REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL **“COSTAS DE MANANTIALES”**

Artículo 1º. Alcance. El presente Reglamento de Obra de la urbanización “**COSTAS DE MANANTIALES**”, tiene por objeto establecer las normas de carácter general y particular, las que deberán ser obligatoriamente cumplidas por los **propietarios** de lotes de la Urbanización “**COSTAS DE MANANTIALES**” y de las Unidades de Vivienda de los sectores en los que se permita la construcción bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el director y/o conductor técnico y/o representante técnico, el constructor de la obra y todos sus dependientes. El presente reglamento será aplicable para la realización de cualquier tipo de obra, sea esta nueva, de ampliación y/o modificación de obra existente, obras de arquitectura, de saneamiento, de gas, etc., que tengan por finalidad la modificación o alteración total o parcial de las condiciones existentes al momento de su iniciación. La actividad interna que se lleve a cabo en la Urbanización “**COSTAS DE MANANTIALES**” estará regida por los Estatutos de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima que tendrá a su cargo la administración de la Urbanización Residencial Costas de Manantiales y por el presente Reglamento de Obra. El presente Reglamento de Obra y las resoluciones e instrumentos que lo complementen o modifiquen, que se determinen por el Directorio de la asociación civil bajo la forma de Sociedad Anónima que tendrá a su cargo la administración de la Urbanización Residencial Costas de Manantiales, o la administración designada por el mismo, se constituyen como de cumplimiento obligatorio para todas las personas y cosas que en forma directa ó indirecta de él dependan.

Artículo 3º. Procedimiento.

3.1. Requisitos de carácter general para autorización de inicio de obra.

Previo a la iniciación de obras de cualquier tipo y naturaleza, el propietario deberá someter a consideración de la Comisión de arquitectura los siguientes elementos:

- a) Acta de entrega de la tenencia del Lote;
- b) Constancia de cancelación de saldo de precio del Boleto de Compraventa, libre deuda de servicios de aguas cordobesas, impuestos, y expensas, que la Comisión de Arquitectura podrá solicitar de considerarlo necesario a su sólo criterio;

3.2. Requisitos de carácter técnico para autorización de inicio de obra.

- a) Amojonado del lote;
- b) Permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba;
- c) Designación expresa del director/conductor técnico, el que deberá coincidir con el referido en el plano municipal;
- d) Listado de personal obrero que se entregará a la Intendencia de la urbanización.
- e) Listado de proveedores principales que se entregará a la Intendencia de la urbanización.

3.3. Requisitos en el terreno.

- a) Cercado del predio conforme art. 4º inciso a).
- b) Instalación de un obrador/casilla y el correspondiente sanitario para el personal de

obra

- c) Construcción de pilar definitivo de energía eléctrica, incluyendo tablero eléctrico de protección conforme art. 4º inciso c).

3.4. Iniciación de obra.

Cumplimentados y verificados por la Comisión de arquitectura todos los requisitos precedentes, la misma procederá a autorizar la iniciación de la obra.

Artículo 4º. Obligaciones en la Construcción.

El Propietario, el Director Técnico y/o Conductor Técnico de la obra, y el Constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas:

a) antes de comenzar cualquier trabajo de obra, ingreso de materiales, movimiento de suelo o excavaciones, deberá construirse un cerco perimetral siguiendo los límites perimetrales del predio. La materialización del cerco perimetral es responsabilidad exclusiva del director y/o constructor técnico, bajo ninguna causa se puede esgrimir responsabilidad de la desarrollista de los errores o invasiones que se materialicen sobre predios de terceros, siendo nulo todo tipo de reclamos cualquiera sea su argumento. Si sus condiciones se modifican, el cerco deberá retirarse al límite perimetral en plazo máximo de 15 días corridos. La altura obligatoria de este cerco será de 2.00m como mínimo en todo su desarrollo, y deberá contar en el frente con puertas de acceso lo suficientemente seguras para impedir el ingreso a la obra de niños que vivan o concurran al barrio. Este cerco deberá ser ejecutado con una estructura de soporte que podrá ser de postes creosotados o caños redondos, unidos con mallas de tejido y/o tres alambres tensores, que alberguen en toda su longitud media sombra color verde (densidad 90% como mínimo). Este cerco deberá mantenerse en buenas condiciones durante todo el desarrollo de la obra por motivos de seguridad y estética del barrio. La Ejecución de este cerco se realizará por exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad del propietario o el profesional que este asigne para ejecutar su obra. Ejecutado el cerco, el Propietario será responsable del mantenimiento del lote baldío o en construcción (desmalezado)

b) Para iniciar toda obra, es necesaria la construcción o alquiler de un obrador/casilla y un sanitario que servirá al personal de obra. A esos efectos se deberá presentar al Intendente, o a quien el Directorio designe, un croquis de ubicación dentro del lote.

c) Se deberá construir un pilar de acometida subterránea conforme Plano ET-21/1-E de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), y sus modificatorias. El pilar deberá contar con cajas plásticas conforme Resolución General ERSeP N° 11/2018. Complementariamente se deberá instalar en forma provisoria, durante el plazo de obra, un tablero de maniobra con un diferencial y una llave térmica como mínimo. La obra debe contar con una iluminación exterior capaz de garantizar seguridad de noche, la cual puede ser mediante conexión directa al tablero a través de una fotocélula.

d) Mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra. Mantener limpio el terreno de malezas y basuras, sea estando baldío, en construcción, o con la obra paralizada.

e) Los espacios destinados a veredas y los lotes hasta tanto se comiencen en ellos su edificación, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza. Las tareas de mantenimiento serán llevadas a cabo por la administración del loteo y su costo se incluirá dentro del monto de las expensas ordinarias.

f) Por la noche y durante todo el

tiempo de ejecución de la obra, ésta deberá estar iluminada por razones de seguridad.

Artículo 5°. Prohibiciones Generales.

a) Se encuentra prohibido el acopio de materiales de construcción fuera de los límites del terreno donde se realiza la obra. El propietario de la obra será el responsable del costo que genere la remoción de dicho material o la basura que se localice en terrenos vecinos. b) No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos negros descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. c) No descargar materiales y no preparar mezclas fuera de los límites propios del terreno. d) No arrojar tierra, materiales de construcción, o desperdicios en las cunetas, estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata si no se hubiese cumplido esta norma. e) El personal de la obra tiene terminantemente prohibido pernoctar en el predio, salvo en el caso de contratarse serenos para el cuidado de los materiales y herramientas que se encuentran en ella. Los propietarios deberán notificar por escrito a la Intendencia de la Urbanización el nombre, apellido y documento nacional de identidad de las personas contratadas a tal efecto. Asimismo, y previo a su contratación, deberá solicitarse autorización por escrito al Directorio.

Artículo 5°. Prohibiciones Específicas.

a) Queda prohibida toda modificación de proyecto que implique cambios en el perímetro o la superficie. b) Incumplir las obligaciones asentadas dentro del Boleto de Compraventa y del presente reglamento, en especial las expresadas en el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes. c) Mantener el lote o construcción en estado de abandono. d) Ejecutar movimiento de suelo sin autorización de inicio de obra y/o autorización expresa de la comisión de arquitectura a ese efecto.

Artículo 6°. Facultades de la Intendencia de la Urbanización.

Son facultades de la Intendencia de la Urbanización lo siguiente: a) Impedir el acceso al personal obrero que no cumplimente con los requisitos establecidos en el presente reglamento. b) Verificar los vehículos que ingresen a la obra, inclusive el de los profesionales actuantes. c) Exigir la salida de obra del personal obrero que mantenga un actuar contrario a su propia seguridad, a la seguridad de terceros y de bienes de terceros. En caso de riesgo personal se lo retirará automáticamente con la guardia.

Artículo 7°. Responsabilidad de proyectista, director/conductor técnico y representante técnico.

El proyectista, director/conductor técnico y representante técnico son los únicos y exclusivos responsables por todo en la ejecución de la obra. El actuar y asesoramiento de personal técnico de la desarrollista, de la comisión de arquitectura y/o de la administración no desobliga bajo ningún concepto la obligación de profesionales contratados por el propietario y el estricto cumplimiento de todas las normas de carácter municipal, provincial y nacional, en carácter particular las limitaciones administrativas en la parcela objeto de la construcción y en general el cumplimiento de leyes laborales y de seguridad e higiene en la construcción.

Artículo 8°. Incumplimiento. Sanciones.

8.1. El incumplimiento de las obligaciones precedentes causará un daño efectivo tanto a

FIDUCIARIA DEL SUR S.A. como a los demás adquirentes de lotes y unidades de vivienda, otorgando el derecho a los damnificados a solicitar la indemnización por daños y perjuicios derivados del menor valor de venta o reventa, o dificultad de vender o revender los lotes y unidades de vivienda que formen parte de la urbanización " **COSTAS DE MANANTIALES**", como así también cualquier otro que se derive del referido incumplimiento.

8.2. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que del presente Reglamento de Obra por los asociados propietarios o los co-responsables, facultarán a la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima o la administración designada por la misma para: **a)** Volver a su estado anterior lo hecho en flagrancia a lo instruido, a cuenta y cargo del asociado- propietario, pudiendo recaudarlo a través de expensa o el medio que considere conveniente. **b)** Imponer multas cuyo valor dependerá del tiempo que transcurra el incumplimiento, pudiendo aumentar hasta tanto no se normalice la situación. El propietario del lote o unidad funcional será solidariamente responsable por los hechos de sus familiares, invitados, dependientes y contratados. **c)** Iniciar acciones por daños y perjuicios. Las facultades sancionatorias establecidas en el presente serán ejercidas por el Directorio, quien podrá delegar dicho ejercicio en una comisión de disciplina o en el personal contratado, verbigracia, el intendente y/o uno o más profesionales de arquitectura o ingeniería en el caso que se decida su contratación.

8.3. El presente reglamento es de cumplimiento obligatorio para propietarios, Director o Conductor Técnico y Representante Técnico, y el Constructor de la Obra, siendo considerado su incumplimiento como una falta grave que facultará a quien administre la urbanización para tomar las medidas tendientes al cese del incumplimiento. Se deja expresamente aclarado que los principales responsables del cumplimiento del presente reglamento son las personas y profesionales actuantes (director/conductor técnico, representante técnico, constructor de la obra y todos sus dependientes) que participen en la obra, siendo esto extensivo a subcontratistas y proveedores.

8.4. La administradora de la urbanización bajo ningún concepto garantiza la seguridad de la obra, de los materiales y del personal obrero, debiendo el propietario tener en cuenta en la formalización del contrato de obra los aspectos precedentes.

8.5. El propietario deberá anexar al respectivo contrato de construcción, copia del presente reglamento como parte integrante del mismo, e incorporar una cláusula explícita de indemnidad a favor de la desarrollista por incumplimiento de la normativa laborales y de higiene y seguridad en la construcción.