



Carolina M. Terrones
CAROLINA M. TERRONES
ESCRIBANA ADSCRIPTA AL REG.
TUCUMAN

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

ACTA DE PROTOCOLIZACION a pedido de MARIA SOLEDAD PILLITTERI.- ESCRITURA NUMERO:
DOSCIENTOS TRES (203).- En la Ciudad de San Miguel de Tucumán Capital de la Provincia de
Tucumán, República Argentina, a los Catorce días del mes de Octubre del Dos Mil Veinticuatro, ante
mí, Carolina M. TERRONES, Escribana Adscripta al Registro Número Cincuenta y Cuatro
COMPARECEN: **María Soledad PILLITTERI** Documento Nacional de Identidad Treinta y Un Millones
Ochocientos Nueve Mil Doscientos Veinticinco (31.809.225), nacida EL 04/10/1985, casada, con
domicilio especial en Avenida Solano Vera N° 2800, Country Del Pilar, El Manantial, departamento
Lules de esta provincia; persona que se identifica con el original de su Documento de Identidad y que
en copia agrego a la presente; argentina, mayor de edad, quien declara ser plenamente capaz,
conforme artículo 22 y 23 del Código Civil y Comercial de la Nación y que no está afectada por
limitación o restricción alguna a la capacidad material y jurídica conforme al artículo 31 y siguientes del
mismo ordenamiento legal. **INTERVENCION:** La requirente manifiesta actuar en nombre y
representación del CONSORCIO de PROPIETARIOS "COUNTRY DEL PILAR", domicilio Avenida
Solano Vera N° 2800, Country Del Pilar, El Manantial, departamento Lules de esta provincia.
SEGUNDO: La requirente requiere de mí la protocolización de las actas N°48, 54 y 112
correspondientes a su designación como Administradora del mencionado Consorcio de propietarios, y
ratificación de la misma, actas que forman parte del "Libro de Actas del Consorcio de Propietarios
denominado Country del Pilar" en los Folios 69; 76-77-78-79 y 80; 178-178 y 180, respectivamente, que
en original tengo a la vista, y que en copias por mí certificadas agrego al presente instrumento, doy fe, y
las que transcritas literalmente dicen: "Sello: VICTORIA VEGLIA LAMENDOLA ESCRIBANA
PUBLICA YERBA BUENA -TUCUMAN - 69.- ACTA N° 48: El Manantial, viernes 06 de Noviembre de
2020. Los miembros del consejo de propietarios del Country Del Pilar aquí presentes manifiestan que,
habiendo analizado el desempeño del Administrador Patricio Terán en el tiempo transcurrido desde su
designación en el barrio, encuentran que su labor, aunque buena y respetable, no completa plenamente
las expectativas y objetivos por los cuales este fue electo oportunamente. Habiendo transmitido esta



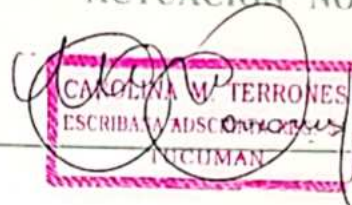


conclusión arribada al mismo se consensua su remoción por los motivos antes expuestos. Es así que, en igual fecha hace entrega al consejo de la rendición correspondiente a los meses de su administración. Se adjunta a la presente detalla de lo entregado (fondos, liquidación de expensas noviembre/2020, acuerdos de pagos, llaves, cheques rebotados y vencidos para ser ejecutados, entre otras cosas). En el mismo acto, habiendo efectuado previamente a la toma de decisión entrevista con varias personas y /o empresas dedicadas a la administración de consorcios, este Consejo haciendo uso de sus facultades previstas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y en un todo de acuerdo con lo establecido por el código civil y comercial de la Nación – Título V y ccdtes; y como representantes de los propietarios reunidos en el consorcio RESUELVEN: **DESIGNAR como ADMINISTRADORES del CONSORCIO DE PROPIETARIOS COUNTRY DEL PILAR**, con domicilio en Av. Solano Vera 2.800, El Manantial a la **DRA. PILLITTERI MARIA SOLEDAD, MP 7576, DNI N° 31.809.225 Y LUIS MARIA ROMERO PUCCI, DNI N°27.211.264**, a fin de que ejerzan en forma conjunta y/o indistinta, todas las funciones propias de un Administrador conforme lo dispone la ley y el mencionado reglamento. Facultándolos a desempeñar todas las tareas propias del giro normal normal de la función para la que fueron contratados y la propuesta por estos formulada al momento de la entrevista. Se autoriza a los mismos a firmar en representación de Consorcio y con el patrocinio del Dr. Arzumendi Roberto, todas las cuestiones judiciales y extrajudiciales en las que el consorcio sea parte. Sin más, se cierra la presente firmando de conformidad.-" Hay cinco firmas ilegibles y un sello que dice **PILLITTERI MARIA SOLEDAD ABOGADA M.P7576-L°N-F°74. "Sello: VICTORIA VEGLIA LAMENDOLA ESCRIBANA PUBLICA YERBA BUENA –TUCUMAN"** –Hay una firma ilegible.— **76-ACTA N°54:** 1) En el día de la fecha se da apertura a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria. 2) El C.P.N Augusto Barcello (D14), que ejerció de enero a diciembre 2019, presentó exposición de BALANCE 2019 se envió por Mail detalle del mismo. Planteamientos de Propietarios: "Vacío 2020", falta de comunicación, desconocimiento de la comisión directiva. Numerosos cambios de Administraciones, se planteó la razón: No hacían Intendencias – Fallas en los sistemas – Antiguo

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



ACTUACION NOTARIAL



N 01754708
CE UN SI CI CU SI CE OC

1 sistema de Fuentes y Administraciones varias presentaran en MAYO 2021, presentación BALANCE
2 2020. Encargados de BALANCE 2020= Empresa Fuentes y consorcio Country – se plantea compromiso
3 y trabajo, reuniones semanales para sacar adelante el country. – Se solicita INFORMACION a todos
4 los propietarios; - Se plantea: Muchos reclamos, Muchos deudores. El CPN Barcelló, deja a disposición
5 de todos, las rendiciones desde su participación. Informa que no precisamente un CPN se hace
6 responsable de las Rendiciones. – El CPN ofrece la información, a disposición de todos. – Procede a
7 Votación Balance 2019: 27- positivos - ABSTENCIONES. 3)-Se procede a la Designación y
8 Conformación de miembros integrantes del Consejo de Administración "Todos queremos LO MEJOR".
9 Sello-VICTORIA VEGLIA LAMENDOLA-ESCRIBANA PÚBLICA-YERBA BUENA-TUCUMAN"-Hay una
10 firma ilegible. *77- Grupos que se presentan: A. Micaela Terán c10 Pía de Angeli N 3, Adolfo Voigt L18,
11 Jorge Saavedra L15. Ignacio Bulacio M3, Georgina Damico J20. Como suplentes Verónica Mibelli
12 G20, Mariana Teran E9 y Gustavo Vélez K2. Los arriba presentados, se postulan como CONSEJO DE
13 ADMINISTRACION. Además los vecinos María Luisa Racchio y María Eugenia Balbo A2, se ofrecen
14 como colaboradoras. "SAQUEMOS ADELANTE EL COUNTRY" B. Alcover Silvina 68, Carlos Soto J17,
15 Balbo Eugenia A2, Racchio María Luisa C15-16, Veliz Gustavo k2 "TODOS TIRAMOS PARA EL
16 MISMO LADO".- Votación Resultado –Resultados: lista A = 31 lista B = 8 De esta manera el nuevo
17 Consejo de Administración queda conformado por titulares: Micaela Terán – C10 Pía de Angeli N3
18 Adolfo Voigt L18 Jorge Saavedra L15 Ignacio Bulacio M13 Georgina Damico J20, Suplentes Verónica
19 Mibelli G20 Mariana Terán E9 Gustavo Veliz K2 4). Designación Comisión Arquitectura: continua la
20 arquitecta Ma Laura Flores, con colaboradora Eugenia Balbo A2 y Rocchio María Luisa L14, 15, se
21 postuló Ing. Luis María Spelzini G14, pero con morosidad.-78-Debe realizar un recorrido por el barrio,
22 hacer cumplir reglamento, mejorar urbanismo y paisajismo.-Se informa que el arquitecto o ingeniero
23 responsable recibe remuneración.-Además cobra \$500 control obra, \$1.000 obra nueva.- Cualquier
24 remodelación debe solicitar permiso a la Comisión de Arquitectura.- En la próxima Asamblea se tratará
25 por nueva postulación. 5) Ratificación de designación de Administrador. Se ratifica firma Pilliteri.-



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, se presenta informe escrito con: 1) Informe d la situación actual del 26
Country, morosidad 50%.- 2) Pasivo del barrio: deudas de gran importancia: seguridad objetiva 27
\$756.000. Imp. Inmobiliario \$ 51.586; Internet \$4.316; Edet \$120.000; Abogado \$20.000, clorado de 28
pozo de agua \$ 10.000; Cheque sin fondo \$ 38.298. - 3) Cuenta bancaria del barrio: embargado por 29
cheques no abonados a empresa de pavimentación. 4) Cambios de Administración. 5) Sist. Liquidación 30
de expensas. 6) Controles de obra. 7) Estado edificio del barrio. - Se plantea disconformidad con 31
empresa de seguridad y de espacios verdes. -Se plantea conformación de Comisión de Seguridad, que 32
se encargue del control de la empresa contratada. - Se plantea el NO aumento de Expensas, sino 33
tomar recaudos personalmente cada propietario.-Sello VICTORIA VEGLIA LAMENDOLA-ESCRIBANA 34
PUBLICA-YERBA BUENA-TUCUMAN".-Hay una firma ilegible.-*79- Se plantea también descuido, 35
desatención de Espacios Verdes. -En Marzo se decidió cambiar de proveedor NORTE VERDE - 36
Consideran que si no hay control de Administración los problemas continuarán - "Uno paga y quiere 37
saber que paga. - Se propone la comisión de seguridad: y se acepta: Barcellano Augusto D14 - Javier 38
Martínez Zavalia E 11 - Gabriel Monsalvo A 3 - 4) Exposición de estado de juicio-Exposición de estado 39
de juicio - Dr. Azurmendi y Graciano dos Masas críticas, Fabio Seoane y Grandi. Recuperados B2 -\$ 40
1.133.700 D 13 \$172.500 J7 \$438.200 L9 \$ 90.000 M 11 \$160.000 lotes Seoane \$ 3.426.241 G 24 \$ 41
509.000 F10 \$ 59.000 N 4 \$438.000 Total recuperado: \$6.368.105 - Se plantea que no se observan 42
mejoras, a pesar de lograr esos recursos. Deudas en gestión Judicial: D 13 / F 4 / F5 / H5 / H19 - 43
Deudas en gestión extrajudicial lotes Seoane /L 9 /J 11 /J 12 /B 5 /J 6. Tema Pavimentación: se intimó, 44
mediante cartas documentos, las cuales fueron realizadas. Entró ejecución de embargo por parte de la 45
constructora Juliano. La última carta documento fue negada. Siguiete paso: Mediación. - Tema 46
cálculos de expensas: fijas o variables se determinó fija con un aumento de 15% fijo por los próximos 3 47
meses, hasta nueva Asamblea.-80-Para la próxima ASAMBLEA, se planteará por parte de la 48
Administración un PLAN DE MEJORA, con presupuestos para aplicar en las Expensas". Hay 19 firmas 49
ilegibles.-----*178 - ACTA N°112 - El Manantial 23 de Septiembre de 2024. Reunido el consejo de 50



ACTUACIÓN NOTARIAL

Victoria Veglia Laméndola
VICTORIA M. TERRORES
ESCRIBANA ATACRATA DEL C. 14
TUCUMAN

N 01754709
CE UN SI CI CU SI CE NU

1 propietarios, y la administración, se procede a tratar los puntos propuestos: 1) Ante el mail enviado por
2 los propietarios del lote A 4 respecto a las infracciones al reglamento de los propietarios D 12 (perro
3 suelto). El consejo de propietario procede a debatir los puntos solicitados por los propietarios del A 4.
4 En tal sentido decide e Instruye a la administración que tratándose del primer incumplimiento por parte
5 de los propietarios del lote D 12 por este hecho (perro suelto de su propiedad) se procederá hacer el
6 llamado de atención correspondiente conforme asamblea 11/12/23. En cuanto al pedido de llamado de
7 Asamblea Extraordinaria, conforme a lo previsto por el Reglamento No procede el mismo, debiendo
8 respetarse lo prescripto por este en tal sentido. Finalmente, al pedido de apartarse de la comisión de
9 Arquitectura a la Arq. Flores M. Laura no siendo facultades de este órgano no puede tratarse el mismo.
10 2) En cuanto al pedido del consejo de propietarios a la administración, intendencia y estudio jurídico
11 que se evalúe el porcentaje de actualización se acuerda que será trimestralmente a base al I.P.C – se
12 ajustará el mes de octubre/24". *Sello-VICTORIA VEGLIA LAMÉNDOLA-ESCRIBANA PUBLICA-
13 YERBA BUENA-TUCUMAN". Firma ilegible.-179.- 3) En cuanto a la carta documento enviada por el Sr.
14 Claps, solicitar a la comisión de arquitectura los antecedentes del caso. Luego de ello responder a la
15 misma conforme a la documentación obrante. 4) En cuento a los morosos que pagan las deudas
16 eludiendo el gasto erogado por el barrio en concepto de gestión judicial, extrajudicial y gastos de juicio;
17 continuamos el procedimiento de retener y si quedara un saldo se aplica acuerdo de deuda. 5)
18 Respecto a la reunión mantenida con la comisión de Arquitectura por el miembro del consejo a cargo
19 de la Sub. Comisión; coordinar una nueva reunión con la comisión para terminar de acordar los
20 procedimientos a llevar a cabo en los controles de obra de acuerdo al compromiso por estos asumido.
21 6) En tanto a la solicitud de apertura de cuenta en el banco Galicia, cumpliendo con los requerimientos
22 de este se deja expresamente asentado que todas las asambleas llevadas a cabo hasta la fecha fueron
23 constituidas de acuerdo a lo que por ley y reglamento (art. IV- cap 2do-hoja N°0338455) corresponde.
24 Es decir, en estricto respeto con el quorum exigido para llevarse adelante las mismas. Todas las
25 asambleas fueron constituidas con el quorum de ley y así se ratifican con la firma de los presentes.-



ACTUACION NOTARIAL

N 01754709
CE UN SI CI CU SI CE NU

180.- 7) Pluviales Mañana 24/9/24 inicia la obra de limpieza a pagarse en dos partes. No obstante ser
feriado es urgencia prevenir a las lluvias. Sin más que tratar se da por finalizada la reunión con firmas
de los miembros presentes del consejo*. Hay 4 firmas ilegibles. Lo transcripto es copia fiel de los
originales que tengo a la vista, doy fe. Leída y Ratificada firman la compareciente por ante mí, doy fe.
Sellos MN° 01581344, 01581345 y 01581346. Está la firma de Maria Soledad Pillitteri y un sello; está
mi firma, Carolina M. Terrones y mi sello. **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó por ante mí
en éste Registro de mi adscripción. Para la requirente expido éste Primer Testimonio en tres fojas de
Actuación Notarial que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento, doy fe. Sellos N° N01

754707, 01754708 y 01754709

Carolina M. Terrones
CAROLINA M. TERRONES
ESCRIBANA ADSCRIPTA REG. 5º
TUCUMÁN

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