

ARELAUQUEN GOLF & COUNTRY CLUB S.A.
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

A los 29 días del mes de noviembre de 2021, siendo las 17:11 horas, se reúnen de manera presencial y remota, a través de la plataforma digital ASAMBLEAR, en Asamblea Extraordinaria convocada para el día de la fecha, en Segunda Convocatoria, los Señores Accionistas de Asamblea, cuyos nombres se detallan en el Libro de Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asamblea Nº 2, al folio Nº 38 a 45, a fin de tratar los puntos del Orden del Día consignados en el Acta de Directorio de fecha 29/10/2021 y en las publicaciones efectuadas en el Boletín Oficial, Diario El Cordillerano y en www.asamblear.com. Preside la Asamblea el Presidente del Directorio, Leonardo Edgar Triventi y asisten los directores titulares Daniel Ernesto Corallo, Pedro Usandizaga, Alejandro Silveyra, Pedro Maria Verger y Laura Soria. Se encuentra también presente el síndico titular Dr Alfredo Iwan. Se encuentran presente 67 socios, que representan un 11,3332% del capital social. Habiendo quorum suficiente, queda abierta la asamblea y se detallan los puntos correspondientes al orden del día:

1. Aprobar los gastos incurridos a la fecha y los futuros en que se pudiera incurrir relacionados con la defensa jurídica, las obras de infraestructura y sus derivados, y el costo de eventuales pérdidas derivados por la demanda judicial caratulada: “COMUNIDAD MAPUCHE LOFCHE JOSE CELESTINO QUIJADA c/ ESTADO NACIONAL -PODER EJECUTIVO NACIONAL - MINISTERIO DE DEFENSA Y MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS Y OTROS s/ CIVIL y COMERCIAL”, Expte. Nº 4561/2020, y sus eventuales incidentes, en trámite ante el Juzgado Federal Bariloche, Secretaria nº1, a recuperarse por medio de las sucesivas liquidaciones de expensas extraordinarias que fueran necesarias, con los alcances y bases de cálculo habituales.
2. Modificar el destino del Hangar en forma transitoria, destinando este edificio a la práctica de actividades deportivas y sociales de lunes a las 8 horas hasta los viernes a las 14 horas. En tanto no se avance en la construcción de una nueva área social y deportiva, los horarios disponibles para realizar eventos quedarían limitados a los viernes desde las 16 horas y los domingos desde las 10 hasta las 19 horas.
3. Modificación del artículo 5; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4.1; 5.4.2; 5.4.3; 5.4.4 del Reglamento de Convivencia de AGCC.
4. Incorporación del artículo 1.10.1 del Reglamento de Convivencia de AGCC
5. Incorporación del artículo 1.3, 1.4, 1.5 y el anexo 1 del Reglamento Urbano y de Edificación de AGCC
6. Modificación del artículo 3.2; 4.2; 4.2.b); 4.2.c); 4.2.d); 5.1; 5.2; 5.3; 5.3.d; 5.3.1.2; 5.7; 5.10.1; 5.10.2; 6.2; 6.3; 7.4; 7.6; 10.1.2; 10.1.3; 10.3.b) 10.3.e); 10.3.f); 10.9.a) del Reglamento Urbano y de Edificación de AGCC.
7. Modificación del artículo 1 y 6 del reglamento de comisiones.
8. Modificación del reglamento de consorcio parcelario, Art 9 inc. 2.2

Previo a tratar el primer punto del orden del día se indica que se encuentran presentes los socios Juan Martin Ozores y Héctor Bergadá quienes no se encuentran inscriptos en el registro de

asistencia a asamblea. No habiendo oposición por parte de los socios presentes, se permite la presencia de dichos socios.

Acto seguido, se da lectura al punto 1 del orden del día: **1. Aprobar los gastos incurridos a la fecha y los futuros en que se pudiera incurrir relacionados con la defensa jurídica, las obras de infraestructura y sus derivados, y el costo de eventuales pérdidas derivados por la demanda judicial caratulada: “COMUNIDAD MAPUCHE LOFCHE JOSE CELESTINO QUIJADA c/ ESTADO NACIONAL -PODER EJECUTIVO NACIONAL - MINISTERIO DE DEFENSA Y MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS Y OTROS s/ CIVIL y COMERCIAL”, Expte. Nº 4561/2020, y sus eventuales incidentes, en trámite ante el Juzgado Federal Bariloche, Secretaria nº1, a recuperarse por medio de las sucesivas liquidaciones de expensas extraordinarias que fueran necesarias, con los alcances y bases de cálculo habituales.** Toma la palabra el Dr Triventi explicando la naturaleza de este punto, detalla las obras realizadas y pagos de honorarios a los letrados a cargo de la causa durante los últimos meses, las cuales no fueron expensadas. Se cede la palabra a la Sra Analía Marsella. Aclara que si bien ella se va a abstener en la votación de los puntos del orden del día, está de acuerdo con el carácter extraordinario de los gastos generados por la demanda Quijada y deja sentada su posición de que hay que seguir adelante con la estrategia legal elegida y apoya el trabajo que está realizando el estudio Marval y hay que darle continuidad. Hace mención a la falta de información respecto a los gastos y honorarios incurridos previa a la asamblea, así como también en relación a las modificaciones reglamentarias propuestas, lo que dificulta que pueda tomar una decisión en el presente acto asambleario. También resalta que sería prudente que se adhiriera al actual régimen de conjunto inmobiliario del Código Civil modificado en el año 2015 y que el proceso de modificaciones reglamentarias consista en un proceso más participativo. Por último, indica su preocupación por el rol actual del síndico, quien debe fiscalizar que los actos de la sociedad se adecuen a las leyes vigentes, y pone en cuestionamiento el reciente rol del Dr Iwan como propietario, siendo que hace 2 años en asamblea se votó que ningún propietario puede ejercer una función remunerada. Toma la palabra el Dr Triventi y comienza resaltando la transparencia con la que se llevó adelante la contratación del estudio Marval, siendo que todos los contratos, demandas y contestaciones estuvieron rápidamente disponibles en la web para que todos los socios tengan acceso a la documentación. Respecto a la convocatoria a la presente asamblea, el Dr Triventi indica que se realiza de acuerdo a lo establecido por la Ley de Sociedades Comerciales, publicando los edictos según los plazos de la ley y se informó a través de correo electrónico el orden del día junto con las modificaciones propuestas, con lo cual hubo tiempo suficiente para dar lectura y analizar las modificaciones previo al momento de la asamblea.

Pide la palabra el Sr Daniel Magni, quien comienza hablando de la incompatibilidad del rol del síndico dentro del directorio, ya que está cumpliendo la doble función de ser el asesor legal rentado y síndico. Indica que se le envió una carta documento al directorio y al Dr Iwan, quien no recibió dicha carta documento por error en el domicilio. En presencia de la escribana Dra Sofia Estofan Aguilar, procede a hacer entrega de la carta documento al Dr Iwan y solicita autorización al directorio para poder dar lectura de dicho documento y así poner en conocimiento a los asambleístas presentes. Toma la palabra la Dra Estofan, diciendo que a requerimiento del Sr Daniel Magni se hace presente en la asamblea para constatar la entrega de la carta documento al síndico. A continuación, el Sr Magni procede a dar lectura a la carta documento.

Se cede la palabra al Sr Martin Mistorni, socio que participa virtualmente de la asamblea. Indica que prefiere ceder la palabra al presidente del directorio y al síndico para que puedan dar respuesta a los dichos del Sr Magni. Toma la palabra el Dr Triventi, diciendo que el tema mencionado por el Sr Magni no está contemplado dentro del orden del día, por lo cual no puede ser tratado. Sin perjuicio de ello, va a hacer historia respecto de la participación del Dr Iwan como síndico de Arelauquen. Resalta que el Dr Iwan desempeña dicha función desde hace por lo menos 15 años, participando durante del periodo de desarrollo del country, y que fue reelecto para cumplir dicha función año a año en todas las asambleas de accionistas. Destaca que es un profesional muy reconocido en la ciudad, con amplia trayectoria y es un orgullo que sea el síndico de la sociedad, cargo que ejerce ad honorem.

A continuación, le cede la palabra al Dr Iwan quien comienza agradeciendo las palabras del Dr Triventi y dice que desde hace mas de 15 años ininterrumpidos cumple la función de síndico, habiendo sido aprobada su gestión en todas las asambleas. Aclara que la función del síndico es controlar que las decisiones que se tomen en el ámbito del directorio y de la asamblea cumplan con la ley y los reglamentos, y eventualmente con decisiones ulteriores de las asambleas que lo hayan así decidido. Luego, le indica al Sr Magni que ha recibido la carta documento y que la contestará después de la asamblea. Informa que, según el art 286 de la Ley de Sociedad Comerciales, no está comprendido dentro de ninguna de las incompatibilidades para ser sindico. Agrega manifestándole al Sr Magni que respeta su opinión y que si él entiende que es incompatible la función de síndico puede llegar a plantearlo, y que si le generó algún daño o perjuicio por la función ad honorem como sindico también puede decirlo, mencionando que actos perjudiciales ha cumplido. El Dr Iwan indica la particularidad que tiene Arelauquen como sociedad, ya que es una sociedad anónima, pero sin fines de lucro, y quien elige la sindicatura es la mayoría de socios. El Dr Iwan manifiesta que él cumple correctamente su función, asegurando que las decisiones que toma el directorio se adecuen al estatuto y a la ley, y que ha cumplido a cara descubierta, franca y honestamente las labores de forma ad honorem como síndico y cobra por sus servicios profesionales, en los cuales en todos los pleitos que él interviene a nombre de Arelauquen no cobra los honorarios que se regulen, sino por lo estipulado previamente.

Seguidamente, el Dr Triventi cede la palabra a la Sra Ofelia Dulau quien cuestiona el motivo del debate ya que no forma parte del orden del día y dice que el Dr Iwan fue correctamente electo en las asambleas previas. Interviene la Sra Marsella remarcando el nuevo rol del Dr Iwan como propietario, quien afirma que no existe conflicto de intereses porque defiende honesta y profesionalmente los intereses de Arelauquen y los intereses de los propietarios en las cuestiones del Directorio. El Dr Triventi le contesta a la Sra Marsella respecto a la no adecuación al nuevo régimen de propiedad horizontal establecido en el nuevo Código Civil, manifestando que lo considera inconstitucional. Esta declaración no implica violar la ley, sino apelar a la constitución, que es la ley suprema, para que no se violente el derecho a la propiedad.

Luego, el Dr Triventi cede la palabra a la Sra Patricia Meza, quien manifiesta que reconoce los gastos incurridos en la causa Quijada como extraordinarios y lamenta que se haya demorado tanto en convocar a una asamblea extraordinaria para determinarlo. Sin embargo, dice que no le parece apropiado aprobar "gastos en blanco" ni como se aceptó la propuesta del estudio Marval en dólares (cual es el tipo de cambio a la hora del pago y la frecuencia), tampoco sabe que se gastó para realizar el camino de servidumbre. El Dr Triventi responde diciendo que de ninguna manera se está pidiendo un "cheque en blanco" ni la aprobación de la gestión del

directorio. Lo que se somete a aprobación en esta asamblea es la imputación del gasto como extraordinario. La Sra Meza dice que ese no es el término que está manifestado en el punto 1 del orden del día.

Pide la palabra la Sra Dulau, quien solicita se muestre a todos los socios presentes el detalle de gastos incurridos hasta ese momento en concepto del reclamo Quijada. Se abre un debate en el que participan varios socios, en el cual se decide modificar la moción del punto 1 del orden del día, modificándolo según indicaciones de la Sra Meza, quedando redactado de la siguiente manera: “Determinar el carácter extraordinario de los gastos incurridos a la fecha y los futuros en que pudiere incurrir relacionados con la defensa jurídica, las obras de infraestructura y sus derivados, y el costo de eventuales pérdidas derivados por la demanda judicial caratulada: “COMUNIDAD MAPUCHE LOFCHE JOSE CELESTINO QUIJADA c/ ESTADO NACIONAL - PODER EJECUTIVO NACIONAL - MINISTERIO DE DEFENSA Y MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS Y OTROS s/ CIVIL y COMERCIAL”, Expte. Nº 4561/2020, y sus eventuales incidentes, en trámite ante el Juzgado Federal Bariloche, secretaria n°1, sin que implique aceptación de los gastos realizados y a realizar los cuales deberán ser sometidos oportunamente para su aprobación en la asamblea”.

Toma la palabra el Sr Juan Carlos Osorio manifestando que la causa Quijada afecta el valor inmobiliario del barrio y que en mayo 2021 se enteraron por un newsletter acerca de la causa Quijada. En ese momento, mas de 100 socios firmaron una nota pidiendo la realización de una asamblea extraordinaria para hablar del tema (ver el alcance de la demanda, que se iba a hacer, a quien iban a contratar). Señala que la asamblea se está realizando 6 meses más tarde, cuando ya se incurrió en gastos y ya se contrató un estudio jurídico. Continúa preguntando como se van a liquidar estos gastos y como pueden los propietarios decir si están de acuerdo con esos gastos sin tener conocimiento de como se hizo, cuantas horas máquina se usaron, cuantas horas hombre. Interviene el Dr Triventi diciendo que no coincide con los dichos del Sr Osorio ya que Arelauquen es una sociedad anónima representada por un directorio, y es imposible que se convoque a una asamblea extraordinaria para que se junten los 650 titulares de inmuebles para decidir qué estudio jurídico elegir. Convocar una asamblea en ese momento hubiera impedido contestar la demanda en término. En referencia a la acusación del Sr Osorio respecto a la culpa que tiene este directorio y el anterior, el Dr Triventi dice que el conflicto con los Quijada no es responsabilidad del directorio actual, sino que es un asunto que los excede.

Pide la palabra el Sr Julian Goiri quien pide que se vote la propuesta de la Sra Meza. El Dr Triventi le cede la palabra al Sr Martin Mistorni quien participa de la asamblea de manera remota, quien consulta respecto del nivel de responsabilidad que se atribuye el directorio en lo que respecta la ocupación de esas tierras. Continúa diciendo que no está de acuerdo en la forma en que se está llevando adelante la causa y acusa al directorio de ser el responsable de la ocupación de esas tierras. Toma la palabra el Dr Triventi quien aclara que la ocupación de ese terreno lleva muchos años, por lo menos desde la época en que el desarrollador formó Arelauquen.

El Dr Triventi le cede la palabra al Sr Horacio Aranguren quien participa de la asamblea de manera remota. Comienza diciendo que apoya la moción del Sr Goiri, pide que se respete el orden del día y se proceda con la votación. Resalta el hecho de que tanto el directorio actual como los anteriores fueron electos por mayorías en asambleas pasadas, así como también aprobadas sus gestiones. Destaca el criterio que tuvo el directorio actual para tomar la decisión de actuar en 15 días hábiles, ya que actuaron con prudencia, respeto y preocupación para

minimizar los impactos que podía haber tenido el amparo judicial. Invita a todos los socios a actuar con prudencia y respeto, y enfatiza sobre el comportamiento del Dr Iwan.

Luego se le cede la palabra a la Sra Victoria Pineda quien participa de la asamblea de manera remota y comienza agradeciendo las palabras del Sr Aranguren. Coincide que el directorio merece respeto, ya que son quienes deben tomar las decisiones en nombre de todos los socios y le agradece al directorio que en estos tiempos tan difíciles estén tomando las decisiones en representación y defensa de los intereses de todos los socios.

Luego del intercambio de opiniones, el Dr Triventi procede a dar lectura a la moción modificada del punto 1 del orden del día para someterlo a votación, la cual es aprobada por el 89,20%, con un 6,00% de votos negativos y 4,80% de abstenciones.

Acto seguido, se da lectura al punto 2 del orden del día: **2. Modificar el destino del Hangar en forma transitoria, destinando este edificio a la práctica de actividades deportivas y sociales de lunes a las 8 horas hasta los viernes a las 14 horas. En tanto no se avance en la construcción de una nueva área social y deportiva, los horarios disponibles para realizar eventos quedarían limitados a los viernes desde las 16 horas y los domingos desde las 10 hasta las 19 horas.** El Dr Triventi consulta si existen dudas respecto a este punto. Ante la inexistencia de consultas, se somete a votación. La moción es aprobada por el 74,50%, con un 12,40% de votos negativos y 13,10% abstenciones.

Seguidamente, el Dr Triventi da lectura al punto 3 del orden del día: **3. Modificación del artículo 5; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4.1; 5.4.2; 5.4.3; 5.4.4 del Reglamento de Convivencia de AGCC.** Se informa que se dará tratamiento a cada punto por separado. Cede la palabra a la Sra Milagros Clement quien da lectura al artículo 5 propuesto. Interviene la Sra Meza diciendo que no está de acuerdo en delegar el poder de policía en una comisión que no es votada, sino que es compuesta por personas que se proponen, salvo que se quisiera elegir a la comisión de convivencia de la misma forma en que se elige el directorio en las asambleas por votación. Responde el Dr Triventi diciendo que todos los miembros de las comisiones son elegidos y removidos por el directorio. El directorio designa miembros y delega funciones a las comisiones, siendo siempre el directorio el responsable de las decisiones tomadas por las comisiones. Luego, cede la palabra al Sr Luis Rossi, quien quiere proponer que no se traten los puntos faltantes del orden del día, dado que le han dado poco tiempo a los propietarios para asesorarse respecto de las modificaciones propuestas. Toma la palabra la Sra Maria Pomes, presidenta de la comisión de esparcimiento y deportes, quien reconoce la labor ad honorem que realizan todas las comisiones y confía que las modificaciones que se proponen servirán para agilizar las tareas de las mismas. Además, invita a los socios a formar parte de las distintas comisiones. Pide la palabra el Sr Julian Goiri, miembro de la comisión de convivencia, quien expresa que el reglamento actual está redactado en términos muy jurídicos, hay que seguir un procedimiento de la justicia para cobrar una multa de tránsito, lo que dificulta la tarea de la comisión. Lo que se busca con las modificaciones es simplificar los términos en que se desarrollan las tareas de la comisión. Se genera un debate en el que participan los Sres Sebastián Gutiérrez Magaldi, Daniel Magni, Leonardo Triventi, Alfredo Iwan, Ezequiel Guarinoni y la Sra Maria Pomes.

El Sr Magni recuerda que queda pendiente la moción realizada por el Sr Rossi, la cual consiste en decidir si se tratan los puntos previstos en el orden del día o se pasan para la próxima asamblea. El Sr Guarinoni toma la palabra y plantea que sería bueno que, junto con las modificaciones propuestas, se explique el espíritu de los cambios, que es lo que se quiere cambiar y para que lo hacen.

Toma la palabra el Dr Triventi quien dice que la moción presentada por el Sr Rossi y secundada por el Sr Magni es rechazada. Por lo tanto, se va a proceder a votar la modificación del art 5 del reglamento de convivencia. Se cede la palabra a la Sra Victoria Pineda quien manifiesta que considera imprescindible que el directorio pueda contar con las comisiones para delegar funciones, para ser mas expeditivos y las situaciones sean más fluidas.

El Sr Rossi pide explicaciones al directorio sobre los motivos por los cuales en el punto 1 se aceptó el cambio de moción, y no sucede lo mismo en este caso, siendo que son 2 socios los que están mocionando por el no tratamiento de los puntos del orden del día. El Dr Triventi le pregunta al Sr Rossi cual es el motivo por el cual, luego del arduo trabajo de las comisiones para presentar una modificación, busca bloquear el tratamiento de los artículos. El Sr Rossi manifiesta no estar de acuerdo en la forma en que se desarrollan el directorio y las comisiones. Toma la palabra el Sr Cesar Carro quien manifiesta que esta asamblea es una excelente oportunidad para ver todos los temas punto por punto, ya que están presentes los miembros del directorio y de las distintas comisiones para evacuar todas las dudas que surjan.

Continúa el debate en el que participan las Sras Ofelia Dulau, Analia Marsella y el Sr Luis Rossi. Este último plantea que un miembro del directorio le pidió la renuncia a la comisión de arquitectura. La Sra Dulau pide que se siga adelante con la asamblea tal como fue planteada originalmente, moción que es secundada por el Sr Leopoldo Peña. Luego del debate, el Dr Triventi propone que, previo a cada punto del orden del día, se va a mocionar para ver si se trata ese tema o queda pendiente para la próxima asamblea. Dicho esto, se crea una nueva moción para "Que se trate el punto 3 del orden del día". Previo a la votación, pide la palabra el Sr Horacio Aranguren quien dice que hay que respetar el orden del día y en caso de no estar de acuerdo con la propuesta, se puede votar por la negativa. Toma la palabra la Sra Juliana Arrieta, miembro de la comisión de arquitectura, quien dice que sería prudente que la comisión pueda explicar cada uno de los puntos a modificar. Explica que la incorporación de los maestros mayores de obra no es decisión de la comisión, sino que es una modificación del consejo de ingenieros y agrimensores de Bariloche. Ofrece que la comisión de arquitectura arme un escrito para enviar a los socios explicando los motivos de las modificaciones. Finalmente, se decide que se va a tratar el punto 3 del orden del día tal como estaba planteado originalmente. Se abre la votación. La moción para modificación del artículo 5 del reglamento de convivencia resulta aprobada por el 67% de los votos, con un 21,10% de votos negativos y 11,90% de abstenciones.

Acto seguido, se da lectura a la modificación del artículo 5.1 y al no existir dudas respecto a este tema se somete a votación. La modificación es aprobada por el 63,30% de los votos, con un 22,70% de votos negativos y 14,00% de abstenciones.

A continuación, se da lectura a la modificación del artículo 5.2 y no habiendo consultas se somete a votación. La modificación es aprobada por el 74,50% de los votos, con un 13,20% de votos negativos y 12,30% de abstenciones.

Posteriormente, se da lectura a la modificación del artículo 5.3 y se genera un intercambio de opiniones entre los Sres Ezequiel Guarinoni y Julian Goiri. Se somete a votación, resultando aprobada la modificación por un 68,70% de los votos, con 28,40% de votos negativos y 2,90% de abstenciones.

Acto seguido, se da lectura a la modificación del artículo 5.4.1 y se somete a votación. La modificación es aprobada por el 70,60% de los votos, con un 19,70% de votos negativos y 9,70% de abstenciones.

Seguidamente, se da lectura a la modificación del artículo 5.4.2 y se somete a votación. La modificación es aprobada por el 76,50% de los votos, con 16,20% de votos negativos y 7,20% de abstenciones.

Posteriormente, se da lectura a la modificación del artículo 5.4.3 y se somete a votación. La modificación es aprobada por el 64,30% de los votos, con 18,60% de votos negativos y 17,10% de abstenciones.

A continuación, se da lectura a la modificación del artículo 5.4.4. Pide la palabra la Sra Moira Kenny quien consulta que sucede con los proveedores que prestan servicios dentro de Arelauquen mientras están en el proceso de apelación de una infracción y a la espera de una resolución por parte de la comisión de convivencia. Toma la palabra el Sr Eduardo Blanco, Gerente de Seguridad, quien aclara que el único caso en que se bloquea de inmediato el acceso a proveedores es en casos de multas por exceso de velocidad. En caso de multas que no afecten la seguridad del barrio, el proveedor puede ingresar hasta que la comisión de convivencia determine la sanción. Una vez firme la multa y hasta tanto no sea abonada, el proveedor tiene prohibido el acceso. Sin más consultas, se somete a votación, quedando aprobada la modificación por el 76,20% de los votos, con 15,60% de votos negativos y 8,20% de abstenciones.

Para finalizar el tratamiento del punto 3 del orden del día se resuelve incorporar los artículos aprobados al texto ordenado, delegándose en el Directorio su elevación a escritura pública según el siguiente detalle:

Art 5. APLICACION DE SANCIONES – FACULTADES DEL DIRECTORIO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS. El Reglamento del estatuto de la Asociación de Propietarios prevé la existencia de un Directorio de la Asociación de Propietarios y Comisiones en las cuales este último puede delegar atribuciones. A continuación, se describen las normas generales a que deberá someterse dicho Directorio y/o la Comisión de Convivencia. La instrucción de los sumarios por infracciones a las leyes, estatutos y reglamentos que rigen la vida en la comunidad de Arelauquen Golf & Country Club, se regirá por las siguientes disposiciones.

Art 5.1. Órgano de aplicación: El órgano natural para la aplicación de sanciones, según lo establecido en el Reglamento del Estatuto de la Asociación de Propietarios es la Comisión de Convivencia -CC-, con apelación ante el Directorio. Los miembros tanto de la Comisión de Convivencia como los del Directorio de la Asociación de Propietarios no podrán ser recusados, pero podrán excusarse.

Los miembros del Directorio no podrán integrar la Comisión de Convivencia.

Art 5.2. Si por causa de las excusaciones, la CC y/o el Directorio quedare sin quórum, cada Órgano procederá a designar los miembros necesarios para integrarla, cesando en sus funciones una vez cumplida la actuación para la que se los nombró.

Art 5.3. Instrucción del Sumario: las sanciones de multa, suspensión o expulsión a que se refiere el reglamento del Estatuto Social, serán aplicables previa sustanciación de un sumario en el que se garantizará el derecho de defensa de los sumariados.

Notificaciones

Las notificaciones se harán personalmente por notas simples bajo constancia de entrega y recepción por parte de cualquier persona del domicilio o residencia de la persona por notificar.

- Se tendrán válidas las notificaciones por correo electrónico si la dirección de mail del sumariado/infractor se encontrare en la base de datos de la Guardia de Seguridad o de la Administración.

Los descargos y escritos recursivos podrán ser presentados en papel ante las oficinas del CAS o por correo electrónico dirigidos a la dirección infracciones@arelauquen.com. Los informes del personal de vigilancia o el personal contratado a tal fin por la Gerencia Operativa, se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones teniéndose por válidos sus datos salvo prueba en contrario. En caso de que la registración del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), dicho soporte, con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Gerencia Operativa harán plena fe, salvo prueba en contrario.

Art 5.4.1. Ante la denuncia por parte de los distintos vecinos, o mediante acta realizada por la guardia de acceso o el personal y/o autoridades de la Asociación de Propietarios o de oficio a instancia de la CC, ésta última sustanciará el sumario y resolverá el mismo aplicando o no una sanción ante cada infracción.

Desestimación in límine: Si la denuncia fuera manifiestamente improcedente, la CC podrá rechazarla in límine.

Art 5.4.2. La prueba testimonial se requerirá mediante correo electrónico o en el supuesto que la CC lo considere, podrá delegar en uno de sus miembros la recepción de dicha prueba testimonial de manera presencial.

Art 5.4.3. En la sustanciación de los sumarios se observarán las siguientes reglas: a) La persona objeto de sumario podrá contar, si lo desea, y a su costa, con asistencia letrada durante toda la duración del sumario; b) La persona objeto de sumario podrá estar presente durante el interrogatorio a los testigos, pero no podrá formularles preguntas en forma directa. En el supuesto en que la declaración testimonial se realice mediante nota o correo electrónico, previo a remitir el interrogatorio al testigo y por el plazo de 3 días, se pondrán las preguntas a disposición del sumariado, para que agregue o se oponga fundadamente a alguna de ellas. Las oposiciones serán resueltas por la CC y dicha resolución no será pasible de recurso alguno; c) Detectada una infracción por intermedio de denuncia y/o acta labrada por la guardia y/o de oficio a instancia de la CC, se notificará al sumariado para que produzca su descargo y ofrezca la prueba de la que intente valerse; d) El descargo deberá ser ofrecido dentro de los diez -10- días corridos de haber sido otorgada la vista de las actuaciones; e) El número de testigos de descargo no podrá exceder de cinco -5-, salvo autorización expresa de la CC. En el descargo -junto con el ofrecimiento de la prueba testimonial- deberán constar las preguntas que quieran realizarse a los testigos propuestos, caso contrario se tendrá por no ofrecida dicha prueba; f) Una vez producida la prueba, la CC resolverá absolviendo o imponiendo -en ambos casos fundadamente- las sanciones correspondientes, según corresponda.

Art 5.4.4. Recursos: las sanciones impuestas podrán ser reconsideradas por la CC, mediante escrito que deberá interponerse y fundarse dentro de los diez días corridos de la notificación. La

CC podrá confirmar o disminuir la sanción impuesta, pero no podrá agravar la situación del apelante. Asimismo, la decisión de la CC sobre la reconsideración, podrá ser apelada y fundada por escrito ante el Directorio de la Asociación de Propietarios en el plazo de 10 días corridos de notificada la reconsideración.

A continuación, se trata el punto 4 del orden del día: **4. Incorporación del artículo 1.10.1 del Reglamento de Convivencia de AGCC.** El Dr Triventi aclara que este punto corresponde tanto a la comisión de convivencia como a la comisión de arquitectura. La primera se encargará de controlar que no se realice fuego en lugares indebidos, y la segunda verificará la correcta adecuación de los espacios. Interviene el Sr Magni diciendo que este tema primero debería estar aprobado por la comisión de arquitectura, y después regulado en el reglamento de convivencia. El Dr Triventi dice que esta norma es muy pertinente para un momento donde existe un alto riesgo de incendio y se busca evitar que el patrimonio corra riesgos. Interviene el Sr Eduardo Blanco quien pone en conocimiento a los socios acerca del uso de una nueva aplicación que sirve para detectar focos de calor, que pueden ser principios de incendios o fuego activo. Se genera un intercambio de opiniones en el que participan los Sres Javier Alonso, Leopoldo Peña, Sebastián Gutiérrez Magaldi, Eugenio L Huillier, Carla Lopez, Diego Mistorni, Julian Goiri, Moira Kenny, Adriana Faltum, Luis Rossi y Juliana Arrieta. El Dr Triventi propone modificar el artículo propuesto, quedando de la siguiente manera: **“Art 1.10.1.** Con el objeto de contribuir a la preservación de la flora y fauna existentes en el Consorcio Parcelario, sin perjuicio de las disposiciones al respecto contenidas en el Reglamento de Construcción, está absolutamente prohibido hacer fuego directamente sobre el suelo, ya sea en espacios comunes como en los predios privados. Solo se permitirán hacer fuego en el exterior de las viviendas dentro de instalaciones o dispositivos que eviten contacto o traspaso de calor al suelo, en la AIM y/o en el lugar que reglamente la Comisión de Arquitectura, que cuenten con un razonable diseño para evitar la generación de incendios forestales. El Directorio de la Asociación de Propietarios podrá exigir a los propietarios la instalación de elementos sobre los dispositivos asadores que eliminen o mitiguen el riesgo de incendio.

Los propietarios deberán autorizar la inspección de sus lugares de fuego exterior, para recibir la aprobación o sugerencias de reacondicionamiento por parte de AG&CC.”

Una vez establecido el texto del artículo, se somete a votación, resultando aprobada la incorporación del artículo con el 82,60% de los votos, con 8,5% de votos negativos y 8,90% de abstenciones. Se resuelve incorporar el nuevo artículo aprobado al texto ordenado, delegándose en el Directorio su elevación a escritura pública.

Acto seguido, el Dr Triventi retoma la moción que hicieron varios accionistas al comienzo de la asamblea donde alegaron no haber tenido suficiente tiempo para analizar las modificaciones. Por este motivo, se propone someter a votación el tratamiento o no de los puntos 5 y 6 del orden del día. La votación da como resultado el no tratamiento de los puntos 5 y 6 del orden del día con 54,80% de votos negativos, 34,40% de votos positivos y 10,80% de abstenciones.

Seguidamente, se procede a tratar el punto 7 del orden del día: **7. Modificación del artículo 1 y 6 del reglamento de comisiones.** Se da lectura a la modificación del artículo 1. El Dr Triventi explica que proponen este cambio dado que en variadas ocasiones resulta muy difícil completar el cupo de arquitectos de la comisión con accionistas. Pide la palabra el Sr Luis Rossi, quien pregunta cuál es la condición por la cual el directorio reelige a los miembros de la comisión de arquitectura y pide que, al momento de la renovación se llame a convocar a nuevos

participantes, ya que seguramente hay varios socios arquitectos que quisieran participar. El Dr Triventi manifiesta que se invita permanentemente a los arquitectos propietarios y se hacen enormes esfuerzos desde la administración para encontrar arquitectos disponibles que quieran participar de la comisión. Asimismo, aclara que al señor Rossi en su momento se lo invito a participar de la comisión y se le agradecen los servicios prestados, hasta que se decidió su remoción. Pide la palabra en Sr Juan Carlos Osorio quien pide se agregue en el artículo en discusión que el directorio debe convocar cuando se vence el mandato de dos años mediante un llamado público para integrar las comisiones. La Sra Lucía Estevez plantea que exista un medio para convocar, previo a la asamblea anual, miembros para todas las comisiones cuyos miembros tengan mandatos próximos a vencer y, de esta forma brindar transparencia en el proceso de elección. El Dr Triventi manifiesta que es positiva la renovación y participación de nuevos socios en las comisiones, pero siempre el directorio debe sentirse cómodo y tranquilo con los miembros, ya que toman decisiones en nombre del directorio. El Sr Magni plantea la necesidad de abrir la convocatoria a todos los socios y que una vez electo un nuevo directorio, estos deben informar que vacantes hay en las comisiones y motivar su renovación. Asimismo, consulta respecto al rol de los inquilinos y de los familiares directos dentro de las comisiones ya que no está de acuerdo en la participación de los mismos. Respecto a la participación de inquilinos, el Dr Triventi expresa originalmente el artículo plantea que los inquilinos pueden asistir solo en carácter de invitados sin derecho a voto. Pide la palabra el Sr Juan Carlos Osorio quien propone que los miembros del directorio no puedan formar parte de las comisiones, a lo que el Dr Triventi responde que ese asunto ya se encuentra reglamentado.

Luego del debate, el Dr Triventi propone agregar al final del artículo lo siguiente: "Ante la existencia de vacante, se convocará a todos los socios y/o accionistas arquitectos del barrio a participar de la comisión". La Sra Moira Kenny plantea que no solo se deberían convocar arquitectos, sino también incluir a paisajistas e ingenieros, para sumar profesionales afines a la comisión. El Sr Leopoldo Peña propone incorporar que los familiares directos de los directores no puedan integrar las comisiones. Se rechaza la moción y se procede a votar, quedando el artículo de la siguiente manera: "1. ¿Quiénes pueden ser miembros de las comisiones? Sólo los accionistas de Arelauquen Golf & Country Club pueden ser miembros de las comisiones. Las comisiones deberán tener un mínimo de 3 y un máximo de 8 (ocho miembros. La Comisión, si lo considera necesario, podrá invitar a participar a otros propietarios y/o inquilinos permanentes que puedan aportar conocimientos técnicos y/o profesionales, pero dichas personas participarán en calidad de invitados, sin derecho a voto. Para participar de las reuniones de las comisiones los otros propietarios y/o inquilinos permanentes no deberán figurar en el listado de morosos (3 meses de deuda de Expensas). Para el caso específico de la comisión de arquitectura y urbanismo, se admitirá como miembro de dicha comisión a familiares directos (padres o hijos) de un socio al efecto de asegurar la cantidad mínima de 2 arquitectos requeridos por el RUE, si dicha cantidad no se pudiera cubrir con accionistas. Ante la existencia de vacante, se convocará a todos los socios y/o accionistas arquitectos del barrio a participar de la comisión.". La modificación del artículo es aprobada por el 47,40% de votos positivos, 36,70% de votos negativos y 15,90% de abstenciones.

A continuación, se da lectura a la modificación del artículo 6 del reglamento de comisiones. Toma la palabra la Sra Maria Pomes quien explica que desde la comisión de deportes plantearon al directorio la propuesta de incorporación de la comisión de tenis & squash debido al

crecimiento de la actividad en el último tiempo. Se somete a votación, que resulta aprobada por el 85,10% de los votos positivos, 0% de votos negativos y 14,90% de abstenciones.

Seguidamente, el Dr Triventi introduce el punto 8 del orden del día informando que no encontrándose la mayoría agravada que requiere la modificación del reglamento de consorcio parcelario, no se puede dar tratamiento al artículo.

Para finalizar, el Dr Triventi solicita la presencia de dos accionistas para firmar el acta. Los socios Ezequiel Guarinoni y Catalina Chevallier Boutell se ofrecen para firmar el acta. Se autoriza a la Administración de Arelauquen a presentar la documentación que resulte necesaria ante la Inspección de Personas Jurídicas de Río Negro. Siendo las 21.56 se da por finalizada la asamblea extraordinaria.