

SUB ANEXO A X

MODELO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE * números *** C.A.B.A. ESCRITURA NÚMERO ****.** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a los **** días del mes de **** del año dos mil diecinueve, ante mí, Escribana/o Autorizante, **COMPARECE** ****, argentina/o, nacida/o el ****, soltera/o****, titular del documento nacional de identidad número ****, C.U.I.L. ****, domiciliada/o en ****, de esta Ciudad; de mi conocimiento.- **INTERVIENE** en nombre y representación, y en su carácter de apoderado del **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, en adelante el “GCABA”, C.U.I.T. número 34-99903208-9, con domicilio en la Uspallata 3160, de esta Ciudad, a mérito de Poder especial otorgado por escritura de fecha 20 de mayo de 2019, pasada ante el escribano de esta Ciudad Martín Ramón Arana, al folio 1647 del Registro Notarial número 841 a su cargo; el que en original he tenido a la vista y en fotocopia certificada agrego a la presente. Y asegurándome la plena vigencia de la representación invocada, con facultades suficientes para el acto que otorga, el señor **** en el carácter invocado y acreditado **DICE:** Que el **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** es propietario y titular registral del dominio del inmueble cuyo terreno se describe de la siguiente manera: Finca sita en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en la Avenida Presidente Ramón S. Castillo, número 1180 y calle sin nombre oficial sin número, Barrio 31, que según el testimonio de Mensura con fraccionamiento y cesión de calles M-4-2019 registrado por la Dirección de Catastro (**designación según título**),..... **NOMENCLATURA CATASTRAL:** CIRCUNSCRIPCIÓN 20, SECCIÓN 3, MANZANA **, PARCELA **. **Y SEGÚN PLANO DE MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CARACTERÍSTICA MH-xxx-2019**, registrado el **** de **** de ****, en Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el inmueble se describe:**NOMENCLATURA CATASTRAL:** CIRCUNSCRIPCIÓN 20, SECCIÓN 3, MANZANA 104, PARCELA 1. **BALANCE DE SUPERFICIES:** Superficie según mensura parcela **** : **MEDIDA DE LOS ÁNGULOS INTERNOS:** **** (**todos los datos surgen del plano**) .- El

representante del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, AFECTA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el edificio construido sobre dicho terreno, a cuyo fin otorga el siguiente **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**:

ARTÍCULO PRIMERO. CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO: Conforme lo dispuesto por el artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, queda jurídicamente organizado y constituido el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE *** números ***, DE LA C.A.B.A.**, con domicilio en el mismo inmueble, e integrado por los propietarios de las unidades que conforman dicho edificio. El consorcio de propietarios constituye una persona jurídica en los términos del artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación. Su patrimonio estará compuesto por las reservas que se vayan formando con los aportes que efectúen los copropietarios y demás elementos que se adquieran con fondos del consorcio para la atención de sus fines específicos.-

ARTÍCULO SEGUNDO. SECTORES: El edificio se divide en X sectores, a saber: 1) SECTOR 1: integrado por las unidades funcionales números ****, todas las que tienen ingreso por los números *** de la calle ***; (****debe resultar del expediente del reglamento cuantos sectores tiene cada edificio, que unidades componen cada sectores y por donde tienen entrada*****) Cada uno de los sectores mencionados podrá constituir un SUBCONSORCIO, en los términos del artículo 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyas denominaciones serán SECTOR 1, SECTOR 2, con los alcances que resultan de este reglamento.-

ARTÍCULO TERCERO. COMPOSICIÓN: Según el plano citado MH-**-201*, el inmueble general se compone de un edificio desarrollado en Planta Baja, y *** Pisos Altos, conformado por un total de *** **UNIDADES FUNCIONALES** independientes numeradas de la UNO (1) a la *** (**). **PARTES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Según Planilla de **UNIDADES FUNCIONALES** volcada en el referido plano, las superficies y porcentuales de cada una de las unidades funcionales, se describen así: **PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES:** (****deslinde de las unidades, piso, metraje y porcentual***)

SUPERFICIES TOTALES: **. PORCENTUAL FISCAL TOTAL:** cien enteros. Los porcentuales fiscales indicados determinan la cuota o proporción de cada unidad en la copropiedad forzosa y el porcentaje en que cada unidad debe contribuir a las

expensas comunes del consorcio; también será la base del cálculo para la contribución a los gastos comunes sectoriales conforme se determina en el artículo noveno de este reglamento.-

PARTES COMUNES: Además de los sectores y/o cosas enumeradas en los artículos 2040 y 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación, se considerarán propiedad común de los integrantes del consorcio las siguientes: a) el terreno, los cimientos y estructura del edificio, columnas, vigas, losas, etcétera; b) los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, que separen las parcelas o bien que separen las distintas unidades de los sectores de propiedad común con todas las instalaciones de los muros exteriores; c) los paneles solares instalados en el edificio; d) auxiliar de portería; e) cámara transformadora; f) todas aquellas partes, sectores y/o cosas de la finca, sobre las cuales ningún copropietario o sector pueda invocar dominio exclusivo basado en su título de propiedad y que además surjan del plano mencionado. Son consideradas partes comunes de cada sector: a) los muros que separen las unidades funcionales entre sí y de los espacios comunes de ese sector, las escaleras, sean o no de uso exclusivo, el hall de acceso, los pasillos y zonas de circulación común sean cubiertos, semicubiertos o descubiertos; b) puertas, rejas, ventanas, vidrieras, y puerta de calle; c) cubierta de tanques de reserva en los techos; d) los palieres de entrada a las unidades, así como los de acceso a los mismos; e) las máquinas, calderas, bombas, medidores y los espacios donde éstas se encuentran; f) los tanques de agua, las cajas de los servicios cloacales y/o desagües, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren; g) las cañerías de conducción de agua, electricidad, teléfono, televisión, cable, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y lugar que atraviesen, hasta la parte de ellos que se encuentren descubiertos dentro de los espacios de propiedad exclusiva, eléctrica hasta los tableros propios de cada unidad; h) las chimeneas y/o conductos de ventilación; i) los extinguidores de incendio existentes en las diferentes plantas, de acuerdo a las reglamentaciones en vigor; j) la sala de medidores de electricidad, sala de bombeo, circulación de servicio **PLANILLA**

DE SUPERFICIES COMUNES: PLANTA BAJA: ****, lo que hace una superficie común total ***.-

ARTÍCULO CUARTO. DESTINO: Todas las Unidades Funcionales, a excepción de las Unidades xx y xx que están destinadas a local comercial, están destinadas a vivienda, pudiendo, en el supuesto que sea para la subsistencia familiar, destinarse a

uso profesional y/o comercial, siempre que la vivienda reúna las condiciones técnicas necesarias y cuente con la habilitación correspondiente, no pudiendo alterar la disposición de las partes comunes, ni utilizar los servicios comunes de corriente eléctrica de manera tal que afecten al resto de la comunidad consorcial. Los balcones de los departamentos constituyen superficie descubierta al solo fin de expansión obligatoria para iluminación y ventilación de las unidades correspondientes. Por tal motivo, no podrán ser objeto de cerramiento alguno que altere el destino para el que fueron previstos. Asimismo, queda prohibido sin limitaciones, destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decoro, decencia, moralidad y buen nombre del inmueble.-

ARTÍCULO QUINTO. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Los copropietarios están obligados al pago de las expensas comunes y sectoriales, conforme con la proporción establecida en este Reglamento.-

ARTÍCULO SEXTO. GASTOS COMUNES: Los gastos de conservación, mantenimiento, administración y, en general, todos aquellos que por cualquier causa afecten el conjunto del inmueble y que no sean comunes de cada sector, serán soportados por los copropietarios en la proporción establecida precedentemente y en especial los que a continuación se detallan: a) el consumo de energía eléctrica por iluminación de lugares comunes, b) la póliza de seguro del inmueble; c) la reparación de roturas producidas en lugares de uso común; d) la conservación, mantenimiento y reparación de los paneles solares existentes en el edificio y toda la instalación correspondientes a los mismos.-

ARTÍCULO SÉPTIMO. LIQUIDACIÓN DE GASTOS COMUNES: La liquidación de expensas será practicada mensualmente, a mes vencido, y estará a cargo del Órgano de Administración. El propietario deberá cumplir con el pago del 1 al 10 de cada mes, siendo responsabilidad del Órgano de Administración recaudarlo. Deberá quedar registrada esa suma en el libro de administración general.-

ARTÍCULO OCTAVO. GASTOS SECTORIALES. LIQUIDACIÓN: A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas para "gastos comunes" del sector al que pertenece su unidad funcional, serán consideradas cargas comunes, los siguientes: a) las reparaciones y mantenimiento de bombas; b) el consumo de energía de los artefactos y equipos pertenecientes a cada sector; c) las obras, artefactos, elementos y gastos de

conservación, reparación o decoración en cada uno de los sectores, d) los servicios de desinfección y limpieza de tanques de agua, e) la limpieza de pasillos, palieres, escaleras y demás espacios comunes. Esta enumeración tiene carácter enunciativo y no limitativo, encontrándose incluidas todas aquellas cargas que no respondan a los gastos propios de los espacios comunes del consorcio. La liquidación de estas expensas sectoriales será practicada mensualmente, a mes vencido, y estará a cargo del Órgano de Administración. Para el prorrateo de estos gastos entre los copropietarios de cada uno de los sectores, se aplicará la proporción que según el respectivo porcentual de dominio corresponde a la respectiva unidad respecto de la sumatoria de los porcentuales de dominio de las unidades que componen el sector. Los propietarios deberán abonar los saldos deudores que resulten de estas liquidaciones antes del día 10 de cada mes calendario, siendo responsabilidad de la Administración recaudarlo. Los gastos exclusivos de cada sector serán liquidados conjuntamente y distribuidos en columnas paralelas sucesivas con su correspondiente indicativo, utilizando la denominación A para los gastos comunes a todo el Consorcio y las denominaciones B, C, D, E, y sucesivos para cada uno de los sectores que conforman el edificio. En caso de conformarse subconsorcios, los gastos podrán ser liquidados de manera independiente.-

ARTÍCULO NOVENO. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO: El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales para gastos ordinarios o extraordinarios del Consorcio, fondo de reserva o cualquier otro pago adicional que solicite la Asamblea de copropietarios, dentro de los diez primeros días corridos contados a partir de la fecha en que la obligación deba abonarse, quedará constituido en mora de pleno derecho y deberá abonar un interés punitivo mensual que no podrá exceder de la tasa que fije el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta días.- Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos sesenta días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago adeudado de cualquier índole que sea, previa notificación por telegrama colacionado u otro medio fehaciente que le hará la administración, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva para obtener el cobro. El Consorcio podrá solicitar el embargo de los bienes del deudor y su inhibición general de bienes y/o venta en público remate del departamento de su pertenencia o de otros bienes que tuviese.- Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por la

administración con constancia de la cantidad líquida y exigible.- Las prórrogas o plazos que la administración y/o el Consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importará novación en ningún caso.-

ARTÍCULO DÉCIMO. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN: Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades así como los impuestos que graven las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.-

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. DAÑOS: Los daños que se ocasionen tanto en los sectores y/o cosas de propiedad común, como en las partes de dominio exclusivo, deberán ser resarcidas por el causante del daño, ya sea que éste provenga de los hechos y/o de la negligencia propia o bien de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares.- En el supuesto de no poder individualizarse al causante del daño en los sectores de propiedad común, los gastos originados por los motivos expresados, serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el artículo tercero, mientras que si, en este supuesto, hubiere daño en los sectores de dominio exclusivo de un propietario, los gastos que se originen serán soportados por el correspondiente copropietario.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SEGURO CONTRA INCENDIO: El inmueble deberá estar permanentemente asegurado contra incendio y responsabilidad civil, por el presupuesto y tipo de póliza que resuelva la Asamblea General, compeliendo a la celebración del seguro.- El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el artículo tercero del presente Reglamento.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. OBLIGACIONES: Cada propietario/a se obliga, asimismo a: a) Comunicar a la Administración su nombre y apellido, así como número de teléfono y domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de la unidad funcional, en caso de silencio.- Estas constancias deberán ser consignadas por la administración en el Registro de Propietarios rubricado, que deberá llevar.- b) Comunicar el nombre y apellido a la administración o al Consejo de Administración, de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad.- c) Notificar a la Administración para iniciar en el interior de su unidad u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o

reformas de cualquier naturaleza que ellas fueren, que pudiera afectar la propiedad común, y en caso de desacuerdo entre ese órgano y el copropietario, el primero deberá convocar para dentro de los treinta días -o en un plazo menor si la cuestión exige urgente tratamiento- a Asamblea Extraordinaria, la que decidirá en definitiva.- No reuniéndose la Asamblea dentro del plazo previsto, o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá bajo su exclusiva responsabilidad con previo informe técnico habilitante, ejecutar los trabajos proyectados.- d) Permitir el ingreso a su unidad, toda vez que sea necesario, a la administración o a las personas encargadas de proyectar, realizar o inspeccionar trabajos de interés común.- Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios, en ningún caso, se considerarán limitadas ni eximidas y en su ausencia debe designar depositarios de las llaves y poner en conocimiento de la administración o quien haga sus veces, el nombre y domicilio de aquél.- e) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y Reglamento interno del consorcio a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión o tenencia de la unidad o los que integren el grupo familiar, o personal de servicio o terceros que concurran a la unidad o al edificio.- f) Efectuar los pagos a que está obligado, en la forma que indique la Asamblea, en las fechas que la administración indique, dentro de los plazos establecidos en este Reglamento, produciéndose la mora de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos.-

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. PROHIBICIONES: Los copropietarios del inmueble, sin perjuicio de lo que pueda determinarse en el Reglamento Interno, deberán atenerse a las siguientes disposiciones: Queda prohibido: a) Guardar o depositar en las unidades o dependencias, explosivos o inflamables; b) Obstruir los sectores de uso común o utilizados para fines que no sean los de su destino; c) Sacudir hacia el exterior de cada unidad alfombras, tapicerías o ropas; d) Arrojar basuras o desperdicios fuera de los lugares destinados a tal fin; e) Modificar la fachada del edificio y colocar chapas, carteles o toda clase de publicidad luminosa; como extender banderas o estandartes de identificación con cualquier tipo de parcialidad de manera permanente; f) Mantener animales sin el cuidado correspondiente g) Realizar reuniones nocturnas o bailes en medida o forma que perturbe la tranquilidad de otros convecinos; h) Usar receptores de radiotelefonía, telefonía u otros aparatos de reproducción sonora, así como cualquier instrumento musical o de resonancia en intensidad que moleste a los vecinos en los días y horarios establecidos en el

reglamento interno de convivencia, debiéndose fuera de este período hacer empleo de los mismos en forma moderada para que no molesten a los otros vecinos; i) Interrumpir de cualquier modo las escaleras o descansos, los que deberán estar siempre libres, así como las entradas principales y puertas de los departamentos; j) Acumular los residuos en los departamentos; k) Dejar abiertas las puertas de los departamentos; l) Usar las chimeneas de forma o modo impropio que moleste a los vecinos; m) **ESCALERAS Y MEDIOS DE SALIDA DE EMERGENCIA:** Prohíbese expresamente cerrar con llave, candado u otro medio de cualquier naturaleza, las escaleras y medios de salida obligatoria y de emergencia ubicados en sectores comunes del edificio que puedan ocasionar severos impedimentos frente a riesgos de evacuación por inundación, incendio, explosión o cualquier otra causa.- En caso de transgresión, el Consorcio quedará facultado a volver las cosas a su estado de origen, por cuenta y costo del infractor de acuerdo a las formas y procedimientos de ley.- Esta prohibición no regirá para la puerta principal de cada edificio que podrá contar con los medios de seguridad de uso corriente aprobados por autoridad competente que el Consorcio decida instalar; n) Los balcones de las unidades funcionales constituyen superficies descubiertas o semicubiertas de expansión obligatoria de las mismas para su iluminación y ventilación, por lo que no podrán ser objeto de cerramiento alguno que altere el destino para el que fueron previstos. A efectos de garantizarlo, los cerramientos deberán ser aprobados en forma previa por el Consorcio.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y DE REPRESENTACIÓN:

Son órganos obligatorios de gobierno y de representación de la comunidad, la Asamblea General de Copropietarios y la Administración General del Consorcio. La Asamblea es la máxima autoridad del Consorcio y constituida válidamente, sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio.-

Son órganos optativos el Consejo General de Administración, y la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el Consejo Sectorial de Administración y Administración sectorial en el caso de los subconsorcios. Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉXTO. ADMINISTRACIÓN GENERAL: La Administración General es el representante legal del Consorcio y la Asamblea de Propietarios procederá a designar, remover y fijar sus miembros, eventualmente, su remuneración mensual en caso de ser externa y le dará instrucciones para su desempeño.- Podrán

ser elegidos Administradores Generales entre uno a tres propietarios o terceros, quienes ejercerán su mandato de manera colegiada e indistinta. La elección se realizará con el voto de las dos terceras partes ($\frac{2}{3}$) de los copropietarios o de los que estén presentes en la segunda convocatoria. Durará **UN AÑO** en sus funciones pudiendo ser reelegida indefinidamente.- Son causales de remoción, entre otras establecidas en este Reglamento de Copropiedad, la negligencia o abandono de sus funciones, incapacidad sobreviniente o cualquier otra limitación que impida el cumplimiento de su función.- Tanto en el supuesto de renuncia o remoción, previa rendición de cuentas documentadas de su gestión, procederá a devolver los libros y demás documentación del Consorcio de Copropietarios dentro de los 10 días corridos contados a partir de la fecha de conclusión de su mandato, con excepción del Libro de Actas, Libro de Órdenes del personal encargado del edificio, cuando éste existiere, que serán entregados por la administración saliente a las personas antedichas dentro de las 48 horas hábiles de concluido su mandato.-

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN: La

Administración General procederá como mandatario del Consorcio de Copropietarios en el marco de las previsiones contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, y las correspondientes leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- Son funciones de la Administración General, además de las consignadas en las normas citadas, las siguientes: 1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas generales de copropietarios e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y el Interno.- 2) Recaudar las cuotas de expensas comunes, fondos de reserva y demás que corresponda a los espacios comunes del consorcio y muros exteriores de todo el edificio.- 3) Cobrar y firmar recibos de todas las sumas que se abonen al Consorcio de Copropietarios por cualquier concepto.- 4) Pagar con fondos del Consorcio las cuentas y/o facturas de los gastos de carácter común, gastos derivados de la administración del inmueble si correspondiere, remuneraciones del personal en caso que corresponda, efectuar sus aportes, cumplir con las obligaciones fiscales y previsionales, de servicios públicos, por pólizas de seguros, y las que correspondieren.- 5) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del inmueble a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad.- 6) Depositar los fondos recaudados en cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Copropietarios. Las extracciones y libramientos de cheques,

si los hubiere, solamente se podrán realizar por orden conjunta.- 7) Llevar los libros de Administración, de Actas de Asambleas, de órdenes de servicio y de sueldos del personal, el de inspección y todos otros que en el futuro exijan los organismos de contralor.- Para el caso de pérdida o extravío de cualquiera de ellos, deberá denunciar ante las autoridades pertinentes sus circunstancias, encontrándose facultado para proceder a su reposición y a gestionar su rubricación por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y frente a cualquier ente público o privado que resulte competente al efecto.- 8) Llevar un registro de copropietarios con indicación de nombre, apellido y domicilio y número de teléfono, consignando en el mismo todo cambio de titularidad que se le haya comunicado directamente o través del Consejo de Administración si se conformara. 9) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble general, planos de subdivisión y de la demás documentación relacionada con el bien en su conjunto.- 10) En caso que lo decida la asamblea, deberá nombrar al personal encargado, supervisar el desempeño de sus funciones, dar las órdenes necesarias, aplicarles las sanciones que correspondieren y despedirles con previa autorización de la Asamblea de copropietarios.- 11) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad e Interno del inmueble, procediendo conforme sus propias atribuciones.- 12) Expedir copias certificadas de los libros del Consorcio de Copropietarios.- 13) Expedir certificados de deudas por expensas comunes, por cualquier otro concepto, con sus accesorios.- 14) Representar al Consorcio directamente o por apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o provinciales, en cualquier asunto o gestión que haga a los intereses de los consorcistas.- 15) Convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinaria en la forma determinada en el presente Reglamento de Copropiedad.- La omisión o retardo injustificado del llamado a estas reuniones, será considerada falta grave y causal de remoción.- 16) Entregar a todos los copropietarios, dentro de los 10 días de realizada la Asamblea copia del Acta de que surja como producto de la misma.- 17) Para la Asamblea Ordinaria anual del Consorcio de Copropietarios deberá remitir a sus integrantes con no menos de diez días de anticipación, la rendición de cuentas del ejercicio vencido, como asimismo un presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero.- 18) En caso de cese o remoción en sus funciones deberá

restituir al Consorcio de Copropietarios, según lo estipulado en el artículo 16, la totalidad de la documentación que obre en su poder y que haga al edificio en general, rindiendo cuentas discriminadas e instrumentadas de su gestión, no pudiendo retener en su poder ningún comprobante de pago de impuestos, tasas, contribuciones o aportes fiscales y/o previsionales.- 19) Contratar los distintos seguros obligatorios.- 20) Entregar la liquidación mensual de ingresos y gastos de los espacios comunes a cada sector.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. REPRESENTACIÓN: La Administración General es el representante legal del Consorcio y queda expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del mismo, en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tengan pendiente o que se susciten en adelante, de cualquier fuero o jurisdicción, inclusive el Tribunal Municipal de Faltas, el de Policía Administrativa y de Trabajo, a cuyo efecto queda facultado para presentarse ante los señores jueces que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formular peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconveniciones, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de ése y de otros derechos, comprometer en árbitros, juris y arbitradores, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de bienes de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de Asamblea cuando así corresponda por disposición de la ley y protestos, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales y querellas contra terceros, pedir reparación de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimiento y

renunciar los que estime conveniente. La administración general deberá brindar toda la información pertinente para todo lo anteriormente mencionado y acompañar el proceso.-

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. EJERCICIO FINANCIERO.: El ejercicio financiero cerrará el- Será tratado por la Asamblea dentro de los dos meses de la fecha indicada.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO. FONDO DE RESERVA .: Para la atención de los gastos extraordinarios, indemnizaciones por despido y otros gastos especiales o imprevisibles, inclusive para utilizarlo en el caso de falta de pago de expensas comunes de cualquier unidad, se formará un **fondo de reserva** constituido por el aporte de todos los copropietarios, en la proporción que fija este Reglamento y en la suma que determine la primera Asamblea a realizarse, previa propuesta de la administración.- Anualmente, la Asamblea votará la suma necesaria para que el fondo de reserva permanezca actualizado, debiendo quedar el mismo en poder de la administración, que deberá invertirlo en cuentas de ahorro comunes o especiales de los Bancos de plaza y/o en las cuentas y/o inversiones que le establezca la asamblea de copropietarios, pudiendo hacer uso del mismo conforme lo dispuesto por el artículo 17 del presente Reglamento, debiendo rendir cuenta del mismo en oportunidad de celebrarse cada Asamblea Ordinaria.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. CONSEJO DE PROPIETARIOS: Podrá conformarse un Consejo de Propietarios, siendo éste el órgano consultor y fiscalizador de la administración. Sustituye a la administración en caso de ausencia temporaria y adopta las medidas de carácter urgente que fueran necesarias mientras se convoca a la Asamblea, con cargo de rendirle cuenta. Las resoluciones que se tomen serán por simple mayoría de votos. En caso de empate, se sorteará de entre sus miembros quien tendrá la facultad de votar doblemente para definir la cuestión tratada. Puede convocar a asamblea extraordinaria si así no lo hiciera la administración en el caso que más del 20% de los copropietarios la pidieran.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. ASAMBLEAS: Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. PROCEDIMIENTO: Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, se llevarán a cabo de acuerdo al siguiente procedimiento: a)

CITACIÓN Y LUGAR: Con indicación del carácter y asuntos a tratar, se remitirá por escrito, por intermedio de la administración, a los integrantes del Consorcio o a sus representantes, debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituido, o en su defecto a la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor a diez días corridos para las Asambleas Ordinarias anuales; y no menor de cinco días corridos para las Extraordinarias.- Las reuniones se celebrarán en el lugar del inmueble que fije la administración y a la hora que la citación indique.- b) CLASE DE ASAMBLEAS. 1) ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL: Se convocará anualmente dentro de los dos meses de cerrado cada ejercicio.- Corresponde tratar y resolver en esta clase de asambleas, rendición de cuentas e informe de la administración relativo al ejercicio económico vencido, balances e inventarios, plan de gastos y presupuesto para el ejercicio venidero, constitución, monto e integración del fondo de reserva, aprobación del reglamento interno del inmueble, aprobación de las contrataciones referidas a los distintos seguros del Consorcio de Copropietarios y todo otro tema que el Consorcio estime conveniente.- 2) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se celebrarán en cualquier época del año, con el objeto de deliberar y resolver cuestiones o hechos extraordinarios que no sean competencia de la Asamblea Ordinaria Anual, cada vez que tanto la administración como el Consejo de propietarios lo consideren necesario o cuando un número de Copropietarios que representen como mínimo el veinte por ciento (20 %) de los votos del Consorcio lo soliciten por escrito a la administración o al Consejo de Administración.- MAYORÍAS NECESARIAS: Se requiere UNANIMIDAD, es decir el voto del total de los integrantes del Consorcio para la aprobación de los siguientes asuntos: a) Para modificar la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble general y para modificar el destino y/o uso de las mismas; b) Para modificar porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en el artículo tercero del presente Reglamento; c) Para disponer de la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido, o excavaciones, sótanos, bajo la planta baja o subsuelo existente; d) Para hipotecar el edificio general o constituir otros derechos reales sobre el mismo.- Se requiere MAYORÍA DE DOS TERCIOS de votos de los integrantes del Consorcio, para la resolución de los siguientes asuntos: a) Para la realización de innovaciones y/o mejoras del edificio y/o partes comunes; b) Para reformar el presente Reglamento en todos aquellos artículos

que no requieran la unanimidad de los propietarios; c) Para exceptuar parcialmente de contribuir respecto de expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones; d) Para el nombramiento y remoción en cualquier momento de la administración.- Se resolverá por MAYORÍA ABSOLUTA, computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales —estén o no presentes en la asamblea— y formada con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto (art. 2060 CCyC), en las siguientes circunstancias: a) Para aprobar o modificar el Reglamento Interno del Consorcio; b) Para establecer el monto y forma de integración del FONDO DE RESERVA del Consorcio; c) Para tratar los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas a la administración conforme lo prescripto por la normativa vigente.- Si la modificación del Reglamento sólo implicare la variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificadorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas. Se resolverán por SIMPLE MAYORÍA, las demás cuestiones de simple administración que no exijan otras mayorías especiales establecidas por la ley o por este Reglamento.- COMUNICACIONES ESPECIALES: La administración también deberá comunicar con diez días corridos de anticipación, las convocatorias a Asambleas en las que se considerarán asuntos que requieran la unanimidad de votos, cuando impliquen una disminución de la superficie privativa o la proporción de las unidades o el ejercicio de las facultades que autorizan la normativa vigente, a los acreedores hipotecarios y a los titulares de otros derechos reales como asimismo a los jueces que hubieran dispuesto medidas precautorias sobre las unidades afectadas.- Con posterioridad a su celebración, la administración procederá a notificarles fehacientemente la respectiva resolución del Consorcio, a fin de que aquellos puedan oponer sus derechos con antelación a la realización de los actos que se hubieran acordado en la Asamblea.- REGLAS PARA DELIBERAR Y QUÓRUM: Las Asambleas tanto Ordinarias como Extraordinarias serán citadas simultáneamente en primera y segunda convocatoria, la que tendrá lugar el mismo día, media hora después de la fijada para la primera.- Cuando no existieren mayorías legales o estatutarias fijadas para decidir válidamente sobre alguno de los asuntos incluidos en el respectivo Orden

del Día, habrá quórum para deliberar.- Las reuniones de las Asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, serán presididas por el consorcista que elijan los demás integrantes del acto, siempre que conozca las reglas para deliberar, del cómputo de votos, de la confección y firma y distribución de las actas que labrará en el libro respectivo.- El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones.- Le compete al comenzar la reunión, efectuar la lectura del Orden del Día, cuyo primer punto será la designación de dos copropietarios que conjuntamente con el Presidente, firmarán el acta de la Asamblea.- Se pondrá a consideración los distintos puntos del Orden del Día y se someterá a votación las distintas mociones, cuidando que los votos sean computados en la forma que establece el presente Reglamento.- CÓMPUTO DE VOTOS: Cualquiera sea la clase de los asuntos a tratar, así como la mayoría exigida por la ley o por este Reglamento de Copropiedad, los votos se computarán conforme lo establecido en el art. 2060 del CCyC.- REPRESENTACIÓN: Los copropietarios podrán hacerse representar en las Asambleas por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder, con la firma del mandante, la que deberá cotejarse con el Libro de Registro de Firmas de propietarios.- Una misma persona podrá representar a dos copropietarios además de sí mismo.- La administración no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- En caso de existir un condominio por alguna de las unidades, los titulares deberán unificar representación. Las resoluciones tomadas en Asamblea sobre puntos que no consten previamente en el Orden del Día no tendrán efecto vinculante, no son de cumplimiento obligatorio y solamente podrán ser consideradas como sugerencia de los consorcistas que las hayan propuesto y/o votado afirmativamente.- AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas sobre puntos del Orden del Día serán definitivas y obligatorias aún para los copropietarios ausentes, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su no concurrencia.- La administración comunicará las resoluciones adoptadas en las Asambleas a la totalidad de los consorcistas.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. JURISDICCIÓN: El hecho de ser titular de dominio exclusivo de cada una de la unidades del edificio e integrante del Consorcio como propietario forzoso del terreno y las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y la aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse, para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, con exclusión

de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios que se constituyen no importan prórroga de jurisdicción.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. PODER ESPECIAL IRREVOCABLE: Los adquirentes de las unidades funcionales deberán otorgar en el momento de la adquisición, Poder Especial Irrevocable a favor del GCABA en concordancia con los artículos pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación por el PLAZO DE CINCUENTA AÑOS o hasta la cancelación del último gravamen hipotecario constituido a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que ocurra primero, para que en su nombre y representación confeccione y suscriba planos de modificación de mensura y subdivisión y firme escrituras de alta o modificación del Reglamento incorporando unidades, modificando porcentuales y sectores de propiedad exclusiva y/o común, fijando nuevos porcentuales para expensas, como así también suscribir convenio de constitución de servidumbre administrativa a favor de los Entes prestatarios de servicios Públicos que corresponda y todo instrumento público o privado que resulte menester a efectos de proceder a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de ésta Ciudad, Suscribir escrituras aclaratorias, complementarias o rectificatorias de cualquier índole, efectuar declaraciones juradas y realizar todo tipo de trámites ante cualquier Organismo Público o Privado, Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección General de Rentas, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, sus Direcciones, Secretarías, Subsecretarías y demás reparticiones. El hecho de suscribir la escritura de compraventa en su favor implica para todos y cada uno de los actuales o futuros propietarios de las unidades funcionales, su conformidad con la reserva y la RATIFICACIÓN de este Poder Especial Irrevocable, CIRCUNSTANCIA que deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. NOTAS: NOTAS DE PLANO: “**** .” Es transcripción fiel, doy fe.

ADMINISTRACIÓN PROVISORIA. CLÁUSULA TRANSITORIA: La primera Administración del edificio será designada en Asamblea de Copropietarios dentro de los 90 (noventa) días de inscripto el presente Reglamento y a propuesta de los titulares de las unidades funcionales. La designación y remoción de la administración se hará conforme lo establecido en el artículo décimo sexto de este Reglamento. Hasta tanto se celebre la Asamblea de Copropietarios mencionada, la administración

del edificio estará a cargo de la SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La compareciente agrega: a) que el edificio se encuentra asegurado contra riesgo de incendio, Póliza N°, con vigencia desde hasta, emitida por; b) Declara Bajo Juramento, en la representación invocada, que respecto de la deuda que pudiera existir en concepto de impuestos, tasas y contribuciones que perciba el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, asume dicha deuda y su monto, liberando de toda responsabilidad a la autorizante, conforme a lo dispuesto por el Código Fiscal vigente; c) Que su representado asume las deudas que pudieran surgir por Aguas y Saneamientos Argentinos S.A., liberando a la escribana autorizante de toda responsabilidad, de acuerdo al artículo quinto de la ley 22.427; d) Que el inmueble objeto de la presente no está afectado por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; e) Que su representado no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes; f) Declara bajo juramento que conoce el contenido de las Resoluciones de la U.I.F. números 11/2011 y 52/2012 y está comprendida en el listado de Personas Expuestas Políticamente; g) Declara bajo juramento que su representado no está incluido en el listado de Sujetos Obligados de la ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F.; y) Declara bajo juramento que no tienen restringida, ni limitada, su capacidad jurídica para el presente otorgamiento.

YO la Escribana Autorizante HAGO CONSTAR en base a la documentación presentada por la compareciente: I) TÍTULO ANTECEDENTE Y REGISTRACIONES: El inmueble objeto de la presente corresponde *****.- **II) CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:** Tengo a la vista los certificados expedidos por el precitado Registro bajo los números **** y ****, de dominio e inhibiciones, respectivamente, ambos de fecha ****, que agrego a la presente, con los que se acredita: a) Que el dominio del inmueble consta por la inscripción citada en la forma expresada, no se registran embargos, hipotecas, Litis, ni gravámenes de ninguna naturaleza, y b) Que su titular no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.- **III) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS:** a) El correspondiente a la Dirección General de Rentas y Empadronamiento Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no se requiere en virtud de lo dispuesto por el artículo 99 del Código Fiscal vigente. b) Del correspondiente a la empresa Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA .SA.), no surge deuda exigible a la fecha.- **IV)**

PARTIDA de origen: ** DV **.- V) VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA: *******
pesos. LEO a la compareciente quien, FIRMA en prueba de conformidad, ante mí,
doy fe.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: SUB ANEXO A X - MODELO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.