 35/37/39/41/43

CAPITAL FEDERAL

ADVERTENCIA SOBRE ESTA VERSIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A los efectos de que todos los ocupantes del Consorcio Paraná 35/43 dispongan de una versión digitalizada e indizada por temas principales, agregados como títulos de capítulos, se ha transcripto la escritura pública original de este Reglamento.

Indudablemente, será útil para todos los interesados la posibilidad de búsquedas automatizadas de diferentes temas por palabras clave.

En virtud de que el Reglamento de Copropiedad constituye una norma jurídica, la única versión legalmente válida es la original firmada y protocolizada por Escribano Público, o su fotocopia autenticada, en poder de la Administración y las copias que de ella se hayan obtenido.

Por tal motivo, cualquier diferencia involuntaria en la transcripción de la presente versión no habilita a valerse de ella en litigios judiciales, debiendo el interesado cotejar en la versión original la exactitud de aquello que pueda afectar su interés. Conocido es el hecho de que, en materia legal, una coma o un punto equivocado pueden alterar sensiblemente el significado de lo que se expresa.

Agradeceremos cualquier sugerencia o indicación sobre posibles errores en esta transcripción.

Asimismo, nuestro agradecimiento a la Sra. Georgina Bonardo por su meritoria colaboración y horas dedicadas a este trabajo.

Gabriel Media Ernst
Coadministrador

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Octubre 2012

INDICE

IDENTIFICACIÓN NOTARIAL Y CATASTRAL	4
CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. DESCRIPCION DE LAS PARTES COMUNES Y UNIDADES FUNCIONALES.	9
DESTINOS ADMITIDOS PARA LAS UNIDADES FUNCIONALES.	20
PORCENTUALES DE LAS UNIDADES FUNCIONALES	21
PROHIBICIONES A LOS OCUPANTES	24
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	25
LOS ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN. EL ADMINISTRADOR Y LA ASAMBLEA.	28
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.	28
ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS. REGLAMENTACIÓN.	31
CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE EXPENSAS.	34
CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. PRESUNCIÓN.	34
PRIMER ADMINISTRADOR DESIGNADO.	35

IDENTIFICACION NOTARIAL Y CATASTRAL

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION: Finca calle PARANA números: 35/37/39/41/43, Capital Federal.

ESCRITURA NUMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, a primero de marzo de mil novecientos setenta y dos, ante mí, Escribano autorizante, comparecen los señores: don Oscar Rufino Semberoiz, argentino, casado, comerciante, con Cédula de Identidad de la Policía Federal número 6. 104. 977, domiciliado en la calle Azcuénaga número 1877, octavo piso; y don Ángel Alberto Nardelli, Argentino, casado, comerciante, con Cédula de Identidad de la Policía Federal número 1. 845. 535, domiciliado en la calle Rosario número 318, cuarto piso, departamento "A". Ambos comparecientes vecinos de esta Ciudad, personas hábiles, mayores de edad y de mi conocimiento, doy fe, así como del que nombrado en primer término no concurre a este otorgamiento en su carácter de vicepresidente del directorio y en nombre y representación de la entidad que gira con domicilio legal en esta Ciudad, calle Rivadavia número 717, sexto piso, bajo la denominación de "POCAR SOCIEDAD ANONIMA, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA, INDUSTRIAL Y COMERCIAL", cuyo cargo, facultades y habilidad para este otorgamiento, así como la existencia legal de la entidad que representa, justifica con la siguiente documentación: a) Con los estatutos de la sociedad, protocolizados por escritura pasada ante mí, con fecha 7 de enero de 1965, al folio 21 del presente Registro a mi cargo, cuyo testimonio se inscribió en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro, Secretaría Lucio R. Meléndez, con fecha 18 de marzo de 1965, bajo el número 450, al folio 129 del Libro 60, tomo A., de Estatutos Nacionales. - b) Con la Escritura de Aumento de Capital, pasada ante mí, con fecha 19 de junio de 1968, al folio 969, del presente Registro a mi cargo, protocolo de ese año, que en testimonio se inscribió en el Juzgado y Secretaría citados con fecha 2 de julio de dicho año, bajo el número 1944, al folio 148, del libro 66, tomo A, de Estatutos Nacionales. - c) Con la escritura de Aumento de Capital y Emisión de Acciones, pasada ante mí, con fecha 10 de junio 1969, al folio 901, del presente Registro a mi cargo, cuyo testimonio se inscribió en el Juzgado y Secretaría mencionados con fecha 30 de junio de 1969, bajo el

número 2496, al folio 337 del libro 68, tomo A, de Estatutos Nacionales. - d) Con la escritura de Modificación de Estatutos pasada ante mí, con fecha 11 de agosto de 1971, al folio 2351, del presente Registro a mi cargo, cuyo testimonio se inscribió en el Juzgado y Secretaría mencionados con fecha 24 de septiembre de 1971, bajo el número 3381, al folio 395, del libro 74, tomo A., de Estatutos Nacionales de Sociedades Anónimas; e) Con el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por la que se eligió el actual Directorio y con la de la Reunión de Directorio por la que se distribuyeron los cargos, que en fotocopias debidamente autenticadas obran agregadas al folio 3249, protocolo del año 1971, del presente Registro; y f) Con el Acta de la Reunión de Directorio por la que se autorizó el presente otorgamiento que en fotocopia debidamente autenticada corre agregada al folio 296, del presente Registro y corriente protocolo, doy fe. Por su parte don Ángel Alberto Nardelli, comparece en su carácter de PRESIDENTE DEL DIRECTORIO y en nombre y representación de la entidad que gira con domicilio legal en esta ciudad, calle Rivadavia número 717, quinto piso, bajo la denominación de “FIDEMA SOCIEDAD ANONIMA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA E INMOBILIARIA”, personería y facultades que acredita con la siguiente documentación: a) Con los estatutos de la sociedad, protocolizados por escritura de fecha 1ª de junio de 1964, por ante el Escribano de esta Ciudad, don Antonio Roca, al folio 2475 del Registro número 324 a su cargo, cuyo testimonio se inscribió en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro, con fecha 30 de junio de dicho año, bajo el número 1079, al folio 361 del libro 58, tomo A., de Estatutos Nacionales. b) Con la escritura de Aumento de Capital otorgada con fecha 6 de mayo de 1968 por ante el Escribano de la Ciudad de Lanús, Partido del mismo nombre de la Provincia de Buenos Aires, don Alberto M. Picasso Cazón, al folio 418, del Registro número 80 a su cargo, cuyo testimonio se inscribió en el juzgado mencionado precedentemente, con fecha 4 de septiembre de dicho año, bajo el número 2877, al folio 250, del libro 65, tomo A., de Estatutos Nacionales. - c) Con el Acta de la última asamblea General Ordinaria por la que se eligió el actual Directorio y con la de la Reunión de Directorio por la que se distribuyeron los cargos. Y d) Con el Acta de la Reunión de Directorio por la que se autorizó el presente otorgamiento. Los documentos relacionados en los apartados a) y

b), en copias debidamente autenticadas obran agregados al folio 92, protocolo del año 1969 del presente Registro y los individualizados en los apartados c) y d), en fotocopias debidamente autenticadas obran agregados al folio 296 del presente Registro y corriente protocolo, doy fe, así como de que los comparecientes me aseguran que las respectivas representaciones invocadas no les han sido revocadas, limitadas ni suspendidas en forma alguna. Y en el carácter acreditado EXPONEN: Que como se comprueba con el Certificado del Registro de las Propiedad expedido con fecha 28 de febrero último, bajo el número 6. 764, que obra agregado al folio 296 del presente Registro y corriente protocolo, las sociedades que representan son propietarias en condominio y por partes iguales de la FINCA sita en la Zona Norte de esta Ciudad, Parroquia de San Nicolás, Circunscripción 14, Sección 5, Manzana 27, Parcelas 11 y 10, calle Paraná números TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y TRES, CUARENTA Y CINCO, CUARENTA Y SIETE, CUARENTA Y NUEVE y CINCUENTA Y UNO entre las de Rivadavia y Bartolomé Mitre, construido en terreno compuesto de: diez y nueve metros cincuenta y dos centímetros de frente al Oeste, por quince metros quince centímetros de fondo o lo poco más o menos que resulte dentro de sus muros, siendo de advertir que según el título originario la medida del frente es de diez y nueve metros cincuenta y dos milímetros, por lo que las medidas expresadas deberán considerarse con lo más o menos que resulte dentro de los referidos muros que son medianeros en toda su extensión y altura; y linda: por el frente con la calle Paraná; por el fondo con don Juan Anchorena, por el Norte con el terreno Bartolomé Mitre número mil cuatrocientos noventa esquina Paraná sin número del Doctor Enrique Luís Romero y por el Sud con el Teatro Liceo. - DE ACUERDO AL PLANO DE MENSURA PARTICULAR CON UNIFICACION de las parcelas diez y once, característica "M. 451/68", aprobado por la Dirección de Catastro y Vía Pública de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, con fecha 10 de enero de 1969, una copia del cual corre agregada al folio 97, protocolo de dicho año del presente Registro, el bien descrito se señala como PARCELA DIEZ a., con frente a la calle PARANA entre las de Rivadavia y Bartolomé Mitre, a los cuarenta y un metros setenta y dos centímetros y sesenta metros diez y nueve centímetros, respectivamente de ambas entre-calles y afecta la forma de un polígono irregular designado con las letras "A. B. C. D. E. F", con las siguientes

medidas lineales: por su frente al Oeste, línea A-B: diez y nueve metros diez centímetros; en su costado al Sud, línea B-C: diez y seis diez y ocho centímetros; su contrafrente al Este está formado por una línea quebrada de tres tramos, que partiendo del punto C. en dirección al Norte, línea C-D, mide cuatro metros veintitrés centímetros; desde este punto, en dirección al Oeste, línea D-E, mide: diez y siete centímetros; y desde último punto, en dirección nuevamente al Norte línea E-F, mide catorce metros cuarenta y dos centímetros; y su otro costado al Norte, línea F-A, mide quince metros noventa y cinco centímetros, encerrando una superficie según título)calculada) de Doscientos noventa y cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados y según mensura (Parcela diez a.) de Trescientos cuatro metros diez y siete decímetros cuadrados, lindando –siempre según plano- por su expresado frente al Oeste, con la calle Paraná; por su contrafrente al Este, con la parcela trece, por su costado al Sud, con la parcela doce; y por su otro costado al Norte, con la parcela nueve c., con las siguientes medidas angulares: ángulo A. noventa grados; ángulo B. ochenta y ocho grados veinticuatro minutos; ángulo C. noventa y cuatro grados once minutos; ángulo D. ochenta y nueve grados seis minutos; ángulo E. doscientos sesenta y siete grados veintidós minutos; y ángulo F. noventa grados cincuenta y siete minutos. -Y SEGÚN PLANO DE MENSURA PARTICULAR Y DIVISION por el régimen de la Propiedad Horizontal, Ley 13. 512, aprobado por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, con fecha 17 de diciembre de 1971, característica número “M. H. 2350/71”, autorizado por el Ingeniero Civil don Carlos E. Garber, una copia del cual se agrega a la presente, el bien descrito se señala como PARCELA DIEZ a., con frente a la calle PARANA números TREINTA Y CINCO, TREINTA Y SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO Y CUARENTA Y TRES, entre las de Rivadavia y Bartolomé Mitre, a los cuarenta y un metros sesenta y tres centímetros y sesenta metros treinta y nueve centímetros, respectivamente de ambas entrecalles, siendo su Zonificación “HM-1. A-2. C-2” y afecta la figura de un polígono irregular designado con las letras “A. B. C. D. E. F”, con las siguientes medidas lineales: por su frente al Oeste, línea F-A: diez y nueve metros veintiséis centímetros; su costado al Norte, línea A-B: diez y seis metros un centímetros; su contrafrente al Este, está formado por una línea quebrada de tres tramos,

que partiendo del punto B. en dirección al Sud, línea B-C, mide: catorce metros sesenta y un centímetros; desde este punto en dirección al Este, línea C-D, mide: diez y siete centímetros; y desde este último punto, en dirección nuevamente al Sud, línea D-E, cuatro metros veinte centímetros; y su otro costado al Sud, línea E-F, mide: diez y seis metros veinte centímetros, encerrando una superficie según mensura de Trescientos cinco metros treinta y un decímetros cuadrados lindando –siempre según plano- por su frente al Oeste, con la calle Paraná; por su costado al Norte, parcela nueve c., por su contrafrente al Este, parcela trece; y por su otro costado al Sud, parcela doce. Las medidas angulares son la siguientes: ángulo A. noventa y un grados veintitrés minutos; ángulo B. ochenta y ocho grados treinta y seis minutos; ángulo C. doscientos setenta grados; ángulo D. noventa grados; ángulo E. noventa y tres grados un minuto y ángulo F. ochenta y siete grados. - NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 14. -Sección 5. -Manzana 27. -Parcela 10 a. -CORRESPONDE a las sociedades propietarias, el edificio por haberlo hecho construir a su costa y el terreno descripto en virtud de los siguientes antecedentes: a) A “Fidema Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria”, la totalidad del inmueble, por la compra que hiciera con fecha 31 de enero de 1968 a “Tobal Hermanos Sociedad Anónima, Comercial, Industrial y Agropecuaria”, según escritura pasada ante el Escribano de la Ciudad de Lanús, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, don Alberto M. Picasso Cazón, al folio 71 del Registro número 80 a su cargo. -INSCRIPCIÓN: MATRICULAS números 14-967 y 14-968, con fecha 15 de marzo de 1968. - Dicha escritura fue ratificada por los contratantes por escritura pasada ante mí, con fecha 27 de enero de 1969, al folio 92 del presente Registro. - Y b) Por escritura de fecha 27 de enero de 1969, pasada ante mí, al folio 97 del presente Registro, “Fidema Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria”, vendió a “Pocar Sociedad Anónima, Constructora, Inmobiliaria, Financiera, Industrial y Comercial”, la mitad indivisa que tenía y le correspondía sobre el mencionado inmueble, de lo que se tomó razón en el Registro respectivo con fecha 7 de abril de 1969, en la MATRICULA número 14-967. - Y los comparecientes en el carácter acreditado, CONTINUAN EXPONIENDO: Que habiendo las sociedades mandantes resuelto enajenar el inmueble descripto por el sistema de la Ley 13. 512,

reglamentada por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Número 18. 734, del año 1949, hallándose cumplidas las exigencias legales y reglamentarias correspondientes, como se justifica con el plano característica "M. H. 2350/71", que se agrega a la presente, en el cual consta que por las características constructivas del edificio objeto del presente, se ajusta a las exigencias de los artículos 1º y 2º de la ley antes mencionadas y por el cual se asignan los porcentuales que corresponden a cada una de las unidades que componen el citado inmueble.

CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

DESCRIPCION DE LAS PARTES COMUNES Y UNIDADES FUNCIONALES.

-Para ello vienen a formalizar por este acto, en su carácter de representantes de las sociedades propietarias, el siguiente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION que regirá las relaciones entre los copropietarios del bien deslindado, el que queda redactado en la siguiente forma: **ARTICULO PRIMERO:** A los efectos de este instrumento y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley 13. 512, queda constituido el consorcio que se denominará "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE PARANA NUMEROS TREINTA Y CINCO, TREINTA Y SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO, CUARENTA Y TRES DE LA CAPITAL FEDERAL", integrados por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el artículo 2º y del condominio en las proporciones que se establecen en el artículo 5º, todo lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros o con un certificado del Escribano autorizante si éstas no estuviesen inscriptas. En caso de transmisión del dominio, el sucesor ocupará "ipso-jure" su lugar en la entidad a partir de la fecha de la respectiva adquisición. En caso de constituirse usufructo, uso o habitación, anticresis, locación comodato o cualquier otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia, uso o goce de la correspondiente unidad sin ser a título de dueño, los titulares de aquéllos derechos no tendrán intervención alguna en el consorcio, permaneciendo el titular del dominio, cualquiera sean los términos de los

contratos celebrados con terceros en el ejercicio de todos sus derechos de copropietario y en la plenitud de la responsabilidad y obligaciones contraídas con el consorcio. A los efectos del artículo 3º, inciso 10º) del Decreto número 18. 734/49, los copropietarios que no han de habitar el inmueble deberán convenir por escrito con el administrador del consorcio, un domicilio especial dentro de la jurisdicción de esta Ciudad, en el que se tendrán por válidas todas las notificaciones, citaciones y comunicaciones atinentes a sus relaciones con el mismo. De no formalizarse el convenio, dichas notificaciones, citaciones y comunicaciones se harán y tendrán por válidas en cualquiera de las unidades propiedad del omiso, dentro del inmueble, quienquiera fuere su ocupante. La jurisdicción será en todos los casos la del domicilio especial del consorcio.

ARTICULO SEGUNDO: El edificio de la calle PARANA números TREINTA Y CINCO, TREINTA Y SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO Y CUARENTA Y TRES, entre las de Rivadavia y Bartolomé Mitre, consta de: SOTANO, PLANTA BAJA y ONCE PISOS ALTOS, según resulta del plano que pasa a integrar el presente documento. El edificio se divide a su vez en: a) **SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** El edificio a los efectos de la determinación de sectores independientes de propiedad exclusiva, se divide en **UNIDADES FUNCIONALES**, las que numeradas correlativamente del número UNO al CINCUENTA Y TRES, ambas inclusive, tienen la ubicación, superficie y distribución se consignan: **UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO (LOCAL PARA NEGOCIO):** Se desarrolla en SOTANO y PLANTA BAJA, tiene entrada exclusiva por el número cuarenta y tres de la calle Paraná y se compone de las siguientes superficies: En Planta Sótano: superficie cubierta y total para la planta de CINCUENTA Y CUATRO METROS DIEZ Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS y en Planta Baja: superficie cubierta y total para la planta de CINCUENTA Y CUATRO METROS NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CIENTO NUEVE METROS DIEZ Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. **UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS (LOCAL PARA NEGOCIO):** Se desarrolla en SOTANO Y PLANTA BAJA, tiene entrada exclusiva por el número cuarenta y uno de la calle Paraná y se compone de las siguientes superficies: En Planta Sótano: superficie cubierta de sesenta y cuatro metros cinco decímetros cuadrados y superpuesta exterior escaleras de cuatro metros nueve

decímetros cuadrados o sea un total para la planta de SESENTA Y OCHO METROS CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS y en Planta Baja: superficie cubierta de cincuenta y cuatro metros veintiún decímetros cuadrados y descubierta de tres metros setenta y dos decímetros cuadrados, lo que hace un total para la planta de CINCUENTA Y SIETE METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS o sea una superficie total para la unidad funcional de CIENTO VEINTITRES METROS SIETE DECÍMETROS CUADRADOS de la que se descontaron dos metros veintidós decímetros cuadrados correspondiente a vano de escalera. UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES (LOCAL PARA NEGOCIO): Se desarrolla en SOTANO Y PLANTA BAJA, tiene entrada exclusiva por el número treinta y siete de la calle Paraná y se compone de la siguientes superficies: En Planta Sótano: superficie cubierta de sesenta y cuatro metros tres decímetros cuadrados y superpuesta exterior escaleras de cuatro metros veintiocho decímetros cuadrados, lo que hace un total para la planta de SESENTA Y OCHO METROS TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS; y en Planta Baja: superficie cubierta de Cincuenta y cuatro metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados y descubierta de tres metros veinticinco decímetros cuadrados, lo que hace un total para la planta de CINCUENTA Y SIETE METROS SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, o sea una superficie total para la unidad funcional de CIENTO VEINTISEIS METROS CINCO DECÍMETROS CUADRADOS de la que se descontaron dos metros cuarenta decímetros cuadrados, correspondientes a vano de escalera. UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO (LOCAL PARA NEGOCIO): Se desarrolla en SOTANO y PLANTA BAJA, tiene entrada exclusiva por el número treinta y cinco de la calle Paraná y se compone de la siguientes superficies: En Planta Sótano: superficie cubierta y total para la planta de CINCUENTA Y UN METROS VEINTIDOS DECÍMETROS CUADRADOS y en Planta Baja: superficie cubierta y total para la planta de CUARENTA Y NUEVE METROS SESENTA Y SEISDECÍMETROS CUADRADOS, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CIENT METROS OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCO: Ubicada en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta de Cincuenta y siete metros cuarenta y tres decímetros cuadrados; semicubierta de un metro veinticinco decímetros cuadrados;

descubierta de Cinco metros ochenta decímetros cuadrados; y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA Y SIETE METROS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SEIS: Ubicada en el PRIMER PISO, con una superficie de Veintinueve metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SIETE: Ubicada en PRIMER PISO, con una superficie cubierta de Cincuenta y tres metros noventa y dos decímetros cuadrados; semicubierta de un metros veinticinco decímetros cuadrados; descubierta de cinco metros cuarenta y dos decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA Y TRES METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO OCHO: Ubicada en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta de cuarenta metros treinta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados y descubierta de seis metros veintisiete decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTAY SIETE METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE: Ubicada en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta de cuarenta y dos metros catorce decímetros cuadrados y descubierta de cinco metros sesenta y siete decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA Y SIETE METROS OCHENTA Y UN DECIMETROS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ: Ubicada en el SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE: Ubicada en el SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES

DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOCE: Ubicada en el segundo piso, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL TRECE: Ubicada en el SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados; y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CATORCE: Ubicada en el SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE: Ubicada en el TERCER PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL DIEZ Y SEIS: Ubicada en el TERCER PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y SIETE: Ubicada en el TERCER PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y OCHO: Ubicada en el TERCER PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo

que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y NUEVE: Ubicada en el TERCER PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE: Ubicada en el CUARTO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de un metros doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIUNO: Ubicada en el CUARTO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIDOS: Ubicada en el CUARTO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTITRES: Ubicada en el CUARTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICUATRO: Ubicada en el CUARTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICINCO: Ubicada en el QUINTO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros

cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADO. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTISEIS: Ubicada en el QUINTO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - Ubicada en el QUINTO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIOCHO: Ubicada en el QUINTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la finida funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. -UNIDAD FUNCIONAL NEMERO VEINTINUEVE: Ubicada en el QUINTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA: Ubicada en el SEXTO PISO: con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETYROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMEROTREINTA Y UNO: Ubicada en el SEXTO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y DOS: Ubicada en el SEXTO PISO, con una superficie

cubierta de cincuenta y tres metros diez décímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce décímetros cuadrados y balcón de tres metros doce décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y TRES: Ubicada en el SEXTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros cincuenta y nueve décímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y CUATRO: Ubicada en el SEXTO PISO, con una superficie cubierta de treinta y nueve metros setenta y un décímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de la unidad funcional de CUARENTA METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTAY CINCO: Ubicada en el SEPTIMO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro décímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce décímetros cuadrados y balcón de tres metros doce décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SESENTA METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y SEIS: Ubicada en el SEPTIMO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres décímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA SIETE: Ubicada en el SEPTIMO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez décímetros cuadrados; semicubierta de un metro doce décímetros cuadrados y balcón de tres metros doce décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SIETE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y OCHO: Ubicada en el SEPTIMO PISO, con una superficie cubierta de treinta y ocho metros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve décímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y NUEVE

METROS DIEZ Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y NUEVE: Ubicada en el SEPTIMO PISO, con una superficie cubierta de treinta y ocho metros treinta y ocho decímetros cuadrados y semicubierta de un metro diez y nueve decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y NUEVE METROS CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA: Ubicada en el OCTAVO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y cuatro metros setenta y dos decímetros cuadrados; descubierta de un metro cuarenta y tres decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y NUEVE METROS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y UNO: Ubicada en el OCTAVO PISO, con una superficie cubierta de veintinueve metros treinta y tres decímetros cuadrados y balcón de cinco metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de la unidad funcional de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y DOS: Ubicada en el OCTAVO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y un metros noventa y siete decímetros cuadrados; descubierta de un metro quince decímetros cuadrados y balcón de tres metros doce decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCUENTA Y SEIS METROS VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y TRES: Ubicada en el OCTAVO PISO, con una superficie cubierta de treinta y seis metros catorce decímetros cuadrados; semicubierta de un metro cuarenta y un decímetros cuadrados y descubierta de un metro cincuenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y NUEVE METROS OCHO DECIMETROSCUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y CUATRO: Ubicada en el OCTAVO PISO, con una superficie cubierta de treinta y siete metros diez y siete decímetros cuadrados; semicubierta de un metro cuarenta y un decímetros cuadrados y descubierta de un metro veintiocho decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y SEIS DECIMETROS

CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y CINCO: Ubicada en el NOVENO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta y un metros seis decímetros cuadrados; descubierta de diez y ocho metros diez y nueve decímetros cuadrados y balcón de cinco metros ochenta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SETENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y SEIS: Ubicada en el NOVENO PISO, con una superficie cubierta de cincuenta metros ochenta y tres decímetros cuadrados, descubierta de diez y ocho metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, balcón de cinco metros ochenta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de SETENTA Y CINCO METROS DIEZ DECIMETROS CUADRADO. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y SIETE: Ubicada en el NOVENO PISO, con una superficie cubierta de treinta y dos metros veintinueve decímetros cuadrados; y descubierta de cinco metros treinta y ocho decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y SIETE METROS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y OCHO: Ubicada en el NOVENO PISO, con una superficie cubierta de treinta y tres metros noventa y seis decímetros cuadrados y descubierta de cuatro metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y OCHO METROS CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y NUEVE: Ubicada en el DECIMO PISO, con una superficie cubierta de treinta y tres metros sesenta y seis decímetros cuadrados y descubierta de trece metros cincuenta y un decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CUARENTA Y SIETE METROS DIEZ Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA: Ubicada en el DECIMO PISO, con una superficie cubierta de treinta y siete metros once decímetros cuadrados; y una superficie descubierta de quince metros noventa decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de CINCEUNTA Y TRES METROS UN DECIMETRO CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y UNO: Ubicada en el DECIMO PISO, con una superficie cubierta de

veinticuatro metros ochenta y un decímetros cuadrados y descubierta de siete metros veintidós decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y DOS METROS TRES DECIMETROS CUADRADOS. - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y DOS: Ubicada en el DECIMO PISO, con una superficie cubierta de veintiséis metros noventa y seis decímetros cuadrados y descubierta de seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para la unidad funcional de TREINTA Y TRES METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS. - Y UNA UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y TRES: Ubicada en el DECIMO PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total para la unidad funcional de VEINTICUATRO METROS SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. - Se deja constancia que las unidades funcionales numeradas correlativamente del número CINCO al CINCUENTA Y TRES, ambas inclusive, tienen entrada común por el número treinta u nueve de la calle Paraná. -Y b) SECTORES Y/O COSAS DE PROPIEDAD COMUN: Los sectores y/o cosas de propiedad común son los que a continuación se indican: a) El terreno, los cimientos y estructuralde edificio, columnas, losas, etcétera. - b) Los muros del edificio en toda su extensión y altura, sean divisorios de la propiedad, sea que separen las unidades entre sí o bien que separen las unidades de los sectores de propiedad común, sean o no de uso exclusivo. -c) Todas las instalaciones en los muros exteriores y lo que cierra sus vanos, tales como las puertas, ventanas, cristales exteriores, cortinas metálicas y puertas de calle. -d) Los techos del edificio. - e) La entrada por el número treinta y nueve de la calle Paraná y el pasillo de circulación cubierta común ubicado en la Planta Baja. -f) La escalera de acceso a las distintas unidades. -g) Los paliers de entrada a las distintas unidades. -h) La unidad para el portero ubicada en el décimo primer piso. -i) Los ascensores, sus respectivas cajas, las cabinas y sus accesorios, sus máquinas y el espacio donde se encuentran. -k) las cajas de plomo de los servicios cloacales y/o desagües, cualquiera fuere el lugar donde se encuentran. -l) El horno incinerador de residuos y sus tolvas de carga y conductos. -ll) Las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas, teléfono, televisión y portero eléctrico, cualquiera sea el lugar que atraviesen hasta la parte de ellas que se encuentre al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual tendrán el carácter de propias. -

m) El tanque de bombeo ubicada en la Planta Sótano y el tanque de agua ubicada en el décimo primer piso. -n) La superficie descubierta designada en el plano respectivo como azotea común, ubicada en el décimo primer piso. - ñ) Los medidores de electricidad y gas ubicados en el Sótano. -o) Los extinguidores de incendio existentes en los diferentes pisos de acuerdo con los reglamentos en vigor y en general todas aquellas partes, sectores y/o cosas del edificio sobre las cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en su título de propiedad. -Revisten asimismo el carácter de comunes las cosas muebles y/o accesorios que se incluyen en el respectivo inventario que el administrador formule con aprobación de los copropietarios y todas aquellas partes y sectores designadas como tales en el plano que sirve de base a la presente. -El uso de los sectores y/o servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitación que indica el artículo 3º de la Ley 13.512, con sujeción a lo establecido en el artículo 6º y 15º de la misma ley y a las normas que establezca reglamento interno del edificio.

DESTINOS ADMITIDOS PARA LAS UNIDADES FUNCIONALES

ARTICULO TERCERO: Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios de acuerdo con lo que a continuación se indica: a) Las unidades funcionales números UNO, DOS, TRES y CUATRO (LOCALES PARA NEGOCIO) ubicadas en PLANTA BAJA, deberán ser destinados únicamente a la venta de artículos nobles, quedando expresamente prohibido instalar en ellos carnicerías, verdulerías, pescaderías, fruterías o similar. - Las instalaciones y decoraciones que el titular de dichas unidades realice por su cuenta en el local deberán guardar armonía con la categoría del resto del edificio. -El cartel indicador que se ubique en la calle, no podrá exceder las medidas del propio local ni la losa del balcón del primer piso ni molestar en ningún caso a los departamentos del frente. -La instalación y modelo de dicho cartel deberá ser previamente aprobada por la Administración del Consorcio. -b) Las Unidades Funcionales números CINCO al CINCUENTA Y TRES, ambas inclusive, con las excepciones que se indican en el apartado siguiente, serán destinadas únicamente para Vivienda Familiar de los

propietarios y miembros de su familia, sus locatarios y/o cesionarios, debiendo guardar o hacer guardar en todo momento la conducta, orden, moralidad y decoro que determinan las buenas costumbres y reglas de convivencia social. - Y c) Las Unidades Funcionales números: CINCO, ONCE, QUINCE, DIEZ Y SEIS, DIEZ Y NUEVE, VEINTIDOS, VEINTITRES, VEINTICUATRO, TREINTA Y UNO, TREINTA Y CINCO, CUARENTA, CUARENTA Y DOS, CUARENTA Y TRES, CUARENTA Y CUATRO, CUARENTA Y OCHO, CUARENTA Y NUEVE y CINCUENTA Y UNO, deberán ser destinadas por sus propietarios para vivienda familiar, quedando expresamente aclarado que sus respectivos titulares de dominio podrán a la vez ejercer en ellas su profesión, prohibiéndose terminantemente en todos los casos instalar colegios, escuelas, depósitos, casas de pensión u hospedaje, alquiler parcial o total de habitaciones, con muebles o sin ellos, sanatorios, clínicas médicas, o practicar especialidades de enfermedades infecto-contagiosas, etcétera. -A fin de probar tales extremos y para presentar donde corresponda se aceptará como prueba suficiente de la infracción a las normas mencionadas precedentemente, la certificación del Administrador. - **ARTICULO CUARTO:** La división del edificio consignada en el artículo 2º, respecto al destino dado a las diferentes partes del mismo así como la proporción que se establece para las unidades de propiedad exclusiva, en relación al todo, no podrán modificarse sino por resolución unánime de todos los copropietarios. -Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad exclusiva no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento.

PORCENTUALES DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

ARTICULO QUINTO: Los porcentuales establecidos en el presente artículo determinan el valor proporcional de cada unidad en relación al valor del conjunto, el valor del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio y el valor del voto emitido en las asambleas, conforme a lo que dispone el artículo 23º, inciso e). -A cada unidad le

corresponde lo que a continuación se indica: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO: cuatro enteros cuarenta y siete centésimos por ciento (4, 47%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS: cinco enteros un centésimo por ciento (5, 01%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES: cinco enteros cinco centésimos por ciento. -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO: cuatro enteros quince centésimos por ciento (4, 15%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCO: dos enteros treinta y un centésimos por ciento (2, 31%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SEIS: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SIETE: dos enteros diez y seis centésimos por ciento (2, 16%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO OCHO: un entero cincuenta y seis centésimos por ciento (1, 56%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE: un entero cincuenta y seis centésimos por ciento (1, 56%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ: dos enteros veintisiete centésimos por ciento(2. 27%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOCE: dos enteros doce centésimos por ciento (2, 12%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRECE: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CARTORCE: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE: dos enteros veintisiete centésimos por ciento (2, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y SEIS: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y SIETE: dos enteros doce centésimos por ciento (2, 12%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y OCHO: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y NUEVE: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento. -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE: dos enteros veintisiete centésimos por ciento (2, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIUNO: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIDOS: dos enteros doce centésimos por ciento. -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTITRES: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICUATRO: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICINCO: dos enteros veintisiete centésimos por ciento (2, 27%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTISEIS:: un entero treinta centésimos

por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTISIETE: dos enteros doce centésimos por ciento (2, 12%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIOCHO: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTINUEVE: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA: dos enteros veintisiete centésimos por ciento (2, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y UNO: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y DOS: dos enteros doce centésimos por ciento (2, 12%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y TRES: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y CUATRO: un entero cincuenta y dos centésimos por ciento (1, 52%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y CINCO: dos enteros veintisiete centésimos por ciento (2, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y SEIS: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y SIETE: dos enteros doce centésimos por ciento (2, 12%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y OCHO: un entero cuarenta y cinco centésimos por ciento (1, 45%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y NUEVE: un entero cuarenta y nueve centésimos por ciento (1, 49%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA: dos enteros diez y seis centésimos por ciento (2, 16%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y UNO: un entero treinta centésimos por ciento (1, 30%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y DOS: dos enteros cinco centésimos por ciento (2, 05%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y TRES: un entero cuarenta y un centésimos por ciento (1, 41%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y CUATRO: un entero cuarenta y cinco centésimos por ciento (1, 45%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y CINCO: un entero noventa centésimos por ciento (1, 90%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y SEIS: un entero noventa centésimos por ciento (1, 90%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y SIETE: un entero diez y nueve centésimos por ciento (1, 19%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y OCHO: un entero veintisiete centésimos por ciento(1, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y NUEVE: un entero veintisiete centésimos por ciento(1, 27%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA: un entero treinta y ocho centésimos por

ciento (1, 38%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y UNO: cero entero noventa y tres centésimos por ciento (0, 93%). -UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y DOS: un entero un centésimo por ciento (1, 01%). - UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCUENTA Y TRES: cero entero noventa y tres centésimos por ciento (0, 93%). -En cuanto a la proporción con que cada propietario está obligado a contribuir al pago de la cargas comunes que devengue el uso, mantenimiento y administración del edificio, el Administrador confeccionará una lista de porcentuales especiales para cada unidad, atendiendo al hecho de que las unidades funcionales números: Uno, Dos, Tres y Cuatro, locales para negocio, ubicadas en la Planta Baja, solo participarán de los gastos correspondientes a la prima del seguro contra incendio que se contrate y del pago de los impuestos globales del edificio. - **ARTICULO SEXTO:** Se aplicará el porcentual establecido en el artículo anterior para cubrir los gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de dos tercios del valor del edificio o de vetustez del mismo, si legalmente se hubiere resuelto su reconstrucción.

PROHIBICIONES A LOS OCUPANTES

ARTICULO SEPTIMO: Está prohibido a los ocupantes de las unidades funcionales, sean o no propietarios: a) Colocar sobre el frente del edificio toda clase de insignias, letreros, anuncios y/o propaganda. b) Colocar insignias, letreros y anuncios y/o toda especie de propaganda en pasillos y demás partes comunes del edificio. C) Ocupar en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque sea temporalmente los lugares de uso y propiedad común. -d) Cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes y recuadros exteriores con tonalidades distintas a la del conjunto. - No podrá pintarse el frente, las persianas, puertas y ventanas ni colocar toldos que den al exterior del edificio sino en conjunto y por acuerdo de los propietarios. -e) Tener en los departamentos animales domésticos y/o domesticados. -f) Introducir o mantener en depósito en el edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos

y antihigiénicos. -g) Fijar en los tabiques divisorios clavos o soportes que puedan perjudicar el departamento vecino.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO OCTAVO: Ningún propietario podrá eximirse del pago de su contribución a las expensas comunes de acuerdo a las normas establecidas, ni por renuncia al uso de los bienes y servicios comunes ni por abandono de la unidad de su propiedad. **-ARTICULO NOVENO:** A los efectos de determinar el importe con que cada propietario deberá contribuir anticipadamente al pago de las expensas por cargas comunes, se procederá en la siguiente forma: El administrador someterá anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios un presupuesto de los gastos que presumiblemente insumirán las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobado dicho presupuesto, se dividirá en cuatro partes, obligándose cada propietario a abonar por adelantado del 1º al 10 del mes en que comience cada trimestre, la suma que resulte de aplicar el porcentual que corresponda a su unidad, redondeándose cantidades, debiendo ajustarse los saldos al resultado que arroje el balanceo que apruebe la Asamblea. **-ARTICULO DECIMO:** El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas trimestrales para gastos ordinarios dentro de los diez días de comenzado cada período y/o con el aporte que le corresponde para formar o reponer el fondo de reserva en los plazos previstos en el artículo anterior y/o con los que corresponda para gastos extraordinarios en los plazos que fije la Asamblea y/o con el pago de cualquier otra suma, por cualquier concepto, vinculada a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta que satisfaga su deuda, un interés punitorio a favor del Administrador del consorcio o del consorcio –según quien resulte acreedor- del dos y medio por ciento mensual de la deuda. Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos 10 días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado que le hará el Administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva y para obtener el cobro, el consorcio podrá solicitar el embargo de bienes del deudor, su

inhibición general y/o la venta en público remate de la unidad de su pertenencia o de otros bienes que tuviese. -Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el Administrador de conformidad a las atribuciones que le confiere el artículo 6º del Decreto 18. 734/49, con constancia de la cantidad líquida exigible. - Las prórrogas o plazos que el administrador y/o el consorcio conceda, así como los pagos que reciba en cualquier forma y condición no importarán novaciones en ningún caso. En el caso de cualquiera de los copropietarios no abonara en los términos fijados las liquidaciones y/o cuotas de gastos que se pudieren producir como consecuencia de la administración del edificio como cosa común, los demás copropietarios deberán cubrir esos importes hasta tanto sean efectivizados por el moroso, en forma proporcional a sus respectivos porcentuales fijados para gastos, sin perjuicio de iniciar la acción judicial correspondiente contra el deudor, ya en forma individual o conjunta, por intermedio el administrador del consorcio. **-ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las unidades de propiedad exclusiva, así como los impuestos que graven las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente. **-ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, así como los que se ocasionen en las partes de uso o propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el copropietario causante del daño, ya provenga de los hechos y/o de la propia negligencia o la de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, proveedores, inquilinos, visitantes particulares, etcétera. - En el supuesto de no individualizarse al causante del daño, los gastos originados serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto, los porcentuales establecidos en el artículo 5º. **-ARTICULO DECIMO TERCERO:** En caso de venta, cesión y/o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al administrador del consorcio, con la debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y el Escribano designado para suscribir la pertinente escritura traslativa de dominio y exigirá a aquél que en la escritura exprese su conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, debiendo cederle además su cuota parte en los fondos de reserva que hubiere en la administración. **-ARTICULO DECIMO CUARTO:** Para que el consorcio reconozca la transferencia del dominio de

cualquier unidad, es condición indispensable que el Escribano autorizante, agregue a la respectiva escritura un certificado expedido por el Administrador donde conste la inexistencia de deudas por gastos y/o expensas comunes, conforme al artículo 6º del Decreto N° 18. 734/49. -**ARTICULO DECIMO QUINTO:** El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra el riesgo de incendio en una suma que no podrá ser inferior a Dos millones de pesos Ley 18. 188, correspondiendo al Administrador la contratación del mismo conforme al artículo 11º de la Ley 13. 512. -El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en la forma establecida en el artículo 5º. -**ARTICULO DECIMO SEXTO:** Cada propietario se obliga a: a) Comunicar al Administrador su nombre y apellido así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de la unidad o departamento en caso de silencio, conforme también se estipuló en el artículo 1º. Estas constancias deberán ser consignadas por el Administrador en el Registro de Propietarios que deberá llevar. -b) A comunicar al Administrador el nombre y apellido de la persona a quien haya cedido el uso o locado la unidad. c) a ejecutar de inmediato, en la unidad de su propiedad, los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. -d) A solicitar la debida autorización del Administrador para iniciar en el interior de su departamento u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones y reformas de cualquier naturaleza que ellas fueren. - En caso de discordia entre el Administrador y el propietario, el primero deberá convocar a la Asamblea de Propietarios, para que decida en definitiva. -No reuniéndose la Asamblea dentro de los veinte días o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá – bajo su responsabilidad- ejecutar los trabajos proyectados. -e) A permitir, toda vez que sea necesario, al Administrador y/o a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso al departamento o unidad. -f) A cumplir y a hacer cumplir el presente Reglamento y el interno del edificio a las personas que, por cualquier título se encuentren gozando de la posesión del departamento. - g) A efectuar puntualmente los pagos a que esta obligado, en el domicilio del Administrador.

LOS ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN. EL ADMINISTRADOR Y LA ASAMBLEA.

-ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Son órganos de representación y administración de la comunidad: a) El administrador; y b) La Asamblea de Copropietarios. **-ARTICULO DECIMO OCTAVO:** El Administrador es designado y removido por la Asamblea mediante el voto de los copropietarios que representen como mínimo, los dos tercios de votos de la totalidad del consorcio, computados conforme lo dispuesto en el artículo 5º. -Su designación podrá recaer en alguno de los propietarios o en persona extraña a la comunidad. -Tanto en el supuesto de renuncia como en el de sustitución, la entrega de la administración se formalizará dentro de los noventa días siempre que el consorcio y/o los copropietarios estén al día y no adeuden cantidad alguna a la Administración. -Cumplida la antedicha condición, el Administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del Libro de Actas y de Administración, planos y demás documentos que hagan al edificio, a excepción de los comprobantes de pago.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO DECIMO NOVENO: A los efectos de las prescripciones de la Ley 13. 512 y su Decreto Reglamentario número 18. 734/1949, el Administrador actuará como mandatario del consorcio de copropietarios. -Son derechos y obligaciones del Administrador, además de las expresamente consignadas en las normas citadas, los siguientes: a) Ejecutar las resoluciones del consorcio e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y el interno del edificio. -b) Con los fondos del consorcio pagar las cuentas y/o facturas por gastos de carácter común cualquiera fuere su origen así como los necesarios para mantener la propiedad en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad y decoro. c) Recaudar las cuotas fijadas por la Administración o por la Asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes. -d) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y servicios del edificio hasta la suma de Mil pesos Ley 18. 188

o hasta el límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva de que habla el artículo vigésimo segundo. -Este límite podrá ser excedido en caso de urgencia. -e) Llevar un Libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados en el Registro de la Propiedad, donde quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de la Asamblea respectivamente. -f) Llevar un registro de propietarios consignado el nombre, apellido y domicilio de los mismos, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjera. -g) Remitir a los integrantes del consorcio con por lo menos diez días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido. -h) Certificar las deudas por expensas comunes conforme a lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto número 18. 734/49; y en su caso, la copia de las actas correspondientes conforme lo dispone el artículo 5º del mismo Decreto. i) Custodiar si los hubiere los títulos y antecedentes de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el bien conjunto. -j) Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina con el domicilio legal de los titulares del dominio de cada unidad. k) Representar al consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o provinciales en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del consorcio de propietarios. -l) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad y Administración e Interno del edificio, procediendo conforme a sus atribuciones. -ll) Designar y despedir cuando lo considere necesario, al encargado, suplente y demás personal del inmueble. m) Vigilar el estricto cumplimiento por parte de dicho personal, de las órdenes que se le impartan, las que se consignarán en un libro especial destinado a ese efecto que se hallarán en portería. -n) Atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que harán constar en el libro a que se ha hecho mención. -o) Efectuar las citaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que considere idóneo. -p) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de las unidades; q) Inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que

beneficien a la comunidad. **-ARTICULO VIGESIMO:** El Administrador y Representante Legal del Consorcio que da facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del consorcio en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tengan pendientes o se le susciten en adelante, de cualquier fuero y jurisdicción que sean, incluso Tribunales del Trabajo, Municipal de Faltas y Policía Administrativa y Comisiones de Conciliación, a cuyo efecto podrá presentarse ante los señores Jueces y demás autoridades judiciales que corresponda, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todos género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar recusar, apelar, desistir de éste y otros derechos, comprometer en árbitros, jurisco arbitradores, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y fiadores, pedir embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de documentos, formular protestos, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra tercero, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias-prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianzas, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes de pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las Leyes de Procedimientos y renunciar los que estime convenientes, pudiendo sustituir el presente mandato. **-ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** Cada ejercicio financiero durará un año y finalizará el treinta de junio de cada año. - **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos especiales e imprevisibles. Se constituirá un fondo de reserva no inferior al importe de dos de las cuotas trimestrales fijadas para gastos modificándose automáticamente cada vez que

sean modificadas las mismas. - Dentro de los diez días de serle notificada por la Administración la nueva cuota aprobada por la Asamblea, cada propietario deberá aportar la diferencia que le corresponda, así también dentro del mismo plazo, deberá reponer la parte proporcional de las sumas gastadas del mencionado fondo. - La morosidad se producirá de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo establecido sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial alguna, aplicándose para multas y ejecución el mismo procedimiento especificado en el artículo 10º del presente.

ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS. REGLAMENTACIÓN.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Para sus deliberaciones y decisiones los propietarios celebrarán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatorias y constitución. -a) **ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS:** Se celebrarán dentro de los ciento ochenta días de finalizado cada ejercicio. -En estas Asambleas serán considerados los siguientes puntos. -Primero: Designación de una comisión constituida por tres copropietarios que tendrán a su cargo la revisión de la rendición de cuentas presentada anualmente por el Administrador. -Esta comisión producirá su dictamen con una anticipación no menor de cinco días al fijado para la celebración de la Asamblea. De no presentarse en tiempo el dictamen, se presumirá que éste es aprobatorio. -Segundo: Rendición de cuentas e informe del Administrador por el ejercicio vencido. -Tercero: Plan de gastos y presupuestos para el nuevo ejercicio a fin de ajustar, una vez aprobado, las cuotas trimestrales correspondientes a los distintos departamentos. -Si fracasara la primera convocatoria por falta de quórum, se celebrará la Asamblea media hora después en segunda convocatoria y quedará legalmente constituida cualquiera fuere el número de copropietarios presentes y/o porcentaje que les corresponda de acuerdo al artículo quinto. -En esta Asamblea quedará definitivamente aprobado el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas y Plan de Gastos presentados por el Administrador, salvo resolución en contrario tomada por los dos tercios de votos de los integrantes del consorcio que se hallen presentes. - En caso de no concurrir

ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia de esta circunstancia en el libro de Actas con transcripción del Orden del Día y quedarán automáticamente aprobados el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas y Plan de gastos presentados. -b) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se celebrará cada vez que la Administrador lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el treinta por ciento de los votos de los integrantes del consorcio lo solicite por escrito al Administrador. -En caso de no obtenerse quórum suficiente, los interesados por sí o por intermedio del Administrador podrán solicitar al Juez la citación que prescribe el artículo de la Ley 13. 512, - Acerca de)la forma de llevarse a cabo las Asambleas se establecen las siguientes normas: a) CITACION Y LUGAR: Las citaciones, con indicación del carácter y asunto a tratarse serán remitidas por el Administrador a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituidos o en su defecto a la respectiva unidad, con una anticipación no menor de diez días para las Asamblea Generales Ordinarios y no menor de cinco días para las Extraordinarias. -Las reuniones se celebrarán en el lugar y hora que fije el Administrador en la pertinente citación. -b) PRESIDENCIA: Las asambleas serán presididas por el Administrador o su representante debidamente autorizado debiendo en el acto de constitución de las mismas, procederse a la designación de uno o dos copropietarios para firmar el acta conjuntamente con el presidente. -En ausencia del Administrador presidirá la asamblea el asambleísta de mayor edad y una vez declarada la Asamblea legalmente constituida, se podrá proceder a la elección de un presidente “ad-hoc”, por simple mayoría de votos. - El presidente dirigirá las deliberaciones de la Asamblea y tendrá voz pero no voto, salvo que se produjera un empate en la votación en cuyo caso desempatará con su voto. - En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el Administrador intervenir en las votaciones de la Asamblea cuando trate cuestiones directamente vinculadas a su gestión en la Administración. c) REGLAS PARA DELIBERAR: Las reglas para las deliberaciones serán determinadas por los propietarios constituidos en asamblea. -d) QUORUM: Para sesionar la Asamblea en primera convocatoria necesitará un quórum de asambleístas cuyos votos representen más del cincuenta por ciento. En segunda convocatoria se declarará legalmente

constituida cualquier fuera el número de asambleístas presentes y el porcentaje de votos representados. - Estas normas regirán para toda suerte de asambleas sean ordinarias o extraordinarias. -e) COMPUTOS DE VOTOS: Serán considerados propietarios y tendrán derecho a voto solamente aquéllos que hayan firmado la respectiva escritura y posean el título de propiedad o un certificado del Escribano autorizante si éste no estuviere aún inscripto. -Sean cual fuere la mayoría exigida por este Reglamento y la clase de asunto sometido a consideración de la Asamblea, el voto de cada propietario valdrá tanto como el porcentual asignado a la respectiva unidad en el artículo quinto. - f) MAYORIAS NECESARIAS: Primero: UNANIMIDAD: Se requiere el voto unánime de todos los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: I) Para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble y para modificar y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en el artículo 5º, II) Para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcétera, bajo la planta baja. -III) Para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta. -Segundo: MAYORIA DE DOS TERCIOS: Se requieren los dos tercios de votos para resolver sobre los siguientes asuntos: I) Para la realización de innovaciones y/o mejoras en el Edificio. II) Para el nombramiento y/o remoción del Administrador y representante legal. -III) Para reformar el presente Reglamento en todo cuanto no se exija otra mayoría superior. -Tercero: SIMPLE MAYORIA: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en la Asamblea para resolver cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día. -g) REPRESENTACIONES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por Escribano Público o por un Banco oficial o privado. - Ninguna persona podrá representar a más de tres copropietarios. -El administrador no podrá actuar como mandatario de los copropietarios. -En caso de existir establecido un condominio sobre alguna de las unidades, los titulares de él deberán unificar representación. -h) AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubieren concurrido,

quienes no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. - El Administrador comunicará las resoluciones de las Asambleas a los ausentes por carta certificada. -Las resoluciones que recaigan sobre puntos consignados en el Orden del Día como “Asuntos Varios” o “Generales” solo tendrán valor como recomendación. **-ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** Es condición esencial para la validez de los acuerdos que por el presente Reglamento requieran unanimidad para resolver así como para los referentes a los extremos que establecen los artículos 12º y 16º de la Ley 13. 512, que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualquiera de las unidades exclusiva sean fehacientemente notificados de la respectiva resolución a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado.

CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE EXPENSAS

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: El Administrador queda autorizado para expedir bajo las responsabilidades a que hubiere lugar las siguientes certificaciones: a) Certificado sobre deudas por expensas comunes de acuerdo con lo que dispone el artículo sexto del Decreto número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve. -b) Copia de las Actas certificadas conforme a lo que dispone el artículo quinto del mencionado Decreto. –

CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. PRESUNCIÓN.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: El simple hecho de ser titular del dominio exclusivo de cualquiera de las unidades e integrante del consorcio como copropietario del terreno y demás cosas comunes del edificio general, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento así como también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta Capital

Federal, con exclusión de toda obra, quedando expresamente establecido que los domicilios especiales que se constituyan no importarán prórroga de jurisdicción.

PRIMER ADMINISTRADOR DESIGNADO.

ARTICULO TRANSITORIO: Por este acto se designa Administrador y Representante Legal del Consorcio de Propietarios a la “Administración Rivadavia Sociedad de Responsabilidad Limitada”, con domicilio en la calle Suipacha número trescientos setenta, quinto piso, oficina “B” de esta Capital Federal, quien procederá como mandataria para todos los efectos previstos en el presente Reglamento y/o la Ley trece mil quinientos doce y sus decretos reglamentarios. - Asimismo en el domicilio indicado queda constituido el del consorcio. -El Administrador percibirá mensualmente como retribución la suma que determine la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal. -Y yo, el Escribano autorizante, HAGO CONSTAR: a) Que la totalidad del edificio se halla asegurado contra el riesgo de incendio en “Tutora Compañía Sudamericana de Seguros Sociedad Anónima”, por la suma de Dos millones de pesos Ley 18. 188, según póliza número 13. 797, con vencimiento el 21 de junio de 1976. -Y b) que según consta en sus antecedentes se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 7º de la Ley 17. 196, Impuesto a la Propiedad Inmueble. - LEIDA que les fue, confirman su contenido y firman como acostumbran a hacerlo, por ante mí, que doy fe.

[Sigue escritura manuscrita ilegible de texto salvado] [Firma ilegible y sello Escribano Roberto c. Porro Toyos]

CONCUERDA con su escritura matriz que pasó ante mí al folio trescientos tres del Registro ciento treinta y nueve a mi cargo, doy fe. -Para la presente operación se ha tenido a la vista el Certificado del Registro de la Propiedad número seis mil setecientos sesenta y cuatro, expedido con fecha veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y dos por el que se abonó la suma de Cinco pesos con diez centavos en concepto de derechos arancelarios. - Para el

“CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE PARANA NUMEROS TREINTA Y CINCO, TREINTA Y SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO y CUARENTA Y TRES DE LA CAPITAL FEDERAL” expido el presente PRIMER TESTIMONIO en fotocopia de veintiséis fojas y el presente sello de Actuación Notarial que sello y firmo en el lugar de su otorgamiento. CONSTE. –

[Firma ilegible y sello Escribano Roberto C. Porro Toyos]

[Sello Ministerio del Interior Secretaría de Estado de Justicia, REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, Buenos Aires, Fecha ilegible, Registrado: Reglamento de Copropiedad en la MATRICULA Nº 14-3080/0] [Sello ilegible Registro de la Propiedad Inmueble]

* * *