



COUNTRY CLUB ATLETICO BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Reglamento de Copropiedad y Administración



Reglamento de Copropiedad y Administración

“... el CLUB ATLÉTICO BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, es propietaria de un inmueble sito en la localidad de Francisco Alvarez, partido de Moreno, provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Almafuerte el que se designa según plano de mensura y unificación característica 74-40-84, como parcela 721 f, cuyo terreno de forma irregular tiene las siguientes medidas, superficie y linderos: mide en su costado al Nord Este, puntos AB 1.522,26 metros, lindando con la calle General Savio; su costado al Sud Este está formado por una línea quebrada que en el primer tramo, línea BC mide 892,30 metros, lindando con parte de las parcelas 722 h y 722 e; desde este punto hace un martillo en contra de su terreno, línea CD que mide 270 metros lindando con calle La Rioja; desde este punto retoma el rumbo anterior en una extensión de 397,80 metros, línea ED; lindando con calle existente, su lado Sud Oeste está integrado por tres tramos, el primero de los cuales, línea EF mide 139,21 metros lindando con calle Almafuerte, desde este punto forma un martillo en contra de su terreno FG en una extensión de 398,02 metros, lindando con calle existente; desde este punto retoma rumbo anterior en una extensión de 91 metros línea GH lindando también con calle existente; a partir de dicho punto la línea HI que completa el martillo, mide 398,08 metros y linda con calle Wells en medio con las manzanas 171,195 y 219; desde este último punto el segundo tramo del rumbo Sud Oeste línea IJ, mide 1.023,77 metros, y el tercero, línea JK mide 569,76 metros, lindando los dos últimos tramos descriptos y con dicho rumbo, sobre calle Almafuerte. Su rumbo al Nord Oeste está formado por varias líneas quebradas que en su primer tramo KL mide 634,77 metros lindando con parcelas 7, 8, 9, 10 y 1 de la fracción XVII; a partir de dicho punto se conforma un martillo a favor de su terreno, línea LM, que mide 84,20 metros mirando al Nord Este y linda con calle Atuel; desde dicho extremo y entre los puntos MN se miden 134,52 metros en línea con rumbo Sud Este que completa el martillo y linda con calle Sócrates; desde el punto N mencionado retoma su rumbo Nord Este en una extensión de 351,13 metros, línea NO, lindando con calle La Rioja; desde este lugar y con rumbo Nord Oeste hace un martillo en favor de su terreno, línea OP, que mide 369,70 metros lindando con calle Thompson; desde el último punto, con rumbo Nord Este se miden 134,16 metros, lindando con calle La Madre; desde ese punto y hasta cerrar la figura, línea QA, se miden 419,23 metros, lindando con calle José Luis Cantilo.- Superficie total 2.166.813,80 metros cuadrados, según plano de mensura de subdivisión para someter al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) confeccionado en origen por el agrimensor don Jorge Frost, característica 74-34-79 y ratificado por los agrimensores don Eduardo Sylvester y don Gustavo S. Rodríguez en Agosto de 1984, el que fue aprobado por el Departamento Propiedad Horizontal de acuerdo con los términos del decreto 2489/63 y las disposiciones 75/58 y 91/58 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial dependiente del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 11 de Noviembre de 1987. El bien descripto, según el último de los planos referidos, tiene las mismas medidas lineales, de superficie y linderos consignadas precedentemente.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción IV, Sección rural, Parcela 721 f., Partida 138.454. Le CORRESPONDE al CLUB ATLÉTICO BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, a mérito de los siguientes antecedentes: I) a) Lote tres de la quinta sesenta y siete, por compra efectuada a don Patricio Adolfo Antonio Laura, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980, pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López doña Blanca T. Franco al folio 19 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980, bajo el número 1025 del partido de Moreno.- b) Lote cuatro de la quinta sesenta y siete, por compra efectuada a don Eduardo Alberto Laura, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980, pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López doña Blanca T. Franco al folio 16 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980 bajo el número 1026 del partido de Moreno.- c) Lote cinco de la quinta sesenta y siete, por compra efectuada a don Juan Pablo Laura, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980, pasada por ante la Escribana del partido de

Vicente López doña Blanca T. Franco al folio 10 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 10 de Abril de 1980 bajo el número 1553 del partido de Moreno.- d) Lote seis de la quinta sesenta y siete, por compra efectuada a don Guillermo Domingo Laura, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980, pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López, doña Blanca T. Franco al folio 1 del Registro N° 31 a su cargo la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980 bajo el número 1046 del partido de Moreno.- e) Lote siete de la quinta sesenta y siete, por compra efectuada a don Lauro Olimpio Laura, según escritura pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López doña Blanca T. Franco con fecha 2 de Enero de 1980 al folio 22 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 10 de Abril de 1980, bajo el número 1184 del partido de Moreno.- f) Los lotes tres y dieciséis de la quinta ochenta y cinco, por compra efectuada a don Julio César Becció, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980 pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López, doña Blanca T. Franco al folio 13 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980 bajo el número 1573 del partido de Moreno.- g) Lotes cuatro y quince de la quinta ochenta y cinco, por compra efectuada a doña Antonia Hilda María Becció de Laura según escritura de fecha 2 de Enero de 1980, pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López doña Blanca T. Franco al folio 7 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980 bajo el número 1323 del partido de Moreno.- h) Lotes cinco y catorce de la quinta ochenta y cinco, por compra efectuada a don Salvador Antonio Becció, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980 pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López, doña Blanca T. Franco al folio 4 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18 de Marzo de 1980 bajo el número 1398 del partido de Moreno.- i) Dieciséis lotes de terreno ubicados en el partido de Moreno, designados con los números seis de la quinta sesenta y tres; ocho, nueve y diez de la quinta sesenta y siete; seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce y trece de la quinta ochenta y cinco, y ocho, nueve, diez y once de la fracción XX, por compra efectuada a don Guillermo Domingo Laura, según escritura de fecha 2 de Enero de 1980 pasada por ante la Escribana del partido de Vicente López doña Blanca T. Franco al folio 28 del Registro N° 31 a su cargo, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 10 de Abril de 1980 bajo el número 1547 del partido de Moreno.- II) Por escritura del 20 de Noviembre de 1981 pasada ante el autorizante al folio 861 del registro N° 840 a mi cargo, se constituyó un condominio entre el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires y Larvia S.A. por el cual el primero de los nombrados adquirió de Larvia S.A. el 0,19382871 % indiviso de las fracciones 721 e y I conforme a los planos 74-212-74 y 74-7-54 respectivamente, transfiriéndose a favor de Larvia S.A. en ese mismo acto el 1% indiviso de los lotes relacionados en los apartados a) al i) del punto I precedente, de todo lo cual se tomó razón en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 6 de Enero de 1982 en las matrículas 5052 a 5057; 5059 a 5062 y 5064 a 5082 del partido de Moreno.- III) Por escritura del 27 de Agosto de 1982, pasada ante el autorizante al folio 316 del Registro N° 840 a mi cargo, el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires adquirió de Larvia S.A. el remanente del dominio de las fracciones 721 e y I relacionadas en el punto II, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, con fecha 12 de Diciembre de 1983 en las matrículas 5081 y 5082 del partido de Moreno, y de los lotes enumerados en los apartados a) al i) del punto I, tomándose razón en el registro respectivo con fecha 8 de Septiembre de 1982 en las matrículas 5052 a 5057, 5059 a 5062 y 5064 a 5080.- IV) Por escritura del 9 de Mayo de 1983 pasada por ante el Escribano del partido de Moreno don Edgardo M. Zanotto al folio 396 del Registro N° 12 a su cargo, las fracciones designadas en plano de mensura y desafectación de calles aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires con fecha 29

de Diciembre de 1981 con la característica 74-377-81 como parcela 721 G y 7 rural, por la compra a la Municipalidad de Moreno, la que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 23 de Junio de 1983 en las matrículas números 9134 y 9135 respectivamente. De lo relacionado, doy fe.- DE LOS CERTIFICADOS solicitados para la presente escritura al Registro de la Propiedad Inmueble, expedidos con fecha 2 del corriente mes y año, el de Inhibiciones bajo el número 025454 y el de Dominio con el número 025453; RESULTA: Que por el nombre de la entidad otorgante no se registran inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes, y que lo deslindado, cuyo dominio consta inscripto en la forma antes expresada sin haber sufrido modificación alguna, no reconoce embargos, locación ni hipotecas ni ningún otro derecho real o gravamen, por cuanto la hipoteca que informa el referido certificado ha sido cancelada, según surge de la escritura pasada con fecha 23 del corriente mes y año ante el autorizante al folio 103 de este Registro a mi cargo, la que se inscribirá con prelación a la presente, ni tampoco se encuentra afectado por las Leyes 4.564 y 14.005.- Según manifiestan los representantes de la entidad otorgante, no se adeuda suma alguna en concepto de impuestos municipales ni inmobiliarios, ni contribución de afirmados, hasta el 31 de Diciembre de 1987.- Y LOS COMPARECIENTES CONTINÚAN DICIENDO: Que en virtud de todo lo relacionado y de conformidad con lo establecido por la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sus decretos reglamentarios y leyes de aplicación subsidiaria, vienen por este acto a formalizar el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, conforme las cláusulas, títulos y artículos siguientes:

TITULO I - CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO.

ARTÍCULO 1 - Constitución y Domicilio del Consorcio. A los efectos de este instrumento, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 13.512, queda constituido el Consorcio de Propietarios que se denominará “COUNTRY CLUB ATLÉTICO BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES” integrado por los titulares del dominio exclusivo de las unidades funcionales y complementarias que se indican en el título II y condóminos en las partes comunes conforme se determina en el título III, todo lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los registros pertinentes. El consorcio tendrá su domicilio legal en la intersección de las calles Gorriti y Almafuerte de la localidad de Francisco Alvarez, partido de Moreno, provincia de Buenos Aires.-

TITULO II - CONFORMACIÓN DEL INMUEBLE. De acuerdo con el plano de mensura y subdivisión por el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, aprobado por la Dirección de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires bajo la característica P.H. 74-34-79, el inmueble se halla conformado como se detalla a continuación:

Artículo 2 - Area de Unidades Funcionales. Su superficie de abarque territorial en planta baja es de 1.765.855,48 metros cuadrados dividida en las unidades funcionales cuyas superficies se detallan en el Título XXV de este Reglamento.

Artículo 3 - Unidad Complementaria A. Es unidad complementaria de la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis, de propiedad del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. Su superficie de abarque territorial en planta baja es de 55.273,68 metros cuadrados.

Artículo 4 - Unidad Complementaria B. También es unidad complementaria de la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis, de propiedad del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. Su superficie de abarque territorial en planta baja es de 345.684,64 metros cuadrados.

Artículo 5 - Sectores de propiedad exclusiva. Son bienes de propiedad exclusiva las unidades funcionales y complementarias que se especifican en los artículos 2, 3 y 4 de este Reglamento.

Artículo 6 - Sectores y/o cosas de propiedad común. En concordancia con lo determinado en el artículo segundo de la ley 13.512 y en la aplicación que en particular corresponde a este Consorcio, se enumeran a continuación los bienes de propiedad común: a) El pórtico y la portería que conforman la entrada principal y las construcciones que se realicen en las unidades funcionales números 233, 234, 1186 y 1187, de conformidad con lo establecido en el artículo 10. b) Las entradas auxiliares o de servicios. c) El cerco perimetral. d) Las plazas; los pasos peatonales; la zona a lo largo del arroyo Las Catonas hasta línea que delimita las unidades funcionales números 1678 a 1697, 1721 y 1722, 1785 a 1797, 1811 a 1834, 2331 a 2313, 2290, 2492, 2515 a 2531, y 2725 a 2753 y las franjas de terreno destinadas a parque, situadas en el perímetro exterior, a continuación de los fondos de las unidades funcionales números 137 a 124, 112 a 96, 84 a 72, 1, 662 a 676, 688 a 712, 2354 a 2373, 2387, 2851, 2837 a 2823 y 2797 a 2772. e) La red vial interna que sirve de acceso hasta las unidades funcionales y complementarias, comprendiendo su estructura básica y carpeta asfáltica, cordones, banquetas, veredas, cancheros, alcantarillas, desagües, y cualquier otra que se le vincule. f) Las construcciones e instalaciones que se efectúen en los sectores detallados en el inciso d) así como también las plantaciones, tanto las correspondientes a estos sectores como a los indicados en los incisos a) , b), c), y e) de este artículo. g) La red de suministro de electricidad hasta la boca de acceso a cada unidad funcional y complementaria, comprendiendo todas sus instalaciones y elementos, salvo los que corresponda ceder a la empresa proveedora de la energía. h) La red de alumbrado de calles y accesos y sectores referidos en los incisos a), b) y d) de este artículo, comprendiendo todas sus instalaciones y elementos. i) La red de agua corriente potable hasta el punto de conexión a cada unidad funcional, comprendiendo tanques y demás instalaciones y elementos. j) Las redes de gas y/o de telefonía, si llegaren a instalarse, hasta el punto de conexión a cada unidad funcional y complementaria, y conforme lo determine en su oportunidad la Asamblea de Propietarios. k) Los bienes de uso para el desarrollo de las actividades correspondientes a la Administración del Consorcio. l) Los bienes de cualquier otra índole que se adquieran con el carácter de propiedad común por resolución de la Asamblea de Propietarios.

Título III - DESTINO DE LAS PARTES QUE CONFORMAN EL INMUEBLE. De propiedad exclusiva:

Artículo 7 - Destino de las Unidades Funcionales. a) En las unidades funcionales mencionadas en el título XXV con las excepciones de los incisos b) y c) de este artículo, solamente podrán efectuarse construcciones destinadas para habitación familiar. Un Reglamento Interno específico determinará las normas a que deberán ajustarse estas construcciones. b) La unidad funcional números 2956 estará destinada al complejo polideportivo del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. b 1) El acceso a la misma y a sus complementarias, así como el derecho al uso de sus instalaciones, se regirá por las disposiciones del estatuto del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires y las reglamentaciones que este establezca. c) El destino de las unidades funcionales números 233, 234, 1186 y 1187 está determinado en el artículo 10.

Artículo 8 - Destino de la Unidad Complementaria A. Estará destinada al desarrollo de un centro comercial orientado principalmente a atender los requerimientos de los copropietarios, sin desmedro del de los asociados del Club y/o afiliados de los Servicios Sociales del Banco de la Provincia de Buenos Aires. Su explotación estará a cargo del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, y los recursos emergentes de la misma, cualquiera sea su forma, deducidos los gastos, serán aplicados prioritariamente al mantenimiento, mejora y/o ampliación de las instalaciones del complejo polideportivo de su propiedad en el Country. El Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires hace expresa reserva de todos y cada uno de los derechos que tiene y le corresponden sobre esta unidad complementaria, en especial para transformarla en unidad funcional o en unidades funcionales, pudiendo a ese fin subdividir, vender, arrendar, darlas en concesión o disponer de ellas por cualquier otro título, todo ello sin cambiar su destino comercial.

Artículo 9 - Destino de la Unidad Complementaria B. En principio tendrá el carácter de reserva para expansión, con el destino y dentro de los porcentajes que se indican a continuación: Sesenta y ocho para recreación y deportes al aire libre; siete para servicios relacionados con recreación y deportes (vestuarios, sanitarios, guarderías, etc.) y comunitarios (escuela, destacamento policial, estafeta postal, etc.); cinco para vivero, y veinte para circulaciones y estacionamiento. Dichos porcentajes podrán ser variados por decisión del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, dentro de márgenes que no disminuyan el establecido para recreación y deportes ni superen el diez por ciento el destinado a servicios. El Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires constituye por el presente, servidumbre de extracción y distribución de agua, así como también de tránsito, a favor de las unidades funcionales enumeradas en el artículo 7 inciso a) en el rumbo Nord Este de esta Unidad Complementaria, dentro de la altura comprendida entre las unidades funcionales linderas números seiscientos sesenta y dos y seiscientos setenta. Esta servidumbre tendrá los siguientes caracteres: a) Perpetua y gratuita. b) Destinada exclusivamente a instalaciones de extracción y distribución de agua potable. c) El tránsito de vehículos y personas estará limitado a aquellos expresamente autorizados por la Administración del consorcio.

Artículo 10 - Destino de las unidades funcionales números 233, 234, 1186 y 1187. Las unidades funcionales números 233, 234, 1186 y 1187, de propiedad exclusiva del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, serán destinadas al edificio de la Administración del Consorcio y a dependencias para servicios de competencia de la misma exclusivamente. Conforme lo determinado en el artículo 40, el Administrador deberá gestionar la conversión de dichas unidades en superficie común, a cuyo fin queda facultado expresamente. Hasta que esta conversión quede formalizada, el Club constituye en favor del Consorcio derecho real de usufructo gratuito sobre las unidades funcionales referidas, siendo a cargo exclusivo de este todos los impuestos, tasas, contribuciones y gastos de cualquier naturaleza que ellos fueran y que afecten a dichas unidades. El consorcio queda expresamente facultado para realizar mejoras en las mismas y en especial a efectuar construcciones a nivel, aéreas y/o subterráneas, necesarias para el cumplimiento de las funciones y tareas correspondientes a la Administración. De propiedad común:

Artículo 11 - Destino de la portería que conforma la entrada principal. Constituirá el acceso permanente al Country, donde se efectuará el control de entrada y salida conforme a las normas que establezca la Asamblea de Propietarios. Dichas normas deberán contemplar en lo pertinente los requerimientos particulares del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, el referido control deberá ser ejercido durante las veinticuatro horas y por medio de personal idóneo en materia de seguridad.

Artículo 12 - Destino de los accesos auxiliares o de servicios. Serán de uso eventual según lo aconsejan las circunstancias. La decisión será facultativa del Administrador, sin perjuicio de las resoluciones que pueda adoptar al respecto la Asamblea de Propietarios.

Artículo 13 - Destino del cerco perimetral. Tiene por finalidad delimitar el abarque territorial del Country, estando absolutamente prohibido efectuar en él modificaciones ni apoyos, salvo especies vegetales adecuadas para conformar cercos, los que no podrán sobrepasar su altura.

Artículo 14 - Destino de las plazas y otras zonas parquizadas. Estos lugares estarán destinados a paseo peatonal exclusivamente.

Artículo 15 - Destino de la red vial interna. Esta red estará destinada a la circulación de vehículos automotores o de tracción personal. Los conductores deberán poseer licencia expedida por la autoridad competente. La velocidad máxima de circulación será de 20 kilómetros por hora. Como principio de orden general, no podrá estacionarse sobre la calzada ni en las banquetas. La Asamblea de Propietarios establecerá las normas de aplicación para los casos en que eventualmente se supere la capacidad de estacionamiento en una unidad funcional.

Artículo 16 - Destino del curso de agua “Arroyo Las Catonas”. Dentro de las disposiciones de la autoridad oficial competente, podrán realizarse actividades recreativas, con sujeción a las normas que dicte la Asamblea de Propietarios. Para la zona adyacente parquizada es de aplicación lo establecido en el artículo

14. TITULO IV - PORCENTAJES. Se establecen los siguientes coeficientes de proporcionalidad, según se detalla en el título XXV.

Artículo 17 - De Dominio. Calculados sobre la base de las superficies de abarque territorial en planta baja de las unidades funcionales y complementarias.

Artículo 18 - “A” De gastos en los que participa el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. Serán calculados sobre la base de las superficies de abarque territorial en planta baja de las unidades funcionales de propiedad exclusiva. Se exceptúan las unidades complementarias A y B de la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis, de propiedad del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, en razón de no estar alcanzadas por servicios de carácter común. No obstante, si a las mismas les correspondiera algún tributo o gasto en particular que deba ser abonado por el Consorcio, el Administrador efectuará la liquidación proporcional respectiva.

Artículo 19 - “B” De gastos en los que no participa el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires. Serán calculados sobre la base de las superficies de abarque territorial en planta baja de las unidades funcionales de propiedad exclusiva, con excepción de la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis y sus complementarias.

Artículo 20 - Derechos emergentes de los porcentajes. a) Los porcentajes resultantes de lo indicado en el artículo 17 determinan el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre el abarque territorial con relación al conjunto del inmueble. b) Los porcentajes resultantes de lo indicado en los artículos 18 y 19

determinan el valor proporcional respectivo del derecho de cada propietario sobre los sectores y/o cosas de propiedad común enunciados en el artículo 6, así como también el valor del voto para los casos comprendidos en el artículo 45 inciso f). Las proporciones a que se refieren los incisos a) y b) precedentes son definitivas, siendo variables en los casos en que se unifiquen dos o más unidades funcionales para formar una sola, en cuya circunstancia se modificarán aplicándose la proporción resultante de sumar los porcentajes de las unidades unificadas. En ningún caso se tendrá en cuenta el acrecentamiento del valor de las construcciones o mejoras u obras de embellecimiento que un propietario introdujera en la unidad de su dominio. Los coeficientes fiscales no han sido tenidos en cuenta para la determinación de los porcentajes de dominio y de gastos.

TITULO V - GASTOS COMUNES Y CONTRIBUCIÓN A LOS MISMOS.

Artículo 21 - Cada propietario estará obligado a contribuir al pago de las cargas comunes que devenguen el uso, mantenimiento, administración y resguardo de la seguridad general, en la proporción que resulte de aplicar los porcentajes indicados en el artículo 19, y según corresponda conforme lo que se establece en el artículo 23.

Artículo 22 - Son gastos comunes, sin que la enunciación tenga carácter taxativo, los siguientes: a) Las tareas de índole administrativa y los gastos necesarios para su ejecución y derivados de las mismas. b) La limpieza, cuidado, mantenimiento, reparación, remplazo, suministros y consumos, de los sectores y/o cosas enumeradas en el artículo 6. c) La prestación del servicio de seguridad. d) El mantenimiento y reparación de los accesos sobre zanjas y de las veredas, por causas no imputables al propietario respectivo. e) La recolección de residuos. f) El corte de césped en las unidades funcionales de propiedad exclusiva, mientras no exista edificación en las mismas. Si existiera, pero el predio adoleciese de falta de corte de césped -o sea que este sobrepase una altura de quince centímetros- o de falta de limpieza, el Administrador intimará a corregir la situación dentro de un plazo de diez días hábiles de recibida la notificación, transcurridos los cuales sin que se haya procedido conforme lo intimado, mandará ejecutar las tareas necesarias con cargo al propietario incumplidor. A este fin el propietario declara por el presente acordar el libre acceso al terreno que constituye su unidad funcional. El mismo procedimiento se aplicará en caso de falta de corte o cuidado de los cercos. g) Los cruces de las redes de suministro de electricidad y agua, y de gas y/o telefonía si estas llegaran a instalarse, hasta el punto de conexión de cada unidad funcional, cuando dichas redes se extendieran solamente por una de las veredas. Salvo prohibición por autoridad competente, los cruces serán subterráneos. h) Las instalaciones destinadas a señalización vial e información, ubicadas en los sectores y/o cosas enumeradas en el artículo 6. i) Los emergentes de la contratación de seguros. j) Impuestos, tasas y contribuciones que graven los sectores y/o cosas de propiedad común. k) La remuneración del Administrador y gastos inherentes a la función. l) Las remuneraciones del personal en relación de dependencia y los aportes correspondientes a cargo del empleador. ll) La vestimenta uniforme del personal en relación de dependencia. m) La contratación de servicios de terceros para la ejecución de trabajos comprendidos en este artículo, o para asesoreamiento. n) La atención de obligaciones financieras contraídas por el Consorcio, por resolución de la Asamblea de Propietarios. ñ) Las donaciones con destino específico acordadas por la Asamblea de Propietarios. o) Cualquier obra dispuesta por la Asamblea de Propietarios, no comprendida en el objeto del inciso b) de este artículo. p) Cualquier otro gasto inherente al interés común, que efectúe el Administrador dentro de sus atribuciones, o con la conformidad del Consejo de Administración según se determina en el artículo 49 inciso f) o dispuesto por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 23 - El Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, titular de la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis y sus complementarias A y B, no participará en la contribución para los siguientes gastos comunes: a) Las remuneraciones y vestimenta uniforme del personal en relación de dependencia y/o contratado destinado a tareas de índole administrativa y de mantenimiento del área residencial, y los gastos e inversiones necesarios para su ejecución y/o derivados de las mismas. Se exceptúan las remuneraciones y gastos del Administrador, sobre los que sí contribuirá el Club. Queda aclarado también que el Club participará en las inversiones y gastos correspondientes a los edificios a que se refieren los artículos 6 inciso a) y 10, y a cualquier otro que pudiera adquirirse o alquilarse para las actividades de la Administración. b) Los relacionados con el servicio de agua corriente potable. Si el Club llegara a solicitar la prestación del servicio en forma permanente para la unidad complementaria B, en razón de las instalaciones referidas en el artículo 9, y ello resultara factible, será motivo de consideración por la Asamblea de Propietarios, la que podrá fijar un canon compensatorio. c) Los relacionados con el cuidado y mantenimiento de las especies que conforman la forestación general, así como el corte de césped. d) Los cruces de las redes de suministro de servicios a que se refiere el inciso g) del artículo 22. e) La señalización vial en el interior de los sectores. f) Cualquier otro gasto que apruebe la Asamblea de Propietarios y esta misma decida excluir.

TITULO VI - DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS. FORMA Y PLAZO PARA SU PAGO.

Artículo 24 - A los efectos de la determinación del monto que cada propietario deberá abonar en concepto de gastos comunes, el Administrador someterá anualmente el presupuesto a consideración de la Asamblea de Propietarios. Sobre la base de lo que la Asamblea resuelva, mensualmente cada propietario recibirá una liquidación en el domicilio electrónico de su unidad funcional o en el domicilio especial constituido en la Administración, con el importe a abonar calculado por aplicación del coeficiente de proporcionalidad correspondiente, el que deberá ser hecho efectivo bajo las diferentes modalidades que la Administración fije.

Artículo 25 - Transcurrido el plazo indicado para el pago y no habiendo sido este efectuado, se liquidarán los recargos compensatorios y punitivos que determine la Asamblea de Propietarios. Los gastos que ocasionen los de Reserva u otras reclamos por falta de pago serán a cargo del deudor.

Artículo 26 - Para las recaudaciones destinadas a Fondo de Reserva u otras que determine la Asamblea de Propietarios, regirá en lo pertinente lo dispuesto en los artículos 24 y 25 precedentes.

Artículo 27 - Si la falta de pago llegara a comprender tres liquidaciones consecutivas, se recurrirá a la vía judicial ejecutiva. Previamente el Administrador intimará al deudor por medio fehaciente al pago de la deuda con más sus recargos y gastos, dentro de un plazo de diez días corridos, bajo apercibimiento de solicitar el embargo y venta en público remate de la unidad funcional de su propiedad, con todo lo construido, instalado y plantado en ella, y/o de otros bienes que tuviese. Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el Administrador. Las prórrogas que pudieran concederse al deudor, así como los pagos a cuenta que se recibieran, en cualquier forma y condiciones que sean, no importarán novación en ningún caso.

TITULO VII - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 28 - En cuanto a Documentación: a) Entregar al administrador, mediante constancia fehaciente, una copia autenticada del testimonio de la escritura traslativa de dominio, dentro de los treinta días de la expedición de este. b) En los casos de locación o facilitación del uso de la unidad a un tercero, comunicar al Administrador, con constancia fehaciente, el nombre y documento de identidad del locatario o del beneficiario del uso, así como también de los demás habitantes. c). El Country proporcionará el domicilio electrónico de la unidad funcional para el envío de las notificaciones, liquidaciones y comunicaciones de cualquier índole relacionadas con su carácter de copropietarios. El Propietario podrá constituir ante el Consorcio mediante notificación con constancia de recepción, domicilio especial para los mismos fines. En caso que no hubiere constituido domicilio especial, las notificaciones serán cursadas al domicilio electrónico. En todos los casos los envíos efectuados tendrán plena validez. La constitución de domicilio especial no importa prórroga de la competencia. La notificación al domicilio electrónico provista por el Country tendrá la misma validez que la efectuada al domicilio especial. d) Devolver las credenciales de acceso al Country antes de la formalización del acto de transmisión del dominio. En caso de no cumplir con este requisito, el escribano deberá retener el importe de la penalidad que corresponda, según se establece en el artículo 31.

Artículo 29 - En cuanto a Obras en unidades de propiedad exclusiva: a) Presentar a la Administración el proyecto de construcción de vivienda, con ajuste a las disposiciones del Reglamento Interno de Construcción. b) Ejecutar inmediatamente en la unidad de su propiedad los arreglos y/o reparaciones cuya omisión pueda ocasionar daños o inconvenientes a los demás propietarios. c) Permitir, toda vez que sea necesario, el acceso a la unidad al Administrador y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común. Estas personas deberán estar autorizadas por la Administración. En caso de ausencia deberá designar depositario de las llaves de la vivienda o dependencias independientes, y poner en conocimiento del Administrador el nombre y domicilio, a los efectos señalados.

Artículo 30 - En cuanto a Comportamiento comunitario: Se adopta el siguiente “Decálogo del buen vecino” elaborado por la Liga Pro Comportamiento Humano, cuyas normas tienen valor interpretativo de lo dispuesto en este Reglamento en general y en este título en particular: 1° - Entender que la convivencia pacífica es el patrimonio de los seres evolucionados y el basamento de la felicidad social. 2° - Advertir que el derecho propio tiene su límite y que ese límite está señalado por el derecho de los demás. 3° - Reprimir toda actitud que altere el orden común y pueda afectar la tranquilidad ajena. 4° - Imponer moderación en el tono de las conversaciones familiares, en las disputas hogareñas y en toda otra manifestación doméstica que importe un agravio a los demás. 5° - Disponer la mayor buena voluntad a favor del auspicio de las iniciativas comunes que anticipen un beneficio para los cohabitantes de un inmueble o para los moradores de un barrio, de un distrito o de un ente comunal y contribuir a todo aquello que beneficie la estética edilicia. 6° - Hacer un culto de la cortesía, proyectándose a las demás familias vecinas, practicando la ayuda mutua, el ideal de servicio y los postulados de la permanente solidaridad. 7° - Adoctrinar a los niños en la escuela de la moderación en los juegos, la consideración al semejante y el respeto a la propiedad ajena, instándolos al ejercicio de la vinculación amistosa con los demás niños de la vecindad. 8° - Considerar que el amor a los animales no justifica el daño y las molestias que aquellos puedan ocasionar a los demás seres de la comunidad. 9° - Comprender que el ejercicio de una profesión, el desempeño de un oficio, el cultivo de una aptitud artística y la afición a emplear medios acústicos de distracción (radio, televisor, ortofónica, etc.) son manifestaciones de naturaleza personal que deben desarrollarse sin causar molestias o perjuicio a los

moradores directamente comunicados con la vivienda propia o el local de trabajo. 10° - Esmerarse por mantener cordiales relaciones, emplear un trato amable y demostrar una digna tolerancia con el convecino, dando a la vida de relación el sentido de las cultas y pacíficas convivencias. Seguidamente se indican algunas obligaciones y prohibiciones comprendidas en este artículo: a) Exhibir la credencial de acceso, toda vez que le sea requerida. b) No circular con vehículos a una velocidad superior a 20 kilómetros por hora. c) Conservar la mano derecha durante la circulación con vehículos. d) No estacionar en la calzada asfáltica ni en las banquetas. e) No accionar la bocina de los vehículos. Solamente se justificará su uso para evitar un accidente ante riesgo cierto e inminente. f) Está prohibida la circulación de vehículos cuyos escapes produzcan sonidos superiores al límite de decibeles fijado por la Municipalidad de Moreno, o en su defecto por la de la Ciudad de Buenos Aires. Dado el posible derecho de ingreso de los ocupantes, el vehículo en tales condiciones será situado con cargo en la zona de estacionamiento que se indique, fuera del área de las unidades funcionales referidas en el artículo 2. g) Facilitar el control de acceso al Country proporcionando a quienes visiten su unidad la autorización correspondiente. h) Informar a sus visitantes acerca de las disposiciones de este artículo en lo que les sea pertinente. i) Coadyuvar al mantenimiento de la limpieza general no arrojando desperdicios de ninguna índole, por más pequeños que sean, fuera de los lugares correspondientes. j) Coadyuvar al mantenimiento de la forestación general, brindando el mayor cuidado en lo que personalmente sea posible, a las especies que lo conforman. k) Evitar causar perjuicios a los animales de la fauna silvestre no dañinos. l) Animales domésticos: l 1) Mantenerlos atados de una manera tal que no puedan exceder el límite de la propia unidad. l 2) Para transitar deberán ser llevados atados, debiéndose tener presentes las condiciones de higiene propias de una convivencia comunitaria. l 3) Deberán estar vacunados según la ordenanza respectiva de la Municipalidad de Moreno. A requerimiento de la Administración deberá exhibirse el certificado correspondiente. ll) Está absolutamente prohibida la tenencia en las unidades funcionales de animales considerados no domésticos, como por ejemplo caballos. m) Mantener con esmero la respectiva unidad, tanto lo edificado como el terreno; especialmente, en lo que se refiere a este último, libre de todo desperdicio o elemento que atente contra la estética a juicio de la Administración. n) Atender el cuidado de los cercos conforme se indique en el Reglamento Interno de Construcción. ñ) Moderar el volumen de los medios audiofónicos, de manera que no excedan el límite de la propia unidad, y evitar, asimismo, la producción de otros ruidos que perturben la tranquilidad. o) No instalar carpas, ni estacionar carros, camiones, vehículos de transporte público, etc. En la propia unidad ni en los sectores de propiedad común. Podrán estacionarse casas rodantes al solo fin de su guarda. p) No poner de manifiesto actitudes contrarias a la moral y a las buenas costumbres. q) Cumplir y hacer cumplir a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión de la unidad, el presente Reglamento y las reglamentaciones internas que dicte la Asamblea de Propietarios.

Artículo 31 - Penalidades. Por el incumplimiento a las obligaciones establecidas en este título, se determinan las siguientes penalidades: a) De aplicación directa: Grado 3: Artículo 30 inciso e); Grado 5: Artículo 28 inciso d) y artículo 30 incisos c), k), y l 2); Grado 7: Artículo 30 incisos b), f), i), j), l 3), ll) y o). En el caso de reincidencia en infracciones al inciso b), el Administrador conjuntamente con el Consejo de Administración podrá disponer la prohibición de entrada del vehículo al Country por lapso determinado, de hasta 30 días en cada oportunidad. b) De aplicación previa intimación fehaciente: Grado 2: Artículo 28 incisos a) y b); Grado 5: Artículo 29 incisos b) y c), artículo 30 inciso n) y artículo 32. c) De aplicación previa advertencia verbal: Grado 3: Artículo 14 y artículo 30 inciso l 1); Grado 5: Artículo 30 incisos d), m), ñ) y p). La Asamblea de Propietarios determinará el valor correspondiente a un grado. Las sanciones podrán ser aplicadas conforme se indica a continuación: Por el Administrador: Artículo 28 incisos a), b) y d);

Artículo 29 inciso c). Por el Administrador o un miembro del Consejo de Administración: Artículo 29 inciso b); Artículo 30 incisos m) y n). Por el Administrador o un miembro del Consejo de Administración o un integrante del Servicio de Seguridad: Artículo 30 incisos b), c), d), e), f), i), j), k), l 1), l 2), l 3), ll), ñ), o) y p). Las sanciones podrán ser apeladas ante el Administrador, el que considerará el caso con el Consejo de Administración. La resolución adoptada podrá recurrirse ante la Asamblea de Propietarios. A este fin, el recurrente deberá proceder según se indica en el artículo 45 inciso j). Si la resolución resultara favorable a este, se reintegrará el importe abonado, a valor actualizado por el índice de precios al consumidor nivel general o el que lo remplace.

TITULO VIII - PUBLICIDAD.

Artículo 32 - En razón del carácter estrictamente residencial de las unidades funcionales comprendidas en el artículo 7 inciso a), no se podrá efectuar en las mismas publicidad alguna, salvo la relacionada con la construcción, que deberá contar con la autorización expresa de la Administración, y se limitará al lapso de ejecución de la obra. Con relación a la venta de lotes y viviendas, en el local de la Administración se instalará una cartelera para el anuncio por parte de los propietarios. La publicidad en esta cartelera estará sujeta a autorización del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, mientras esta entidad mantenga unidades para la venta.

Artículo 33 - En las áreas de propiedad común podrán efectuarse instalaciones publicitarias siempre que de ellas se obtenga algún beneficio para el Consorcio. La autorización deberá ser acordada por la Asamblea de Propietarios. No obstante, por causa y oportunidad fundadas, el Administrador, con la conformidad del Consejo de Administración, podrá acordar autorizaciones cuya validez no excederá del mes en que deba realizarse la Asamblea Ordinaria.

TITULO IX - RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.

Artículo 34 - Los daños que pudieran ocasionarse en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún propietario, así como los que pudieran ocurrir en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño, ya sea que este provenga de los hechos y/o de la propia negligencia o bien de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares. La Administración podrá disponer la reparación del daño, previa constancia de verificación ante escribano, y cargar el costo, si correspondiere, al copropietario, el que para su pago tendrá la misma obligatoriedad y condiciones que los gastos comunes. En el supuesto de no poder individualizarse al causante del daño, los gastos originados por los motivos expresados serán soportados por todos los propietarios, aplicándose al efecto los porcentajes establecidos en el artículo 18. Se exceptúan de esta obligación de ser soportados por todos los propietarios, los daños que pudieran ocasionarse en la unidad funcional número dos mil novecientos cincuenta y seis y en las unidades complementarias A y B, de propiedad del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, cuya reparación no será atendida por la Administración del Consorcio. No están comprendidos en esta excepción los cercos de dichas unidades en su parte lindera con otras unidades funcionales de propiedad exclusiva o con sectores de propiedad común, y la parte que constituye la servidumbre constituida a favor del Consorcio por el Club, referida en el artículo 9.

TITULO X - IMPUESTOS, GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE CADA PROPIETARIO.

Artículo 35 - Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades, así como los impuestos y tasas que graven las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo anterior.

TITULO XI - GASTOS POR SERVICIOS ESPECIALES.

Artículo 36 - Si un número de propietarios no inferior a diez dentro de un sector deseara contar con un servicio especial común a los mismos, el cual no fuera considerado de interés general por la Asamblea de propietarios, podrá ser contratado a cargo exclusivo de los interesados. Estas contrataciones deberán ser efectuadas con intervención de la administración.

TITULO XII -REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO.

Artículo 37 - Son órganos de representación y administración de la comunidad: a) El Administrador; b) La Asamblea de Propietarios.

Artículo 38 - El Administrador es designado y removido por la Asamblea de Propietarios. Será requisito poseer antecedentes que acrediten idoneidad. El plazo para el ejercicio de su función será de un (1) año, pudiendo ser sucesivamente renovado por igual término por la Asamblea. Para la designación de un nuevo Administrador, el Consejo de Propietarios recibirá los antecedentes de los postulantes que se presenten, seleccionará a tres de ellos que dará a conocer a la Asamblea y propondrá a uno. Si el propuesto no obtuviera la aprobación de las mayorías necesarias se pondrá a consideración de la Asamblea a un segundo postulante y luego, eventualmente, al tercero. Si ninguno obtuviera aprobación, la Asamblea podrá designar a quien crea conveniente.

Artículo 39 - El Administrador procederá como mandatario del Consorcio de Propietarios a los efectos de las prescripciones de la ley 13.512 y sus decretos reglamentarios. Son derechos y obligaciones del Administrador, además de los expresamente establecidos en dichas normas legales, los siguientes: a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y hacer cumplir e interpretar el Reglamento de Copropiedad y Administración, así como dichas resoluciones. b) Supervisar el control de acceso al Country, conforme la reglamentación que dicte la Asamblea de Propietarios. c) Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea de Propietarios como contribución al pago de las cargas comunes. d) Pagar con fondos del Consorcio las cuentas de gastos de carácter común causados como consecuencia de lo establecido en el artículo 22. e) Designar y despedir al personal del Consorcio y supervisar el cumplimiento de sus funciones. f) Determinar los procedimientos para el cumplimiento de las funciones asignadas al personal del Consorcio. g) Pagar cualquier reparación relacionada con lo establecido en el artículo 22. h) Contratar servicios de terceros para ejecutar trabajos comprendidos en el artículo 22, o para asesoramiento. En este último caso, con la conformidad del Consejo de Administración. i) Supervisar la ejecución de trabajos a cargo de terceros en los sectores y/o cosas de propiedad común. j) Llevar el registro de propietarios, con nombre y domicilio de los mismos, así como también de sus firmas. k) Expedir credenciales de acceso de los propietarios. l) Llevar los libros de Administración y de Actas y cualquier otro a que obliguen disposiciones legales u oficiales, y

hacerlos rubricar cuando corresponda. En el primero quedarán consignados los movimientos de fondos del Consorcio conforme el procedimiento que apruebe la Asamblea de Propietarios; en el de actas se registrarán las resoluciones de las asambleas de propietarios. ll) Llevar el estado de cuentas de cada propietario. m) Expedir certificados de deudas o estados de cuentas de expensas comunes o de otra índole correspondientes a los propietarios. n) Llevar el inventario de bienes inmuebles y muebles. ñ) Efectuar las gestiones necesarias para mantener actualizados el plano de subdivisión y el Reglamento de Copropiedad y Administración. o) Hacer uso del Fondo de Reserva en situación de emergencia e informarlo dentro de las 48 horas al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración. p 1) Efectuar las citaciones para las asambleas con sujeción a lo indicado en el artículo 45. p 2) Remitir a los integrantes del Consorcio con diez días de anticipación como mínimo con respecto al señalado para la reunión de la Asamblea Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiere sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad, así como también el presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero. p 3) Remitir a los integrantes del Consorcio copia de las actas de las asambleas, dentro de los diez días de suscriptas por los señores Presidente y Secretario. p 4) Certificar copias de actas de asambleas. q) Efectuar inspecciones en los sectores de propiedad exclusiva, toda vez que ello sea necesario en relación con el resguardo de los intereses de la comunidad. r) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad y Administración y a las reglamentaciones internas establecidas por la Asamblea de Propietarios, y aplicar las penalidades correspondientes. s) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de las unidades, dando intervención, si lo considera conveniente o necesario, al Consejo de Administración. t) Difundir, por medios impresos o por las instalaciones a que se refiere el artículo 22 inciso h), las informaciones, advertencias y consejos que considere convenientes para el logro de una mejor vida comunitaria. u 1) Presentar al Consejo de Administración las rendiciones de cuentas a los propietarios, para su verificación. Ello, sin perjuicio de su remisión a aquellos. u 2) Requerir, cuando lo juzgue conveniente, la opinión del Consejo de Administración sobre temas de interés común. u 3) Proporcionar al Consejo de Administración la información y elementos que solicite para el cumplimiento de sus funciones. v) Formular ante las autoridades públicas competentes, cualquier reclamación relativa a cuestiones de interés del Consorcio. w) Representar al Consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales o provinciales, en cualquier gestión o asunto relacionado con los intereses del mismo.

Artículo 39 bis - Protección de Datos. Obligaciones del Administrador: El Administrador en su carácter de responsable y mandatario del Consorcio está obligado a la protección de los datos – ya sean en soporte electrónico, papel u otro medio que los reemplace- de los integrantes de la comunidad del Country Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, como ser y sin limitarse a: datos de liquidaciones de expensas, titulares de unidades funcionales y su grupo familiar, inquilinos, visitas, datos de control de acceso, videos de cámaras de seguridad, y todo otro dato o base de datos que contenga datos personales de la comunidad. Del mismo modo deberá guardar el mayor celo y cuidado de los denominados backups y ficheros que contengan tales datos. A tal fin, los datos deberán ser resguardados en equipamientos adecuados y actualizados, ya sean informáticos o físicos o los que en el futuro los reemplacen, que exclusivamente se encuentren en las instalaciones de la Administración, operado por personal propio de ésta, con estricto marco de protección, resguardo y confidencialidad, con clara identificación de quién accede a los mismos, su log de actividades y registro de incidentes de seguridad en materia de datos, y bajo la prohibición expresa que los mismos puedan ser administrados, cedidos, accedidos o procesados por ningún tercero ajeno a la Administración de este Consorcio. En esta operatoria será pilar y deberá garantizarse el principio de

autonomía informativa, como así también los debidos derechos de ejercicio de acceso, rectificación y supresión de datos por parte de los titulares de los datos a sus propios registros. Además, deberán garantizarse la eliminación sistemática de la información desactualizada y claves caducas. En todo momento el Administrador deberá garantizar el debido cuidado de los datos antes mencionados como bajo la categoría de dato sensible en los términos de la Ley 25.326, o la categoría que le sea equiparable a la mayor protección brindada por la normativa que en un futuro la reemplace, como así también mantener la inscripción de las bases de datos en el Registro Nacional de Bases de Datos o los registros que en el futuro lo reemplacen. El incumplimiento de algunas de las obligaciones arriba detalladas será considerado falta grave.

Artículo 40 - El Administrador y representante legal del Consorcio está expresamente facultado por el presente para actuar por sí o por apoderado en representación del Consorcio en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendientes o se le susciten en delante de cualquier fuero y jurisdicción que sean, incluso tribunales del trabajo, municipal de faltas y de policía administrativa y comisiones de conciliación, a cuyo efecto tiene facultad para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales y administrativas que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de este y otros derechos, comprometer en árbitros, juris y arbitradores, prestar juramento, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de los bienes de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, 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 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 disposiciones legales o por decisión de la Asamblea de Propietarios, formular protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, intentar recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar los que estime convenientes, pudiendo sustituir el mandato. Asimismo está expresamente facultado para efectuar operaciones en entidades financieras a nombre del Consorcio y a su orden, tales como apertura y cierre de cuentas corrientes, cuentas de ahorro, inversiones a plazo, y todas aquellas operaciones que no constituyan una obligación de carácter crediticio, dado que estas últimas solamente podrán ser contraídas por resolución de la Asamblea de Propietarios. De considerarlo conveniente, alguna de dichas cuentas podrá abrirla además de a su orden, a la recíproca con dos miembros cualesquiera del Consejo de Administración, estos conjuntamente. Lo mismo podrá ser aplicado para las inversiones y operaciones mencionadas. Además, en particular con respecto a la Dirección de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, se faculta al Administrador para: a) Solicitar el retiro de la tela original del plano de subdivisión P.H. 74-34-79 a los fines de su actualización, así como en razón de cualquier otro trámite para el que sea necesaria. b) Designar apoderado, a efecto de proceder a dicho retiro, al agrimensor que tendrá a cargo la actualización y/o tramitación, cuyas gestiones, por implicar la indisponibilidad o traba transitoria del dominio, tendrán lugar regularmente durante los meses de Agosto, Septiembre y Octubre de cada año. c) Gestionar la formalización de las modificaciones que correspondan a este Reglamento a causa de la incorporación de construcciones o

por la reforma de perímetros de unidades por anexión, unificación, subdivisión o redistribución de las superficies de las mismas, o de estas y superficies comunes, y firmar las escrituras respectivas.

TITULO XIII - MODIFICACIÓN DE SUPERFICIES.

Artículo 41 - Las superficies cubiertas de las unidades funcionales consignadas en el plano de subdivisión referido, podrán ser modificadas directamente por cada uno de los titulares de las mismas, con las limitaciones establecidas en el Reglamento Interno de Construcción, sin necesidad de conformidad de ninguna índole del resto de los propietarios, quedando desde ya autorizados irrevocablemente para realizar las modificaciones que crean convenientes en su unidad funcional, según las reglas y condiciones previstas en dicho reglamento. Los honorarios y gastos que deban abonarse a causa de esas modificaciones, estarán a cargo exclusivo de los propietarios respectivos. TITULO XIV - EJERCICIO FINANCIERO.

Artículo 42 - El ejercicio financiero durará un año, con las siguientes condiciones particulares: a) La rendición de cuentas por el Administrador a la Asamblea Ordinaria, así como también el inventario y el balance, comprenderán desde el 1° de Julio hasta el 30 de Junio del año siguiente. b) Las cuotas a recaudar para gastos comunes corresponderán a las erogaciones del periodo Noviembre a Octubre del año siguiente y surgirán del plan que al respecto apruebe la Asamblea Ordinaria. TITULO XV - FONDO DE RESERVA.

Artículo 43 - El Fondo de Reserva tendrá las finalidades siguientes: a) Cubrir eventualidades económicas. b) Destinos determinados por la Asamblea de Propietarios. El Fondo de Reserva se mantendrá invertido en Caja de Ahorros y/o en operaciones financieras en el Banco de la Provincia de Buenos Aires o en otra entidad que indique la Asamblea de Propietarios. Salvo indicación específica de la Asamblea de Propietarios, la forma y plazo de inversión será decidida en cada oportunidad por el Administrador con la conformidad del Consejo de Administración, previendo sus posibilidades de utilización en casos eventuales o conforme a programa de erogaciones.

TITULO XVI - SEGUROS CONTRA INCENDIO Y OTROS.

Artículo 44 - Los bienes inmuebles de propiedad común deberán estar permanentemente asegurados contra incendio por la suma que determine la Asamblea de Propietarios. Asimismo, la Asamblea de Propietarios resolverá acerca de la conveniencia de contratar seguros cubriendo otros bienes y/u otros riegos, preferentemente en la Caja de Jubilaciones, Subsidios y Pensiones del Personal del Banco de la Provincia de Buenos Aires. TITULO XVII - ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

Artículo 45 - Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución, que se establecen seguidamente: a) Citación y lugar. La citación, con indicación del carácter y asuntos a tratar, será remitida por el Administrador a cada uno de los integrantes del Consorcio o a sus representantes debidamente designados, por correo certificado, u otro medio con constancia de recepción, al domicilio constituido de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 inciso c), con una anticipación no menor de diez días corridos para las asambleas ordinarias y de cinco días también corridos para las extraordinarias. Las reuniones se celebraran conforme se indica a continuación: a 1) Asambleas ordinarias. El último viernes de Setiembre de cada año en el lugar y hora que señale el Administrador, con la conformidad del Consejo de

Administración. a 2) Asambleas extraordinarias. En el lugar, día y hora que señale el Administrador, con la conformidad del Consejo de Administración. b) Clases de asambleas. b 1) Asambleas ordinarias. Se celebrarán en la oportunidad indicada en el inciso a 1). En estas serán considerados la rendición de cuentas, el balance e inventario, y el informe del Administrador y del Consejo de Administración con respecto al desarrollo del ejercicio transcurrido, así como también el presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el venidero. Si fracasara la primera convocatoria por falta de quórum, se celebrará la asamblea media hora después en segunda convocatoria. Esta celebración en segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de propietarios presentes y cualquiera sea la suma de sus respectivos porcentajes. En la segunda convocatoria quedarán aprobados la rendición de cuentas, el balance, el inventario y el informe con respecto al desarrollo del ejercicio transcurrido, así como también el presupuesto de gastos y cálculo de recursos presentados por el Administrador, si no media en su contra con las razones correspondientes de las que se dejará constancia en acta, la mitad más uno de los votos de los asistentes. Si no concurriese ninguno de los propietarios a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia de ello en el libro de actas, con transcripción del orden del día, en cuyo caso la rendición de cuentas, el balance, el inventario y el informe con respecto al desarrollo del ejercicio transcurrido, así como también el presupuesto de gastos y cálculo de recursos, quedarán aprobados. b 2) Asambleas extraordinarias. Se celebrarán cada vez que el Administrador lo considere necesario, o a solicitud del Consejo de Administración, o cuando lo requiera fehaciente y con las razones del caso, un número de propietarios que represente por lo menos el cinco por ciento del total del Consorcio, computándose a tal efecto los porcentajes “A” asignados a sus respectivas unidades. c) Presidencia. Las asambleas serán presididas por el Administrador, debiendo en el acto de constitución de las mismas proceder a la designación de dos propietarios para firmar el acta conjuntamente con el presidente. En ausencia del Administrador los presentes podrán designar un presidente ad hoc mediante constitución previa de la sesión, presidida para esa emergencia por el de mayor edad. El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones en la asamblea. Durante las deliberaciones el presidente tendrá voz pero no voto, excepto cuando sea propietario. d) Reglas para deliberar. Serán establecidas a continuación de la designación de los dos propietarios que firmarán el acta. El orden para el uso de la palabra será asignado por el presidente conforme lo establecido en el inciso c) debiendo ser el mismo coincidente con la solicitación. La Asamblea determinará el tiempo máximo en que cada propietario podrá estar en el uso de la palabra en cada oportunidad. Todo ello, sin perjuicio de cualquier otra condición que la Asamblea decida establecer. e) Quórum. El quórum necesario para poder sesionar se obtendrá con la presencia de un número de propietarios cuyos porcentajes “A” asignados a sus respectivas unidades representen más del cincuenta por ciento. Se exceptúa el supuesto contemplado en el inciso b 1) del presente artículo, relativo a la segunda convocatoria. f) Cómputo de votos. Para los asuntos que impliquen un gasto del cual el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires no participe por aplicación de lo establecido en el artículo 23, cada propietario tendrá un voto por cada unidad funcional de su propiedad, excepto el Club, que tendrá voz pero no voto. En consecuencia, se aplicará el porcentaje “B” respectivo. Para los restantes asuntos el voto de cada propietario valdrá tanto como represente el porcentaje “A” asignado a la unidad funcional de su propiedad. Para tener derecho a voto, el propietario deberá estar al día con los pagos correspondientes a gastos comunes. g) Mayorías necesarias. g 1) Unanimidad - Se requiere el voto de todos los integrantes del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: g 1.1) Modificar y/o resolver sobre el destino asignado a las partes que conforman el inmueble, ya sean de propiedad exclusiva o común. g 1.2) Modificar y/o resolver sobre los porcentajes establecidos para cada unidad funcional. g 1.3) Modificar la conformación del inmueble, con excepción de lo previsto en el artículo 41. g 2) Mayorías de dos tercios - g 2.1) Se requieren los dos tercios de los integrantes del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: g 2.1.1) Reformar el Reglamento

de Copropiedad y Administración, con excepción de lo establecido en el artículo 41, y el Reglamento Interno de Construcción, debiéndose consultar previamente con respecto a este último a la Municipalidad de Moreno. g 2.1.2) Suprimir o suspender el funcionamiento de servicios generales. Queda aclarado que esta facultad no comprende servicios generales. Queda aclarado que esta facultad no comprende aquellos que constituyeron requisito para la aprobación del Country. g 2.2) Se requieren los dos tercios de los presentes en la asamblea para resolver sobre los siguientes asuntos: g 2.2.1) Realización de mejoras en las partes de propiedad común, incluidas construcciones nuevas e instalaciones de nuevos servicios generales. g 2.2.2) Obligar al Consorcio en operaciones de crédito quirografario y/o prendario con entidades financieras. g 2.2.3) Adquisición de bienes inmuebles con destino específico, y venta de estos mismos bienes. g 2.2.4) Determinación del monto de las penalidades por incumplimiento a disposiciones de este Reglamento. g 2.2.5) Nombramiento o remoción del Administrador. g 2.2.6) Dictado de reglamentaciones internas. g 3) Mayoría absoluta - Se requiere la mayoría absoluta -la mitad más uno- de presentes en asamblea para resolver sobre los asuntos no comprendidos en lo determinado precedentemente dentro del inciso g. g 4) Simple mayoría - La designación de dos propietarios para firmar el acta conjuntamente con el presidente y la designación de presidente ad hoc, conforme lo establecido en el inciso c) del presente artículo 45, será resuelta por simple mayoría de presentes en asamblea. h) Representación. Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por escribano, banco o verificada por el Administrador. Un mismo mandatario no podrá representar a más de cinco propietarios. El Administrador no podrá actuar como representante de ningún propietario. En caso de existir un condominio por alguna de las unidades, sus titulares deberán unificar la representación. i) Ausentes. Las resoluciones de las asambleas serán definitivas y válidas aun para los propietarios que no hayan concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. j) Orden del día - Tratamiento de temas diversos. En las asambleas solamente se tratarán los asuntos enunciados en el Orden del día. Cualquier propietario podrá hacer llegar sugerencias para ser tratadas en asamblea ordinaria mediante su inclusión en el Orden del día. A este fin la formulación deberá ser efectuada por escrito con constancia fehaciente de recepción hasta treinta días antes de la fecha de celebración de la asamblea ordinaria.

TITULO XVIII - PODER PARA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO.

Artículo 46 - Para el cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea de Propietarios que importen una modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, el Consorcio confiere por el presente poder a dos cualesquiera de sus copropietarios asistentes a la asamblea -que no deberán ser ni el presidente ni los designados para firmar el acta de la asamblea que resuelva la reforma- para que una vez acreditada su condición de tales ante el escribano interviniente, otorguen de manera conjunta la escritura modificatoria correspondiente.

TITULO XIX - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 47 - Integración. Estará constituido por catorce miembros titulares y catorce suplentes respectivos. Dos titulares y dos suplentes, designados por el Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires conforme se establece en el artículo siguiente, y dos titulares y dos suplentes por cada uno de los sectores internos que conforman el área residencial, a saber, según nomenclatura del plano original: I, de la unidad número 1 a la 591; II, de la 592 a la 1185; III, de la 1186 a la 1721; IV, de la 1722 a la 2289; V, de la 2290 a

la 2851, y Golf, de la 2852 a la 2955. Un titular y un suplente de cada Sector, como mínimo, deberán tener en él vivienda construida o en condición regular de ejecución. Los miembros titulares elegirán de entre ellos un presidente y un secretario. En caso de ausencia del presidente lo remplazará el secretario, y la ausencia de este será cubierta ad hoc. Corresponde al presidente convocar a reunión y suscribir las actas de las reuniones juntamente con el secretario, así como también las comunicaciones que se cursen al Administrador. El secretario llevará el libro de actas, en el que se dejará constancia de los miembros asistentes a las reuniones mediante su respectivo nombre y firma, así como también de los temas tratados y resoluciones adoptadas.

Artículo 48 - Designación. El Consejo de Administración será designado por la Asamblea Ordinaria por mayoría absoluta, con excepción de los representantes del Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires, cuyo nombramiento será efectuado por su Comisión Directiva e informado a la Asamblea. La designación, tanto para los nombrados por la Asamblea como por el Club, tendrá vigencia por un año, pero sus miembros podrán ser reelegidos conjunta o separadamente, hasta dos veces consecutivas, de manera que el término máximo continuado de actuación sea de tres años. Transcurrido un año podrán volver a ser electos y ejercer nuevamente la función por tres años consecutivos y así indefinidamente. Los cargos de los integrantes del Consejo serán desempeñados ad honorem, pero se les reintegrarán gastos debidamente comprobados, efectuados en cumplimiento de gestiones específicas. No podrán ser designados miembros del Consejo de Administración los propietarios en mora.

Artículo 49 - Funciones. a) Examinar las registraciones contables del Consorcio. b) Verificar las rendiciones de cuentas a los propietarios e informar oportunamente a la Asamblea. c) Decidir acerca de la forma y plazo de inversiones correspondientes al Fondo de Reserva, conforme lo indicado en el artículo 43. d) Considerar, a propuesta del Administrador, la contratación de servicios de terceros para asesoramiento. e) Emitir opinión sobre el desarrollo del ejercicio financiero, balance e inventario, presupuesto de gastos y cálculo de recursos. f) Emitir opinión cuando lo considere oportuno y para mejor ilustración previa de los copropietarios, acerca de otros asuntos a considerar por la Asamblea. g) Emitir opinión sobre temas de interés común a solicitud del Administrador. h) Formular al Administrador las observaciones, recomendaciones y sugerencias que estime pertinentes. i) Atender sugerencias de los copropietarios, analizarlas y, en su caso, transmitir las al Administrador con su opinión. j) Considerar con el Administrador la aplicación de sanciones, así como también apelaciones, conforme lo establecido en el artículo 31. k) Proyectar reglamentaciones. l) Velar por el cumplimiento de la ley y de los reglamentos. m) Considerar con el Administrador la fijación del lugar y hora para la celebración de las asambleas. n) Solicitar al Administrador la convocatoria a asamblea extraordinaria cuando lo estime necesario, y convocarla por su cuenta en ausencia o negativa a acceder a la solicitud, así como también ante la omisión de convocar en tiempo oportuno a la asamblea ordinaria. ñ) Designar a dos de sus miembros para intervenir en las operaciones referidas en el artículo 43. o) Adoptar medidas de emergencia ante la ausencia del Administrador, e informarlo en la primera oportunidad acerca de lo sucedido. Dada su finalidad esta facultad podrá ser ejercida por cualquiera de sus miembros, ya sea titular o suplente. p) Verificar la entrega de la documentación del Consorcio en caso de designación de nuevo Administrador.

Artículo 50 - Quórum y resoluciones. Deberá sesionar con quórum de siete miembros, cuatro de los cuales como mínimo habrán de ser titulares. Los suplentes tendrán voz pero no voto, salvo cuando actúen en remplazo del titular respectivo. Las resoluciones serán válidas cuando sean votadas como mínimo por la mayoría absoluta, es decir cuatro de los miembros presentes con derecho a voto.

TITULO XX - CERTIFICADOS.

Artículo 51 - El Administrador está facultado para certificar, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, estados de cuenta de los propietarios y copias de actas de asamblea.

TITULO XXI - VENTA, CESIÓN O TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES.

Artículo 52 - En caso de transmisión del dominio, el sucesor ocupará ipso jure su lugar en el Consorcio a partir de la fecha de la escritura traslativa de dominio. Por otra parte, el propietario cedente está obligado a comunicar al Administrador con suficiente anticipación, el nombre y domicilio del adquirente o cesionario y del escribano que otorgará la escritura traslativa de dominio. Asimismo, el propietario deberá exigir del adquirente que en la escritura exprese conformidad al presente Reglamento y a las reglamentaciones internas establecidas por la Asamblea de Propietarios. Esta obligación no excluye de manera alguna las que correspondan al escribano interviniente, en particular en lo relacionado con el requerimiento de información al Administrador sobre el estado de cuentas del cedente y la provisión al adquirente o cesionario de un ejemplar actualizado del reglamento de Copropiedad y Administración y de las reglamentaciones internas establecidas por la Asamblea de Propietarios, a los efectos de la notificación y conformidad del adquirente o cesionario. La falta de cumplimiento de lo precedentemente indicado, ya sea por parte del cedente o del escribano, no constituirá argumento oponible por parte del adquirente o cesionario para su sujeción a las disposiciones de dichos documentos reglamentarios. El cedente subrogará al cesionario en todos los derechos sobre cualquier resultado a su favor que arrojen las cuentas existentes en la Administración al momento de la cesión.

TITULO XXII - RESPONSABILIDADES CON RELACIÓN AL SUJETO.

Artículo 53 - En caso de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre una unidad funcional, que no sea a título de dueño, no tendrán intervención en el Consorcio los titulares de aquellos derechos, permaneciendo el nudo propietario o el titular registrado de sus derechos, en cuanto a sus relaciones con la entidad, con la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con ella y en el ejercicio de todos sus derechos de propietario, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros. Todo ello sin perjuicio de la facultad de conferir mandato a los efectos de su representación de acuerdo con lo determinado en el artículo 45 inciso h). Quien se encuentre en cualquiera de los casos precedentemente indicados, será solidariamente responsable con el propietario por el pago de las expensas comunes que correspondan a la unidad funcional, así como por los daños y/o perjuicios que el uso indebido de las cosas o por contravenciones a las normas que rigen en el Consorcio puedan provocar a este o a terceros. y/o perjuicios que el uso indebido de las cosas o por contravenciones a las normas que rigen en el Consorcio puedan provocar a este o a terceros.

TITULO XXIII - JURIDICCIÓN.

Artículo 54 - El hecho de ser titular del dominio exclusivo de una unidad de este Consorcio importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, así como también la obligación de someterse para toda

cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales del Departamento Judicial de Moreno y General Rodríguez , provincia de Buenos Aires, con exclusión de toda otra. La constitución de domicilio especial por parte del propietario, no importa prórroga de jurisdicción, tal como se establece en el artículo 28 inciso c).

TITULO XXIV - ADMINISTRACIÓN.

Artículo 55 - Designase en este acto al Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires como administrador del Country, con domicilio en la calle Hipólito Irigoyen 789, Vicente López, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, por el plazo de diez años a contar de la fecha de la presente escritura. Para el desempeño del cargo el Club queda autorizado para designar personas físicas o jurídicas.

TITULO XXV - UNIDADES FUNCIONALES, SUPERFICIES Y COEFICIENTES DE PROPORCIONALIDAD. De acuerdo con el plano P.H. 74 -34-79 referido en el título II, el Country Club Atlético Banco de la Provincia de Buenos Aires se conforma con las unidades cuyos datos se indican en el orden siguiente: UNIDAD FUNCIONAL DESIGNACIÓN - POLÍGONOS QUE LA INTEGRAN - SUPERFICIE CUBIERTA - SUPERFICIE SEMICUBIERTA - SUPERFICIE DESCUBIERTA - SUPERFICIE BALCON - SUPERFICIE TOTAL POLÍGONO - SUPERFICIE TOTAL UNIDAD FUNCIONAL - COEFICIENTE DE DOMINIO - COEFICIENTE DE GASTOS "A" Y COEFICIENTES DE GASTOS "B". Todas las superficies de consignan en metros cuadrados. UNO:

UNIDADES COMPLEMENTARIAS: A - 00-2957 - No tiene - No tiene - 55.273,68 - No tiene - 55.273,68 - 55.273,68 - No tiene - No tiene - No tiene.- B - 00-2958 - No tiene - No tiene - 345.684,64 - No tiene - 345.684,64 - 345.684,64 - No tiene - No tiene - No tiene - SUPERFICIES COMUNES: PLANTA BAJA: Descubierta: 366.730,03 - Muros y Tubos: 1.594,70. Total: 368.324,73.- PRIMER PISO: Muros y Tubos: 6,68 - Total: 6,68.- Superficie TOTAL: 368.331,41.-

TITULO XXVI - NOTAS DE LOS PLANOS: a) Plano del Agrimensor Jorge Frost: "NOTAS. 1) Ángulos no indicados son rectos o suplementarios. 2) Planos de obra aprobados por decreto municipal N° 509/77 de fecha 11/8/77. Exp. 4078-7515-C-75 y 4078-8242-C-75. 3) Factibilidad otorgada por Exp. 2400-7787-78. 4) Exp. Hidráulica 2406-5614-78. 5) No se construirán medianeras ni podrá edificarse sobre el deslinde de las unidades funcionales, se exceptúa de lo primero la medianera perimetral del predio. 6) La energía eléctrica será provista mediante una red proyectada y materializada a satisfacción de SEGBA quien realizará su prestación de servicio. 7) Pozos negros y cámaras sépticas independientes para cada unidad funcional. 8) El complejo deportivo contará con sistema cloacal. 9) Provisión de agua se realizará a través de una red de agua corriente domiciliaria de acuerdo a existencias municipales y O.S.N. 10) La recolección de residuos y eliminación del mismo se realizará por medio de compactadores o reducción del material en abono. 11) Pavimento del total de la red viaria realizando el acceso principal con cordón y resistencia de 5 toneladas por eje, al igual que las avenidas principales de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Obras Municipales de la Comuna. 11) El dominio de la unidad funcional 2956 deberá pertenecer al Club Banco Provincia. 12) Hasta tanto las parcelas identificadas como Circunscripción IV - Sección L - Fracción XV (parcelas 5 y 6) Fracción XX (parcelas 8 - 9 -10 y 11) - Quinta 63 (parcela 6) Quinta 67 (parcelas 3 a 10) y Quinta 85 (parcelas 3 a 7 y 12 a 16) y sectores de calles, no configuren un englobamiento apto para ser unificado a la parcela 721 d, la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales sobre las unidades funcionales, obligatoriamente deberán realizarse en condominio con la totalidad de las parcelas mencionadas y en una parte indivisa igual al porcentual de dominio que le correspondiera a la unidad funcional. 13) Las

circunstancias 11 y 12 deberán constar obligatoriamente en el Reglamento de Copropiedad y ser transcritas en todas las escrituras traslativas de dominio”.- b) Plano de los Agrimensores Eduardo Silvester y Gustavo S. Rodríguez: “1ra. RATIFICACIÓN: La presente ratificación tiene por objeto las siguientes tareas: 1) Adecuar el estado parcelario al plano de mensura y unificación 74-40-84. 2) Se origina la U. Complementaria A (Políg. 00-2957) a expensas de parte polígono descubierto común. 3) Se origina la unidad complementaria B (Polígono 00-2958) a expensas de la parcela 3 a (plano 74-76-83) que se incorporó por plano 74-40-84. 4) A expensas de los políg. 00-948 (U.F.948), 00-949 (U.F.949) y 00-950 (U.F.950) que desaparecen, se origina al polígono 00-2959 (U.F.2957). 5) A expensas de los políg. 00-1034 (U.F. 1034), 00-1035 (U.F. 1035) y 00-1003 (U.F. 1003) que desaparecen, se origina el polígono 00-2960 (U.F. 2958). 6) A expensas de los políg. 00-1047 (U.F.1047) y 00-1048 (U.F.1048), que desaparecen, se origina el políg. 00-2961 se forma la unidad funcional 2959. 7) A expensas de los políg. 00-2139 (U.F. 2139) y 00-2140 (U.F. 2140) que desaparecen, se origina el políg. 00-2962 se forma la unidad funcional 2960. 8) A expensas de los políg. 00-2141 (U.F. 2141) y 00-2142 (U.F. 2142) que desaparecen, se origina el políg. 00-2963 se forma la unidad funcional 2961. 9) A expensas de los políg. 00-2182 (U.F. 2182), 00-2183 (U.F. 2183) y 00-2184 (U.F. 2184) que desaparecen, se origina el políg. 00-2964 (U.F. 2962). 10) A expensas de los políg. 00-2268 (U.F. 2268) y 00-2269 (U.F. 2269), que desaparecen, se origina el políg. 00-2965 que forma la unidad funcional 2963. 11) A expensas de los polígonos 00-114 (U.F.114) y 00-122 (U.F.122), que desaparecen se origina el polígono 00-2966, el que junto con el polígono 01-01, que se incorpora, forman la U.F. 2964. 12) A expensas de los polígonos 00-1635 (U.F. 1635) y 00-1636 (U.F. 1636) que desaparecen, se origina el polígono 00-2967, el que junto con el polígono 01-02, que se incorpora, forman la U.F. 2965. 13) A expensas de los polígonos 00-170 (U.F.170) y 00-171 (U.F.171) que desaparecen, se origina el polígono 00-2968 (U.F. 2966). 14) A expensas de los polígonos 00-1625 (U.F. 1625), 00-1643 (U.F. 1643) y 00-1644 (U.F. 1644) que desaparecen, se origina el polígono 00-2969 (U.F. 2967). 15) A expensas de los polígonos 00-32 (U.F. 32), 00-33 (U.F. 33), que desaparecen, se origina el polígono 00-2970 (U.F. 2968). 16) Se actualizan medidas lineales y de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas en la totalidad de las unidades funcionales del inmueble. 17) Dar por construidas las unidades funcionales N° 169; 218; 270; 450; 1418; 1498; 1712; 1725; 1746; 1905; 2071; 2090; 2138; 2957; 2958; 2959; 2960; 2961; 2962; 2963; 2964; 2965; 2966; 2967 y 2968. El resto de las unidades funcionales son a construir. Se destacará el requisito que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se establezca antes de la terminación del edificio, deberá contener la constancia de tal situación y que ella ha sido tenida en cuenta a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de propiedad exclusiva concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos, durante los dos períodos que cabe distinguir en el funcionamiento del edificio; el primero transitorio, que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas; el segundo, definitivo, que comenzará al quedar finalizadas la construcción de las unidades funcionales faltantes. Sobre las unidades funcionales en construcción o a construir, solo podrán constituirse derechos reales sobre las partes de dominio exclusivo en un todo de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° del decreto 2489/63. 18) En el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio, se dejará constancia que de acuerdo al expediente 2406-5614/78 la Dirección de Hidráulica ha establecido que en la parcela 721 f se prohíbe realizar edificaciones de carácter permanente dentro de una zona de veinticinco (25) metros a partir del eje del canal correspondiente al arroyo Las Catonas rectificado. 19) La superficie descubierta común ha sido calculada por integración a la superficie de la parcela según mensura y de las superficies de dominio exclusivo determinadas en las respectivas láminas que componen el plano. 20) Se actualiza el estado dominial, catastral, notas, planillas de unidades funcionales y superficies comunes y se incorpora planilla de unidades complementarias. Se testan notas que han perdido vigencia (11 - 12 y 13). 21) Se confeccionan originales nuevos por destrucción de los

primitivos. 22) La responsabilidad del profesional actuante se circunscribe a los puntos arriba enunciados. 23) Convalidación técnica final (factibilidad) otorgada por disposición N° 2364/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano.- Exp. 4078-40.003/80.- La Plata, Agosto de 1984.- EDUARDO SYLVESTER Agrimensor-Mat. 949 (x). Vergara 1596. V. López - GUSTAVO S. RODRÍGUEZ Agrimensor - Mat. 951 (v). Calle 67 n° 370. La Plata”.- c) Nota de la planilla de Unidades Funcionales: “NOTA: Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las Unidades Funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio”.- Yo el autorizante dejo constancia: 1º) Que en plano del agrimensor Jorge Frost se han consignado dos notas con el número 11, y que la pérdida de vigencia indicada en la nota 20 del plano de los agrimensores Eduardo Sylvester y Gustavo S. Rodríguez (1ra. Ratificación) no alcanza a la que dice: “El dominio de la unidad funcional 2956 deberá pertenecer al Club Banco Provincia” y 2º) Que en el plano de los agrimensores Eduardo Sylvester y Gustavo S. Rodríguez - 1ra. Ratificación, los datos de las unidades funcionales números 1375 y 1377 consignados en la lámina número 6 no se correlacionan con las superficies respectivas que surgen de las mismas lineales del plano obrante en la lámina número 14, circunstancia que, por otra parte, incide en los coeficientes correspondientes.- LEO ...”

Es copia fiel de las partes pertinentes de las escrituras número cincuenta y seis del 25 de marzo de 1988 y número ciento cincuenta y cuatro del 15 de setiembre del mismo año, pasadas a los folios 122 y 521 respectivamente por ante el Escribano Dr. Enrique Oscar Soler, titular del registro número 840 de la ciudad de Buenos Aires.-