

25/08/2015

LEY 400

Trescientos nueve

R12080600882172



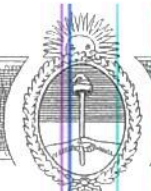
A 077694359

S. A.", CUIT 30-70872069-7, con domicilio en Salta 324, Piso 5°, Capital Federal, que acredita con el Poder Especial otorgado el 24 de abril de 2012, ante mí, por escritura número 49, pasada a folio 179 del presente Registro, del cual surge la existencia de la sociedad por Estatuto elevado a escritura número 45, con fecha 23 de marzo de 2004, que pasó ante mí al folio 124, del presente Registro, inscripto en la Inspección General de Justicia bajo el número 4088, Libro 24, Tomo de Sociedades Anónimas con fecha 2 de abril de 2004.- **I) COMPRAVENTA:** El primero de los nombrados en el carácter invocado y acreditado, al asegurarme que su representación se encuentra vigente y sin modificación alguna y ser la única habilitante a la fecha, **DICE: Que ALTOS DE HUDSON S.A. VENDE** a favor de los cónyuges **BATTELLINI-ROTILI**, quienes compran bajo el régimen de Propiedad Horizontal la **UNIDAD FUNCIONAL** número **CIENTO SETENTA Y DOS**, a construir integrada por el **POLIGONO CERO CERO-CIENTO SETENTA Y DOS**, sita en **PLANTA BAJA**, componente del inmueble ubicado en **HUDSON, PARTIDO DE BERAZATEGUI**, Provincia de Buenos Aires, con frente a la Avenida **GUTIERREZ** calle 57, calle 138 y calle a ceder, designado según plano 120-135-2007 como **PARCELA DOS a**, integrada por: 1) **LOTE DOS, de la Fracción I**, compuesta de: 308,59 metros de frente al Sud-Este sobre la avenida Gutiérrez a Hudson; 327, 05 metros en su otro frente al Sud-Oeste, sobre la calle de tierra 138; 308 metros en su otro frente al Nord-Oeste, sobre la calle de tierra 57; y 327, 44 metros al Nord-Este, lindando con parcela 1 de su mismo plano.- Superficie **DIEZ HECTAREAS, OCHO AREAS, OCHENTA Y SIETE CENTIAREAS.**- 2) **LOTE UNO b**, según plano 120-135-2007, consta de: 158 metros, 11 centímetros en su frente al Sud-Este, lindando con Avenida Gutiérrez; 327 metros, 17 centímetros al Sud-Oeste,



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 104



310
Trescientos diez

A 077694360

1 lindando con parcela 2; 158 metros, 09 centímetros en su otro frente al Nord-Oeste,
2 lindando con calle 57; 4 metros, 24 centímetros de ochava al Norte, 321 metros, 36
3 centímetros al Nord-Este, lindando con calle a ceder; y 4 metros, 24 centímetros en
4 su ochava al Este. Superficie total **CINCO HECTAREAS, VEINTISIETE**
5 **AREAS, TREINTA Y UNA CENTIAREAS, TREINTA Y UN DECIMETROS**
6 **CUADRADOS.-** NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción sexta,
7 Sección H, Fracción I, Parcela 2 a.- Y según plano de Mensura particular y División
8 por el Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, confeccionado por el
9 Agrimensor Hugo A. Dabos, Matrícula 1074, aprobado por el Departamento de
10 Régimen de Propiedad Horizontal de ARBA, con fecha 26 de mayo de 2011, bajo
11 la característica PH 120-36-2010, el inmueble se ubica con frente a la Avenida
12 Gutiérrez, calle 138 Haras General Belgrano sin número, calle 57, y calle sin
13 nombre, se designa como Parcela DOS b, de la Fracción I, y consta de las siguientes
14 dimensiones, linderos y superficie: 465,67 metros de frente al Sud-Este; 327,14
15 metros en su frente al Sud-Oeste; 466,49 metros en su frente al Nord-Oeste; 4,24
16 metros la ochava Norte; 321,73 metros en su frente al Nord-Este y 4,24 metros la
17 ochava Este.- Superficie **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS**
18 **OCHENTA Y DOS METROS, CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS**
19 **CUADRADOS.-** Lindando por su frente al Sud-Este con Avenida Gutiérrez; en su
20 frente al Sud-Oeste con calle 138 Haras General Belgrano; en su frente al
21 Nord-Oeste calle 57 y en su frente al Nord-Este calle sin nombre.- **La UNIDAD**
22 **FUNCIONAL CIENTO SETENTA Y DOS POLIGONO CERO CERO-**
23 **CIENTO SETENTA Y DOS,** consta de superficie cubierta de 28 metros cuadrados,
24 descubierta 469,57 metros cuadrados, total del Polígono y Unidad Funcional
25 **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS, CINCUENTA Y SIETE**



A 077694360

DECIMETROS CUADRADOS.- NOMENCLATURA CATASTRAL:

Circunscripción Sexta, Sección H, Fracción I, Parcela 2 b, Subparcela 172, Polígono

00-172.- **PARTIDA INMOBILIARIA NUMERO:** 120-110.082. Valuación Fiscal

tierra \$ 154.380, valor común \$ 2.476, Valuación Fiscal Total \$ 156.856,

VALUACION FISCAL PARA EL IMPUESTO AL ACTO \$ 428.216,88,

calculada de acuerdo a la Disposición 055260, conforme el certificado Catastral

número 37683981.- **COEFICIENTE:** CERO ENTERO, CUARENTA Y DOS MIL

CIENTO OCHENTA Y SIETE DIEZ MILLONESIMOS (0,0042187 %).- La

Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ha fijado a

las Unidades resultantes del plano 120-36-2010, los coeficientes indicados en

el artículo tercero del Reglamento de Copropiedad y Administración y, éstos son con

relación al valor uno dado al total del inmueble general. Los porcentuales consignados

en el artículo tercero determinan: a) el valor proporcional de cada unidad en

relación con el valor del conjunto; b) el valor proporcional del derecho de cada

propietario sobre los sectores, servicios o cosas comunes del edificio.- La

determinación de la proporción con que cada Unidad Funcional deberá

contribuir al pago de las cargas fiscales comunes y expensas comunes ordinarias

y/o extraordinarias, se realizará aplicando los siguientes coeficientes o

porcentuales especiales: CERO ENTERO, TRES MIL NOVECIENTOS

SETENTA Y OCHO DIEZ MILESIMOS (0,3978 %).- LE CORRESPONDE a

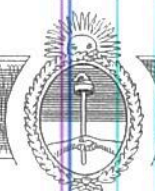
la sociedad vendedora el inmueble descripto en virtud de los siguientes títulos y

antecedentes: 1) El inmueble descripto en el inciso 1) por compra a Raúl Francisco

Diehl y otros según escritura número 319 del 15 de noviembre de 2004, pasada

ante mí a folio 846 del presente Registro, inscrita en el Registro de la Propiedad de la

provincia de Buenos Aires el 16 de diciembre de 2004 en la Matrícula 71852 de



311

Trescientos once

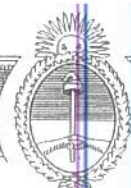
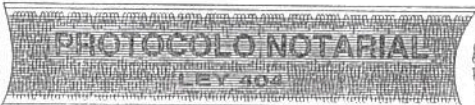
A 077694361

1 Berazategui, cuyo original tengo a la vista para este acto; 2) el inmueble descrito en
2 el inciso 2) por compra a "G.T. C. SOCIEDAD ANONIMA" según escritura
3 número 129, del 5 de junio de 2008, pasada ante mí al folio 457, del presente Registro,
4 inscripta en el mencionado Registro, el 27 de agosto de 2008, en la Matricula
5 73696 de Berazategui (120).- Posteriormente por escritura número 78 de fecha 13
6 de junio de 2012, pasada ante mí a folio 264 del presente Registro, se sometió el
7 inmueble al régimen de la Ley 13.512 de propiedad horizontal, dictándose el
8 Reglamento de Copropiedad y Administración y se inscribió en el Registro de la
9 Propiedad de la Provincia de Buenos Aires el 28 de junio de 2012, en la **Matricula**
10 **73.696 de BERAZATEGUI (120).- CON LOS CERTIFICADOS:** expedidos
11 por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, con
12 fecha 30 de julio de 2015, bajo los números 729027/7 de Inhibición, y 729023/2
13 de dominio, que se agregan a la presente, **SE JUSTIFICA:** que por el nombre de la
14 parte vendedora no constan anotaciones personales que le impidan disponer de sus
15 bienes dentro de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires y que lo
16 deslindado cuyo dominio consta a su nombre, en la forma relacionada, no reconoce
17 gravámenes, restricciones ni interdicciones, mas que las servidumbres que se
18 relacionarán mas adelante.- Con los demás certificados que se anexarán a la presente,
19 una vez liberados, se justificará que no se adeuda suma alguna en concepto de
20 impuestos Inmobiliarios y Municipales hasta sus últimos vencimientos,
21 encontrándose fuera de radio por Obras Sanitarias de la Nación.- **BAJO TALES**
22 **CONCEPTOS** se realiza esta venta por el precio total y convenido de **CIENTO**
23 **TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 133.200)**, suma que el
24 representante de la parte vendedora manifiesta que su representada ha recibido
25 íntegramente antes de este acto en dinero efectivo y a entera satisfacción de manos



A 077694361

de la parte adquirente, en la forma y condiciones pactadas en el boleto de
compraventa celebrado el 3 de mayo de 2012, que se relacionará, otorgándole por la
presente, en nombre de su representada el más eficaz recibo y carta de pago total en
forma.- **EN CONSECUENCIA** el representante de la parte vendedora, en
nombre de su representada desiste de todos los derechos de propiedad, posesión y
dominio que sobre lo vendido tenía, los que trasmite a la parte adquirente,
obligándola al saneamiento en caso de evicción conforme y con arreglo a derecho
y **DECLARA BAJO JURAMENTO:** a) Que su representada no se encuentra
inhibida para disponer de sus bienes; b) Que el inmueble vendido no se encuentra
sujeto a expropiación o afectado por gravámenes de ninguna naturaleza, ni
embargo, a excepción de las servidumbres que se relacionarán, no reconociendo
contrato alguno; c) Que la presente operación no está alcanzada por la Resolución
General 2371/07 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, sus
modificadorias y complementarias; y d) Que la sociedad Altos de Hudson S.A. no se
encuentra incluida en la nómina de Sujetos Obligados previsto en el artículo 20 de la
ley 25.246 (UIF).- **ENTERADA** la parte adquirente de los términos de esta escritura
de venta otorgada a su favor manifiesta conformidad y aceptación, por estar
redactada de acuerdo a lo convenido, agregando: a) que se le ha hecho la
tradición de lo adquirido el día cuatro de mayo de dos mil doce, como surge del
acta de posesión que se agrega, habiendo recibido el mismo libre de todo
ocupante e inquilino; b) que conoce y acepta las circunstancias catastrales del
bien motivo de la presente y las servidumbres precedentemente relacionadas. c)
Que los fondos utilizados para esta compra provienen de actividades lícitas y se
originan en ahorros personales derivados de la actividad laboral que desarrolla; d)
Que no se encuentra incluida en la nómina de Sujetos Obligados previsto en el



312

Trescientos doce

A 077694362

artículo 20 de la ley 25.246 (UIF); y e) que conoce, acepta y se obliga al fiel cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración ya relacionado, sometiéndose a todos sus términos, del cual surgen las siguientes notas de plano y artículos de transcripción obligatoria: **NOTAS DE TRANSCRIPCION**

OBLIGATORIA: La unidad complementaria detallada en esta planilla no podrá ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta nota deberá constar en el reglamento de copropiedad y administración y en todas las escrituras traslativas de dominio.

NOTAS DE PLANO: ... 5) En una franja de 15,00 m a ambos lados del arroyo no podrán realizarse construcciones de carácter permanente. Ley 6253/60. Resolución de ADA nº 371/2010. 6) UF 1 a 195, 216 a 221, 240 a 270 y 288 a 317 a construir. UF 196 a 215, 222 a 239 y 271 a 287, y U.C. "A" construidas. Lo que antecede deberá ser tenido en cuenta en el reglamento de copropiedad y administración que se establezca antes de la terminación definitiva del edificio 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 el período transitorio que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas. Sobre las unidades de propiedad exclusiva a construir solo podrán constituirse derechos reales si se cumple con lo previsto en el Art. 6º del decreto 2489/63. 7) En oportunidad de dividirse la parc. 2a deberán cederse las superficies destinadas a reserva para equipamiento comunitario y espacio verde por la totalidad de la misma y por la Parc. 1a originadas en plano 120-135-2007. 8) Las notas 5 y 7 deberán constar en el reglamento de copropiedad y administración y en todas las escrituras traslativas de dominio.....-

“ARTICULO SEXTO: COEFICIENTES O PORCENTUALES ESPECIALES:

La determinación de la proporción con que cada Unidad Funcional deberá



A 077694362

contribuir al pago de las cargas fiscales comunes y expensas comunes ordinarias y/o
extraordinarias, se realizará aplicando los siguientes coeficientes o porcentuales
especiales: UNIDADES FUNCIONALES 1 a 196: 0,3978 % cada una; UNIDAD
FUNCIONAL 197: 0,2387 %; UNIDAD FUNCIONAL 198: 0,3182%; UNIDAD
FUNCIONAL 199: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 200: 0,2387 %; UNIDAD
FUNCIONAL 201: 0,3978 %; UNIDAD FUNCIONAL 202: 0,3182 %; UNIDAD
FUNCIONAL 203: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 204: 0,3182 %; UNIDAD
FUNCIONAL 205 : 0,2387 %; UNIDAD FUNCIONAL 206: 0,3182 %; UNIDAD
FUNCIONAL 207: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 208: 0,3182 %; UNIDAD
FUNCIONAL 209: 0, 3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 210: 0,3182 %;
UNIDAD FUNCIONAL 211: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 212: 0,2387 %;
UNIDAD FUNCIONAL 213: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 214: 0,3182 %;
UNIDAD FUNCIONAL 215: 0,3182%; UNIDAD FUNCIONAL 216: 0,7956 %;
UNIDAD FUNCIONAL 217: 0,7956 %; UNIDAD FUNCIONAL 218: 0,7956 %;
UNIDAD FUNCIONAL 219: 0,7956 %; UNIDAD FUNCIONAL 220: 0,7956 %;
UNIDAD FUNCIONAL 221: 0,0001 %; UNIDAD FUNCIONAL 222: 0,2585 %;
UNIDAD FUNCIONAL 223: 0, 2585 %; UNIDAD FUNCIONAL 224: 0,3182 %;
UNIDAD FUNCIONAL 225: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 226: 0, 2585 %;
UNIDAD FUNCIONAL 227: 0,2585 %; UNIDAD FUNCIONAL 228: 0,1819 %;
UNIDAD FUNCIONAL 229: 0,2466%; UNIDAD FUNCIONAL 230: 0,2466 %;
UNIDAD FUNCIONAL 231: 0,2466 %; UNIDAD FUNCIONAL 232: 0,2188%;
UNIDAD FUNCIONAL 233: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 234: 0,2188 %;
UNIDAD FUNCIONAL 235: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 236: 0,2585 %;
UNIDAD FUNCIONAL 237: 0,2585 %; UNIDAD FUNCIONAL 238: 0,2188 %;
UNIDAD FUNCIONAL 239: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 240 a 269:



313
Trescientos trece

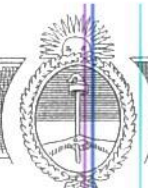
A 077694363

1 0,0531% cada una; UNIDAD FUNCIONAL DOSCIENTOS SETENTA: 0,00 esta
2 unidad funcional no contribuirá al pago de expensas dado que la misma deberá
3 cederse a la Municipalidad de Berazategui como espacio verde, de acuerdo al
4 Decreto Municipal 1100, que promulga la Ordenanza 4372 ; UNIDAD FUNCIONAL
5 271: 0, 2585%; UNIDAD FUNCIONAL 272: 0,2585; UNIDAD FUNCIONAL
6 273: 0,3182 %; UNIDAD FUNCIONAL 274: 0,3182%; UNIDAD FUNCIONAL
7 275: 0,2585%; UNIDAD FUNCIONAL 276: 0,2585%; UNIDAD FUNCIONAL
8 277: 0,2466 %; UNIDAD FUNCIONAL 278: 0,2466 %; UNIDAD FUNCIONAL
9 279: 0,2466 %; UNIDAD FUNCIONAL 280: 0, 2188 %; UNIDAD FUNCIONAL
10 281: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 282: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL
11 283: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 284: 0, 2585 %; UNIDAD FUNCIONAL
12 285: 0,2585 %; UNIDAD FUNCIONAL 286: 0, 2188 %; UNIDAD FUNCIONAL
13 287: 0,2188 %; UNIDAD FUNCIONAL 288 a 317: 0,0531 % cada una; UNIDAD
14 COMPLEMENTARIA A (cocheras) 0,3978 %. Estos coeficientes corresponden al
15 tipo de gastos A; mientras que para los gastos B (gastos propios de cada bloque) la
16 proporción con que cada unidad funcional contribuirá al pago de dichos gastos,
17 será equivalente a la cantidad de unidades funcionales que integren cada bloque.
18 Aplicando esta fórmula resultan los siguientes porcentuales: BLOQUE B:
19 14,2858% cada unidad funcional. BLOQUE C: 14,2858% cada unidad funcional.
20 BLOQUE D: 16,6667% cada unidad funcional. BLOQUE E y F: 1, 6667% cada
21 unidad funcional. BLOQUE G: 4,5455% cada unidad funcional. BLOQUE H:
22 8,3334% cada unidad funcional. Estos coeficientes son definitivos a los efectos de lo
23 establecido en el presente Artículo, en virtud de ello las modificaciones a los
24 coeficientes establecidos en el artículo Tercero que establezca en el futuro la
25 autoridad pública competente, con motivo de las reformas y/o mejoras que



A 077694363

realicen sus propietarios en las Unidades Funcionales, no remplazarán ni alterarán
los coeficientes indicados en el Artículo Sexto del presente Reglamento en cuanto a su
aplicación en los puntos referidos, pues éstos únicamente podrán modificarse con el
ochenta por ciento de la totalidad de votos del Consorcio, que así lo decida en
Asamblea Extraordinaria unánime.- **El presente artículo deberá ser transcripto
en todas las escrituras traslativas del dominio**”.- **“ARTICULO DECIMO
CUARTO:** Cada propietario podrá modificar la ubicación, distribución,
características y superficie de las construcciones correspondientes a su Unidad
Funcional, que surgen del plano de mensura de subdivisión PH 120-36-2010 a que
se refiere el presente Reglamento, sin necesidad de requerir conformidad por parte del
resto de los copropietarios, quedando irrevocablemente autorizado por el presente
Reglamento para realizar modificaciones, siempre y cuando y como condición
esencial para ello, cumpla con los siguientes requisitos previos: a) Las
modificaciones deberán estar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y
con las normas de edificación establecidas en el Reglamento de Edificación del
"Consorcio de Propietarios del Barrio Cerrado Altos de Hudson II", que forma
parte del presente Reglamento de Copropiedad y Administración; b) Deberá
cumplimentar en tiempo y forma la totalidad de las normas, trámites y
obligaciones que establece el Reglamento de Edificación del Consorcio y obtener la
conformidad y autorización de inicio de obra por parte de la Comisión de Arquitectura
y Urbanismo; c) Tomará a su cargo todos los gastos y honorarios relacionados
con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de
Berazategui, Provincia de Buenos Aires, con la modificación del plano de mensura
de subdivisión en Propiedad Horizontal, planillas y trámites complementarios,
como así también los referidos a la escritura de modificación del Reglamento de



314
Trescientos catorce

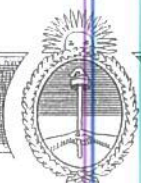
A 077694364

1 Copropiedad y Administración por tal causa. En virtud de lo expuesto, la parte
2 adquirente confiere **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE**, en los términos de los
3 artículos 1977, 1980, 1982 y concordantes del Código Civil, a favor del
4 **Administrador del "Consortio de Propietarios del Barrio Cerrado Altos de**
5 **Hudson II"** para que actuando en su nombre y representación preste conformidad
6 con las modificaciones a la ubicación, distribución, características y superficies de las
7 construcciones correspondientes a las Unidades Funcionales de propiedad
8 exclusiva, que surgen del plano característica P. H. 120-36-2010 y sus futuras
9 modificaciones que requieran realizar y realicen los respectivos propietarios de cada
10 una de ellas.- A tal fin cada uno de éstos le deberá acreditar la aprobación del Consejo
11 de Administración del Consortio con las mismas, en cumplimiento con lo
12 dispuesto en el presente Artículo.- En virtud de lo expuesto lo faculta para que: 1)
13 Suscriba el o los planos de modificación al de mensura de subdivisión en propiedad
14 horizontal, planillas y demás instrumentos públicos y/o privados que fueren
15 necesarios; 2) Presente solicitudes ante las reparticiones públicas
16 correspondientes y represente a los mandantes ante las mismas; 3) Realice pagos; 4)
17 Suscriba la correspondiente escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad
18 y Administración, estableciendo la modificación de los coeficientes y cláusulas que
19 correspondan y los instrumentos públicos y/o privados que se requieran a fin de
20 acreditar la conformidad del Consortio, y realice en fin cuantos más trámites,
21 gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente
22 mandato, que permanecerá vigente durante la existencia del "Consortio de
23 Propietarios del Barrio Cerrado Altos de Hudson II" y por un plazo no menor de
24 100 años a contar del día de la fecha, vencido el cual quedará sin efecto su carácter de
25 irrevocable, carácter que podrá ser prorrogado por la Asamblea de Copropietarios



A 077694364

por simple mayoría de votos, continuando el mismo vigente en sus facultades.- En las escrituras traslativas de dominio que se realicen la parte adquirente deberá, como condición esencial para su celebración, otorgar un Poder Especial Irrevocable a favor del Administrador del Consorcio de Propietarios del Barrio Cerrado Altos de Hudson II, con las facultades indicadas en el presente Artículo, el cual deberá ser transcripto también en todas las escrituras traslativas de dominio.- "CAPITULO V- ARTICULO DECIMO SEXTO:7.3 - en las Unidades Funcionales 1 a 195 y 216 a 221 se podrá construir únicamente una sola vivienda por unidad funcional. La superficie mínima edificada no podrá ser inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados cubiertos. Si dos unidades funcionales contiguas fueran del mismo propietario, salvo que previamente practique la unificación de las unidades, podrá construir en una de ellas su vivienda familiar, pudiendo realizar en la otra construcciones accesorias a la misma (ejemplo pileta, parrilla/quincho para uso particular), manteniendo siempre los retiros obligatorios definidos en el presente artículo. En el supuesto caso que el propietario venda una de las unidades funcionales, desaparecerá el beneficio de construcción accesorio, debiendo cumplir con todas las disposiciones del presente reglamento de construcción.- "El presente párrafo deberá ser transcripto en todas las escrituras traslativas de dominio".- ...15- Servidumbre: Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, desagüe pluvial, etcétera. La servidumbre afectará, los tres (3) primeros metros del retiro de frente y de fondo, y a toda una franja, del largo del terreno, de retiro lateral a determinar por la Comisión de Arquitectura. Esta circunstancia deberá ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio,

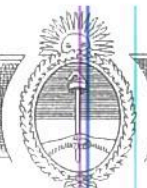


1 para la aceptación y reconocimiento del adquirente.”- “ARTICULO
2 **QUINCAGESIMO QUINTO:** Cada uno de los copropietarios se obliga por la
3 presente a constituir las servidumbres sobre sus Unidades Funcionales y/o espacios
4 comunes que a ellas accedan, que fueren necesarias con motivo del tendido de redes
5 de servicios que afectan al Consorcio.- i) Asimismo reconocen y aceptan las
6 Servidumbres gratuitas constituida por Altos de Hudson S. A. a favor de MetroGas
7 S.A. 1) por escritura pública número 236 otorgada el 27 de octubre de 2008, pasada
8 ante mí al folio 818, del presente Registro a mi cargo, inscripta el 12 de
9 noviembre de 2008, presentación 1766323/7, en la Matrícula 73696 de Berazategui
10 (120). 2) por escritura pública número 115 otorgada el 8 de julio de 2009, pasada ante
11 mí al folio 424, del presente Registro a mi cargo, inscripta el 3 de agosto de 2009 en
12 la citada Matrícula, presentación 921640/0.- ii) Al mismo tiempo reconocen y
13 aceptan la SERVIDUMBRE ONEROSA a favor de parcela la matrícula 71565
14 fundo dominante, según escritura 62 del 4 de octubre de 2004, otorgada ante el
15 escribano R. D. Barriviera, de La Plata, inscripta el 12 de octubre de 2004,
16 presentación 1290452/6.- “RESERVA DE DERECHOS- CLAUSULA
17 **ESPECIAL- ARTICULO QUINCAGESIMO SEXTO:** La sociedad "ALTOS
18 DE HUDSON S.A." se RESERVA el derecho para unificar, dividir, modificar las
19 unidades funcionales, modificar porcentuales especiales, cambiar el destino, crear
20 nuevas unidades, dar de baja las existentes, respecto de cualquiera de las unidades
21 funcionales y complementarias y sobre los espacios comunes que las circundan.
22 Incorporar lotes de terrenos al régimen. Desafectar parte de superficie del régimen,
23 tanto propias como comunes, para originar nuevas parcelas linderas. Anexar a
24 parcelas linderas nuevas parcelas. Para el ejercicio de este derecho no será necesario
25 requerir conformidad alguna de los titulares de dominio de las restantes unidades



A 077694365

funcionales, quedando irrevocablemente autorizados por el presente Reglamento
para realizar las mencionadas modificaciones, siempre y cuando y como condición
esencial para ello, cumplan con los requisitos previos detallados en el capítulo V,
Cláusula Décimo sexta del presente Reglamento, respetando siempre todas las
reglamentaciones que puedan afectarlas tanto municipales, provinciales y/o
nacionales que le sean de aplicación.- Todos los gastos que se originen en su
consecuencia estarán a su exclusivo costo y cargo, tanto de los planos de subdivisión
Municipales, de ARBA, de Propiedad Horizontal y de la Dirección de Catastro de
la Provincia de Buenos Aires, como de la modificación del Reglamento de
Copropiedad.- En consecuencia la Sociedad Altos de Hudson S. A. queda facultada
para: aprobar nuevos planos de obra, modificatorios, ampliatorios y dar finales de
obra. Ratificar el plano de propiedad horizontal P.H. 120-36-2010, para originar
nuevos polígonos, nuevas plantas, nuevas unidades funcionales, nuevos espacios
comunes, modificar las ya existentes, dar de baja unidades funcionales y/o espacios
comunes por nuevas o modificaciones parciales y/o totales. Originar nuevas
superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Incorporar lotes de terrenos al
régimen. Desafectar parte de superficie del régimen, tanto propias como comunes,
para originar nuevas parcelas linderas. Anexar a parcelas linderas nuevas parcelas.
Efectuar divisiones por planos de geodesia. Dividir para originar nuevas
parcelas. Construir servidumbres y cualquier otro derecho real. Solicitar
aplicación del artículo 6° del decreto provincial 2489/63 para unidades
funcionales a construir o en construcción. Otorgar facultades suficientes para
solicitar la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales a
construir o en construcción según los términos del decreto provincial 947/2004,
disposición 349/2005 de la D. P.C.T. (hoy ARBA), circular 1/2005 de la D.P. C. T.



316

Trescientos dieciseis

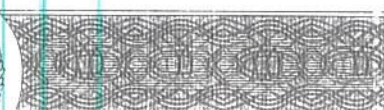
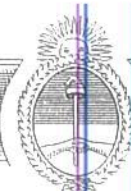
A 077694366

(hoy ARBA). Modificar porcentuales de copropiedad, aún los especiales. Establecer distintos tipos de porcentuales y/o coeficientes para un mejor funcionamiento de la copropiedad. Aumentar o disminuir valores fiscales y/o venales para lotes, unidades funcionales, complementarias y parcela total, y sus accesiones. Declarar ante ARBA las incorporaciones de viviendas y sus accesiones por avalúos inmobiliarios y todo tipo de edificaciones y/o mejoras que hubiere en ellas y en las partes comunes o de condominio. Firmar avalúos inmobiliarios fiscales provinciales y/o municipales para los correspondientes tributos. Autorizar el ingreso de los entes oficiales para el levantamiento de oficio que determine el estado en sus distintos estamentos (nacionales, provinciales y municipales). Firmar avalúos para la registración catastral correspondiente. Autorizar a la registración catastral parcelaria ya sea en forma parcial o completa. Modificar el formulario 908 de ARBA ya sea en forma parcial o total. Confeccionar o hacer confeccionar avalúos o revalúos fiscales. Solicitar estados parcelarios leyes 10.707/88 y 11.432/93 T.O. y/o legajos parcelarios de planos de mensura por geodesia y/o de división por el régimen de propiedad horizontal- Ley 13.512/48-. Solicitar las telas originales transparentes de planos de obra, planos de mensura, y de propiedad horizontal. Propiciar anteproyectos y proyectos de expedientes de prefactibilidad y factibilidad urbanística, estudios de impactos ambientales. Modificaciones de líneas y/o trazas de servicios esenciales tales como agua corriente, sistema cloacal, gas natural, pavimentaciones, afirmados, abovedados de calles, cunetas. Líneas de alta tensión. Implementación de restricciones al dominio. Establecer servidumbres de paso, de tránsito, de uso para paso de cañerías, líneas de baja, media y alta tensión de transporte de energía eléctrica. Modificar el reglamento de copropiedad y administración y el reglamento de uso interno. Designar y/o contratar a



A 077694366

profesionales y/o técnicos y/o empleados para el desarrollo de todo de tipo de tareas
necesarias para llevar a cabo, escrituras, planos, obras, etcétera. La presente
cláusula deberá ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio,
debiendo la parte adquirente como condición esencial para su celebración,
prestar expresa conformidad con esta cláusula y otorgar un Poder Especial
Irrevocable a favor de Altos de Hudson S.A. por el término de CINCUENTA
AÑOS para realizar los trámites precedentemente detallados, vencido el
cual quedará sin efecto su carácter de irrevocable, carácter que podrá ser
prorrogado por la Asamblea de Copropietarios por simple mayoría de votos,
continuando el mismo vigente en sus facultades.- En consecuencia la parte
adquirente otorga Poder Especial Irrevocable a favor de Altos de Hudson S.A. por el
término de CINCUENTA AÑOS para realizar los trámites precedentemente
detallados, vencido el cual quedará sin efecto su carácter de irrevocable, carácter que
podrá ser prorrogado por la Asamblea de Copropietarios por simple mayoría de votos,
continuando el mismo vigente en sus facultades.- Y d) Que ratifica especialmente
el texto del reglamento de edificación del Consorcio detallado en el artículo
DÉCIMO SEXTO del Reglamento de Copropiedad y Administración, manifestando
expresamente que se somete a sus términos y que acepta que su cumplimiento es
condición esencial, para el goce de sus derechos como titular de dominio; además
del Punto 28 de dicho artículo surge: "Poder para actualizar planos: Es requisito
indispensable que cada copropietario suministre al Administrador los elementos
necesarios y le otorgue los poderes pertinentes, para que proceda a actualizar el
plano de subdivisión del inmueble conjunto y modificar el presente Reglamento de
Copropiedad, de acuerdo a las construcciones o ampliaciones realizadas en su
respectiva unidad funcional y abonar las tasas y derechos inherentes a dicha



317
Trescientos diecisiete

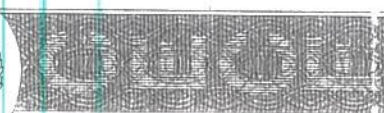
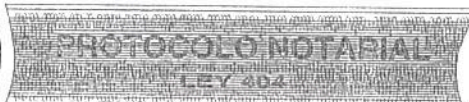
A 077694367

1 actualización. En oportunidad del otorgamiento de la escritura traslativa de
2 dominio a su favor, cada adquirente deberá a su vez, otorgar poder especial al
3 Administrador a los efectos indicados precedentemente”.- En consecuencia la parte
4 adquirente **OTORGA PODER ESPECIAL** a favor del Administrador del Consorcio
5 de Propietarios del Barrio Cerrado ALTOS DE HUDSON II, para que proceda a
6 actualizar el plano de subdivisión del inmueble conjunto y modificar el presente
7 Reglamento de Copropiedad, de acuerdo a las construcciones o ampliaciones
8 realizadas en su respectiva unidad funcional y abonar las tasas y derechos inherentes a
9 dicha actualización.- **AMBAS PARTES ACLARAN:** a) que para la presente
10 operación han celebrado boleto de compraventa con fecha 3 de mayo de 2012, el
11 cual ha sido repuesto con el sellado de ley por \$ 1.332 en terminal 951, transacción
12 200629 el 7 de mayo de 2012, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires,
13 Sucursal 5086; b) que conocen los alcances de los artículos 1º y 2º de la Ley 25.345,
14 por haber sido impuestos de su contenido, sin perjuicio de lo cual han asumido las
15 consecuencias del pago efectuado en el referido boleto de compraventa, dándole al
16 mismo el efecto cancelatorio que prescribe el Código Civil y Comercial de la
17 Nación, renunciando en forma expresa la parte vendedora a todas las acciones
18 emergentes de dicho Código y se obligan a prestar toda colaboración que fuere
19 menester ante cuestionamientos de orden judicial, administrativo o fiscal; c) Que
20 han compensado entre sí todo lo referente a expensas comunes y fondo de reserva de
21 la administración, impuestos y servicios; d) Que conocen el contenido de la
22 Resolución de la UIF 11/2011 y el listado establecido en el artículo 1º de la misma y
23 que no se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la Nómina de Funciones de
24 Personas Expuestas Políticamente aprobada en la citada resolución.- **II)**
25 **MODIFICACION DE ESTADO CONSTRUCTIVO:** Los cónyuges



A 077694367

Battellini-Rotili manifiestan: Que DA POR CONSTRUIDA la UNIDAD
FUNCIONAL CIENTO SETENTA Y DOS, integrada por el POLIGONO CERO
CERO-CIENTO SETENTA Y DOS sita en PLANTA BAJA y PRIMER PISO,
conforme el plano de mensura para afectar al Decreto 947/2004, aprobado con fecha
12 de diciembre de 2014 la cual consta de: PLANTA BAJA superficie cubierta de 84,
70 metros cuadrados, semicubierta 29,12 metros cuadrados; descubierta de 383,75
metros cuadrados, superficie total de Planta Baja 497,57 metros cuadrados. PRIMER
PISO superficie cubierta y total 81,37 metros cuadrados. Total de Plantas y Unidad
Funcional: QUINIENTOS SETENTA Y OCHO metros NOVENTA Y CUATRO
decímetros cuadrados.- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción sexta,
Sección H, Fracción I, Parcela 2 b, Subparcela 119.- Partida 110.082.- Valuación
Fiscal: \$ 445.282, Valuación Fiscal para el Impuesto al acto: \$ 994.856.- **LA
AUTORIZANTE HACE CONSTAR:** a) **IMPUESTO A LAS GANANCIAS:**
NO CORRESPONDE efectuar retención de este impuesto por pertenecer a un
ejercicio fiscal anterior, según certificación expedida por el Contador Público
Nacional Oscar Alberto Orella, T° 139, F° 89, C.P.C.E.C.A.B.A. legalizada por el
Consejo Profesional de Ciencias Económicas con fecha 11 de agosto de 2015, que
agrego a la presente, de la cual surge que la presente operación corresponde al período
fiscal 2013.- b) **IMPUESTO DE SELLOS:** Conforme la Disposición Delegada
(SEFSC) n° 055260, tramitada en expediente 2360-0214532/2015, que a continuación
se transcribe, retengió a las partes la suma de \$ 14.083,80, en concepto de dicho
impuesto, descontada la suma de \$ 1.332, abonada en el referido boleto de
compraventa y la suma de \$ 1.712,87, para realizar el pago a la Caja de Seguridad
Social para Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. La Disposición
mencionada transcripta íntegramente dice: "Corresponde Expediente N°



318

Trescientos dieciocho

A 077694368

1 2360-0214532/2015. La Plata, 18 Jun 2015. Visto la presentación efectuada por el Sr.
2 Ariel Fernando Battellini DNI 25.028.395 y la Sra. Verónica Flavia Rotili, DNI
3 24.765.116, con domicilio fiscal en la calle Río Gallegos N° 539 duplex 3 de Quilmes,
4 solicitando la apelación de la Disposición Normativa Serie "B" n° 1/04 art. 727, para
5 la partida 120-110082-4 ubicada en el Barrio Altos de Hudson de Hudson partido de
6 Berazategui y evaluada la documentación probatoria acompañada: nota de solicitud
7 con fecha 15 de mayo de 2015 de fojas 1, Boleto de Compraventa a favor de los
8 solicitantes, firmado el 3 de mayo de 2012 de fojas 5/8 ingresando el correspondiente
9 impuesto de sellos en tiempo y forma según fojas 10, Acta de Posesión de fecha 4 de
10 mayo de 2012, de fojas 9, Cédula Catastral de Propiedad Horizontal, Formularios
11 A901 y 903, presentados por el Agrimensor Veneciano Gustavo, matrícula 1944,
12 CUIT 20-13825198-6, de fojas 12/14, Plano de Mensura visado el 12 de diciembre de
13 2014, de fojas 15, Plano de Obra aprobado por la Municipalidad de Berazategui el
14 12 de diciembre de 2012, adjunto a fojas 16, Constancia de solicitud de servicio de
15 gas y Recibo de Luz a nombre de los adquirentes glosado a fojas 17/18; se
16 consideran cumplidos los recaudos exigidos en el inciso 1° de la norma citada,
17 resultando en consecuencia procedente la desgravación peticionada de acuerdo a lo
18 reglado por el art. 265 (Código Fiscal T.O. 2011). "En los contratos de compraventa
19 de terrenos en los cuales se hayan efectuado mejoras o construcciones con
20 posterioridad a la fecha del boleto respectivo, el impuesto se liquidará sobre el precio
21 de venta; la valuación fiscal; o, en los casos que exista, el valor inmobiliario de
22 referencia establecido por la Autoridad de Aplicación de conformidad con lo
23 dispuesto en la Ley N° 10.707 y modificatorias, el que fuere mayor, sin computar en
24 estos últimos las mejoras incorporadas por el adquirente con posterioridad a la toma
25 de posesión del inmueble". Asimismo se hace saber que a los efectos del control del



A 077694368

Impuesto de Sellos por parte de Departamento Agentes de Recaudación, deberá
acompañar copia de la presente providencia conjuntamente con la copia simple de la
escritura a realizar, al momento de ingresar la misma al Registro Provincial de la
Propiedad Inmueble para su Inscripción correspondiente.- IDENTIFICACION DEL
INMUEBLE: PDO- PARTIDA: 120-110082-4 NOMENCLATURA CATASTRAL:
Circ. 6 Secc H Chac. -Frac. 1 Manz -- Parc. 2 B. Sub. 172.- MNL DISPOSICION
DELEGADA (SEFSC) N° 055260.- Hay una firma ilegible.- Hay un sello que dice
Ricardo Andrés ZUFRIATEGUI- Subgerente de Coordinación- Regional La Plata-
Arba".- LO TRANSCRIPTO ES COPIA FIEL de la citada disposición, cuyo original
agrego a la presente, doy fe.- c) Que se ha notificado al Consorcio de Propietarios
en la persona de su administrador, de la presente operación, quien informa que el
inmueble se encuentra asegurado contra incendio con póliza vigente.- d) CODIGO
DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (COTI): No
corresponde su presentación conforme lo dispuesto por la Resolución General
2371/07 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, sus modificatorias y
complementarias. LEIDA que les fue, los comparecientes ratifican su contenido,
firmando de conformidad y como acostumbran hacerlo, por ante mí, doy fe.-

COLEGIO DE ESCRIBANOS



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 404



A 077694369

319

Trescientos diecinueve

[Signature]

[Signature]
BATTCELLINI

[Signature]
Rorili VERONICA FLOVIA

Acte mi:

[Signature]
COLEGIO DE ESCRIBANOS
MATR. 2429
ESCRIBANA



A 077694369

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



CONCUERDA
LEY 404



C 001747435

1 // CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 309
2 del registro notarial N° 1163 de esta Ciudad, autorizada
3 por Carmen Beatriz VAIRO
4 PARA LA PARTE ADQUIRENTE
5
6 en mi carácter de Titular de dicho registro expido
7 PRIMERA COPIA en 11
8 fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en Buenos Aires a los 21 días
9 del mes de agosto de 2015

Carmen Beatriz Vairo





LEGALIZACION
LEY 404



L 012841380

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, **LEGALIZA** la firma y sello del escribano **CARMEN BEATRIZ VAIRO** obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° **150825388974/D** La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.



Buenos Aires, **Martes 25 de Agosto de 2015**

ESC. MARTIN RODRIGUEZ GIESO
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO

832952/1

BERAZATEGUI 27-05-15

73696

172

de Reconciliación de
Seri deumbre.

ANA MARIA MOORMAN
Supervisora - División Inscripciones
Disp. Adm. D. S. R. N. 058/2015
Dpto. Registros y Publicidad Area III
Dcción, Publ. del Registro de la Propiedad



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: 20250283955 – BATTELLINI ARIEL - ESCRITURA PARA GARANTIA - SOBRE 57

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 26 pagina/s.