



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 028943461



1 FOLIO 1267. PRIMERA COPIA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORI-  
2 ZONTAL - CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE JUNCAL  
3 4648/4650 CABA. ESCRITURA NÚMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y  
4 SEIS. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a  
5 los veinte días del mes de diciembre de dos mil veintitrés, ante mí, Escribano  
6 Autorizante, comparece **Martin Ramon de las CARRERAS**, argentino, naci-  
7 do el 17 de agosto de 1975, casado en primeras nupcias con Josefina Radl,  
8 titular del Documento Nacional de Identidad número 24.755.059, CUIL 20-  
9 24755059-4, con domicilio real en Juncal 1651 piso 9º de esta Ciudad. Inter-  
10 vien en como fiduciario de "**FIDEICOMISO JUNCAL 4648/4650**", CUIT 30-  
11 71680631-2, inscripto en el Registro Publico de Contratos de Fideicomisos  
12 bajo el Nro RL-2020-6230462-DGJJRYM, con domicilio en Avenida Corrien-  
13 tes 447 3º B de esta Ciudad, lo que mas adelante acreditará, asegurando la  
14 vigencia de su cargo, y **DICE**: I. Por escritura número 8, del 10 de enero del  
15 2020, pasada ante mi al folio 21 de este registro notarial, se celebró el Con-  
16 trato de Fideicomiso denominado "**Fideicomiso Juncal 4648/4650**", con el  
17 fin de construir un edificio de departamentos en el lote de terreno sito en  
18 **JUNCAL** números **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO /**  
19 **CINCUENTA**, entre **GODOY CRUZ** y **VIA DEL FERROCARRIL GENERAL**  
20 **SAN MARTÍN** de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **Nomenclatura Ca-**  
21 **tastral**: Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 28; Parcela 3. II.- Por escri-  
22 tura número 22, del día 5 de febrero de 2020, pasada ante mi al folio 62 de  
23 este registro notaria 139 a mi cargo, Martín Ramón de las Carreras, en su ca-  
24 rácter de fiduciario, adquirió el dominio fiduciario del inmueble mencionado.  
25 III. Que en virtud del contrato de fideicomiso y antecedente relacionado, el

M.J. - R.P.I.

28 DIC 2023 12:41

DE00813405



N 028943461

compareciente en su carácter de fiduciario y titular del dominio fiduciario resuelve someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el INMUEBLE ubicado en esta ciudad, en las inmediaciones de la Estación Palermo del Ferrocarril General San Martín, Circunscripción 17-a, con frente a la calle **JUNCAL número CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO / CINCUENTA**, entre las de Godoy Cruz y Vía del Ferrocarril General San Martín, edificada en el Lote de Terreno designado con el número OCHO, de la Manzana H, que mide: nueve metros treinta y tres centímetros de frente al Nord Oeste por cincuenta y seis metros trece centímetros de fondo en el costado Sud Este y cincuenta y seis metros siete centímetros al Nord Oeste, lindando por su frente con calle Juncal, por el fondo con parte del lote cuatro de Juan López y Enrique Barandon y parte del cinco, por el Sud Este con el lote nueve y por el Nord Oeste con resto de dicho lote ocho. Según **PLANO de MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL IF-2023-43993167-GCABA-DGROC**, aprobado el 27 de agosto de 2023 bajo la característica MH-0339-2023, confeccionado por el Agrimensor Ricardo Horacio Ferrario, el inmueble se ubica con frente a la calle **JUNCAL números CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO / CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA**, entre Godoy Cruz y Vía del Ferrocarril General San Martín, se designa como PARCELA TRES, y mide: por su frente al Nord Este línea AB, nueve metros ~~cuarenta~~ y tres centímetros lindando con calle Juncal, en su costado Sud Este línea BC cincuenta y seis metros treinta y tres centímetros, lindando con parcela dos, en el contrafrente al Sud Oeste línea CD nueve metros cuarenta y dos centímetros, lindando con la parcela 14a y parte de la parcela 6d, y su otro costado al Nord Oeste línea DA cincuenta y

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





ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



N 028943462



1 seis metros cuarenta y cinco centímetros, lindando con la parcela cuatro.  
2 **SUPERFICIE: QUINIENTOS TREINTA Y UN METROS CINCUENTA Y SIE-**  
3 **TE DECÍMETROS CUADRADOS.** Ángulos: Sus ángulos miden: vértice A:  
4  $89^{\circ} 46' 32''$ , vértice B:  $90^{\circ} 12' 32''$ , vértice C:  $90^{\circ} 29' 45''$  y vértice D:  $89^{\circ} 31'$   
5  $11''$ . Balance de Superficies: Superficie según mensura 531 metros 57 de-  
6 címetros cuadrados. Superficie según título (calculada): 523 metros 40 decí-  
7 metros cuadrados. Diferencia en más: 8,17 metros cuadrados. **NOMENCLA-**  
8 **TURA CATASTRAL:** Circunscripción: 18; Sección: 21; Manzana: 28; Parce-  
9 la: 3. PARTIDA DE ORIGEN: 430845. DV 01. Valuación Fiscal Homogénea:  
10 \$ 137.542.399,23. Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) \$ 550.169.596,92.  
11 **ARTÍCULO PRIMERO:** Constitúyese a los efectos de este instrumento el  
12 Consorcio que se denominará "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL E-**  
13 **DIFICIO JUNCAL 4648/4650**", el que constituye domicilio en el mismo y es-  
14 tará representado por el Administrador, y será integrado por los titulares de  
15 dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el artículo segundo,  
16 según las escrituras públicas que acrediten la Propiedad de las Unidades  
17 Funcionales y Complementarias que integran el inmueble, y en la proporción  
18 que más adelante se expresarán sobre las partes comunes.- **ARTÍCULO**  
19 **SEGUNDO:** Según plano de Mensura y División en propiedad horizontal con-  
20 feccionado por el agrimensor Ricardo Horacio Ferrario, registrado por la Ge-  
21 rencia Operativa de Catastro Físico, Dirección General de Registro de Obras  
22 y Catastro de la Subsecretaria de Registros Interpretacion y Catastro, Minis-  
23 terio de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno de la Ciudad de Bue-  
24 nos Aires, con fecha 27 de agosto de 2023 con la característica MH-0339-  
25 2023, cuyas constancias integran este Reglamento, el edificio se desarrolla



N 028943462

en primer subsuelo, planta baja, y once pisos, y se compone de veintiséis (26) Unidades Funcionales y Veintidos (22) Unidades Complementarias. Dichas unidades tienen las siguientes características: **UNIDAD FUNCIONAL número UNO**, ubicada en **PLANTA BAJA**, superficie semicubierta 181 metros 32 decímetros cuadrados, superficie descubierta 246 metros 13 decímetros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Cuatrocientos Veintisiete Metros Cuarenta y Cinco Decímetros Cuadrados. Porcentual: 6,41 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número DOS**, ubicada en **PRIMER PISO**, superficie cubierta: 87,57 metros cuadrados, descubierta 11,86 metros cuadrados, balcón semicubierta de 11,94 metros cuadrados **SUPERFICIE TOTAL Ciento Once metros Treinta y Siete decímetros cuadrados. Porcentual: 5,01 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número TRES**, ubicada en **PRIMER PISO**, con una superficie cubierta de 69,87 metros cuadrados, superficie descubierta de 11,81 metros cuadrados, balcón semicubierto de 6,90 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Ochenta y Ocho metros Cincuenta y Ocho decímetros cuadrados. Porcentual: 3,86 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO**, ubicada en **PRIMER PISO**, superficie cubierta: 29,13 metros cuadrados; Balcón Semicubierto: 3,59 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL Treinta y Dos metros Setenta y Dos decímetros cuadrados. Porcentual: 1,65 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número CINCO**, ubicada en **SEGUNDO PISO**, superficie cubierta: 86,39 metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 11,94 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL Noventa y Ocho Metros Treinta y Tres Decímetros cuadrados. Porcentual: 4,91 por ciento** con relación

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



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



N 028943463



1 al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número SEIS**, ubicada en SE-  
2 **GUNDO PISO**, con una superficie cubierta de 68,70 metros cuadrados, bal-  
3 cón semicubierto 6,99 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Setenta y**  
4 **Cinco metros Sesenta y Nueve décímetros cuadrados. Porcentual: 3,81**  
5 **por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número**  
6 **SIETE**, ubicada en **SEGUNDO PISO**, con una superficie cubierta de 29,18  
7 metros cuadrados, balcón semicubierto de 3,49 metros cuadrados, **SUPER-**  
8 **FICIE TOTAL Treinta y Dos metros Sesenta y Siete décímetros cuadra-**  
9 **dos. Porcentual: 1,65 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD**  
10 **FUNCIONAL número OCHO**, ubicada en **TERCER PISO**, superficie cubier-  
11 ta: 86,39 metros cuadrados; Balcón Semicubierto: 11,94 metros cuadrados.  
12 **SUPERFICIE TOTAL Noventa y Ocho metros Treinta y Tres décímetros**  
13 **cuadrados. Porcentual: 4,91 por ciento** con relación al edificio general. **U-**  
14 **NIDAD FUNCIONAL número NUEVE**, ubicada en **TERCER PISO**, superfi-  
15 cie cubierta: 68,70 metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 6,99 metros  
16 cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL Setenta y Cinco Metros Sesenta y Nue-**  
17 **ve Décímetros cuadrados. Porcentual: 3,81 por ciento** con relación al edi-  
18 ficio general. **UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ**, ubicada en **TERCER PI-**  
19 **SO**, con una superficie cubierta de 29,18 metros cuadrados, balcón semicu-  
20 bierto 3,49 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Treinta y Dos metros**  
21 **Sesenta y Siete décímetros cuadrados. Porcentual: 1,65 por ciento** con  
22 relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número ONCE**, ubicada  
23 en **CUARTO PISO**, con una superficie cubierta de 86,39 metros cuadrados,  
24 balcón semicubierto de 11,94 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL No-**  
25 **venta y Ocho metros Treinta y Tres décímetros cuadrados. Porcentual:**



N 028943463

4,91 por ciento con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **DOCE**, ubicada en **CUARTO PISO**, superficie cubierta: 68,70 metros cuadrados; Balcón Semicubierto: 6,99 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL** Setenta y Cinco metros Sesenta y Nueve decímetros cuadrados. **Porcentual: 3,81 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **TRECE**, ubicada en **CUARTO PISO**, superficie cubierta: 29,18 metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 3,49 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL** Treinta y Dos Metros Sesenta y Siete Decímetros cuadrados. **Porcentual: 1,65 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **CATORCE**, ubicada en **QUINTO PISO**, con una superficie cubierta de 86,39 metros cuadrados, balcón semicubierto 11,94 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL** Noventa y Ocho metros Treinta y Tres decímetros cuadrados. **Porcentual: 4,91 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **QUINCE**, ubicada en **QUINTO PISO**, con una superficie cubierta de 68,70 metros cuadrados, balcón semicubierto de 6,99 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL** Setenta y Cinco metros Sesenta y Nueve decímetros cuadrados. **Porcentual: 3,81 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **DIECISÉIS**, ubicada en **QUINTO PISO**, superficie cubierta: 29,18 metros cuadrados; Balcón Semicubierto: 3,49 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL** Treinta y Dos metros Sesenta y Siete decímetros cuadrados. **Porcentual: 1,65 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL** número **DIECISIETE**, ubicada en **SEXTO PISO**, superficie cubierta: 86,39 metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 11,94 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL** Noventa y Ocho Metros Treinta y Tres Decímetros

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



N 028943464



1 **cuadrados. Porcentual: 4,91 por ciento con relación al edificio general. U-**  
2 **NIDAD FUNCIONAL número DIECIOCHO, ubicada en SEXTO PISO, con u-**  
3 **na superficie cubierta de 68,70 metros cuadrados, balcón semicubierto 6,99**  
4 **metros cuadrados, SUPERFICIE TOTAL Setenta y Cinco Metros Sesenta**  
5 **y Nueve décímetros cuadrados. Porcentual: 3,81 por ciento con relación**  
6 **al edificio general. UNIDAD FUNCIONAL número DIECINUEVE, ubicada en**  
7 **SEXTO PISO, con una superficie cubierta de 29,18 metros cuadrados, bal-**  
8 **cón semicubierto de 3,49 metros cuadrados, SUPERFICIE TOTAL Treinta y**  
9 **Dos metros Sesenta y Siete décímetros cuadrados. Porcentual: 1,65 por**  
10 **ciento con relación al edificio general. UNIDAD FUNCIONAL número VEIN-**  
11 **TE, ubicada en SÉPTIMO PISO, superficie cubierta: 86,39 metros cuadra-**  
12 **dos; Balcón Semicubierto: 11,94 metros cuadrados. SUPERFICIE TOTAL**  
13 **Noventa y Ocho metros Treinta y Tres décímetros cuadrados. Porcen-**  
14 **tual: 4,91 por ciento con relación al edificio general. UNIDAD FUNCIONAL**  
15 **número VEINTIUNO, ubicada en SÉPTIMO PISO, superficie cubierta: 68,70**  
16 **metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 6,99 metros cuadrados. SUPER-**  
17 **FICIE TOTAL Setenta y Cinco Metros Sesenta y Nueve Décímetros cua-**  
18 **drados. Porcentual: 3,81 por ciento con relación al edificio general. UNI-**  
19 **DAD FUNCIONAL número VEINTIDOS, ubicada en SÉPTIMO PISO, con u-**  
20 **na superficie cubierta de 29,18 metros cuadrados, balcón semicubierto 3,49**  
21 **metros cuadrados, SUPERFICIE TOTAL Treinta y Dos Metros Sesenta y**  
22 **Siete décímetros cuadrados. Porcentual: 1,65 por ciento con relación al**  
23 **edificio general. UNIDAD FUNCIONAL número VEINTITRÉS, ubicada en**  
24 **OCTAVO Y NOVENO PISO, con una superficie en el octavo piso cubierta de**  
25 **68,52 metros cuadrados, descubierta de 18,21 metros cuadrados, balcón**



N 028943464

descubierto de 11,94 metros cuadrados, total por piso 98,67 metros cuadrados, y en el noveno piso superficie cubierta y total de 67,71 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Ciento Sesenta y Seis metros Treinta y Ocho decímetros cuadrados. Porcentual: 7,51 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICUATRO**, ubicada en **OCTAVO PISO**, superficie cubierta: 68,70 metros cuadrados; Balcón Semicubierto: 6,99 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL Setenta y Cinco metros Sesenta y Nueve decímetros cuadrados. Porcentual: 3,81 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICINCO**, ubicada en **OCTAVO PISO**, superficie cubierta: 29,18 metros cuadrados; Balcón Semicubierto de 3,49 metros cuadrados. **SUPERFICIE TOTAL Treinta y Dos Metros Sesenta y Siete Decímetros cuadrados. Porcentual: 1,65 por ciento** con relación al edificio general. **UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISÉIS**, ubicada en **NOVENO Y DÉCIMO PISO**, con una superficie en el noveno piso cubierta de 99,99 metros cuadrados, balcón semicubierto de 2,5 metros cuadrados, balcón descubierto de 8,96 metros cuadrados, total por piso 111,45 metros cuadrados, y en el décimo piso superficie descubierta y total de 40,57 metros cuadrados, **SUPERFICIE TOTAL Ciento Cincuenta y Dos metros Dos decímetros cuadrados. Porcentual: 5,64 por ciento** con relación al edificio general. **TOTALES: SUPERFICIE CUBIERTA: 1626,29 METROS CUADRADOS. SEMICUBIERTA: 181,32 METROS CUADRADOS. DESCUBIERTA: 328,58 METROS CUADRADOS. BALCÓN SEMICUBIERTA: 169,93 METROS CUADRADOS. BALCÓN DESCUBIERTA: 20,90 METROS CUADRADOS. TOTAL POR PISO: 2327,02 METROS CUADRADOS. TOTAL UNIDADES FUNCIONALES: 2327,02 ME-**

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



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



ALEJANDRO C. PORRO TOYOS  
ESCRIBANO  
\* MATRICULADO 4688 \*

N 028943465



1 TROS CUADRADOS. PORCENTUAL FISCAL: 97,76%. UNIDAD COMPLE-  
2 MENTARIA I, ubicada en PRIMER SUBSUELO, con una superficie TOTAL  
3 Y CUBIERTA de Dos metros Setenta y Siete décímetros cuadrados.  
4 PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA II, ubicada en PRI-  
5 MER SUBSUELO, con una superficie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros  
6 Ochenta y Un décímetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD  
7 COMPLEMENTARIA III, ubicada en PRIMER SUBSUELO, con una superfi-  
8 cie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros Ochenta décímetros cuadrados.  
9 PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA IV, ubicada en PRI-  
10 MER SUBSUELO, con una superficie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros  
11 Ochenta y Cinco décímetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD  
12 COMPLEMENTARIA V, ubicada en PRIMER SUBSUELO, con una superfi-  
13 cie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros Setenta y Cuatro décímetros  
14 cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA VI, ubi-  
15 cada en PRIMER SUBSUELO, con una superficie TOTAL Y CUBIERTA de  
16 Dos metros Ochenta y Nueve décímetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,  
17 10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA VII, ubicada en PRIMER SUBSUELO,  
18 con una superficie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros Setenta y Seis de-  
19 címetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTA-  
20 RIA VIII, ubicada en PRIMER SUBSUELO, con una superficie TOTAL Y  
21 CUBIERTA de Dos metros Ochenta y Siete décímetros cuadrados.  
22 PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA IX, ubicada en PRI-  
23 MER SUBSUELO, con una superficie TOTAL Y CUBIERTA de Dos metros  
24 Setenta y Un décímetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD  
25 COMPLEMENTARIA X, ubicada en PRIMER SUBSUELO, con una superfi-



N 028943465

cie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Sesenta y Ocho decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XI**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Ochenta y Siete decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XII**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Ochenta y Cuatro decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XIII**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Tres metros Doce decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XIV**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Noventa decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XV**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Tres metros Trece decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XVI**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Noventa y Un decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XVII**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Noventa y Nueve decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XVIII**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Noventa y Un decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XIX**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de Dos metros Noventa y Siete decímetros cuadrados. **PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XX**,

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



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 028943466



1 ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA**  
2 **de Dos metros Ochenta y Cuatro décímetros cuadrados. PORCENTUAL:**  
3 **0,10%. UNIDAD COMPLEMENTARIA XXI**, ubicada en **PRIMER SUBSUE-**  
4 **LO**, con una superficie **TOTAL Y CUBIERTA** de **Dos metros Noventa y Un**  
5 **décímetros cuadrados. PORCENTUAL: 0,10%. UNIDAD COMPLEMEN-**  
6 **TARIA XXII**, ubicada en **PRIMER SUBSUELO**, con una superficie **TOTAL Y**  
7 **CUBIERTA** de **Cuatro metros Treinta y Cuatro décímetros cuadrados.**  
8 **PORCENTUAL: 0,14%. TOTALES: SUPERFICIE CUBIERTA: 64,61 metros**  
9 **cuadrados. TOTAL POR PISO Y UNIDADES COMPLEMENTARIAS: 64,61**  
10 **METROS CUADRADOS. PORCENTUAL FISCAL: 2,24%. Nota "Las Unida-**  
11 **des Complementarias detalladas en la presente planilla no podrán ser**  
12 **objeto de dominio privativo sino por titulares de alguna o algunas de**  
13 **las unidades funcionales del edificio". SUPERFICIES COMUNES: Planta**  
14 **Subsuelo: Cubierta y total 98,93 metros cuadrados. Planta Baja: Cubierta 97,**  
15 **58 metros cuadrados. Semicubierta 6,54 metros cuadrados. Total: 104,12**  
16 **metros Cuadrados. Planta Primer Piso: cubierta y total 47,36 metros cuadra-**  
17 **dos. Planta Segundo Piso: cubierta y total 47,21 metros cuadrados. Planta**  
18 **Tercer Piso: cubierta y total 47,21 metros cuadrados. Planta Cuarto Piso: cu-**  
19 **bierta y total: 47,21 metros cuadrados. Planta Quinto Piso: cubierta y total 47,**  
20 **21 metros cuadrados. Planta Sexto Piso: cubierta y total 47,21 metros cua-**  
21 **drados. Planta Séptimo Piso: cubierta y total 47,21 metros cuadrados. Planta**  
22 **Octavo Piso: cubierta y total 46,87 metros cuadrados. Planta Noveno Piso:**  
23 **cubierta y total 42,46 metros cuadrados. Planta Décimo Piso: cubierta 146,**  
24 **57 ,metros cuadrados. Descubierta 20,29 metros cuadrados. Total 166,86**  
25 **metros cuadrados. Planta Décimo Primer Piso: cubierta 45,29 metros cua-**



N 028943466

drados. Descubierta 47,17 metros cuadrados Total 92,46 metros cuadrados. 26  
TOTALES: SUPERFICIE CUBIERTA 808,32 metros cuadrados, SEMICU- 27  
BIERTA 6,54 metros cuadrados, DESCUBIERTA 67,46 metros cuadrados. 28  
TOTAL: 882,32 metros cuadrados.- **ARTÍCULO TERCERO:** Son bienes de 29  
propiedad común: a) La totalidad del terreno en que se asienta el edificio, los 30  
cimientos, los muros maestros y divisorios, las estructuras resistentes, los ta- 31  
biques divisorios entre unidades autónomas y espacios o lugares comunes; 32  
b) Todas las instalaciones de los muros interiores y los que cierran sus va- 33  
nos, tales como puertas, ventanas y cristales exteriores. Cortinas metálicas y 34  
puertas de calle; c) La circulación cubierta común, d) Los techos, los pozos 35  
de aire y luz; e) Los medidores de luz. gas y tanque de bombeo y reserva; f) 36  
La circulación de acceso a las unidades y la que conecta a éstas con el exte- 37  
rior. g) Todos los tramos y proyección de escaleras que dan acceso a los pi- 38  
sos altos y a la planta primer subsuelo, al igual que los paliers situados en 39  
las distintas plantas del edificio. h) Los ascensores con todos los artefactos, 40  
cajas, cables, salas de máquinas o instalaciones para su funcionamiento y 41  
demás existentes en los compartimientos especiales. i) Las cañerías principa- 42  
les de distribución de agua fría al igual que las cañerías principales y cáma- 43  
ras cloacales. j) Todos los conductos de ventilación y chimenea. k) Las cañe- 44  
rías o instalaciones eléctricas para el suministro de fuerza motriz para el fun- 45  
cionamiento de los ascensores y bombas, y para la iluminación de los espa- 46  
cios o lugares comunes, como asimismo sus respectivos artefactos de ilumi- 47  
nación. l) Las cañerías principales de gas y electricidad hasta las respectivas 48  
conexiones en el punto que quedan al descubierto dentro de las unidades. 49  
m) Tanque de bombeo, tanque rociadores, sala de máquinas, depósito, me- 50



N 028943467



1 didores de gas, medidores de electricidad, cubierta común, circulación cu-  
2 bierta común, vacio común (a descontar), baños, ayudante de porteria, co-  
3 work, SUM, piscina y terraza común; azotea común, tanques de reserva, n)  
4 todo lo demás instalado en los lugares comunes antes mencionados y en  
5 general todas las demás cosas e instalaciones establecidas para el servicio  
6 común o comprendidas en la enumeración del artículo 2041 del Código Civil  
7 y Comercial de la Nación.- **ARTÍCULO CUARTO:** Los bienes de propiedad  
8 común, en ningún caso podrán perder la condición de tales, salvo por resolu-  
9 ción unánime de los copropietarios. El uso de las cosas y servicios comunes  
10 se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo  
11 2040 del Código Civil y Comercial de la Nación, con sujeción a los detalles  
12 que se establecen en este Reglamento.- Se establece que la **PARRILLA** ubi-  
13 cada en la terraza común del PISO 10 y el Salón de Usos Múltiples (S.U.M),  
14 son de uso exclusivo de los señores copropietarios, inquilinos, usufructua-  
15 rios y/u ocupantes a título legítimo de las unidades funcionales vivienda o es-  
16 tudio profesional. El acceso a la Parrilla y el Salón de Usos múltiples no esta-  
17 rá permitido para inquilinos temporarios con contratos menores a 3 meses.  
18 El espacio se compone de un salón, con capacidad para 10 a 15 invitados,  
19 tiene acceso directo para el uso del sector parrilla. El salón con su respecti-  
20 va terraza podrá ser utilizado por los copropietarios de las unidades funciona-  
21 les viviendas exclusivamente, sus familiares que residan en el edificio, los u-  
22 sufructuarios y locatarios de las mismas, para reuniones sociales (con ex-  
23 cepción de oficios de carácter exclusivamente religioso) y para toda otra acti-  
24 vidad que sea aprobada por las tres cuartas partes de los copropietarios en  
25 Asamblea y que no sea contraria a la moral y buenas costumbres, quedando



N 028943467

prohibido el uso para actividades deportivas y/o aeróbicas. Dichas instalaciones  
funcionarán todo el año en el siguiente horario: de domingo a jueves  
desde las 10 horas hasta las 23:00 horas, y los días viernes, sábados y vis-  
pera de feriados desde las 10:00 horas hasta las 01:00 horas del día siguien-  
te, estableciéndose una tolerancia máxima de treinta minutos.- Transcurri-  
dos los treinta minutos de tolerancia, automáticamente se cortará la energía  
eléctrica del sector. Los copropietarios, usufructuarios, inquilinos u ocupantes  
a título legítimo de las unidades. deberán solicitar el uso del salón y de la pa-  
rilla con no menos de 2 días de anticipación. De producirse alguna simulta-  
neidad de solicitud de uso con otro propietario para una misma fecha que  
caiga en días viernes, sábado, feriado y víspera de feriado, tendrá prioridad  
de uso aquel propietario que haya usado menos veces en el año calendario  
para dichos días y/o el que se anotó primero. El reglamento Interno detalla  
todas las formas de uso ampliadas del sector Usos Múltiples, constando las  
formas de reserva, de pago de canon por uso, de horarios y tipos de reunio-  
nes, todo ello de estricta observancia. Los importes de canon de uso serán  
cargados a las expensas de las unidades que lo utilizaron. Los festejos que  
se realicen deberán hacerse en un marco estrictamente familiar: NO está  
permitido el uso del salón para fiestas de tipo asalto, previas o discoteca.- A-  
simismo queda establecido que se instalará en el espacio común del piso 10  
al contrafrente un espacio de trabajo que los copropietarios podrán utilizar  
como "Cowork", es decir un espacio de trabajo compartido. El mismo cuenta  
con escritorios y sillas de uso compartido. Dichas instalaciones funcionarán  
todos los días del año en el siguiente horario: desde las 8 a las 18 horas.  
Los escritorios y sillas serán propiedad del edificio por lo que deberán ser tra-

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



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 028943468



1 tados con el mayor de los cuidados. Queda prohibido el acceso o permanen-  
2 cia en el sector de Coworking con elementos de vidrio y/o comestibles. No  
3 podrá ingresarse a estas instalaciones con bebidas y/o comida, ni con anima-  
4 les domésticos ni mascotas. Tampoco podrán permanecer en este espacio  
5 menores de 12 (doce años). Deberá evitarse asimismo proferir gritos, reali-  
6 zar llamadas telefónicas o virtuales y el uso de radios, parlantes o elementos  
7 de uso portátil que produzcan molestias a los usuarios del espacio. El uso  
8 de estas instalaciones es exclusivo de los señores copropietarios, inquilinos,  
9 usufructuarios u ocupantes a título legítimo de las unidades funcionales de  
10 vivienda así como del encargado del edificio, que podrá hacer libre uso del  
11 baño ubicado en dicho espacio. No podrá autorizarse bajo ninguna forma la  
12 utilización de este sector a personas ajenas al edificio. Es obligatorio mante-  
13 ner las instalaciones en perfectas condiciones de limpieza, higiene y estéti-  
14 ca. Se deja establecido en relación a la **PISCINA DESCUBIERTA** de propie-  
15 dad común y la **AZOTEA COMÚN** del piso 11, que podrá ser utilizada como  
16 solarium, las siguientes condiciones para su uso: a) Su acceso será exclusi-  
17 vamente para los copropietarios, familiares de estos que habiten el edificio,  
18 usufructuarios, locatarios, u ocupantes a título legítimo de las unidades fun-  
19 cionales. El acceso a la piscina no estará permitido para inquilinos tempora-  
20 rios con contratos menores a 3 meses. Las instalaciones funcionarán en el  
21 horario de 9 a 20 horas. Cada propietario, usufructuario, ocupante y/o inquilino  
22 con derecho a la utilización de la pileta y sus anexos será personalmente  
23 responsable por si y por sus familiares de los accidentes que puedan produ-  
24 cirse por el uso de las instalaciones, y será único responsable de todo riesgo  
25 propio de la actividad física que realice. Queda terminantemente prohibido el



N 028943468

uso de las instalaciones para menores de 12 (doce) años que no estén a- 26  
compañados por personas mayores de edad para usar las dependencias, 27  
con la salvedad de que podrán hacerlo aquellos niños que concurren acom- 28  
pañados por el personal contratado para su cuidado, siendo exclusivamente 29  
responsables, en este último supuesto, los padres de dichos menores de 30  
cualquier accidente que a estos les sucediera derivado del uso de las insta- 31  
laciones. Es obligatorio guardar comportamiento y equiparse con vestimenta 32  
que cumplieren las mas estrictas normas de moral, higiene, estética, y 33  
buenas costumbres. Queda expresamente prohibido el uso de colchonetas 34  
flotantes y el juego de pelota dentro y fuera de la pileta, como asimismo co- 35  
rrer a su alrededor y zambullirse. Queda prohibido el acceso o permanencia 36  
en el sector de la piscina con elementos de vidrio y/o comestibles. Deberá e- 37  
vitarse asimismo proferir gritos y el uso de radios, parlantes o elementos de 38  
uso portátil que produzcan molestias a los habitantes de los departamentos 39  
vecinos a las instalaciones y a los restantes usuarios de la pileta. No podrá 40  
ingresarse a estas instalaciones con bebidas y/o comida, ni con animales 41  
domésticos ni mascotas, ni con sillas o reposeras. Además de las formas de 42  
uso mencionadas, el reglamento interno del consorcio detallará especifica- 43  
mente las condiciones a cumplir, cuya inobservancia dará lugar a sanciones 44  
pecuniarias. Es obligatorio mantener las instalaciones en perfectas condicio- 45  
nes de limpieza, higiene y estética. **ARTÍCULO QUINTO (DESTINO):** Las u- 46  
nidades funcionales serán destinadas a vivienda unifamiliar, a excepción de 47  
la **unidad funcional número uno** que será destinada a la guarda y estacio- 48  
namiento de autos, pudiendo dividirse la misma en diecinueve (19) espacios 49  
guardacoches, siempre que sus dimensiones no excedan el tamaño de la 50



ACTUACIÓN NOTARIAL

LEY 404



N 028943469



1 cochera, respeten las ordenanzas en vigencia y no entorpezcan la libre circu-  
2 lación y/o maniobra de los demás vehículos. Las unidades complementarias  
3 serán destinadas a bauleras. Con relación a los espacios guardacoches que-  
4 da prohibido: Estacionar vehículos de visitantes; alquilarla a terceros que no  
5 residan en el edificio; estacionar más de un vehículo por cochera; utilizarlo  
6 como depósito de mercaderías de cualquier tipo o muebles; guardar dentro  
7 de los automóviles elementos peligrosos o que puedan ocasionar molestias;  
8 estacionar fuera del respectivo espacio de uso exclusivo, estacionar automó-  
9 viles que excedan las medidas correspondientes a cada espacio de uso ex-  
10 clusivo, lavar los automóviles en los respectivos espacios, realizar reparacio-  
11 nes (mecánicas, eléctricas o de cualquier índole) en los automóviles. Cada  
12 condómino tendrá el uso exclusivo del espacio asignado en su título. Los  
13 demás lugares de la unidad serán de uso común al solo efecto del acceso y  
14 egreso a la unidad y de circular hasta el espacio respectivo. Las unidades  
15 funcionales podrán ser objeto de contratos de locación, no solo con destino  
16 de vivienda permanente, sino temporal o con fines turísticos y/o similares,  
17 siempre respetando la legislación vigente y sin alterar el normal funciona-  
18 miento del edificio, debiendo notificarse los locatarios temporales del presen-  
19 te reglamento y obligándose a cumplir con el mismo. El propietario que alqui-  
20 le su unidad con contratos temporales o con fines turísticos y/o temporales  
21 deberá presentar a la administración copia del documento o pasaporte de to-  
22 das las personas que se alojarán en su unidad y el período de tiempo en  
23 que accederán al edificio con no menos de 3 (tres) días de anticipación al in-  
24 greso. La ausencia de registro mediante documento de dichas personas  
25 puede resultar en la restricción de acceso de los inquilinos al edificio y/o a



N 028943469

multas que se abonaran con la siguiente liquidación de expensas. **Queda** 26  
**prohibido a los ocupantes de las unidades funcionales:** a) Destinarlas a 27  
usos contrarios a la moral o buenas costumbres; b) Instalar depósitos y cual- 28  
quier comercio que perturbare con malos olores o ruidos molestos; c) Insta- 29  
lar artefactos que emitan radiaciones y/o que produzcan desechos químicos. 30  
Depositar residuos y/o elementos quirúrgicos o cualquier otro elemento que 31  
produzca riesgos de infección o contagio de enfermedades; d) Ejercer activi- 32  
dades que comprometan la seguridad del inmueble o fueren dañosas para la 33  
conservación del edificio; incluyendo la conexión de computadoras o disposi- 34  
tivos de alto consumo eléctrico que tengan riesgo de explosión como por e- 35  
jemplo rigs de minería e) Alquilar para fines políticos o actividades análogas 36  
o que implicaren una inusitada entrada o salida de personas; f) Depositar bul- 37  
tos en la entrada general o en los pasillos de acceso a los departamentos; g) 38  
Colocar sobre el frente del edificio toda clase de insignias y/o banderas de 39  
propaganda. h) Colocar insignias, letreros, carteles y anuncios de toda espe- 40  
cie en pasillos y demás partes del edificio; i) Ocupar en cualquier forma y pa- 41  
ra cualquier objeto, aunque sea temporalmente, los lugares de uso y propie- 42  
dad común; j) Cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes y re- 43  
cuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto. No podrán 44  
pintarse el frente ni las persianas, puertas y ventanas, marcos y contramar- 45  
cos que den al exterior del edificio, ni cambiarse las luces de los espacios 46  
comunes y balcones sino en conjunto y por acuerdo de los propietarios que 47  
representen el 50 % del porcentual de dominio. No podrán, ni aun con acuer- 48  
do de la mayoría, efectuarse cerramientos en balcones y/o terrazas excepto 49  
los ya aprobados en fachada que consisten en persianas negras metálicas 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 028943470



1 con guias en el marco de la ventana y cajon metálico negro para cubrir el mo-  
2 tor y el rollo de persiana. k) Tener en los departamentos animales que pue-  
3 dan causar daños, ruidos, olores o molestias al resto de los copropietarios o  
4 inquilinos; l) Arrojar toda clase de objetos y desperdicios a los patios o a la  
5 vía pública o acumular basuras en los departamentos, las que deberán ser e-  
6 liminadas en la forma y oportunidad que determinan los reglamentos munici-  
7 pales; m) Introducir o mantener en depósito en el edificio, aunque sea bajo  
8 el pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, mate-  
9 rias inflamables, que produzcan olores, explosivos o anti-higiénicas; n) Fijar  
10 en los tabiques divisorios clavos o soportes que puedan perjudicar al depar-  
11 tamento vecino; o) Dejar abiertas puertas de las unidades, que dan a los pa-  
12 lieres o corredores; p) Colgar o tender ropas de cualquier tipo, colocar o ins-  
13 talar muebles u objetos de cualquier naturaleza en los balcones y ventanas  
14 de las unidades, que afecten la estética y buen aspecto; q) Colocar macetas  
15 u otros objetos en la parte exterior de las ventanas del edificio, sin la debida  
16 protección, debiendo el elemento de protección no afectar la estética del edi-  
17 ficio o su buen aspecto y contarse con consentimiento escrito del Administra-  
18 dor. r) Las unidades exteriores de los equipos de aire acondicionado sólo po-  
19 drán instalarse en los balcones de las unidades y apoyados en el piso, que-  
20 dando prohibida su instalación sobre las paredes del frente del edificio y late-  
21 rales del edificio. **ARTÍCULO SEXTO:** Los copropietarios contribuirán para la  
22 atención de las cargas comunes en la proporción que le corresponda a cada  
23 uno, de acuerdo al porcentaje de dominio establecido en el presente regla-  
24 mento.- **ARTÍCULO SÉPTIMO:** El consorcio de propietarios constituye una  
25 persona jurídica en los términos del Artículo 2044 del Código Civil y Comer-



N 028943470

cial de la Nación. Su patrimonio estará compuesto por las reservas que se  
vayan formando con los aportes que efectúen los copropietarios. Su domici-  
lio es el del edificio que por la presente se afecta. Designase **Administrador**  
del inmueble, por el plazo de UN año, a Brian Ledesma CUIT 20-12889248-  
7, con domicilio en Guido 1737 1º A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y  
domicilio electrónico info@admledesma.com.ar, quien deberá ser ratificados  
en la primera asamblea o cesarán en su cargo en ese momento. Dicha a-  
samblea deberá realizarse en el plazo establecido en el artículo 2066 del  
Código Civil y Comercial de la Nación. El administrador tendrá facultades su-  
ficientes para administrar libremente las cosas de aprovechamiento común y  
proceder a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Su  
reemplazo, y designación de un nuevo Administrador, será por mayoría sim-  
ple de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto, es decir  
quienes reúnan más del 50% de porcentual de dominio. Además de las facul-  
tades establecidas en los artículos 2065, 2066 y 2067 del Código Civil y Co-  
mercial, compete al Administrador: a) Ejecutar las resoluciones de las Asam-  
bleas y hacer cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y el  
Reglamento Interno, si lo hubiere; b) Atender los gastos comunes y ordenar  
las reparaciones indispensables y urgentes, tendientes a la conservación del  
edificio; c) Hacer rubricar los libros de Actas y de Administración y cuantos o-  
tros más exigen hoy las leyes o exijan en el futuro; d) Presentar el plan anual  
de gastos, balance, inventarios, rendiciones de cuentas y toda otra documen-  
tación que le exija el Consorcio. Tales cuentas quedarán aprobadas de no  
mediar observación, dentro de los treinta días subsiguientes a la entrega; e)  
Certificar las deudas por expensas comunes y/o extraordinarias y en su caso

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



ALEJANDRO C. PORRO TOYO  
ESCRIBANO  
\* MATRICULA 4688 \*

N 028943471



1 la copia de las Actas correspondientes; f) Llevar el libro de Administración en  
2 custodia, los títulos de propiedad del inmueble originario y la documentación  
3 relacionada con el bien conjunto. Llevar las cuentas corrientes de cada co-  
4 propietario, manteniendo actualizada la nómina y domicilio legal de cada uno  
5 de ellos; g) Gestionar y despedir personal de servicio y fijar las condiciones  
6 de la locación de servicios; h) Comparecer en juicio en representación del  
7 Consorcio, ante los Tribunales de cualquier fuero o jurisdicción, por sí o por  
8 apoderados, pudiendo promover o contestar demandas o reconvenciones,  
9 recusar, poner y absolver posiciones, pedir y hacer reconocimientos de fir-  
10 mas, producir todo género de pruebas, hacer, aceptar o impugnar liquidacio-  
11 nes, percibir y otorgar recibos, conferir poderes especiales y revocarlos, re-  
12 presentar al Consorcio ante las reparticiones públicas, con la más amplia fa-  
13 cultad para la realización de las gestiones objeto de esta administración, eje-  
14 cutar el cobro de las expensas comunes y extraordinarias, con facultad de so-  
15 licitar el remate de la unidad funcional y complementaria si correspondiera,  
16 proponer martilleros, trabar embargos e inhibiciones y sus levantamientos; i)  
17 Hacer cumplir todas las disposiciones que se relacionen con la tranquilidad y  
18 armonía de los ocupantes del edificio.- **ARTÍCULO OCTAVO:** El pago de las  
19 expensas comunes se hará efectivo del primero al diez del mes siguiente al  
20 de la presentación de la liquidación de ingresos, gastos y estado de cuen-  
21 tas.- El copropietario que no lo hiciere, abonará sobre el importe de lo adeu-  
22 dado, un interés punitivo igual al que para entonces cobre para sus créditos  
23 en mora, el Banco de la Nación Argentina.- Atrasado en tres cuotas, será in-  
24 timado de manera fehaciente y si no cumpliere, el pago será compelido por  
25 la vía ejecutiva por el administrador, investido de las facultades de mandata-



N 028943471

rio especial, no pudiendo oponer el ejecutado otra excepción que la de pago 26  
documentado por escrito.- **ARTÍCULO NOVENO:** Las asambleas ordinarias 27  
y extraordinarias serán presididas por el Administrador, pudiendo los otros 28  
copropietarios hacerse representar por carta poder.- En ausencia del Admi- 29  
nistrador se designará entre los presentes a un propietario para que actúe 30  
como presidente ad-hoc.- **ARTÍCULO DÉCIMO:** Reuniones de Copropieta- 31  
rios. Los copropietarios celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias. 32  
Para ese fin deberán acreditar su condición de propietarios con la exhibición 33  
del título de propiedad; o haberse inscripto previamente, munido del Título 34  
de Propiedad inscribiéndose en el Libro de Registro de Firmas. Los propieta- 35  
rios se podran hacer representar por otro co propietario o un tercero, por Car- 36  
ta Poder, que a tal fin enviará la Administracion, al pie de la Convocatoira a 37  
Asamblea. Dicha Carta Poder debera ser entregada al Administrador, previo 38  
al inicio de la Asamblea, Ordinaria u Extraordinaria, segun corresponda. 39  
Queda establecido: a) Citaciones y lugar: Las citaciones en el Orden del Día 40  
se enviarán al domicilio especial fijado por cada propietario mediante carta 41  
con una anticipación de al menos 15 (quince) días corridos. En su defecto se 42  
tendrán por válidas las comunicaciones al domicilio de cada unidad funcio- 43  
nal. No se podrá tratar en las Asambleas sino los puntos establecidos en la 44  
Orden del Día. La citación expresará el carácter y motivo de la reunión y ella 45  
se celebrará en el inmueble objeto de este Reglamento, o donde lo indicare 46  
el Administrador, dentro del radio de diez cuadras, en la hora en que ella se 47  
fije, iniciándose con una tolerancia de quince minutos; b) **Asambleas Ordi-** 48  
**narias:** Se celebrará una reunión anual el último día hábil del mes de abril 49  
de cada año. En ella se procederá a considerar los informes, balances, in- 50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



ALEJANDRO C. PORRO TOYO S  
ESCRIBANO  
\* MATRICULA 4668 \*

N 028943472



1 ventario, rendiciones de cuentas y el cálculo de recursos que hubiere practi-  
2 cado el Administrador, por ingresos y egresos a percibir para el ejercicio si-  
3 guiente. Si fracasare la primera convocatoria por falta de Quorum, la Asam-  
4 blea se celebrará una hora después en Segunda Convocatoria, que tendrá  
5 lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y porcentajes  
6 que representen; c) **Asambleas Extraordinarias:** Tendrán lugar cuando al  
7 Administrador cite al efecto, o lo haga un grupo de copropietarios que repre-  
8 sente por lo menos un tercio del número de los mismos, o se celebren estan-  
9 do presentes la totalidad de los copropietarios. Serán presididas por el Admi-  
10 nistrador ó en su ausencia los presentes elegirán un presidente ad-hoc. El  
11 presidente designará un secretario que podrá ser copropietario o tercero, re-  
12 munerado o no, quien tendrá a su cargo la confección de las actas y refren-  
13 darán la firma del presidente. De no obtenerse el Quorum suficiente, los co-  
14 propietarios podrán por si o representados por el Administrador, requerir al  
15 magistrado que tome intervención en la citación que prescribe el artículo  
16 2063 del Código Civil y Comercial de la Nación; d) Reglas para deliberar: de-  
17 terminado el día de la reunión y llegada la hora fijada al efecto luego de la to-  
18 lerancia de 15 minutos los presentes se constituirán en sesión previa. El Ad-  
19 ministrador, o en su ausencia, el copropietario presente elegido por simple  
20 mayoría numérica de los presentes, presidirá la sesión, abriendo al solo efec-  
21 to de determinar si hay quórum para la reunión. De no lograrse el quórum pa-  
22 ra la primera convocatoria, se celebrará en segunda convocatoria media ho-  
23 ra después de la señalada en la citación para la primera con el número de  
24 copropietarios que se encuentren presentes. Abierta la Asamblea el adminis-  
25 trador o el presidente elegido en la forma establecida anteriormente abrirá la



N 028943472

sesión designando uno o más secretarios de entre los participantes o el mismo administrador. Los presentes se constituirán conforme a lo precedentemente dispuesto, si hubiera quorum suficiente, según la naturaleza del asunto a considerar; el tiempo que cada participante podrá hacer uso de la palabra y las reglas para sesionar serán determinadas por los copropietarios constituidos en reunión. e) Quórum y cómputo de votos: El quórum necesario se computará según la índole del asunto a considerar, por las siguientes formas: 1) **Quórum numérico:** Cada copropietario tiene un voto por el departamento de que es titular; en caso de condóminos se unificará la representación. En caso de empate, se estará a lo que determine la suma de la participación porcentual.- 2) **Quórum proporción:** El voto tiene valor en relación a las respectivas partes, tomándose al efecto el índice porcentual de dominio establecido en el artículo segundo de este Reglamento; f) Mayorías necesarias: **En forma numérica se resolverán los siguientes asuntos**, con la mayoría de la mitad mas uno: Se establecerá el Reglamento interno del edificio, las reglas para deliberar, todo otro asunto de mera administración que no implique erogaciones o gastos que no tengan establecida mayoría especial. **Por proporción se resolverán los siguientes asuntos**, con la mayoría que en cada especificación se establece: Por mayoría del cincuenta y uno por ciento (51%): 1) Resolver los asuntos de interés común; 2) Fijar los sueldos del personal del edificio; 3) Nombrar y remover a todo empleado del consorcio; 4) Resolver la demolición y venta del terreno así como los materiales, en caso de grave deterioro o destrucción del inmueble. Por mayoría de dos tercios: 5) Nombrar administrador, establecer su remuneración y removerlo; 6) Modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración, en lo que no exi-

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



ALEJANDRO C. PORRO TOYOS  
ESCRIBANO  
\* MATRICULA 4688 \*

N 028943473



1 giera la unanimidad para resolver; 7) Otorgar poderes especiales, salvo en  
2 los casos en que para la resolución de los copropietarios se requiera la una-  
3 nimidad para resolver; Por mayoría porcentual absoluta: 1) Decidir la realiza-  
4 ción de innovaciones y mejoras que revistan el carácter de extraordinarias;  
5 2) Resolver la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del  
6 inmueble general, excavaciones, muros y pisos o construcciones sobre el úl-  
7 timo edificado; 3) Obligarse con gravámenes hipotecarios y otros derechos  
8 reales sobre el inmueble general; g) Representaciones: Los copropietarios  
9 podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, con poderes  
10 suficientes para deliberar y resolver, conforme se detalló ut supra.- **ARTÍCULO**  
11 **LO DÉCIMO PRIMERO:** Todo trabajo, obra, remodelacion, o actividad que  
12 produzca ruidos molestos, cualquiera sea su clase o naturaleza, deberá efec-  
13 tuarse de ocho a doce horas y de quince a dieciocho horas, con excepción  
14 de las obras de arreglos urgentes de cañerías de agua o gas. El uso de apa-  
15 ratos de radio o instrumentos de música está igualmente sometido a este ho-  
16 rario, cuando su empleo trascienda al departamento vecino.- Las mudanzas,  
17 acarreo de muebles o bultos de volumen desde y hacia el interior del edificio  
18 deberán efectuarse dentro de los horarios de 8 a 13 horas de lunes a vier-  
19 nes, y de 9 a 12 horas los días sabados, los cuales se encuadraran siempre  
20 dentro de las normas y reglamentaciones vigentes. En todos los casos se  
21 deberá informar con una anticipación de 10 ( diez) días hábiles a la Adminis-  
22 tración a través del encargado del edificio. El propietario, usufructuario y/u o-  
23 cupante a título legitimo entregará al encargado del edificio un formulario o  
24 solicitud de mudanza que contendrá el nombre de la empresa mudadora, el  
25 nombre del responsable y del personal que intervendrá en la mudanza y Se-



N 028943473

guro R.C. de la mudadora. Todo daño ocasionado durante estas maniobras, a lugares o cosas del edificio o de terceros deberá ser reparado por la Administración con cargo al propietario u ocupante que lo ocasionó. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Los domicilios especiales se constituyen en la unidad correspondiente a cada copropietario.- El domicilio de la Administración será el del Administrador.- **ARTICULO DÉCIMO TERCERO:** La circunstancia de ser titular de dominio de una unidad funcional y/o complementaria que integre el inmueble, implicará el otorgamiento del siguiente mandato: Se confiere poder especial irrevocable, ejercitable aun en caso de muerte y/o disolución de persona jurídica, a favor del representante legal del consorcio (el administrador), con facultad de sustitución, por el termino de CINCUENTA AÑOS contados desde el otorgamiento del presente reglamento, para que en su nombre y representación proceda - ante el requerimiento de la empresa concesionaria del servicio público de electricidad - a constituir a favor de la misma, servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, por la cámara transformadora ubicada en la planta sótano, una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso, o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I.- TÍTULO:** Les corresponde por los antecedentes descriptos en los puntos I, y II de la presente. Original de la documentación relacionada tengo a la vista, doy fe. **II.- CERTIFICADOS REGISTRALES:** Con el certificado solicitado para esta operación, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble el 20 de diciembre de 2023, que se agrega a la presente, de Dominio bajo el número E00796266 se justifica que el dominio consta inscripto en la forma relacionada, y que lo deslindado no reconoce



N 028943474



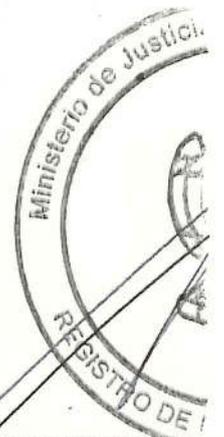
1 embargos, hipotecas ni ningún otro derecho real o gravamen. **III.- CERTIFI-**  
2 **CADOS ADMINISTRATIVOS:** Que con el Certificado expedido por la Munici-  
3 palidad de la Ciudad de Buenos Aires, que se agrega a la presente, se acre-  
4 dita que no se adeudan impuestos por Alumbrado, Barrido y Limpieza hasta  
5 los últimos vencimientos. **IV.- ACREDITACIÓN DEL CARÁCTER DE FIDUI-**  
6 **CARIO:** Se acredita con la documentación relacionada en el punto I de la  
7 presente. **V.- NOTAS DEL PLANO:** "Del cotejo del presente plano con el de  
8 Obra Nueva Ex-2018-27862333-GBABA-DGROC, efectuado por el profesio-  
9 nal, surge que no existen construcciones en contravención a la fecha de la  
10 mensura. La Unidad F1(PLanta Baja) brinda Servidumbre de paso para aten-  
11 ción y mantenimiento de los medidores eléctricos comunes. Se encuentra  
12 pendiente de realizar la 4º verificación especial de obra y la emisión del certi-  
13 ficado del final de obra, subsistiendo la obligación de presentar declaración  
14 jurada de finalización de obra para el propietario que solicita la división y el  
15 profesional constructor de la obra. Estas circunstancias precedentemente  
16 expuestas deberán constar en el reglamento de propiedad horizontal y escri-  
17 turas traslativas de dominio." Es copia fiel, doy fe. "Todas las medidas linea-  
18 les están expresadas en metros. Los porcentuales fiscales indicados en pla-  
19 nillas de unidades han sido calculados por el profesional y la exactitud de los  
20 mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad. El profesional declara que  
21 todos los datos consignados son correctos, auténticos, y cumplen con los re-  
22 quisitoa establecidos por la ley N° 6437 y sus correspondientes reglamenta-  
23 ciones, así como las tareas de mensura que se encuentran bajo mi exclusiva  
24 responsabilidad." Es copia fiel. **VI.- IDENTIDAD DEL COMPARECIENTE:**  
25 Justifica su identidad por ser de mi conocimiento. LEO, esta escritura al



N 028943474

compareciente quien así la otorga y firma de conformidad ante mí, doy fe. 26  
 Hay UNA FIRMA. Esta mi sello. Esta mi firma. ALEJANDRO C. PORRO TO- 27  
 YOS. CONCUERDA fielmente con su matriz que paso ante mi al folio 1267 28  
 de este Registro Notarial 139 a mi cargo. Para EL CONSORCIO DE PRO- 29  
 PIETARIOS expido PRIMERA COPIA en catorce sellos de Actuacion Nota- 30  
 rial serie N numerados correlativamente del 028943461 a la presente que se- 31  
 llo y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento. **RECAPADO: Nueve Actas** 32  
**CUARENTA y TRES CENTIMETROS. VALE.** 33

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



06 M.J. - R.P.I. Total: \$139100.00  
 Ley: \$139100.00 AFIP: \$0.00

**URGENTE**

28 DIC 2023 12:41

**D E00813405**  
 Lote: L00754080

*(Firma manuscrita)*  
 ALEJANDRO C. PORRO TOYO  
 ESCRIBANO  
 \* MATRICULA 688 \*



*Ministerio de Justicia de la Nación*  
*Subsecretaría de Asuntos Registrales*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE CAPITAL FEDERAL

FORMULARIO:

CONSTANCIA DE REGISTRO DE TRÁMITE WEB

Buenos Aires 28/12/2023 bajo presentación Nro. 813405 consta inscripto un documento de  
AFECTACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL registrado en la Matrícula DIGITAL 18-13867/0



028943474

Código de Seguridad: djuA/m01

Presentación: E00813405D2023

Verificado por :

VALES JIMENA MERCEDES

Esta Constancia de Registro de trámite está FIRMADA DIGITALMENTE. Puede comprobar su autenticidad ingresando en:  
<https://informes.dnrpi.jus.gob.ar/sipel/SolicitudDeinforme/ObtencionDeTramite>.

Deberá proporcionar el número de 'Presentación' y el 'Código de Seguridad' impresos en esta página.

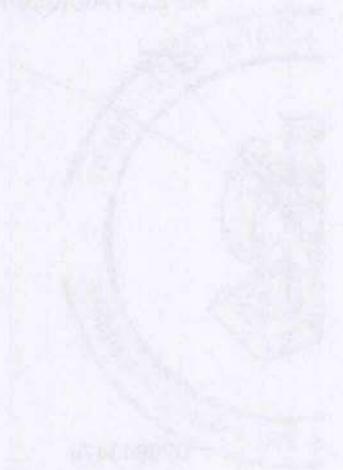


Oficina Nacional de los Procesos Electorales  
NATIONAL OFFICE OF THE ELECTORAL PROCESSES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAZONAL DE CAPITAL FEDERAL

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRUJILLO

Se hace saber a todos los interesados que el 15 de mayo de 2014 se ha publicado en el Boletín Oficial del Poder Judicial, el Decreto Supremo N° 001-2014-ED, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27211, Ley que crea el Registro de la Propiedad Razonal de Capital Federal.



Trujillo, 15 de mayo de 2014.  
César Rodríguez Cordero  
Presidente del Jurado Electoral

Trujillo, 15 de mayo de 2014.  
Luis Alberto Rodríguez  
Presidente del Jurado Electoral

Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. El contenido de este documento es fiel a lo que aparece en el original, pero no garantiza la exactitud de la información contenida en el mismo. Para obtener más información, consulte el expediente original.