



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259958



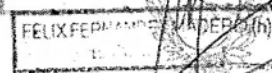
1 En cada vivienda deberá reservarse espacio para estacionar como mínimo DOS (2)
2 autos (25 metros cuadrados), pudiendo utilizarse para tal efecto las franjas perime-
3 trales resultantes de los retiros obligatorios (laterales y de frente). En los laterales se
4 deberá dejar 0,30 metros de retiro hacia el vecino para cantero. La construcción del
5 acceso vehicular particular de cada lote será a cargo y costo del Propietario del lote.
6 **Cercos de frente:** Es el deseo de mantener un aspecto de jardín común; por lo tan-
7 to, se anularán los cercos de frente y hasta la línea de encuentro del edificio con el e-
8 je divisorio entre lotes; a partir de ese punto es obligatorio efectuar cercos de hasta
9 un metro cincuenta centímetros de altura para impedir el acceso de niños de corta
10 edad por existencia de piletas y/o perros. **Cercos medianeros:** Deberán estar mon-
11 tados sobre el eje medianero divisorio de los lotes y deberán materializarse con pos-
12 tes y alambre tejido y arbustos. La altura reglamentaria obligatoria, es de 1,50 me-
13 tros para el alambrado y deberá ser disimulado entre plantas de porte y densidad su-
14 ficiente para ocultarlo en su totalidad. En el caso que el cerco tuviera por función evi-
15 tar el desplazamiento de animales domésticos, se podrá utilizar un sistema eléctrico
16 por ultrasonido previamente aceptado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.
17 Para el caso de muros que estén en contacto con los ejes divisorios, derivados de
18 construcciones anexas, siempre deberán estar desarrollados dentro de la longitud
19 construida, no deberán superar los 2,10 metros de altura, y su aprobación será
20 puesta a consideración de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, siempre antes
21 de su realización. El largo de los mismos no podrá superar el cuarto de la longitud
22 del la vivienda y deberán estar siempre dentro de la proyección horizontal de la
23 construcción, tomando el frente como referencia. **Construcciones anexas.** Se po-
24 drán realizar, dentro de los retiros laterales y previa presentación a la Comisión de
25 Arquitectura y Urbanismo para su aprobación, construcciones anexas a la vivienda,

como ser parrillas y depósitos donde la ubicación de los mismos queda determinada por la proyección horizontal de la vivienda incluyendo las galerías, aleros y terrazas. En ningún caso estas construcciones podrán invadir el retiro de fondo. En aquellos lotes que por forma irregular estén limitados en su ubicación, se permite la invasión al retiro de fondo solamente para parrillas y galerías (NO para depósitos), siempre y cuando en los mismos se cumpla la compensación de superficie invadida, dejándola libre en igual cantidad sobre el mismo retiro. Las parrillas podrán tener una h: máxima de 2,50 metros, medidos desde el terreno. Los depósitos podrán tener una h: máxima de 2,10 metros medidos desde el terreno. En todos los casos el largo máximo de las parrillas y depósitos que invaden los retiros será de Un cuarto de la longitud de la construcción de la vivienda, en este caso excluidas las galerías. Pérgolas: Sobre uno de los retiros laterales se permitirá el recubrimiento de pérgolas con materiales translucidos o transparentes, que deberán ser livianos como chapas plásticas, vidrios o policarbonatos. Previo a su ejecución se deberá presentar un esquema de cómo se ejecutará la obra, donde se definirán los materiales a utilizar. Las pérgolas podrán tener columnas de madera o metálicas, y solo podrán apoyarse sobre muros o paredes cuando estas formen parte de volúmenes de parrilla o construcciones anexas. En ningún caso se podrán apoyar sobre pilares o columnas de mampostería u hormigón. En el caso que tengan pendiente hacia el lote lindero, la pérgola deberá tener una separación mínima de 0,40 metros al eje medianero que divide los lotes y asimismo deberá contar con una canaleta en todo el desarrollo con el lindero para recoger el agua de lluvia. Es decir las mismas NO podrán ser a libre escurrimiento. En todos los casos las pérgolas tendrán una h: máxima de 2,50 metros, medidos desde el terreno. A su vez dentro de los retiros laterales, se podrán realizar el pulmón de chimenea, hogar, hasta 50 centímetros de



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259959



1 ancho y no más largo de 2,00 metros. - **Tendederos/Lavaderos.** Los tendederos la-
2 vaderos, bombas de agua, hidroneumáticos, etcétera, deberán estar contenidos
3 dentro de un patio de servicio que impida su visualización. Esta construcción será
4 obligatoria y podrá materializarse con alambre similar a los cercos y plantas. Su altu-
5 ra no podrá superar los 2,00 metros y su largo no podrá extenderse del cuarto de la
6 longitud de la construcción. **Cámara séptica.** Se prohíbe la construcción de pozos
7 negros y cámaras sépticas dada la existencia de una red de cloacas. Es obligatoria
8 la conexión de los desagües pluviales de cada unidad funcional a la red de desa-
9 gües pluviales del barrio. **Reserva de agua.** La instalación de una cisterna enterra-
10 da es obligatoria para prever la falta de agua en la red domiciliaria. La misma debe-
11 rá estar a 0,60 metros de los ejes divisorios y no deberán provocar ruido. La capaci-
12 dad mínima de reserva de agua deberá ser de DOS MIL (2000) litros y un máximo
13 de DOS MIL QUINIENTOS (2500) litros entre cisterna y tanque elevado. De quedar
14 el tanque a la vista, deberá ser tratado con revestimientos que cumplan la continui-
15 dad de la fachada de la casa. No podrán construirse torres y tampoco molinos. **Rie-**
16 **go.** El riego de los jardines de las unidades funcionales y/o de los sectores comu-
17 nes no podrá realizarse con bombas de extracción de la red de agua corriente. La
18 administración normará, a efectos de preservar el servicio de agua potable, hora-
19 rios, formas y condiciones para el riego. **Piletas de natación.** Podrán ubicarse en
20 cualquier lugar del terreno guardando una distancia mínima del espejo de agua: En
21 todos los lotes tendrán un retiro de 1,5 metros a los ejes medianeros y a la línea de
22 fondo. Las piletas, sus veredas y solares podrán tener un nivel máximo de +30 cen-
23 tímetros sobre el nivel del lote original. Deberán contar con el sistema de filtros de
24 limpieza y recirculación adecuados. El llenado de la pileta deberá realizarse con ca-
25 miones cisternas u otros medios pero nunca con el agua corriente. El desagote de-



berá ser realizado por medio de desagües pluviales a la calle frentista de cada lote y queda totalmente prohibido desagotar las mismas en las cloacas. Se debe impedir a menores de edad o mascotas el ingreso al lote cercando los retiros laterales del frente. Los elementos que completen las instalaciones como unidades exteriores de equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de natatorios, podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o de fondo siempre que no se eleven más de 0,60 metros sobre el terreno y se ubiquen a más de 0,50 metros de los límites divisorios laterales o del límite de fondo. Dichos elementos deberán recibir tratamiento arquitectónico adecuado armonizando con la construcción principal o quedar disimulados entre plantas y no deberán producir ruidos molestos. **Baño de servicio.** Se sugiere la construcción de un pequeño baño con acceso desde el exterior para uso de parquista, jardineros o personal de servicio. **Forestación.** El propietario deberá preservar y respetar con sus construcciones todos los árboles que existieran dentro de su lote. En caso de manifiesta imposibilidad, solicitará permiso a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo para ubicar el edificio -si el valor de los árboles lo justificara- fuera de los límites permitidos, o para derribar alguno de ellos si fuere inevitable. En este último caso, deberá reemplazarlo por TRES (3) nuevos ejemplares del tipo, características y en la ubicación que determine la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Los árboles que se planten a partir de la demarcación de lotes no deberán estar ubicados a menos de 1, 50 metros del límite del mismo. Si quedaran árboles ubicados dentro de esta distancia, el propietario deberá conservarlos respetándolos en sus construcciones. Los árboles plantados por el Consorcio, son considerados elementos ornamentales y de propiedad común, por lo que se tratará de adaptar los proyectos de obra al emplazamiento de los mismos- No obstante, y en consideración de algunos lotes que puedan estar excesivamente ar-

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



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259960



1 bolados, podrá solicitarse a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la autoriza-
2 ción para la extracción y reubicación o reemplazo de los que considere imprescindi-
3 bles, indicando claramente en un plano demostrativo los que se proyecta extraer.
4 Sin dicha autorización, no podrá realizarse ninguna extracción. Frente a los lotes,
5 en el espacio que queda entre la línea municipal y la línea de la calzada, la Comi-
6 sión de Arquitectura definirá que tipologías de plantas / árboles se podrán plantar.
7 El criterio que se seguirá es el de dar unidad paisajística a las calles en forma inde-
8 pendentemente a las otras del barrio. Por lo tanto no podrán los propietarios en di-
9 cho espacio realizar plantaciones a su criterio o gusto. Por ser un espacio común
10 del barrio queda aclarado que el Administrador podrá hacer retirar las especies plan-
11 tadas sin la correspondiente autorización. Los árboles plantados por la Administra-
12 ción en calles y espacios comunes, serán podados exclusivamente por personal del
13 Barrio Privado. No está permitido su reemplazo ni su retiro definitivo salvo expresa
14 autorización de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Cuando existan viviendas
15 con parques abandonados se intimará al Propietario para que asee su propiedad;
16 en caso contrario, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo dispondrá la realización
17 de dicho trabajo a costo del propietario, con más las sanciones que correspondan.
18 El barrio fomentará la plantación de nuevos árboles por parte de los propietarios en
19 sus lotes sin construir y para ello se podrá canalizar de dos formas: a) Se podrán
20 plantar árboles dentro del terreno propio sin necesidad de alambrar siempre que la
21 cantidad sea menor o igual a cinco árboles y se pagará un canon por mantenimien-
22 to; si la cantidad es menor o igual a tres árboles su costo será levemente inferior. El
23 importe estará fijado por la administración de común acuerdo con el Consejo de
24 Administración, el cual será cobrado vía expensas. En el caso de que la cantidad
25 de árboles plantados sea superior a cinco, el propietario deberá alambrar, y hacerse

cargo del mantenimiento y corte de césped en su lote. b) El propietario podrá alambrar su lote para plantar los árboles y plantas que considere conveniente de acuerdo a los principios descritos en el párrafo anterior y se hará cargo del mantenimiento y corte de césped en su lote. **Iluminación de parques.** Todo proyecto de iluminación de parques mediante columnas que superen los 2,00 metros de altura, deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo a fin de evitar que la iluminación del parque afecte a los propietarios vecinos. No se permitirá la instalación de artefactos de iluminación que superen los 2,10 metros de altura, para iluminar los parques y jardines. En todos los casos y cualquiera sea la h. de instalación de los mismos, los artefactos no podrán estar dirigidos hacia las casas linderas para evitar el encandilamiento que pueden producir. **Grupos electrógenos y otras instalaciones.** Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos. **Pilar de servicios.** En la línea municipal y eje divisorio se encontrará el pilar de servicios de electricidad, de gas, de televisión por cable y red de telefonía. **Prohibición de abrir accesos.** No podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios públicos. **Depósito de residuos.** El Administrador tendrá a su cargo el dictado de las normas referentes a la colocación y retiro de residuos, así como la determinación de las características de los recipientes domiciliarios para depositar los residuos, previa aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. En concordancia con el compromiso de cuidado del emprendimiento, los residuos serán clasificados según su tipo, embolsados y depositados en recipientes adecuados. En todas las viviendas deberá destinarse un espacio, como depósito de residuos, con acceso franco desde la calle, retirado de la línea de frente y



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259961

FEELIA FERNANDEZ MAJERO (M)
ESCRIBANO

1 debidamente disimulado a la vista, las medidas, tamaño y color de los recipientes
2 de residuos serán determinadas por la Comisión de Arquitectura, siendo obligatorio
3 respetar dicho modelo. **Lotes sin construcciones.** La Administración, con cargo
4 mínimo a cada propietario en las expensas, mantendrá el corte de los lotes baldíos.
5 **Instalaciones especiales.** Se define como "instalación especial" a toda construc-
6 ción accesoria a la destinada a vivienda y a cualquier elemento o equipo fijo o móvil.
7 La construcción o colocación de tales instalaciones especiales sólo podrá realizarse
8 con la aprobación previa y expresa de la Comisión de Arquitectura. Se prohíbe es-
9 pecialmente la instalación de cualquier clase de antena sin autorización previa y ex-
10 presa otorgada por dicha comisión. La administración se reserva el derecho de no o-
11 torgar la autorización de tales obras y equipos en función de sus características. Pa-
12 ra el caso de otorgarse autorización precaria, se suscribirá un acuerdo de partes.-
13 **AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES POSTERIORES. ARTICULO DECIMO**
14 **TERCERO:** Cada propietario podrá modificar la ubicación, distribución, característi-
15 cas y superficie de las construcciones correspondientes a su unidad funcional, que
16 surge del plano de mensura de subdivisión "P.H. 057-4-2010" a que se refiere el
17 presente, quedando irrevocablemente autorizado por el presente Reglamento, para
18 realizar las modificaciones siempre y cuando y como condición esencial para ello,
19 cumpla con los siguientes requisitos previos: **a)** Las modificaciones deberán estar
20 de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y del presente Reglamento de
21 Copropiedad y Administración y con las normativas y disposiciones establecidas por
22 la Municipalidad de Tigre.- **b)** Deberá cumplimentar en tiempo y forma la totalidad
23 de las normas, trámites y obligaciones que establece el presente Reglamento de
24 Copropiedad y el Reglamento Interno.- Tomará a su cargo todos los gastos y hono-
25 rarios relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipali-

BAA10259961



dad del Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con la modificación del plano
de Mensura de Subdivisión en Propiedad Horizontal, planillas y trámites comple-
mentarios, o en su defecto con el plano del decreto 947/04, como así también los re-
feridos a la escritura de Ratificación y/o Modificación del Reglamento de Copropie-
dad y Administración por tal causa.- En virtud de lo expuesto por la presente, los
comparecientes, en el carácter invocado y debidamente acreditado, confieren **PO-
DER ESPECIAL IRREVOCABLE** por el plazo de TREINTA AÑOS a favor del Admi-
nistrador del consorcio, para que en su nombre y representación preste conformi-
dad con las modificaciones a la ubicación, distribución, características y superficies
de las construcciones correspondientes a las Unidades Funcionales de propiedad
exclusiva que integran el inmueble objeto del presente Reglamento o los que reali-
cen los futuros propietarios de cada una de ellas.- A tal fin cada uno de éstos debe-
rán acreditar la aprobación del Administrador en cumplimiento de lo dispuesto en el
presente artículo.- En virtud de lo expuesto lo facultan para que: **1º)** Suscriba el o
los planos de modificación al de mensura de subdivisión de propiedad horizontal,
inclusive para la unificación y división de unidades funcionales, planillas, extracción
de telas y demás instrumentos públicos y/o privados que fueren necesarios.- **2º)**
Presente solicitudes ante las reparticiones públicas correspondientes y represente a
los mandantes ante los mismos.- **3º)** Realice pagos. **4º)** Suscriba las correspondien-
tes escrituras de modificaciones de Reglamento de Copropiedad y Administración,
estableciendo la modificación de los coeficientes, suscriba las notas correspondien-
tes a la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, solicitando la modifi-
cación del estado constructivo, de acuerdo con el Decreto 947/04, Resolución 349/
05; y realice en fin cuantos más trámites, gestiones y diligencias sean conducentes
al mejor desempeño de dicho mandato. **En las escrituras traslativas de dominio**



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259962



1 *que se realicen, la parte adquirente deberá otorgar un Poder Especial Irrevo-*
2 *cable al Administrador con las facultades indicadas en el presente artículo,*
3 *el cual DEBERA SER TRANSCRIPTO EN TODAS LAS ESCRITURAS TRASLA-*
4 *TIVAS DE DOMINIO.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.- ARTICULO DECI-*
5 *MO CUARTO: 1) COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO: A efectos de*
6 *que el consorcio de propietarios pueda contar con el asesoramiento y contralor ade-*
7 *cuados para dar curso a los proyectos y hacer cumplir las reglamentaciones referi-*
8 *das a las construcciones que tendrán lugar dentro del Barrio se designará una Co-*
9 *misión de Arquitectura y Urbanismo la que deberá estar integrada por un mínimo*
10 *de dos miembros titulares, de los cuales necesariamente uno deberá ser un archi-*
11 *tecto y/o un ingeniero, siendo al menos uno de ellos un copropietario.- Su primer*
12 *mandato durará UN AÑO a partir de la primera Asamblea del Consorcio y será priva-*
13 *tivo del administrador por sugerencia del Consejo de Administración establecer y/o*
14 *modificar su remuneración por cada aprobación de plano, y renovar su mandato tan-*
15 *tas veces como se considere necesario.- Serán funciones de dicha comisión: A) ve-*
16 *lar por el cumplimiento de las normas dispuestas en el Reglamento de Construc-*
17 *ción.- B) Informar al Consejo de Administración y al Administrador de las violacio-*
18 *nes que se produjesen proponiendo las medidas a adoptar en cada caso. C) Otor-*
19 *gar conformidad a los proyectos de construcciones que se sometan a su aproba-*
20 *ción, en los plazos estipulados.- D) Proponer las reformas que consideren pertinen-*
21 *tes al Reglamento de Construcción.- E) Asesorar al Consejo de Administración res-*
22 *pecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos urbanísticos, edilicios y técni-*
23 *cos.- El Consorcio hará cumplir el presente Reglamento a través del Consejo de*
24 *Administración y/o la Comisión de Arquitectura y Urbanismo los que a su vez en ca-*
25 *so de requerirlo podrán solicitar la intervención del Administrador.- F) Penalizar al*

BAA10259962

10/10/10
10/10/10
ESC

propietario y/o responsable en caso de incumplimiento del presente Reglamento, con multas y prohibición de ingreso de determinado personal, pudiendo llegar hasta la paralización total de la obra o en su caso hacer demoler la construcción. El Consorcio se reserva el derecho de aprobación del proyecto independientemente del cumplimiento de las pautas exigidas en el presente Reglamento, el que indefectiblemente deberá constar con la aprobación escrita de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.- Asimismo la Comisión de Arquitectura y Urbanismo controlará y evaluará todos los proyectos presentados, prestando especial atención a la calidad de la construcción y de las terminaciones a efectos de que no se desvirtúe el estilo del barrio y se conserve y aumente el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. El Consorcio hará cumplir el presente Reglamento a través del Consejo de Administración, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y el Arquitecto del Barrio, los que a su vez en caso de requerirlo podrán solicitar la intervención del Administrador. El Copropietario es el único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que se realiza en el predio de su propiedad; en particular, obligaciones sociales, fiscales y los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad a terceros. En relación con cualquier incumplimiento a su respecto, el Copropietario formula expresa liberación de responsabilidad a favor del consorcio y de los restantes Copropietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles. El Barrio no se hará en ningún caso responsable por la desaparición, pérdida, hurto o robo de bienes muebles, objetos, materiales de construcción, herramientas y/u otros cualesquiera que se encontrasen dentro o fuera de las Unidades Funcionales del mismo, tanto en su etapa de construcción como de vivienda permanente. Además de las modificaciones que la Asamblea de Copropietarios pueda decidir por sí misma, el Consejo de Administra-

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



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259963



1 ción y/o la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrán proponerle a ésta, modifi-
2 caciones al presente Reglamento debidamente fundadas. **PROFESIONAL RES-**
3 **PONSABLE.** A los efectos de dar cumplimiento a las responsabilidades atribuidas a
4 la Comisión de Arquitectura y Urbanismo en el presente artículo, el Administrador
5 contratará, con acuerdo del Consejo de Administración, a un arquitecto matriculado
6 en la Provincia de Buenos Aires y habilitado en el Partido de Tigre para desempe-
7 ñar las funciones de Arquitecto del Barrio. El Arquitecto del Barrio formará parte de
8 la Comisión de Arquitectura y tendrá a su cargo la aprobación de planos sometidos
9 a consideración de la Comisión, la emisión de las Actas y Certificados correspon-
10 dientes y la realización de las inspecciones necesarias para asegurar que las obras
11 en ejecución se atienen a lo establecido en los proyectos aprobados. La remunera-
12 ción de las tareas realizadas por el Arquitecto del Barrio será establecida por el Ad-
13 ministrador, con acuerdo del Consejo de Administración. Dicha tabla de remunera-
14 ciones deberá hacerse difundir para conocimiento de todos los propietarios / resi-
15 dentes cada vez que se imponga o modifique. **2) DE LA CONSTRUCCION: A)** De-
16 pósito de materiales de construcción. Se prohíbe depositar materiales, herramien-
17 tas o equipos fuera de los límites del lote. Todo material depositado sobre la calle o
18 vereda deberá ser retirado de inmediato por el Propietario. Está prohibida la utiliza-
19 ción de los espacios comunes para la guarda o depósito de materiales de construc-
20 ción. Los mismos serán retirados por la Administración a costo de su Propietario.
21 No se podrán dejar volquetes por fuera del cerco de obra. En todos los casos de o-
22 bras en construcción o casas habitadas los volquetes deberán ser dejados sobre
23 los accesos vehiculares o peatonales de las obras o viviendas y nunca sobre los es-
24 pacios verdes. **B) Obrador.** El obrador deberá construirse respetando los retiros y es-
25 tará constituido por una casilla para los obreros con sus puertas ocultas. Se ejecuta-

rá con materiales en buen estado de uso y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro, y será mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra. Está terminantemente prohibida la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible en el transcurso de las obras. Para facilitar el control de seguridad, el mismo deberá contar con cerradura y dejar una luz encendida durante la noche. Serán responsables el Copropietario, el director de la obra y el constructor sobre el cerramiento del mismo fuera de horario de trabajo en obra, así como también que no queden canillas abiertas o equipos/maquinarias encendidas, fuera del horario o cuando no haya personal en la obra. **C)**

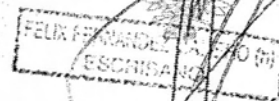
Carteles de Obra. En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuya dimensión máxima será de DOS metros cuadrados (2 metros cuadrados) conteniendo los siguientes datos: Nombre y apellido del responsable del proyecto, de la dirección y de la construcción de la obra, indicando domicilio real, número de matrícula y teléfono de ambos; Fecha y número de autorización otorgada por el Administrador; Número de expediente por el que la Municipalidad de Tigre otorgó la correspondiente autorización; Número de obra. Queda prohibida a los propietarios la colocación de cualquier tipo de elemento publicitario en el lote, en calles y/o espacios comunes.

No pueden colocarse carteles de venta o alquiler de las propiedades. **D) Cerco de obra.** Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas y con puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso a las mismas de niños. Se deberá colocar un cerco de obra de 1,50 metros de altura mínima cubriendo como mínimo el perímetro del área de trabajo. Será realizado con materiales nuevos pintados de color verde oscuro o recubierto con tela media sombra y estará ubicado dentro del predio, preservando la vegetación existente. Estos alambra-



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259964



1 dos perimetrales, cercos de frentes y telas media sombra se deberán mantener en
2 perfecto estado de conservación, debiendo ser retirado en su totalidad al finalizar la
3 obra. **E) Acceso de vehículos y materiales al barrio.** Está totalmente prohibido el in-
4 greso de camiones de hormigón elaborado de tipo mixer. El ingreso de este mate-
5 rial se puede realizar únicamente con los camiones denominados mini mixer, con u-
6 na carga máxima de 2,5 metros cúbicos. En caso de realizarse llenados de hormi-
7 gón elaborado, deberán comenzar antes de las 10 horas, de lunes a viernes. El in-
8 greso de materiales se realizará de lunes a viernes de 8 a 17 horas. Está prohibido
9 el acceso a la urbanización de transportes de carga que superen los 6.000 Kilogra-
10 mos por eje (carga máxima admisible); la carga máxima permitida será de 12.000
11 Kilogramos para camiones de un máximo de 2 ejes. En ningún caso podrán ingre-
12 sar camiones de doble eje trasero. Todo material de construcción, herramientas, e-
13 quipos, etcétera, deberá ingresar y salir por la Guardia de la Ruta 27, donde se efec-
14 tuarán los controles correspondientes. Se prohíbe el acceso y salida de materiales,
15 herramientas y equipos los días sábados, domingos y feriados. Toda salida de mate-
16 riales deberá ser autorizada por su Propietario o el profesional oportunamente pre-
17 sentado como responsable del proyecto y/o de la construcción. El ingreso de mate-
18 riales se realizará de lunes a viernes de 8 a 17 horas y regirá tanto para los opera-
19 rios como para los propietarios, no se podrán ingresar materiales mientras llueva y
20 hasta pasadas 48 horas de finalización de la lluvia. No se podrán estacionar vehícu-
21 los sobre los laterales de las calles en horario de ingreso de camiones. **F) Perma-**
22 **nencia de vehículos en obras.** En las obras en construcción, fuera del horario de o-
23 bra, no se pueden dejar vehículos de contratistas, constructores, profesionales o
24 propietarios, por fuera del cerco de la obra. **DE LAS AMPLIACIONES, REFACCIO-**
25 **NES, CONSTRUCCIÓN DE PILETAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTA-**

RIAS EN VIVIENDAS HABITADAS. No se pueden dejar materiales sueltos y/o bolsas al frente de las viviendas. Los mismos se deberán dejar dentro de un corralito con esquineros y tela media sombra nueva en perfecto estado, mientras duren las obras. No se podrán dejar volquetes en las calles. De ser necesaria su permanencia durante varios días los mismos se ubicarán fuera de la calzada y de la cuneta, pudiendo colocarse en los espacios de retiro frontal de los lotes, con especial cuidado para que no interrumpan o molesten la circulación. Dentro de lo posible se tratará de no dejar los volquetes dentro del Barrio los fines de semana, tratando de retirar los mismos los días viernes. Se deberán mantener en perfecto orden y limpieza los frentes de los lotes, cunetas y calle, como consecuencia de ingreso/egreso de camiones, volcado de líquidos, cunetas con materiales, etcétera.- **OBRAS COMPLE-**

MENTARIAS Y OBRAS MENORES. Se consideran obras complementarias o menores, aquellas que no supongan un aumento de la superficie cubierta de la vivienda y por lo tanto no requieren de la presentación de plano municipal ante el organismo respectivo. A modo de ejemplo pueden ser, pérgolas, parrillas, tendederos, cambio de solados exteriores, cambio de materiales de los accesos vehiculares, etcétera.- En todos estos casos, en forma previa a dar comienzo a los trabajos, se deberá presentar un croquis con detalles del trabajo a realizar, para su correspondiente aprobación y autorización. Todas las obras complementarias o menores aunque no requieran de los formalismos previstos para los obras nuevas, ampliaciones o refacciones, igualmente deben cumplir con el los aspectos que correspondan, señalados precedentemente en este artículo, al igual que **tener las expensas al día para poder realizarse.** **REQUERIMIENTOS PREVIOS A LA CONSTRUCCIÓN.** Previo a la iniciación de cualquier construcción en el predio ó para poder efectuar cualquier obra, ampliación, refacción, o modificación, el titular de la unidad funcional, deberá



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259965



1 realizar los siguientes actos: **A)** Presentar un juego de fotocopias ó copia del título
2 de propiedad. **B)** Es condición sine qua non para comenzar la obra en la unidad
3 funcional (lote) que le corresponda, que el Copropietario presente al Administrador
4 del Consorcio el plano de la obra particular con su correspondiente aprobación mu-
5 nicipal (también llamada "Registración Municipal") que otorga la Dirección de Obras
6 Particulares del Municipio de Tigre. **C)** Para ello y de acuerdo a lo que la menciona-
7 da Dirección exige, el copropietario deberá: **1)** Presentar al Administrador del Con-
8 sorcio para su "visado previo" CUATRO (4) copias heliográficas del plano con forma-
9 to municipal a ser presentado a la Dirección de Obras Particulares firmadas por pro-
10 pietario y profesional (más UNA (1) copia del mismo plano en soporte digital CD
11 formato autocad, con datos del propietario y profesional), de tal forma que el Admi-
12 nistrador pueda revisar el proyecto y evaluar el cumplimiento del presente reglamen-
13 to por parte del proyecto presentado. **2)** Una vez presentados los planos, el Adminis-
14 trador del Consorcio (o quien éste designe) se expedirá en un plazo no mayor a 10
15 días hábiles. **3)** En el Interin, el propietario solicitará el Certificado de Amojonamien-
16 to del terreno. **4)** Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, si las
17 hubiere, el Administrador devolverá DOS (2) de las copias visadas para que el Co-
18 propietario pueda iniciar los trámites ante la Municipalidad de Tigre. **5)** Abonadas
19 las Tasas correspondientes, otorgado el Certificado de Amojonamiento y con las ex-
20 pensas al día, el propietario puede comenzar a realizar la presentación del trámite
21 municipal. **6)** El Copropietario tomará a su cargo todos los gastos relacionados con
22 la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de Tigre,
23 Provincia de Buenos Aires. **7)** Aclaremos que estos trámites son los mismos que
24 cualquier vecino del partido de Tigre debe realizar para obtener la aprobación (regis-
25 tración) municipal. **8)** Solo una vez iniciado el trámite municipal, entregando fotoco-

pia de la constancia del mismo a la Administración, se podrán iniciar las tareas pre-
liminares de obra, necesarias para obtener el Acta de Inicio de Obra. **9)** Una vez
que el Copropietario cuente con el Plano de Obra Municipal aprobado pre-sentará
una copia del mismo al Administrador del Consorcio quedando a partir de ese mo-
mento aprobado el proyecto de la obra particular en cuestión. **D)** Junto con las co-
pias de los planos, debe presentar DOS (2) copias del presente reglamento de cons-
trucción, firmadas por el propietario y por el profesional responsable. **E)** Antes del i-
nicio de cualquier trabajo, será requisito presentar: **1)** Ante la Comisión de Arquitect-
tura y Urbanismo, nota especificando el nombre y matrícula del profesional actuante
con su domicilio y teléfono y planilla "Previo a la iniciación" firmada por el propietario
y profesional actuante. Esta planilla será realizada por la Comisión de Arquitectura y
Urbanismo y en ella se incluirá una síntesis de las normas de construcción. **2)** Ante
el Servicio de vigilancia deberá conformar la planilla de control de obras e incluir en
la misma la **DECLARACION JURADA** de bienes de obra, la que no implica respon-
sabilidad del Consorcio respecto a la restitución de bienes en caso de robo, hurto o
extravío. **F)** Todas las solicitudes deben estar firmadas por el propietario y el profe-
sional actuante, quienes deben dejar en la Administración y en la Comisión de Ar-
quitectura sus teléfonos de contacto y direcciones de correo electrónico. **G)** Los pla-
nos deben estar con las plantas de la vivienda suficientemente acotadas y los co-
rrespondientes cortes y vistas. Se deben indicar los materiales de terminación de
parámetros exteriores, color, los de cubierta de techo y el plano de esquema de su-
perficies indicando la relación entre factor de ocupación del suelo y el factor de ocu-
pación total exigido y proyectado. Asimismo deben indicarse: **1)** Las alturas, cotas
de nivel, retiros del frente, laterales y fondo, debiendo presentarse también planillas
de iluminación y ventilación; **2)** Cálculo de estructura, detalle de escaleras, tanque



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259966

FELIX FERNANDEZ MADERO (M)
ESCRIBANO

1 de agua, techos; **3)** Silueta del edificio con medidas y cálculos de la superficie cu-
2 bierta, descubierta y semicubierta; **4)** Debe indicarse en el plano respectivo la ubica-
3 ción de cámaras, bomba de agua y desagote de la pileta; **5)** Todos los planos indi-
4 carán: el nombre del propietario, la ubicación y número de la unidad funcional se-
5 gún el plano general. **H)** Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o
6 durante la ejecución, deberá ser elevada a la comisión de arquitectura y urbanismo
7 la que deberá expedirse en un plazo no mayor a 15 días a partir de la fecha de pre-
8 sentación para su aprobación, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo
9 aprobado hasta tanto sea autorizado. **I)** Se deja constancia que la intervención de la
10 comisión de arquitectura y urbanismo se practicará a efectos de hacer cumplir el
11 presente reglamento lo que no implica responsabilidad de la misma en relación a
12 las obras siendo siempre y en cada caso el profesional interviniente y por ende el ti-
13 tular de dominio quien deberá responder a los efectos legales. **J)** Previo a la inicia-
14 ción de cualquier obra de construcción en cualquiera de las unidades funcionales,
15 deberá realizarse lo siguiente: **1)** Cerrar el lote por completo con media sombra de
16 color verde. **2)** Colocar un obrador en el fondo del terreno pintado de verde inglés.
17 En caso de querer ubicarlo en otra posición deberá tener el conforme de la Comi-
18 sión de Arquitectura y Urbanismo. **3)** Instalar un baño químico o conectarse a la red
19 cloacal, para lo cual se deberá instala-r una casilla de las mismas caracterfsticas del
20 obrador, en la cual habrá un inodoro pedestal. Entre este y la acometida a la red se
21 realizará una cámara de 40x40 cm. mínimo, con tapa ciega y reja de filtro. **4)** Real-
22 zar la conexión de luz de obra. **5)** Construir un acceso de hormigón elaborado para
23 el ingreso de camiones de 3 metros por 3 metros por 0,15 de espesor. La construc-
24 ción del acceso se debe realizar previo a la entrada con materiales y a los movimien-
25 tos de tierra dentro del lote, siempre que no entren camiones a la obra (Cada Propie-

tario debe mantener en las condiciones que fue entregado el cordón cuneta del frente de su propiedad, efectuando su reparación en el caso de daño). 6) Colocar un cartel de obra donde indique profesional actuante, número de matrícula y número de expediente municipal correspondiente. **DOCUMENTACIÓN INTERNA - CERTI-**

FICADOS. Acta de Inicio de Obra. 1. Se entregará un Acta de Inicio de Obra, la

cual autorizará el inicio de la misma, cuando se haya verificado y entregado la siguiente documentación de cada lote: a) Plano en formato municipal aprobado por el

profesional designado por el Consejo de Administración del barrio. b) Replanteo del terreno acorde con la hoja de amojonamiento entregada por el Administrador y verifi-

cada por el agrimensor que este designe. c) Cerco de obra, según lo establecido precedentemente en el presente Artículo. d) Obrador, según lo establecido prece-

dentemente en el presente Artículo. e) Acceso de hormigón armado, espesor mínimo 10 centímetros, de 3,00 metros de frente por 3,00 metros de profundidad, prefe-

rentemente en el futuro acceso de vehículos al lote. 2. Antes de poseer el acta de inicio de obra, solo se autorizará el ingreso de materiales y mano de obra necesaria

para realizar los trabajos aquí solicitados. No se permitirá ningún tipo de acopio de materiales hasta después de ser entregada el acta de inicio de obra. Acta de Finali-

zación de Obra. Se entregara un Acta de Finalización de Obra, a solicitud del Propietario/Profesional, cuando se haya verificado lo siguiente: a) Finalización de todos

los trabajos exteriores de las viviendas, debiendo tener terminado: colocaciones de ventanas con sus vidrios, puertas y aberturas, pintura exterior o revestimiento defini-

tivo y todo lo relacionado con la finalización de los trabajos exteriores para que la vivienda luzca terminada. b) Puesta en condiciones de los alambrados perimetrales,

retiro de telas media sombra. c) Retiro de todos los materiales sobrantes, equipos de trabajos, herramientas, maderas, etcétera.- d) Retiro del cartel de obra. e) Demo-



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259967



1 lición del acceso de vehículos de obra cuando este no coincida con el acceso de ve-
2 hículos de la vivienda. f) Ejecución del acceso vehicular de la vivienda con su co-
3 rrespondiente material de terminación. g) Ejecución de cercos en retiros laterales en
4 caso de poseer pileta la vivienda. h) Interior: deberá tener un baño completo en fun-
5 cionamiento. El acta de finalización de obra es indispensable para que el propietario
6 pueda solicitar el cese de la aplicación del canon de obra a la Administración. Certi-
7 ficados Varios. A solicitud de cada Propietario / Profesional, se entregarán los si-
8 guientes certificados de avance de obra: a) De movimiento de suelos, rellenos y mo-
9 dificaciones de cotas de nivel del lote. b) De inicio y finalización de fundaciones, con
10 verificación de retiros. c) De inicio y finalización de planta baja, con verificación de re-
11 tiro. d) De inicio y finalización de planta alta, con verificación de retiros y alturas
12 máximas. e) De alturas y retiros de obras complementarias. f) De inicio y finalización
13 de piletas de natación, con verificación de retiros. g) De inspección final de obra.
14 Todos estos certificados deberán ser solicitados a la Comisión de Arquitectura y Ur-
15 banismo por el Propietario / Profesional con por lo menos TRES (3) días hábiles de
16 anticipación. **INICIO, EJECUCIÓN Y FINALIZACIÓN DE LA OBRA.** Iniciación de la
17 obra. Con la entrega por parte del Copropietario del plano aprobado (registrado) por
18 la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre y el cumplimiento
19 de las normas que fije el Administrador del Consorcio a tal efecto, se autorizará el i-
20 nicio de los trabajos. Se informa a los señores Propietarios que para dar comienzo a
21 las obras será indispensable **contar con el pago de las expensas al día.** No se
22 podrá hacer movimiento de suelos ni utilizar el lote para acopio de materiales, he-
23 rramientas, etc., hasta que se vaya a iniciar la obra. **SE PODRA COMENZAR CON**
24 **LAS TAREAS PRELIMINARES CUANDO SE TENGA LA CONSTANCIA DEL**
25 **TRAMITE MUNICIPAL INICIADO. PLAZO DE VALIDEZ DE APROBACION.** La a-

probación otorgada al proyecto por el Administrador del Consorcio tendrá UN (1) año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieran iniciado los trabajos de construcción. También caducará dicha aprobación en caso que el presente Reglamento sufra modificaciones que afecten dicha aprobación.

PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS. El plazo máximo de ejecución de la obra será de 12 meses a partir de la autorización del proyecto. Para dar por finalizada la obra se deberá solicitar una inspección final de la misma. **VERIFICACION**

DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACION. Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar al Administrador la verificación de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente. **SUSPENSION**

DE OBRA. El Administrador ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Administrador formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Tigre. Sin perjuicio de ello, el Administrador podrá impedir el acceso al predio del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este reglamento. **DE**

LA CONSTRUCCIÓN EN ETAPAS: Se permitirá la construcción en etapas. La primera etapa de construcción de la obra deberá cubrir un mínimo de CIEN (100) metros cuadrados cubiertos. El proyecto a presentarse para ser aprobado por la Administración deberá ser el proyecto definitivo. **CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE**

OBRA: De existir alguna norma incumplida NO SE OTORGARA el certificado de terminación de los trabajos. **PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.** No se podrá realizar mudanza alguna hasta que no se solicite el acta de finalización de obra.

Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización. La Administración fijará



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259968

FELIX FERNANDEZ MADRERO (R)
ESCRIBANO

1 anualmente las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los pla-
2 zos preestablecidos según disponga la asamblea de propietarios. **AMPLIACIONES**
3 **Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADOS.** Toda ampliación o
4 modificación al proyecto aprobado que surgiere durante la ejecución de la obra, de-
5 berá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.
6 Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de a-
7 probación original. **EJECUCIÓN MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y**
8 **DE LAS PARCELAS.** El Copropietario, el director de obra y el constructor serán
9 responsables solidariamente del cumplimiento de las normas que fije el Administra-
10 dor del barrio. **TASAS.** Los propietarios que realicen construcciones, ampliaciones o
11 modificaciones en sus lotes deberán abonar a la Administración las tasas corres-
12 pondientes, que se establecerán a través del Reglamento Interno. Periódicamente,
13 la Administración podrá modificar -a su exclusivo criterio- los montos de las mis-
14 mas, a los efectos de mantenerlos actualizados.- **OBLIGACIONES A CUMPLIR**
15 **POR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE ACTUAN DENTRO DEL PRE-**
16 **DIO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES ARTICULO DECIMO QUINTO:** Los Pro-
17 pietarios serán responsables de hacer cumplir a las empresas constructoras que
18 contraten y a sus dependientes y subcontratistas, las normas del presente Regla-
19 mento en cuanto correspondiere. La trasgresión de cualquiera de ellas podrá dar lu-
20 gar a la paralización de los trabajos, y a la aplicación de multas y otras sanciones
21 que la comisión de Arquitectura o la Administración determinen, fijando las mismas
22 de acuerdo a la gravedad de la infracción. El personal de obra sólo podrá ingresar
23 al Barrio si cuenta con el pase correspondiente. Los pases deben ser tramitados an-
24 te el personal de guardia o la administración los cuales regularan la forma y modali-
25 dad de los mismos. Dicho documento deberá ser gestionado por el propietario o por

BAA10259968

un representante de la empresa constructora por nota donde conste: nombre y apellido del operario, su documento de identidad, domicilio, especialidad y lugar de trabajo. No se otorgarán pases solicitados directamente por los dependientes. El personal no podrá permanecer en el Barrio una vez terminado el horario de trabajo, es decir de lunes a viernes de 8 a 17 horas, y tanto el lote como la construcción principal y sus depósitos de materiales y otras construcciones accesorias y necesarias para la construcción deberán permanecer cerrados. La Administración se reserva el derecho de admisión en caso de infracciones al presente reglamento por parte de los obreros y efectuará controles cuando lo crea necesario para verificar que todo el personal que se encuentra trabajando en cada obra, esté debidamente autorizado. El personal de obra no podrá trabajar con el torso descubierto, pudiendo usar pantalones cortos tipo bermuda. En caso de detectarse dentro del ejido del Barrio a un miembro del personal de obra alcoholizado o que cometiere una falta grave de cualquier índole, se cancelará automáticamente la autorización otorgada a la empresa que lo emplea para realizar trabajos dentro de la Urbanización. A efectos de preservar los conductos de redes de servicio que corren por debajo de las veredas, la primera construcción a realizarse en cada obra será la platea de acceso por donde ingresarán al terreno los vehículos y materiales necesarios para la obra. Previa autorización de la Comisión de Arquitectura, puede construirse platea provisoria. Bajo ningún concepto podrá utilizarse el pavimento, cunetas o terrenos adyacentes para acumular materiales, y se prohíbe la realización de trabajos (mezclas) que puedan dañar el pavimento. Antes de iniciar la construcción del acceso definitivo deberá consultarse a la Comisión de Arquitectura quién determinará si corresponde platea o badén, e informará el nivel del fondo de la cuneta. Antes de proceder a la colocación de la cañería para la red interna de gas natural, deberá recabarse información



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259969



1 en la Comisión de Arquitectura para que indique donde deberá ubicarse el nicho pa-
2 ra el medidor correspondiente. Los días sábados después de las 13 horas, domin-
3 gos y feriados, no se permitirá realizar ningún tipo de trabajo en las construcciones
4 y no podrá ingresar personal o vehículos afectados a las mismas. Los proveedores
5 y personal de mantenimientos varios no tendrán acceso a la Urbanización los días
6 Sábados después de las 13 hs, domingos y feriados, salvo excepciones que podrá
7 considerar la Administración. Es obligación mantener limpio el sector de la calle que
8 ocupa su obra la cual deberá limpiarse inmediatamente cada vez que sea ensucia-
9 da, sin excepción. Queda prohibida la existencia de serenos en el obrador de la
10 construcción. Está prohibido tener perros y cualquier otro tipo de animales dentro
11 de los obradores. Está prohibido que los obreros utilicen equipos reproductores de
12 música y/o radios dentro del horario de trabajo. La velocidad máxima dentro del Ba-
13 rrio será de 20 kilómetros por hora, debiendo respetar estrictamente los pesos, car-
14 gas, tipo de vehículos y demás reglamentaciones establecidas en el presente Re-
15 glamento. Se deja expresa constancia que en caso de demostrarse que se falsea el
16 remito de carga, no sólo se impedirá el ingreso de la carga sino que además será
17 pasible de recibir multas y sanciones y se le hará responsable del bacheado que
18 pudiere ocasionar. El consorcio no será responsable por robo, hurto de herramien-
19 tas y/o incorrecta recepción de materiales. Control del Consejo de Administración y
20 la Comisión de Arquitectura y Urbanismo: El propietario deberá permitir durante la e-
21 jecución de las obras, el debido control e inspección, si se lo solicitara, por parte del
22 Consejo de Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, del cumpli-
23 miento de las disposiciones de este reglamento. **SANCIONES.** Como el incumpli-
24 miento de estas normas dispuestas en beneficio común conspira contra el interés
25 general de los propietarios, se han dispuesto las siguientes consecuencias y sancio-

nes: **1)** La Comisión de Arquitectura y Urbanismo intimará al propietario al cumplimiento de la norma transgredida dentro del plazo que para cada caso el Consejo de Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo fijen. **2)** Transcurrido dicho plazo sin haberse cumplido con la obligación, el Consejo de Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrán realizar por sí o por cuenta de terceros y con cargo siempre del propietario, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada. **3)** Sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso precedente el Copropietario se hará pasible de una multa diaria cuyo importe fijará anualmente el Consejo de Administración, la que se aplicará desde la fecha de inicio de la transgresión y hasta que esta cese. **4)** Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el Consejo de Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrán formular todas las denuncias del carácter que sean y solicitar la intervención del Administrador, los Organismos Municipales, Provinciales o Nacionales; como prohibir la continuación de la obra, ingreso de materiales, de personas y cualquier otra medida que tienda a hacer respetar las normas transgredidas. **5)** Queda convenido entre los propietarios que una vez iniciada la construcción de una vivienda, y habiendo alguno de los propietarios intuido o verificado alguna trasgresión al régimen municipal o al presente reglamento, esto dará derecho al Consejo de Administración y/o a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo a hacer la pertinente denuncia ante los organismos oficiales correspondientes.- **SERVICIOS COMUNES**

ARTICULO DECIMO SEXTO: El Administrador hará ejecutar la prestación de los siguientes servicios comunes: a) Iluminación y mantenimiento de calles; b) conservación de desagües, cloacas, cables y artefactos de iluminación; c) recolección domiciliaria de residuos, limpieza y mantenimiento de calles, corte de pasto y riego de veredas del frente común de las unidades funcionales. En caso de negligencia o a-

MANRIQUEZ MADRERO II
SCRIBANO



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259970

FECHA DE EMISIÓN: 10/07/2010
ESTADO DE MÉXICO

1 bandono, lo efectuará el consorcio y se recuperará el costo con cargo a quien fuera
2 responsable; d) poda, mantenimiento y fumigación de árboles ubicados en los sec-
3 tores comunes; e) contratación y control de servicio de vigilancia permanente duran-
4 te las 24 horas, en caso de requerirlo podrá recurrir al uso de semovientes, vehícu-
5 los motorizados y/o equipos y programas de informática, todo ello tendiente a opti-
6 mizar el control y seguridad dentro del Consorcio de propietarios; f) fumigación de
7 las partes comunes; g) limpieza de los tanques de agua generales y análisis bacte-
8 riológico del agua; h) instalación de carteles de señalización; i) mantenimiento y
9 construcción de lomo de burro, cunetas, barreras y otros elementos tendientes a lo-
10 grar la adecuada circulación dentro del barrio; j) la construcción, mantenimiento, a-
11 decuación y/o agregados del cerco perimetral conforme las necesidades de seguri-
12 dad que fije el Administrador y el Consejo de Administración; k) en caso de imple-
13 mentarse y a los efectos de preservar y unificar la seguridad en relación al ingreso
14 de proveedores al consorcio, podrá fraccionar y facturar individualmente en propor-
15 ción a su consumo ó número de abonos solicitados los servicios de televisión por
16 cable, jardinería y fumigación dentro de las unidades funcionales; l) la limpieza y pu-
17 rificación de la red de agua interna; y en general cualquier otro servicio que resulte
18 necesario para el correcto funcionamiento del Barrio en su conjunto; m) a los efec-
19 tos de obtener uniformidad proveerá la construcción y provisión de cestos para depo-
20 sitar la basura fuera del barrio y frente a cada unidad en el lugar que disponga la
21 Comisión de arquitectura y Urbanismo.- El Administrador podrá hacer realizar con
22 cargo al propietario, el mantenimiento del césped o jardines de su unidad en caso
23 que por ausencia o cualquier otra razón el mismo no tuviere, la parquización de su
24 unidad en las debidas condiciones.- **SERVICIOS INDIVIDUALES. ARTICULO DE-**
25 **CIMO SEPTIMO:** Para efectuar las tareas de conservación y mantenimiento de los

BAA10259970

espacios destinados a parque, jardín y/o piletas de natación dentro de cada Unidad
Funcional, será condición que los operarios que se contraten a tal fin, cuenten con
la aprobación de la administración debiendo además adecuarse a las normas y re-
quisitos establecidos en el reglamento interno.- **CARGAS Y CONTRIBUCIONES**
PARA ATENDER LOS GASTOS. ARTICULO DECIMO OCTAVO: Por el sólo he-
cho de ser titular de dominio de una unidad funcional su propietario está obligado a
contribuir en la proporción de su porcentual, establecido en el artículo segundo, el
que se identificará como tipo de EXPENSA "A", referido a los gastos necesarios pa-
ra el buen mantenimiento, vigilancia y conservación de los bienes públicos y/o co-
munes y/o prestación de los que realicen de los mismos; como así también para a-
tender: a) Los gastos de administración; b) Erogaciones originadas por la repara-
ción y conservación de los sectores públicos y/o bienes.- Cuando pueda identificar-
se al autor, causante o responsable de un daño en sectores públicos o bienes co-
munes, ya se trate de un propietario, familiar o de un tercero que hiciera uso por ce-
sión o invitación del primero, los gastos correrán por exclusiva cuenta del titular de
la unidad de que se trate.- c) Expensas originadas por obras nuevas, o mejoras en
general, autorizadas de conformidad a las disposiciones de este Reglamento, ten-
diente a un mejoramiento de los sectores y/o bienes comunes y al uso y goce de los
propietarios.- d) Cualquier otro gasto para beneficio del consorcio no contemplados
en la enumeración anterior, o que decida la Asamblea de propietarios, o el Adminis-
trador dentro de las atribuciones que le son propias.- Además de la contribución
proporcional al pago de los gastos establecidos precedentemente, los copropieta-
rios deberán abonar en forma individual los gastos que abone el Consorcio por
cuenta y cargo de los titulares de las unidades funcionales, por la realización de tra-
bajos que éstos debieran haber efectuado o hecho ejecutar en forma directa, en las



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259971



1 condiciones fijadas en este Reglamento.- Cada copropietario está obligado a ejecu-
2 tar de inmediato en su unidad funcional, las reparaciones cuya demora pueda repre-
3 sentar daños o inconvenientes a los demás propietarios y/o al consorcio en su con-
4 junto.- Ante su negativa o falta de iniciativa podrá ser reparado por el consorcio con
5 cargo a la unidad funcional que origine el perjuicio, siendo en tal caso inescindible
6 o indivisible del pago de la expensa.- **CUENTA RECAUDADORA. ARTICULO DE-**
7 **CIMO NOVENO:** al solo efecto de la recaudación, cumplir con las obligaciones de la
8 Administración Federal de Ingresos Públicos, y brindar seguridad y facilidad en el
9 pago, el representante legal podrá instrumentar la apertura de dichas cuentas a
10 nombre del consorcio de copropietarios. Será suficiente la presentación de este re-
11 glamento y la acreditación del carácter de administrador, ante la entidad bancaria
12 que el mismo designe a tal fin. Los consorcistas podrán depositar a nombre del
13 consorcio de copropietarios, siendo el manejo y extracciones de las cuentas de ex-
14 clusiva libertad, responsabilidad y disposición del administrador.- **FONDO DE RE-**
15 **SERVA. ARTICULO VIGESIMO:** Para la atención de los gastos especiales o impre-
16 visibles, los copropietarios deberán constituir un fondo de reserva en forma de con-
17 tribución ajena a la ordinaria.- Dicho fondo será inicialmente designado por la primer
18 asamblea de consorcio de propietarios citada a tal efecto, y se integrará en el mo-
19 mento de escrituración de cada unidad funcional, siempre que la escrituración sea
20 posterior a la primer reunión de Asamblea Ordinaria en la cual se determine el mon-
21 to.- Sobre los aportes posteriores resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria,
22 quien deberá expedirse sobre el monto de dicho fondo.- El fondo de reserva será in-
23 vertido a nombre del consorcio e propietarios.- El Administrador podrá hacer uso del
24 mismo para compensar las deudas de los propietarios, pudiendo en tal caso recupe-
25 rarlo gradualmente a efectos de mantener la reserva actualizada, debiendo rendir

BAA1025971

cuentas de su empleo a la Asamblea.- **LIQUIDACION DE EXPENSAS. ARTICULO**

VIGESIMO PRIMERO: Las expensas se liquidarán y abonarán en forma mensual consecutiva y por mes vencido entre los días 1 y 15 de cada mes. Todos los gastos y expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias como así también los gastos por obras de infraestructura y/u obras nuevas serán soportados por los propietarios según el coeficiente o porcentaje de cada unidad, de acuerdo con los establecido en el artículo segundo del presente, los cuales son definitivos.- **PAGO DE EXPENSAS.**

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Cada propietario deberá abonar las expensas comunes establecidas precedentemente y/o los gastos indicados en la cuenta corriente bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios que a tal efecto se gestiona, ante la imposibilidad de realizar el pago bancarizado, el mismo deberá realizarse en el domicilio del Administrador o donde éste indique, dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de cada período y no haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora, de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna.- En caso de mora y a partir de la misma, el copropietario moroso, deberá abonar la deuda más los intereses punitivos que serán del Tres por ciento mensual, más los gastos de intimación ó el que fije la Asamblea por todo el tiempo que dure la mora.- Si el propietario dejare de abonar dos períodos consecutivos, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo, y será considerada título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada y certificada por el Administrador, con constancia de la cantidad líquida exigible.- Se podrá pedir el embargo de la unidad funcional del propietario moroso y su remate por el martillero que designe el Juzgado interviniente con la base de la deuda actualizada con más todos sus accesorios.- **REGLA-**
MENTO INTERNO DEL CONSORCIO. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Se redactará y suscribirá un Reglamento interno, el cual tendrá valor desde el punto de



ACTUACION NOTARIAL
BAA10259972



1 vista jurídico, similar y complementario al del presente Reglamento de Copropiedad
2 y Administración, del cual no será violatorio y se interpretará como complementario
3 y apéndice del mismo. El Reglamento Interno incluirá como materia propia, todos a-
4 quellos asuntos de interés común que hacen a la convivencia dentro de la comuni-
5 dad del consorcio como así también a los parámetros y normas para la construc-
6 ción de viviendas en las unidades funcionales. El reglamento podrá ser modificado
7 por asamblea extraordinaria de propietarios convocada al efecto, necesitando para
8 la modificación del contenido del mismo una mayoría de la mitad mas uno. - **ASAM-**
9 **BLEA DE COPROPIETARIOS. ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** Los copropieta-
10 rios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y/o extra-
11 ordinarias y para concurrir a ellas, deberán acreditar ser titulares del dominio de las
12 unidades, mediante la presentación de su título de propiedad o documento feha-
13 ciente.- Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandata-
14 rios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certi-
15 ficada por Escribano, Banco, o por el Administrador.- En caso de existir condominio
16 sobre alguna de las unidades, los titulares deberán unificar su representación.- De
17 acuerdo a los temas a tratar en caso que el representante legal lo estime necesario
18 podrá designar un escribano para labrar el acta.- En la primera Asamblea que se ce-
19 lebre el Consorcio deberá fijar el mes de cada año en que se celebrarán las ordina-
20 rias en el futuro, de no ser así se tomará como fecha del ejercicio 12 meses a partir
21 del primer vencimiento de cobro de expensas, pudiendo mediar entre el cierre del e-
22 jercicio y el mes fijado, por lo menos dos meses.- Acerca de la forma de llevarse a
23 cabo las Asambleas se establece lo siguiente: a) **Clase de Asambleas:** a) 1. A-
24 **sambleas Generales Ordinarias:** tendrán lugar en las oportunidades señaladas.-
25 En estas Asambleas serán considerados la Rendición de Cuentas e Informe que

presente el Administrador relativo al ejercicio vencido, así como también el plan de obras para el ejercicio venidero.- Si fracasara la primera convocatoria por falta de quórum, se celebrará la Asamblea media hora después en segunda convocatoria.- Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y/o porcentajes que les corresponda de acuerdo al artículo segundo.- En segunda convocatoria quedarán definitivamente aprobados la Rendición de Cuentas y Plan de Obras presentado por el Administrador.- En el caso de que no concurrieran ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, con transcripción del orden del Día, en cuyo caso la Rendición de Cuentas y Plan de Obras presentados, quedarán definitivamente aprobados.- **a) 2. Asambleas Extraordinarias:** Se celebrarán cada vez que el Administrador lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el diez por ciento de los votos de los integrantes del consorcio lo solicite por escrito al Administrador y/o al Consejo de Administración quién lo remitirá a la Administración. En caso de no obtenerse "quórum" suficiente, podrán los interesados por sí o por intermedio del Administrador solicitar al Juez la citación que prescribe el artículo 10 de la Ley 13.512.- **b) b.1) Citación y lugar:** la citación con indicación del carácter y asuntos a tratar se remitirá por el administrador a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, a través de un correo electrónico, carta o telegrama colacionado al domicilio legal que ellos hubiesen constituido, o la dirección de correo electrónica oportunamente denunciada, o en su defecto, al de la unidad de su propiedad con una anticipación no menor de diez días para las Asambleas Generales Ordinarias y no menor de cinco días para las extraordinarias.- Las reuniones se realizarán en el lugar que fije el administrador, a la hora que la citación indique; **b.2) Convocatorias:** Se tomará por Primera Con-



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259973

FELIX FERNANDEZ MAJERO
ESCRIBANO

1 vocatoria el lugar, fecha y hora señalado por el Administrador en el / los instrumen-
2 tos de citación que emplee para dar cumplimiento a lo establecido en el punto pre-
3 cedente. Si fracasara la Primera Convocatoria por falta de quórum, se celebrará la
4 Asamblea media hora después en Segunda Convocatoria. Esta Segunda Convoca-
5 toria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes. **b.3) Quó-**
6 **rum:** El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de in-
7 tegrantes del consorcio, cuyos votos representen más del treinta por ciento. **b.4)**
8 **Confección del orden del día para las asambleas.** El orden del día de las Asam-
9 bleas será considerado y redactado en conjunto por el Administrador y el Consejo
10 de Administración. **c) Presidencia:** Las Asambleas serán presididas por un copro-
11 pietario elegido en la misma por simple mayoría, debiendo al constituirse las mis-
12 mas, designarse a dos copropietarios para firmar el acta conjuntamente con el Pre-
13 sidente.- En caso de empate se atribuirá doble al de Presidente copropietario **d)**
14 **Reglas para deliberar:** Las reglas para las deliberaciones las sancionarán los co-
15 propietarios constituidos en Asamblea y serán incluidas en el Reglamento Interno.-
16 **e) LABRADO DE ACTAS:** las actas deberán ser asentadas en el Libro de Actas el
17 cual obrará en poder del representante legal (el administrador) a efectos de obtener
18 una mejor redacción y reflejar correctamente el desarrollo de las asambleas podrá el
19 representante tomar: **e.1)** nota en borrador para antes de tres días asentar el texto
20 definitivo en el libro de actas, **e.2)** optar por designar un Secretario de Actas para la-
21 brar la misma el que no necesariamente deberá ser copropietario, debiendo en am-
22 bos casos ser refrendado por un mínimo de dos copropietarios designados en la A-
23 samblea a tal fin y **e.3)** nombrar Escribano Público a efectos que el mismo confec-
24 cione el acta de Asamblea.- **f) Cómputo de votos:** Cualquiera sea la clase de asun-
25 to sometido a la consideración de los integrantes del consorcio, así como la mayoría

BAA10259973

exigida por este reglamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto
represente el porcentual asignado a la unidad propiedad de aquél por el artículo Se-
gundo.- **g) Mayorías necesarias: g) 1. Unanimidad:** Se requiere el voto de todos
los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: **PRIMERO:**
Para modificar y resolver sobre los porcentuales establecidos en el artículo Segundo
para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo.- **SEGUNDO:** Pa-
ra hipotecar los edificios e instalaciones comunes y/o los terrenos sobre los que se
asientan.- **TERCERO:** Para alterar el destino de las unidades conforme lo dispuesto
en el artículo sexto del presente reglamento.- **g) 2. Mayoría de tres cuartos:** se re-
quieren el setenta y cinco por ciento del voto porcentual del total del consorcio para
resolver sobre los siguientes asuntos: **PRIMERO:** Para la anulación de los servicios
comunes que se encuentren establecidos en este reglamento; la anulación de los
derechos a NO construir canchas de tenis, fútbol.- **SEGUNDO:** Para la realización
de innovaciones y/o mejoras en los edificios comunes.- **TERCERO:** para reformar el
presente reglamento en todo lo que no se refiere al porcentual de dominio y demás
eventos incluidos en el rubro "Unanimidad".- **g) 3. Mayoría de la mitad más uno:**
se requieren más del cincuenta por ciento del voto porcentual del total del consorcio
para resolver sobre los siguientes asuntos: **PRIMERO:** Para disponer la realización
de toda obra nueva que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance al Consor-
cio en su conjunto.- **SEGUNDO:** Para la remoción y nombramiento del representan-
te legal (el administrador) y establecer su remuneración. **g) 4. Simple mayoría:** Se
requiere el voto de la simple mayoría de los votos presentes en las asambleas para
resolver cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día, que no requiera las ma-
yorías establecidas en los puntos anteriores.- Para redactar o modificar el Reglamen-
to Interno del Consorcio. **h) Validez legal de la Asamblea:** A efectos de declarar la



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259974

FELIX FERNANDEZ MALDONADO (H)
ESCRIBANO

1 validez legal de la Asamblea deberá considerarse lo expresado en los incisos c) d)
2 e) f) y g) como así también podrá el representante legal efectuar el estricto control
3 de las cartas poderes y documentación que justifique y acredite la titularidad del
4 dominio sobre las unidades funcionales en todas las ocasiones que lo considere o-
5 portuno.- **AUSENTES:** Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y vál-
6 das para los copropietarios que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán
7 formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- **DEL CONSEJO DE ADMI-**
8 **NISTRACION Y DEL ADMINISTRADOR. ARTICULO VIGESIMO QUINTO: 1)**
9 **Consejo de Administración:** La Asamblea ordinaria de copropietarios podrá desig-
10 nar un Consejo de Administración compuesto de un número impar de copropieta-
11 rios, no mayor a cinco integrantes el que inicialmente tendrá un mandato de DOS a-
12 ños a partir del cual podrá ser ratificado y/o renovado por los mismos y/o nuevos in-
13 tegrantes, siendo condición para ello que sus miembros tengan una antigüedad mí-
14 nima de dos años como titulares de dominio de al menos una unidad funcional, a
15 partir de la primer renovación durará en sus funciones un año hasta la celebración
16 de la próxima asamblea y tendrá a su cargo el asesoramiento a la Administración.-
17 Constituirá un nexo entre los propietarios y el Administrador y actuará en línea gene-
18 rales como informante, asesor y consejero del Administrador, en las cosas puramen-
19 te formales de la Administración y con el propósito de evitar perder tiempo en asun-
20 tos de relativa importancia.- Sus miembros podrán ser reelegidos indefinidamente y
21 desempeñarán sus cargos en forma gratuita.- La Asamblea podrá designar suplen-
22 tes, quienes ocuparán sus cargos, llegado el caso en el orden de su elección.- La
23 Asamblea establecerá la designación y condiciones de la remoción y reemplazo de
24 los miembros de los Consejo de Administración.- Asimismo la Asamblea podrá de-
25 terminar la documentación que deberá llevar y la reglamentación de su actuación.-

BAA10259974

Tanto el Consejo como sus miembros aisladamente no podrán impartir órdenes al personal de portería, servicios, como tampoco a los profesionales, obreros, contratistas, designados para realizar tareas en las partes o servicios comunes, ya que ello será facultad exclusiva a indelegable del Administrador.- El Consejo de Administración podrá solicitar al Administrador a pedido de los consorcistas que representen al menos el veinticinco por ciento de los votos de los integrantes del consorcio que convoque a las Asambleas del Consorcio extraordinarias y ordinarias, en caso de omisión por parte del Administrador o ausencia del mismo.- **ADMINISTRACION. ARTICULO VIGESIMO SEXTO: 1) Designación:** Designase administrador y representante legal del consorcio de propietarios por el plazo de UN AÑO a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, a los señores **Tomás GUILLOT**, argentino, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 26.280.144, y **Santiago Raúl SANZ**, argentino, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 27.080.677, ambos domiciliados en la calle Moine número 1586, de San Miguel, Provincia de Buenos Aires, quienes actuarán en forma **CONJUNTA** por sí ó por intermedio de mandatarios.- Una vez transcurrido su mandato en caso de no ser solicitada su remoción, se renovará automáticamente por un nuevo período de un año y así sucesivamente.- **2) Funciones:** Compete al Administrador realizar los actos que se determinan en la Ley 13.512 y en especial: a) ejecutar las resoluciones tomadas en las asambleas de copropietarios e interpretar y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y el Interno, y en caso de divergencia con alguno de los copropietarios convocar de inmediato a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios para que ésta resuelva en definitiva; b) Atender los gastos comunes de la administración y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes que se requiera efectuar en el inmueble; c) rubricar y llevar los libros de actas y de administración; d)



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259975

FOLIA FERNANDEZ JACINTO
ESCRIBANO

1 presentar a la asamblea de copropietarios la rendición de cuentas de los gastos e-
2 fectuados por la administración.- Con la citación a las asambleas, el administrador
3 remitirá a los copropietarios, copia de la documentación que será sometida a consi-
4 deración de los mismos; e) si lo estimase necesario presentar el plano anual de o-
5 bras a realizar; f) certificar las deudas por expensas comunes y en su caso las co-
6 pias de las actas correspondientes; g) llevar los libros del consorcio y custodiar y
7 conservar la documentación relacionada con el inmueble; h) llevar las cuentas co-
8 rrientes de cada copropietario manteniendo al día la nómina y domicilio legal de los
9 titulares del dominio de las unidades; i) designar al personal de portería, vigilancia y
10 demás personas de servicio y despedirlo; j) efectuar las citaciones para las asam-
11 bleas ordinarias y/o extraordinarias; k) actuar en tramitaciones administrativas y en
12 juicios en nombre del consorcio con facultad para intervenir personalmente, por in-
13 termedio de sus representantes legales o por apoderados ante los señores Jueces
14 Superiores e inferiores de la Nación, de las Provincias, Tribunales del Trabajo y de
15 Faltas, Policía administrativa y Comisiones de Conciliación, pudiendo presentar es-
16 critos, escrituras, testigos, documentos y todo género de pruebas, formular peticio-
17 nes y denuncias, iniciar y contestar demandas; reconvenir, prorrogar y declinar de
18 jurisdicción; oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar y desistir
19 de éste y otros derechos; comprometer en árbitros, o arbitradores; prestar juramen-
20 tos, fianzas y cauciones; nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores, y
21 martilleros; solicitar la venta de bienes de sus deudores, o fiadores; pedir embargos
22 preventivos o definitivos, inhibiciones o sus levantamientos; solicitar cotejos y com-
23 pulsas; pedir desalojos y lanzamientos; celebrar arreglos y transacciones; cobrar y
24 percibir; otorgar recibos y cartas de pago; pedir y asistir a toda clase de audiencias,
25 comparendos y juicios verbales; pedir el concurso civil o quiebra de sus deudores;

BAA10259975

nombrar y aceptar síndicos y liquidadores, conceder quitas y esperas; producir informaciones; solicitar la protocolización de toda clase de documentos; formular protestos y protestas; pedir indemnizaciones por daños y perjuicios; deducir tercerías; aceptar cesiones de bienes en pago; intentar los recursos que las leyes permitan y realizar cuantos más actos fueren necesarios a los fines indicados; l) cuando lo considere necesario deberá elevar a escritura pública las resoluciones que tome la Asamblea de Copropietarios, inclusive las de modificación del presente Reglamento, m) aplicar las sanciones a las prohibiciones del uso de la laguna.- **CERTIFICADOS:** El administrador queda autorizado para expedir bajo las responsabilidades a que pudiera dar lugar, las siguientes certificaciones: a) Certificados sobre deudas por expensas comunes, b) certificados de las copias de las actas de la asamblea, c) las certificaciones de deudas.- Los Organos de representación y Administración son: El Administrador, el Consejo de Administración, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y la Asamblea.- **RENDICION DE CUENTAS. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** El ejercicio financiero se cierra al año de haberse abonado el primer vencimiento de expensa.- La rendición de cuentas anual será enviada a los copropietarios en forma conjunta con la convocatoria a la asamblea a efectos de que los mismos si lo desean puedan concurrir a la Administración a fin de que en forma previa a la asamblea puedan solicitar la exhibición de la documentación que estimen pertinente.- Entre los noventa días anteriores y/o posteriores al vencimiento del ejercicio deberá convocarse a asamblea ordinaria.- **PODER ESPECIAL. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** Los comparecientes en este acto otorgan **PODER ESPECIAL** a favor del Administrador del Consorcio, para que en su carácter de representante legal, pueda realizar los siguientes actos: Actuar en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o se le susciten en adelante en cualquier fuero



1 y jurisdicción

2 fecto por

3 que con

4 pro

5



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259976



1 y jurisdicción que sean, incluso Tribunales de Trabajo, Municipal de Faltas, a cuyo e-
2 fecto podrá presentarse ante los señores Jueces y demás autoridades judiciales
3 que correspondan con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de
4 pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas
5 y reconvencciones, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de
6 nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y otro derecho, comprometer en ár-
7 bitros, jures o arbitradores, prestar juramento, fianzas y cauciones, nombrar toda
8 clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de
9 los bienes de sus deudores o fiadores, solicitar embargos preventivos y definitivos,
10 inhibiciones y sus levantamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y perci-
11 bir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, com-
12 parendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nom-
13 bramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y re-
14 presentarlo en tal carácter; conceder quitas y esperas, producir informaciones, solici-
15 tar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de asamblea
16 cuando así corresponda por disposición de la ley o por decisión de los propietarios;
17 formular protestos y protestas, iniciar juicios sucesorios, acciones criminales, correc-
18 cionales, querellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, care-
19 os, retractaciones y declaraciones indagatorias, deducir tercerías, renunciar a pres-
20 cripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, intentar los recursos de
21 inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier o-
22 tro que autoricen las leyes de procedimiento y renunciar los que estime conveniente
23 pudiendo sustituir el presente mandato.- **PERSONAL DEL CONSORCIO. INTEN-**
24 **DENTE. ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** El consorcio podrá contar, en caso de
25 considerarlo necesario, con un mayordomo/intendente el que cumplirá un horario fi-

BAA10259976

lo debiendo estar presente en el barrio a efectos de ejercer tareas de control de supervisión y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento.- El empleador del mismo será el Consorcio de Propietarios en la figura del Administrador. En caso que el consorcio de propietarios lo considere conveniente, podrá emplear un encargado permanente. En ambos casos el personal estará encuadrados dentro del SUBTERH correspondiente a los consorcios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal ley 13.512.- **OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS ARTICULO**

TRIGESIMO: Cada copropietario se obliga asimismo a: a) Comunicar al Administrador su nombre, apellido, domicilio que constituye, teniéndose por constituido el de la unidad funcional en caso de silencio; b) comunicar al Administrador el nombre y apellido de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de su unidad; c) Ejecutar de inmediato en su unidad funcional los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás propietarios; d) permitir toda vez que sea necesario al administrador, al Consejo de Administración y/o personas autorizadas por el Administrador de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso a la unidad; e) Acatar y dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Edificación y a las pautas que fije la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.- **CONSTITUCION DE DOMICILIOS JURISDICCION.**

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de un lote integrante del Consorcio, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicialmente, propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de San Isidro, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no importarán prórroga de jurisdicción.- En caso de que un propietario constituyera domicilio a éstos efectos, se le tendrán por consti-



ACTUACION NOTARIAL

BAA10259977

FELIX FERNANDEZ
E. NOTARIO

1 tuído a todos los efectos, en la Unidad Funcional de su propiedad integrante del
2 consorcio.- **SEGURO DE INCENDIO. ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** El pre-
3 dio se encuentra asegurado contra riesgo de incendio.- **ACCION CLUB HOUSE**
4 **"PLAZA NUEVO MILBERG SOCIEDAD ANONIMA". SIMULTANEIDAD TRANS-**
5 **FERENCIA UNIDAD FUNCIONAL. ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** La socie-
6 dad "Plaza Nuevo Milberg Sociedad Anónima", es propietaria de un lote de terreno
7 designado en el plano característica 57 -138- 2007, como **Parcela CIENTO**
8 **TREINTA Y NUEVE -f.**, ubicada en la localidad de Rincón de Milberg, Partido de Ti-
9 gre, de ésta Provincia, lindera la Parcela 139-e. sobre la cual se encuentra el Barrio
10 Privado El Atardecer, la que mide: 170,73 metros de frente al Oeste, lindando con
11 media calle a ceder, de por medio con media calle cedida; 42,27 metros en su otro
12 frente al Este, lindando con media calle a ceder de por medio con media calle cedi-
13 da; 258,45 metros en su costado al Nord Este, lindando con la parcela 139-e.; en
14 su costado al Sud, línea quebrada de dos tramos, el primero mide 162,64 metros,
15 el segundo gira al Oeste y mide de Nord Oeste a Sud Este 32,74 metros, ambos
16 tramos lindan con la parcela 139-g., con una superficie total de **DIECISIETE MIL**
17 **SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE metros SESENTA** decímetros cuadra-
18 **dos.**- En la mencionada Parcela 139-f., funcionará el **"CLUB HOUSE"** DESTINA-
19 **DO A** complejo Social, cultural y deportivo que se denomina **"CLUB HOUSE BA-**
20 **RRIO LA LAGUNA Y EL ATARDECER "**, lo cual será promovido y administrado por
21 la sociedad denominada **"PLAZA NUEVO MILBERG SOCIEDAD ANONIMA"**.- Es
22 condición obligatoria, escencial e ineludible para la TRANSFERENCIA de la titulari-
23 dad por cualquier título de las unidades funcionales, que la misma sea siempre rea-
24 lizada en forma conjunta con la adquisición de UNA acción de la sociedad **"PLAZA**
25 **NUEVO MILBERG SOCIEDAD ANONIMA"**.- La acción adquirida habilita al com-

BAA10259977

prador a hacer uso de las instalaciones construidas en dicho lote, debiendo, cumplir
con el Reglamento de uso de las mismas y abonar una cuota social que estará des-
tinada al mantenimiento y conservación de los espacios sociales, deportivos y cultu-
rales; cuya percepción estará a cargo de "PLAZA NUEVO MILBERG SOCIEDAD
ANONIMA", quién realizará las correspondientes liquidaciones junto con el detalle
de las expensas, no pudiendo bajo sanción de nulidad, enajenarse una unidad fun-
cional sin que simultáneamente se transfiera una acción de la mencionada socie-
dad a la misma persona física ó jurídica, como tampoco y bajo la misma sanción,
transferirse una acción de la mencionada sociedad, sin que simultáneamente se o-
torgue una escritura traslativa de dominio de una unidad funcional correspondiente
a este Reglamento de Copropiedad y Administración a una misma persona física ó
jurídica. El titular de una acción de la mencionada sociedad queda habilitado para u-
tilizar las instalaciones que se encuentran construídas en el lote de terreno mencio-
nado, así como queda obligado ineludible e inescindiblemente al cumplimiento de
todas las obligaciones a las que se encuentren sometidos los accionistas de Plaza
Nuevo Milberg S.A., ya sea abonando los cánones establecidos para cada accionis-
ta como el cumplimiento de todas las normas y disposiciones dictadas con respecto
al uso de las instalaciones.- **ESTA CLAUSULA DEBERA TRANSCRIBIRSE OBLI-
GATORIAMENTE EN TODAS LAS ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO
DE CADA UNA DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.- SEGURO DE INCENDIO.**
ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: El predio se encuentra asegurado contra riesgo
de incendio.- **COMPROMISO ANTE LA MUNICIPALIDAD DE TIGRE. ARTICULO
TRIGESIMO QUINTO:** En cumplimiento con el Certificado de Convalidación Técni-
ca Definitiva (Factibilidad aprobado por Decreto 1381/09), expedido por la Municipa-
lidad de Tigre con fecha 17 de mayo de 2012, en este acto se ha dado cumplimien-



ACTUACION NOTARIAL
BAA10259978



1 to a la totalidad de las obras como así también a la documentación requerida por la
2 Municipalidad de Tigre y el Consorcio ya constituido se compromete a mantener en
3 correcto funcionamiento la planta de tratamiento de efluentes cloacales.- **SERVI-**
4 **DUMBRE DE PASO. ARTICULO TRIGESIMO SEXTO:** En este acto se constituye
5 un **DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE PERPETUA Y GRATUITA** que afectará
6 los dos primeros metros de ancho de frente de todas las Unidades Funcionales, U-
7 NICA y EXCLUSIVAMENTE para el paso de las cañerías, cables, conductos, u o-
8 tros elementos destinados a la instalación de servicios generales como agua corrien-
9 te, cloacas, desagües pluviales, teléfonos, CATV, red eléctrica, gas, plantación de
10 especies vegetales, sin implicar la presente servidumbre indemnización o compen-
11 sación alguna a favor del titular de la Unidad Funcional.- **La presente cláusula de-**
12 **berá ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.- SERVI-**
13 **DUMBRE DE PASO CAÑERIA AGUA CORRIENTE A FAVOR DEL BARRIO PRI-**
14 **VADO LA LAGUNA. ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO:** Con la aprobación de la
15 Dirección de Usos y Aprovechamiento del Recurso Hídrico y Coordinación Regional
16 (ADA), por expediente 2436-554/7, bajo la resolución 776/09 de fecha 17 de sep-
17 tiembre de 2009, se aprobó la red de abastecimiento de agua correspondiente a las
18 parcelas 139-e. y 139-g., Circunscripción III, Sección G, de Rincón de Milberg, Par-
19 tido de Tigre.- Por lo tanto y habiéndose finalizado dicha obra, con la finalidad de a-
20 segurar la circulación de agua hacia las parcelas 139-g. y 139-f., y dado que el a-
21 bastecimiento de la red de agua se realiza desde la Ruta 27 hacia las parcelas 139-
22 e., 139-f. y 139-g., se **CONSTITUYE** en este acto, **DERECHO REAL DE SERVI-**
23 **DUMBRE DE PASO, PERPETUO Y GRATUITO**, a favor de las parcelas 139-f. y
24 139-g., exclusivamente a los efectos de garantizar el mantenimiento y la circulación
25 de la red de abastecimiento de agua a favor de dichos lotes, siendo el **FUNDO SIR-**

BAA10259978

ESCH

VIENTE la parcela 139-e. y los FUNDOS DOMINANTES las parcelas 139-f. y 139-g.- La presente cláusula deberá ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.- BAJO LOS TERMINOS que anteceden el compareciente deja establecido el presente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION conforme a los términos fijados en la Ley Nacional número 13512 y sus decretos reglamentarios.- Y Yo, el escribano autorizante dejo constancia: Que el inmueble objeto de esta escritura, partida número 057-243, tiene una valuación fiscal de \$ 40.205.730.- y una Valuación Fiscal al Acto de \$ 66.339.455.- LEIDA y RATIFICADA, firman los comparecientes de conformidad, todo por ante mí, doy fe.- H. J. Mencias y F. Linares.- Ante mí: está mi sello y firma: FELIX FERNANDEZ MADERO (h) - Escribano.- Concuerda fielmente con su matriz que pasó ante mí, adscripto del Registro número 24 del Partido de San Isidro, al folio 2.162, protocolo del corriente año, Doy Fe.- Para el Consorcio de Propietarios expido esta PRIMERA copia en sesenta y tres folios de Actuación Notarial números BAA10259916 al BAA10259978 que sello y firmo en San Isidro, a los doce días del mes de julio del año dos mil doce.- Se anexa folio de seguridad número 7516877.- CONSTE.-

 DIRECCION PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Fecha TOMA de taxon	Nº 735551/9	18/8/2012
	REGISTRACION PROVISIONAL	
Vigente por 180 días prorrogable por períodos determinados a petición del requeriente		
 GRACIELA PATRICIA PADIN Técnico Sup. en Reg. y Publicidad Inmobiliaria del Reg. Prov. de San Isidro y Publicidad Área IV Dpto. Reg. y Publicidad del Registro de la Propiedad		

Registro de la Propiedad Inmueble
de la
Provincia de Buenos Aires

664

Folio de seguridad
ALEJANDRO BOSCHINO
Colegio Gestores Mat. 4941
4804 735 Pta. Baja "A"
Tel. 438-8215 / 424-2774
LA PLATA

CORRESPONDE a la primera copia de la escritura N°
ochocientos cuatro

del veintiocho de junio de dos mil doce -----

formalizada en sesenta y tres folios de Actuación Notarial núme-

ros BAA10259916 al BAA10259978. CONSTE.

PLATA (N) (N)
ESCRIBANO

730.221/9
18/7/2012
65200
Con Constitución de
65203 - 65204.
Serridumbre -
reconoce en favor m. 1187478/9 -
2009, litis m. 52814/4 - 2010
en favor m. 187653/9 - 2012.

San Isidro 22

CERTIFICO

a esta fotocopia de la
actuación Notarial N°

52563020

GRACIELA PATRICIA PADIN
Escribano
m. 1187478/9 - 2009
m. 52814/4 - 2010
m. 187653/9 - 2012

EAAD8178150

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

CERTIFICO que el documento adjunto que consta de **SESENTA Y TRES** fo-
jas que lleva mi sello y firma, es copia fiel de su original, que tengo a la vista,
doy fé.- Registro número 24 del Distrito de San Isidro.- Lugar y fecha: San I-
sidro, a los veintidos días del mes de enero de dos mil trece.-



PELOTEZ GONZALEZ MANABO (H)
ESCRIBANO