

22/04/2016

1º CIRCUNSCRIPCIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898

E 00441670
CE CE CU CU UN SE SI CEMa. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro Nº 425
Santa Fe

1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: José M. Eberhardt (Titular Fiduciario de Fideicomiso Fraga);

2 ESCRITURA NUMERO VEINTIUNO. En la ciudad de Santa Fe, República Argentina, a veintinueve (29) de abril

3 de dos mil dieciseis, ante mí escribana autorizante, comparece el señor José Martín EBERHARDT, argen-

4 tino, nacido el 9 de enero de 1984, apellido materno Bergero, documento nacional de identidad

5 30.489.576, c.u.i.t. 20-30489576-5, soltero y con domicilio en esta ciudad en calle Tacuarí 7382, que

6 justifica su identidad exhibiéndome su documento el que tengo a mi vista, en su calidad de Fiduciario

7 de "FIDEICOMISO FRAGA", con c.u.i.t. 30-71183524-1 y domicilio en esta ciudad, calle Tacuarí 7382,

8 quien me acredita la existencia del Fideicomiso y la calidad invocada, con el respectivo contrato for-

9 malizado mediante documento privado el 15 de marzo de 2011, cuyas firmas fueron certificadas por mí,

10 Acta 78, folio 81, del Registro de Intervenciones nº 425 de mi titularidad, cuya copia agrego a esta

11 matriz. José Martín Eberhardt es de mi conocimiento y manifiesta tener la propiedad fiduciaria del

12 siguiente inmueble: una fracción de terreno sin edificación con todas sus mejoras, que de acuerdo al

13 Plano de Mensura y Subdivisión confeccionado por el Ingeniero Eduardo Oliva, en agosto de 1958, ins-

14 cripto en la Municipalidad de Santa Fe, bajo el nº 6280, se ubica en esta ciudad, con frente a la

15 calle Laprida, forma esquina con el Pasaje sin Nombre, se determina como Lote XII (Doce) de la Manzana

16 nº 4709 N, mide: 11 metros de frente al Este, con igual contrafrente al Oeste, por 16 metros 24 centí-

17 metros de fondo y frente al Sur, e igual medida al Norte. Tiene una superficie libre de ochava de 176

18 metros 42 decímetros cuadrados y linda: al Este, con calle Laprida; al Sur, con Pasaje sin nombre; al

19 Oeste, con parte del lote IX, y al Norte, con el lote XIII. Descripción según título antecedente. Lo

20 descripto fue mensurado por la agrimensora Alicia G. Tomasella, en el plano de Mensura para Registra-

21 ción del objeto territorial legal para el Derecho Real de Propiedad Horizontal, inscripto en el Servi-

22 cio de Catastro e Información Territorial, Dirección de Topocartográfica de la provincia de Santa Fe,

23 el 10 de noviembre de 2015, bajo el número 183098 y según el mismo, el inmueble forma parte de la man-

24 zana municipal 4809, de la Ciudad de Santa Fe, Distrito Santa Fe, Departamento La Capital, se designa

25 como Lote 1, tiene frente al Este sobre calle Laprida y al Sur, sobre calle Pasaje R.M. Fraga por for-

040790



ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898



E 00441670
CE CE CU CU UN SE SI CE

1 mar esquina, entre las calles J.M. Gutierrez al Norte y Velez Sarsfield al Oeste, se ubica a los 70
2 metros 68 centímetros al Este de calle Velez Sarsfield y a los 22 metros 30 centímetros al Sur de
3 calle J.M. Gutierrez y mide: al Este, 6 metros línea A-B de la línea B hasta la línea C forma una
4 ochava que mide, 6 metros 99 centímetros; al Sur, 11 metros 29 centímetros línea C-D; al Oeste, 10
5 metros 95 centímetros línea D-E y al Norte, 16 metros 20 centímetros línea E-A. Tiene una superficie
6 el Lote 1 (Polígono ABCDEA) de 165 metros 40 decímetros cuadrados y linda: al Sur, con Pasaje R.M.
7 Fraga; al Oeste, con el Plano nº 6.280 propiedad de Ana María Tymoschuk; al Norte, con el Plano nº
8 100.678 P.H. Patricia T. Kellenberger y otros y al Este, con calle Laprida. Continúa diciendo el com-
9 pareciente, que ha resuelto someter el inmueble descripto al Régimen de Propiedad Horizontal pres-
10 cripto según el Título 5 artículos 2037 al 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación y demás
11 decretos y resoluciones de aplicación subsidiaria, y para ello otorga el siguiente REGLAMENTO DE PRO-
12 PIEDAD HORIZONTAL: ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento, CONFORME LAS DISPOSICIONES DEL
13 TITULO V del Libro CUARTO del Código Civil y Comercial de la Nación, queda constituido como persona
14 jurídica el Consorcio de Propietarios del edificio construido en el terreno ya deslindado, denominado
15 Edificio "FRAGA" que tiene entrada común por calle Pasaje R.M. Fraga 908 y exclusiva por Pasaje R.M.
16 Fraga 914 y calle Laprida 4865, 4869 y 4873 de la ciudad de Santa Fe, dándose aquí por reproducidas
17 las medidas, linderos y demás circunstancias ya especificadas en la descripción según plano de propie-
18 dad horizontal. El consorcio estará representado por él o los administradores que se designarán más
19 adelante, e integrado en las proporciones sobre las partes comunes del inmueble general, por los titu-
20 lares del dominio exclusivo de las unidades que se determinan en el artículo siguiente, cuya calidad
21 de propietarios lo demostrarán con el correspondiente título de propiedad. ARTICULO SEGUNDO: El edifi-
22 cio construido de acuerdo al Plano de Propiedad Horizontal mencionado, ofrece la siguiente división
23 destinada a sectores independientes para propiedad exclusiva, con su respectiva proporción de valores
24 respecto del total del inmueble, a saber: UNIDAD FUNCIONAL U1, POLIGONO 00-01 y 00-03, PLANTA BAJA:
25 Con entrada exclusiva por el número 914 de Pasaje R.M. Fraga y número 4869 de calle Laprida. Destino:

1 Vivienda. Polígono 00-01: Planta baja: Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 45 metros 75
2 decímetros cuadrados. Total: 45 metros 75 decímetros cuadrados. Propiedad Común. De Uso Exclusivo.
3 Descubierta: 17 metros 21 decímetros cuadrados. Polígono 00-03: Propiedad Exclusiva. Unidad Comple-
4 mentaria. Semicubierta: 12 metros 73 decímetros cuadrados. Total: 12 metros 73 decímetros cuadrados.
5 TOTAL U1: Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 45 metros 75 decímetros cuadrados. Unidad
6 Complementaria. Semicubierta: 12 metros 73 decímetros cuadrados. Total: 58 metros 48 decímetros cua-
7 drados. Propiedad común. De uso exclusivo. Descubierta: 17 metros 21 decímetros cuadrados. Propiedad
8 común. De uso común. Cubierta: 8 metros 24 decímetros cuadrados. Semicubierta: 5 metros 45 decímetros
9 cuadrados. Descubierta: 19 metros 66 decímetros cuadrados. Total: 50 metros 56 decímetros cuadrados.
10 Total superficie cubierta y semicubierta de la unidad: 72 metros 17 decímetros cuadrados. Porcentuales
11 según valor: 20,80 por ciento. UNIDAD FUNCIONAL U2, POLIGONO 00-02 y 00-04, PLANTA BAJA: Con entrada
12 exclusiva por el número 4865 y 4873 de calle Laprida. Destino: Vivienda. Polígono 00-02: Planta baja:
13 Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 32 metros 46 decímetros cuadrados. Total: 32 metros
14 46 decímetros cuadrados. Propiedad Común. De Uso Exclusivo. Descubierta: 5 metros 32 decímetros cua-
15 drados. Polígono 00-04: Propiedad Exclusiva. Unidad Complementaria. Semicubierta: 12 metros 73 decíme-
16 tros cuadrados. Total: 12 metros 73 decímetros cuadrados. TOTAL U2: Propiedad exclusiva. Unidad prin-
17 cipal. Cubierta: 32 metros 46 decímetros cuadrados. Unidad Complementaria. Semicubierta: 12 metros 73
18 decímetros cuadrados. Total: 45 metros 19 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso exclusivo.
19 Descubierta: 5 metros 32 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso común. Cubierta: 5 metros 82
20 decímetros cuadrados. Semicubierta: 3 metros 85 decímetros cuadrados. Descubierta: 13 metros 88 decí-
21 metros cuadrados. Total: 28 metros 87 decímetros cuadrados. Total superficie cubierta y semicubierta
22 de la unidad: 54 metros 86 decímetros cuadrados. Porcentuales según valor: 14,68 por ciento. UNIDAD
23 FUNCIONAL U3, POLIGONO 01-01, PLANTA PRIMER PISO: Con entrada común por el número 908 de calle Pasaje
24 R.M. Fraga. Destino: Vivienda. Polígono 01-01: Planta Primer Piso: Propiedad exclusiva. Unidad princi-
25 pal. Cubierta: 45 metros 75 decímetros cuadrados. Total: 45 metros 75 decímetros cuadrados. Propiedad



ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898



E 00441671
CE CE CU CU UN SE SI UN

común. De uso común. Cubierta: 6 metros 58 decímetros cuadrados. Semicubierta: 4 metros 36 decímetros cuadrados. Descubierta: 15 metros 70 decímetros cuadrados. Total: 26 metros 64 decímetros cuadrados.

Total superficie cubierta y semicubierta de la unidad: 56 metros 69 decímetros cuadrados. Porcentuales según valor: 16,61 por ciento. UNIDAD FUNCIONAL U4, POLIGONO 01-02 PLANTA PRIMER PISO: Con entrada común por el número 908 de calle Pasaje R.M. Fraga. Destino: Vivienda. Polígono 01-02: Planta Primer Piso: Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 45 metros 28 decímetros cuadrados. Total: 45 metros 28 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso común. Cubierta: 6 metros 52 decímetros cuadrados. Semicubierta: 4 metros 31 decímetros cuadrados. Descubierta: 15 metros 54 decímetros cuadrados. Total: 26 metros 37 decímetros cuadrados. Total superficie cubierta y semicubierta de la unidad: 56 metros 11 decímetros cuadrados. Porcentuales según valor: 16,44 por ciento. UNIDAD FUNCIONAL U5, POLIGONO 02-01, PLANTA SEGUNDO PISO: Con entrada común por el número 908 de calle Pasaje R.M. Fraga. Destino: Vivienda. Polígono 02-01: Planta Segundo Piso: Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 41 metros 06 decímetros cuadrados. Total: 41 metros 06 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso exclusivo. Descubierta: 4 metros 05 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso común. Cubierta: 6 metros 02 decímetros cuadrados. Semicubierta: 3 metros 98 decímetros cuadrados. Descubierta: 14 metros 37 decímetros cuadrados. Total: 28 metros 42 decímetros cuadrados. Total superficie cubierta y semicubierta de la unidad: 51 metros 06 decímetros cuadrados. Porcentuales según valor: 15,20 por ciento. UNIDAD FUNCIONAL U6, POLIGONO 02-02, PLANTA SEGUNDO PISO: Con entrada común por el número 908 de calle Pasaje R.M. Fraga. Destino: Vivienda. Polígono 02-02: Planta Segundo Piso: Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 45 metros 28 decímetros cuadrados. Total: 45 metros 28 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso común. Cubierta: 6 metros 45 decímetros cuadrados. Semicubierta: 4 metros 27 decímetros cuadrados. Descubierta: 15 metros 38 decímetros cuadrados. Total: 26 metros 10 decímetros cuadrados. Total superficie cubierta y semicubierta de la unidad: 56 metros cuadrados. Porcentuales según valor: 16,27 por ciento. TOTAL GENERAL. Propiedad exclusiva. Unidad principal. Cubierta: 255 metros 58 decímetros cuadrados. Unidad Complementaria. Semicubierta: 25 metros 46 decímetros

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



1 cuadrados. Total: 281 metros 04 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso exclusivo. Descubierta:
2 26 metros 58 decímetros cuadrados. Propiedad común. De uso común. Cubierta: 39 metros 63 decímetros
3 cuadrados. Semicubierta: 26 metros 22 decímetros cuadrados. Descubierta: 94 metros 53 decímetros cua-
4 drados. Total: 186 metros 96 decímetros cuadrados. Total superficie cubierta y semicubierta de la uni-
5 dad: 346 metros 89 decímetros cuadrados. Porcentuales según valor: 100 por ciento. Los valores de SUP.
6 B.C.U. Común han sido prorrateados de acuerdo al valor porcentual. ARTICULO TERCERO: Son cosas comunes
7 las que indica el artículo 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación y las que se encuentran
8 especificadas en el plano con los porcentuales correspondientes a cada parcela. ARTICULO CUARTO: Que-
9 dan comprendidos como bienes de propiedad común, todos los accesorios y cosas muebles que se incluyan
10 en el inventario que el administrador formule y que aprueben los copropietarios. ARTICULO QUINTO: La
11 calidad de ocupación asignada a las distintas partes del inmueble, así como la proporción establecida
12 para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, solo podrán modificarse por resolu-
13 ción unánime de todos los propietarios. ARTICULO SEXTO: Está prohibido a todo propietario u ocupante:
14 Ocupar de cualquier forma y para cualquier objeto, que no sea el propio de su destino y aunque fuere
15 en forma temporal, los lugares de propiedad de USO COMÚN. Degradar o destruir la unidad. Darle un des-
16 tino diferente del fijado. Impedir el ingreso al administrador o a persona por él comisionada, a su
17 unidad, con el fin de verificar y reparar daños que perjudiquen a bienes comunes u otras unidades.
18 Modificar el aspecto externo de la fachada con cualquier tipo de cerramientos o aberturas, etc.; colo-
19 car objetos colgantes o empotrados en las paredes que sobresalgan los límites de cada unidad funcio-
20 nal, tales como adornos, antenas, tenders para ropa, aparatos de aire acondicionado, fuera de los tipo
21 split en los lugares ya previstos, armarios, maceteros, etc; que afecten la fachada del edificio, los
22 bienes y servicios comunes o a otras unidades, o pongan en riesgo la integridad de las personas, sin
23 previa autorización de la asamblea. Está totalmente prohibido el ingreso, permanencia y/o residencia
24 dentro del edificio, ya sea en sus partes de uso común, o exclusivas de cada copropietario, de perros
25 de razas tales que puedan representar un peligro aunque éste sea solo potencial, como por ejemplo:



ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898



E 00441672
CE CE CU CU UN SE SI DO

gran danés, pitbull, dogo argentino, bull terrier, doberman, rotweiler, mastines, bull dog, etc., 1
gatos y de otros animales peligrosos, aún potencialmente o en forma hipotética o que emitan ruidos que 2
trasciendan la unidad de su propietario. Los propietarios de unidades funcionales, que deseen tener 3
perros y/u otros animales domésticos, que no sean potencialmente o hipotéticamente peligrosos, deberán 4
elear su pedido al administrador, quien evaluará si los autoriza o no; el propietario se compromete a 5
aceptar y respetar si por asamblea de copropietarios se solicita que no tenga más el animal en el edi- 6
ficio, por considerarlo peligroso o molesto; los animales no podrán circular solos por todo el edifi- 7
cio, el patio, etc. ni permanecer acompañados por su propietario en el hall central del edificio, 8
etc.; los animales deberán salir con su dueño por el portón de entrada del edificio. ARTICULO SEPTIMO: 9
Todo trabajo o actividad no habitual que produzca ruidos, de cualquier clase o naturaleza, podrán rea- 10
lizarse en los siguientes horarios, de 8 a 12 y de 16 a 20. El uso de aparatos de radio, televisión o 11
instrumentos musicales están igualmente sometidos a estos horarios, toda vez que su empleo trascienda 12
a las unidades vecinas. ARTICULO OCTAVO: El Administrador queda facultado para adoptar todas las medi- 13
das que juzgue necesarias o convenientes para asegurar un mejor uso de los bienes o servicios de pro- 14
piedad común y el respeto de las normas de convivencia, notificando sus disposiciones a todos los 15
copropietarios. En cumplimiento de dicho objetivo, podrá contratar empresas de limpieza y/o manteni- 16
miento, o personas que sin tener relación de dependencia con el consorcio se encarguen de ello. ARTI- 17
CULO NOVENO: De acuerdo con los artículos 2048 al 2055 del Código Civil y Comercial de la Nación, 18
corresponde a cada propietario en forma exclusiva el pago de los impuestos, tasas, servicios y contri- 19
buciones que correspondan a su unidad. Queda entendido por cargas comunes, a pagar por cada propieta- 20
rio en forma proporcional al porcentual asignado a su unidad, los gastos por: a) Administración. b) 21
Constitución de un FONDO DE RESERVA para atender eventuales o situaciones no previstas. c) Impuestos, 22
tasas, servicios y contribuciones de cualquier naturaleza, que graviten sobre el inmueble en su cali- 23
dad de "cosa común" y los gastos necesarios para preservación y/o mantenimiento de los mismos; d) 24
Reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuados por el administrador o por los 25



22/04/2016

1° CIRCUNSCRIPCIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898

E 00441673
CE CE CU CU UN SE SI TRMa. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro Nº 425
Santa Fe

1 propietarios, en su caso. e) Primas de seguros contra incendio del edificio y de los seguros que con
 2 trate el administrador en los casos que juzgue convenientes, para atender otros riesgos, como los de
 3 destrucción total o parcial del inmueble o los que correspondan por accidentes de trabajo o daños a
 4 terceros. f) Obras nuevas, innovaciones y mejoras en general, autorizadas por los copropietarios en la
 5 forma que para cada caso se indica, siempre a ejecutarse sobre bienes de propiedad común. ARTICULO
 6 DECIMO: Las liquidaciones por expensas comunes y las que correspondan a gastos extraordinarios del
 7 consorcio, deberán ser satisfechas dentro de los diez (10) días de ser presentadas para su cobro,
 8 pasado dicho plazo el responsable incurrirá en mora, la que se producirá en forma automática, sin
 9 necesidad de interpelación previa. Las no pagadas en plazo pagarán un interés compensatorio de cinco
 10 (5) por ciento mensual en favor del consorcio más los punitivos, gastos, y honorarios que correspon-
 11 dan. Será título ejecutivo suficiente el certificado de deuda expedido por quien ejerza la administra-
 12 ción, quien deberá detallar las expensas impagas, la cantidad nominal exigible y el vencimiento del
 13 plazo; las prórrogas o plazos que se acordaren no importarán novación. El ejecutado no podrá recusar
 14 sin causa al juez que intervenga y su única excepción será el pago. Pacto de solidaridad: Los inte-
 15 grantes del consorcio aceptan expresamente el pacto de solidaridad frente a las deudas de los consor-
 16 cistas constituidos en mora y se obligan en forma proporcional al pago de tales deudas. El administra-
 17 dor podrá debitarlas en las expensas de los demás integrantes del consorcio según porcentuales y
 18 características de la unidad deudora, en tales casos dichas sumas serán imputadas como anticipo del
 19 resultado definitivo del cobro judicial o extrajudicial de la deuda del moroso. ARTICULO DECIMO PRIME-
 20 RO: Queda designado administrador del inmueble la sociedad ESTUDIO e S.R.L., quien ejercerá su función
 21 por el plazo de CINCO año desde el día de hoy, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Cumplido el
 22 plazo establecido, si no existe pronunciamiento expreso de la Asamblea respecto a su remoción o nom-
 23 bramiento de nuevo administrador, se presume que existe tácita reconducción del Administrador en el
 24 ejercicio de sus funciones, con todas las facultades establecidas por ley y en el presente reglamento.
 25 El administrador recibirá una remuneración mensual acorde a las características, tamaño, tipo y cate-



ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898



E 00441673
CE CE CU CU UN SE SI TR

goría del edificio, debiendo notificar a los propietarios cualquier aumento que decida con 30 días de
anticipación, para su conocimiento y aceptación de la asamblea de propietarios. En el supuesto de
renuncia o remoción, la entrega de la administración se formalizará dentro de los 30 días corridos.
Una vez cumplido ello, el administrador deberá rendir cuentas de su gestión y hará entrega de la docu-
mentación respectiva. A todos los efectos que hubiere lugar, y de acuerdo a lo establecido en los
artículos 2065 a 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación, en nombre y representación del con-
sorcio de propietarios, sin que la enumeración sea taxativa, el administrador queda facultado para:
comparecer ante los señores jueces superiores e inferiores de cualquier fuero o jurisdicción y demás
autoridades competentes administrativas, nacionales, provinciales y municipales, ejercitando todas las
acciones judiciales, extrajudiciales y/o administrativas que correspondan, en salvaguardia de los
derechos del consorcio, a cuyo efecto los propietarios de cada unidad, confieren Poder Especial con la
amplitud y sentido que otorgan para cada caso el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles y
Comerciales de la Nación y el artículo 44 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de
Santa Fe, Ley 5531, con facultad de sustituir el apoderamiento en él o los letrados que se determinen
en reunión de consorcio. ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Los propietarios, para sus deliberaciones y decisio-
nes celebrarán reuniones ORDINARIAS y EXTRAORDINARIAS, a cuyo efecto deberán acreditar la condición de
titular de dominio o la representación del mismo mediante carta poder con firma del otorgante certifi-
cada por escribano o autoridad judicial. Las Reuniones Ordinarias: se celebrarán una vez al año, el
primer viernes del mes de DICIEMBRE, a las 20 horas en el domicilio donde designe el administrador. Si
ese viernes resultare feriado, la reunión se celebrará el viernes siguiente a la misma hora. Lo pre-
visto lo es salvo disposición en contrario, comunicada en forma fehaciente por el administrador al
domicilio electrónico fijado por el propietario, valiendo ésta como citación fehaciente y única a los
efectos. Desde el 15 de NOVIEMBRE, el administrador notificará a la dirección electrónica fijada por
el propietario, notas recordando la reunión y el orden del día correspondiente. En dichas reuniones se
considerarán los informes, inventarios, balances, rendición de cuentas, etcétera, que confeccione el

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25





LEY 6898

E 00441674
CE CE CU CU UN SE SI CU

Ma. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro N° 425
Santa Fe

1 administrador y el cálculo que hubiere practicado sobre los gastos de manutención del edificio y mobi-
2 liario en general para el próximo período. Las Reuniones Extraordinarias: Tendrán lugar cuando el
3 administrador cite al efecto, o a pedido de dos consorcistas. La asistencia a las reuniones se probará
4 mediante la firma de todos los presentes en el libro de actas. Para poder votar o convocar a las reu-
5 niones es condición indispensable encontrarse al día en el pago de las expensas. En caso de que una
6 unidad pertenezca a más de un propietario, para participar de las asambleas, deben unificar su repre-
7 sentación, designando un representante, que deberá acreditar su personería en forma fehaciente. Si el
8 presidente fuere consorcista tendrá además un voto de desempate. Las decisiones se tomarán, salvo que
9 por este instrumento o en la ley respectiva se establezca lo contrario, por mayoría simple y teniendo
10 en cuenta el porcentual de participación asignada a cada unidad. El administrador deberá citar a los
11 consorcistas, salvo la citación ya prevista para las asambleas anuales ordinarias, al domicilio elec-
12 trónico declarado por este o por medio fehaciente, dejando a su criterio la modalidad, según las cir-
13 cunstancias del caso. Cuando las asambleas, no requieran conforme a la índole de los asuntos a resol-
14 ver de las mayorías previstas por la ley, se considerarán constituidas en primera convocatoria con la
15 presencia de los consorcistas que representen el 50 % del valor asignado a la totalidad de las unida-
16 des del consorcio. Pasados 30 minutos de la hora señalada para la reunión, la misma se podrá celebrar
17 si al menos se encuentran consorcistas que representen el 25 % del valor y las decisiones tanto en uno
18 como en otro caso se tomarán por mayoría simple. Si no se reuniera el quórum necesario para deliberar,
19 el administrador citará una nueva asamblea que se convocará dentro de los posteriores 30 días, con la
20 advertencia de que si esta fracasa por falta de quórum, quedará expedita la vía para la realización de
21 la asamblea judicial prevista por los artículos 2058 y 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.
22 Cuando la asamblea se reuna con motivo de un tema para los cuales la ley requiere determinadas mayorí-
23 as, no sesionará hasta que no se encuentren presentes como mínimo los propietarios que representen el
24 valor porcentual requerido. Luego de 30 minutos sin que se hubiere logrado el quórum necesario, se
25 procederá a labrar el acta respectiva a efectos de dejar constancia de los asistentes. En cualquier

GRAFICO LATINA



caso que debido a la falta de asistencia hubiere que recurrir a una nueva asamblea, o realizar ésta o el trámite que la reemplace recurriendo a la vía judicial, los gastos de citación y de realización de estos trámites correrán por cuenta de los inasistentes, en proporción al valor adjudicado a su unidad. Plazo para impugnar las asambleas: Cualquier consorcista podrá demandar la nulidad de una asamblea hasta 30 días posteriores a la fecha de celebración, ya sea por vicios de forma, de consentimiento, falsedades instrumentales, de notificación; etc. Pasado este plazo las decisiones quedarán firmes e irrevocables. Mientras las resoluciones no sean impugnadas, las mismas tienen efecto inmediato. ARTICULO DECIMO TERCERO: Cada uno de los propietarios constituye domicilio a todos los efectos que por el presente hubiere lugar, en los departamentos de su titularidad, salvo comunicación en contrario al administrador, por medio fehaciente. ARTICULO DECIMO CUARTO: La falta de pago de DOS facturas por expensas, sean estas ordinarias u extraordinarias de manera indistinta, y previa notificación extrajudicial al moroso, dará derecho al consorcio a iniciar por la vía ejecutiva las acciones de cobro correspondientes. ARTICULO DECIMO QUINTO: FONDO DE RESERVA. Los consorcistas para un mejor mantenimiento del edificio y funcionamiento del consorcio y de sus áreas comunes constituirán un fondo de reserva. Para ello luego de cada adquisición, los adquirentes pagarán durante los primeros 5 meses en que se le liquiden las expensas comunes un plus equivalente al 20% del monto de las mismas. Estos fondos quedarán a disposición del administrador, debiendo éste llevar una contabilidad detallada de su composición, variación y preservar los mismos mediante depósito en una entidad bancaria, dentro de la modalidad que estime conveniente. El fondo de reserva de ningún modo podrá tener un saldo inferior a la suma promedio del total de expensas liquidadas en los últimos 3 meses. Llegado el caso, el administrador deberá disponer los medios para que el mismo, por medio de aportes proporcionales y extraordinarios se mantenga en ese nivel. ARTICULO DECIMO SEXTO: BALCONES: Con el objeto de no alterar la estética del edificio, se prohíbe el cerramiento de balcones; la instalación de toldos en cada unidad tiene que ser iguales, con el mismo diseño y color. Las cortinas, en su parte interna deben ser blancas o de tonos claros. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: BICICLETAS: El administrador designará dentro de los

1 Bienes comunes de uso común donde se deberán guardar las bicicletas siempre que ello no genere proble-

2 mas de paso ni con los demás propietarios. CONSTANCIAS NOTARIALES: José Martín Eberhardt, acredita la

3 existencia del Contrato de "Fideicomiso FRAGA" y su carácter de Fiduciario del mismo, con la siguiente

4 documentación: A) con el Contrato de Fideicomiso celebrado el 15 de marzo de 2011, mediante documento

5 privado cuyas firmas fueron certificadas por mí, el 15 de marzo de 2011, Acta 78 folio 81, del Regis-

6 tro de Intervenciones número 425 a mi cargo cuya copia agrego a esta matriz. Que en sus partes perti-

7 nentes dice: Fiduciantes Originantes y Participación: Marcelo Daniel Stessens, con una participación

8 del 35,94% y José María Eberhardt, con una participación del 64,06%. Fiduciario: José Martín Eber-

9 hardt. Beneficiario: Los fiduciantes con la participación referida. Plazo: 10 años, lo que deberá com-

10 putarse a partir de la fecha del contrato. Ingreso de Nuevos Fiduciantes: Se admite el ingreso de

11 otros fiduciantes. Los fiduciantes que ingresen, a la vez serán designados Beneficiarios en el porcen-

12 taje que represente el aporte que realizan. Intención de las partes y Finalidad del Fideicomiso: Apli-

13 car los fondos fideicomitados a la realización del Proyecto Inmobiliario "UNO". La adjudicación a cada

14 Fiduciante-Beneficiario o a quien estos indiquen de la/s unidad/s a construirse, según los porcenta-

15 jes e individualización que las partes establezcan y las características de construcción indicadas, en

16 un todo de acuerdo al anteproyecto de obra que se ha acordado y que es suscripto por los Fiduciantes;

17 lo que forma parte integrante del presente contrato y se agrega como Anexo I. Extinción del Fideicomi-

18 so: a) Por consecución del fin; b) Por vencimiento del plazo por el que se constituye, diez años (10);

19 c) Por imposibilidad del cumplimiento; d) Por voluntad, libremente acordada por mayoría (del 75%) de

20 los fiduciantes. B) Se efectuaron las siguientes cesiones de participación en el Fideicomiso: b.1- el

21 20 de abril de 2011 José María Eberhardt cedió a Esmeralda Beatriz Maero y María Soledad Mejico Maero

22 el 16,78%, de su participación en calidad de fiduciantes-beneficiarios; b.2- el 20 de abril de 2011

23 José María Eberhardt cedió a Ana Rosa Tymoschuk el 16,78%, de su participación en calidad de fiducian-

24 te-beneficiario; b.3- el 20 de abril de 2011 José María Eberhardt cedió a Ada Inés Schurrer el 15,86%,

25 de su participación en calidad de fiduciante-beneficiario; b.4- el 20 de abril de 2011 José María



ACTUACION NOTARIAL

LEY 6898



E 00441675
CE CE CU CU UN SE SI CI

Eberhardt cedió a Andrés Carboni el 3,66%, de su participación en calidad de fiduciante-beneficiario; 1

b.5- el 20 de abril de 2011 José María Eberhardt cedió a Rodrigo Bourquin el 1,24%, de su participa- 2
ción en calidad de fiduciante-beneficiario y b.5- el 30 de diciembre de 2011 José María Eberhardt 3
cedió a Mauricio Martín Munguzzi el 4,83%, de su participación en calidad de fiduciante-beneficiario. 4

A la fecha el fideicomiso está constituido por los siguientes fiduciantes-beneficiarios, Marcelo 5
Daniel Stessens con una participación del 35,94%; María Soledad Mejico Maero 16,78; Ana Rosa Tymoschuk 6
16,78%; Ada Inés Schurrer 15,86%; Andrés Carboni 3,66%; Rodrigo Bourquin 1,24%; Mauricio Martín Mungu- 7
zzi 4,83% y José María Eberhardt 4,91%. En todos los casos la parte cedente colocó a la cesionaria en 8

el mismo grado y prelación que frente a lo cedido le correspondía. Las cesiones con sus firmas auten- 9
ticadas se agregan a esta matriz. 1) Le corresponde a José Martín Eberhardt lo edificado por haberlo 10

hecho construir y el terreno por escritura de Transferencia de Dominio número 169, que realizara junto 11
con Marcelo Daniel Stessens, el 21 de julio de 2011, autorizada por el escribano Alberto José Ramos 12
Mexía, al folio 688, registro notarial número 4 con asiento en esta ciudad. Se tomó razón del dominio 13

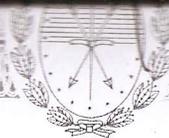
fiduciario bajo el número 86485, folio 4349, tomo 769 Impar, Sección Propiedades, Departamento La 14
Capital del Registro General. 3) Del certificado que agregó a ésta matriz, resulta: que el dominio se 15
encuentra inscripto en la calidad y forma relacionada, sin reconocer hipotecas ni embargos y que el 16

propietario no está inhabilitado (Reg. Gral. Nro. 047187/88 del 19 del corriente). 4) No se registran deu- 17
das por los siguientes conceptos: Impuesto Inmobiliario (Partidas 10-11-04-114703/0049-6; 0050-2; 18
0051-1; 0052-0; 0053-9 y 0054-8; Tasa Municipal (padrón 66268), Obras Sanitarias (cuenta 19

129-0048577-000-8) ambas cuentas abarcan la totalidad del edificio, ni por Contribución por Mejoras. 20
El libre deuda de Impuesto Inmobiliario fue obtenido conforme lo dispuesto en la resolución de la A.P-

.I. Nº 024/08, por lo cual, en caso de que con posterioridad a este acto, se reclame el pago de algún 21
período, diferencia por mejoras, etc., originado con anterioridad a esta escritura, el Fiduciario se 22
compromete a asumir la deuda y a cancelarla en el momento de ser requerida. 5) GERTIFICADO CATASTRAL: 23

Se tramitaron los certificados catastrales expediente número 13401-1206874-7 F-1129977 emitidos el 23 24
25

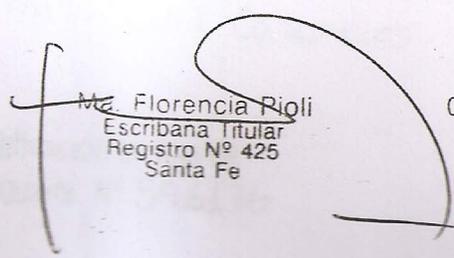


E 00441676
CE CE CU CU UN SE SI SE

1 de febrero de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$ 21286,20; número 13401-1206875-8 F-1129970 emitidos
2 el 23 de febrero de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$ 15023,15; número 13401-1206877-0 F-1129972 emi-
3 tidos el 23 de febrero de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$ 16998,26; número 13401-1206878-1
4 F-1129974 emitidos el 23 de febrero de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$ 16824,29; número
5 13401-1206880-6 F-1129975 emitidos el 23 de febrero de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$ 15555,30 y
6 número 13401-1206881-7 F-1133800 emitido el 09 de marzo de 2016, sin observaciones. Avalúo: \$
7 16650,31. Avalúo Total \$ 102.337,51. 6) Tengo a la vista la póliza de la compañía Sancor Seguros,
8 Póliza 471460 Seguro Integral con vigencia desde las 12 hs. del 20/08/2015 hasta las 12 hs.
9 20/08/2016. 7) Presente en el acto desde el inicio el señor José Martín EBERHADT, documento nacional
10 de identidad 30.489.576 quien también comparece en nombre y representación y en su calidad de Socio
11 Gerente de Estudio E S.R.L., c.u.i.t. 30-71202986-9 con domicilio legal en esta ciudad en calle
12 Tacuarí 7362, acreditando la existencia de la sociedad y el cargo invocado con la siguiente documenta-
13 ción: a) Contrato Social formalizado el 18 de julio de 2011, por instrumento privado, con firmas cer-
14 tificadas por mí, Acta 230, folio 238, Registro de Intervenciones número 425 de mi titularidad; b) el
15 cargo invocado con Acta de Asamblea del 25 de noviembre de 2014 cuya copia fue certificada el 12 de
16 diciembre de 2014 por el escribano Alberto José Ramos Mexia, Acta 385, folio 390, registro notarial
17 número 523. La sociedad consta inscripta en el Registro Público de Comercio desde el 8 de septiembre
18 de 2011 bajo el número 933, folio 188 del Libro 17 de S.R.L. Legajo 7300 y manifiesta que acepta por
19 su representada el cargo de administrador, con el que ha sido designada en este instrumento. Así lo
20 otorga y previa lectura, firma el compareciente, ante mí que doy fe. J.M. EBERHADT. Ante mí M.F.PIOLI
21 Está mi sello.-

22 CONGUERDA EN FOJA DE RES-

23 GUARDO Nº0775947 ADJUNTA.

24
25  CON//
M. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro Nº 425
Santa Fe

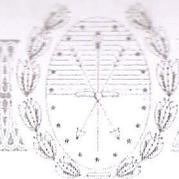


22/04/2016

1° CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE



CONCUERDA



D 00775947
CE CE SI SI CI NU CU SI

// CUERDA con su escritura matriz N° 21 de fecha 29 de abril

de 2016 autorizada por María Florencia PIOLI

que obra al/los folio/s 36 en mi carácter de ESCRIBANA TITULAR

del Registro Notarial N° 425

Para José Martín EBERHARDT

expido el presente primer TESTIMONIO, en 6 foja/s

de Actuación Notarial N° E 441670 a E 441675 y este Concuerda

que firmo y sello en Santa Fe a los 12

días del mes de Mayo del año 2016

[Handwritten signature]
Ma. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro N° 425
Santa Fe

PROPIEDAD HORIZONTAL

Santa Fe, 13 de Mayo de 2016
Inscrito al dominio al N° 60790 F° 923
T° 221 P Departamento LA CAPITAL
del Registro General.-
LEGAJO N° 6304

No FIRMAR Falta CUIT Concuerda

Certificación en foja de
Resolución N° 596176

18/05/2016

1° CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE



CERTIFICACION DE
COPIAS DE DOCUMENTOS

(Ley 6898 Art. 12 y Decreto 1612/95 Art. 10)



D 00596176
CE CE CI NU SE UN SI SE

//////////////////// Santa Fe, veinte de mayo de 2016

De conformidad con el requerimiento obrante en el Acta número 35
labrada en la fecha, al folio 36 del Registro de Intervenciones N° 425-
del que soy titular, en mi carácter de ESCRIBANO PUBLICO,
en uso de las atribuciones que me confieren las Leyes y Reglamentaciones vigentes.

CERTIFICO

Que el documento al que se agrega la presente, que consta de 8 foja/s
que firmo y sello, reproduce fielmente su original que tengo a la vista para este acto.

Conste. REF.: Escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal número 21, de
fecha veintinueve de abril de dos mil dieciseis, autorizada por mí, al folio
36 y siguientes, registro notarial número 425 con asiento en esta ciudad.-


Ma. Florencia Pioli
Escribana Titular
Registro N° 425
Santa Fe