

REGLAMENTO INTERNO Y CONSTRUCTIVO DE “CUESTAS DE MANANTIALES”

Artículo 1º. Alcance. El presente Reglamento Interno y Constructivo de la urbanización “**CUESTAS 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 “**CUESTAS 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 “**CUESTAS DE MANANTIALES**” estará regida por los Estatutos de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “[_____]” y por el presente Reglamento Interno y Constructivo. El presente Reglamento Interno y Constructivo 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 “[_____]”, 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 2º. Procedimiento.

2.1. 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;

2.2. 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.

2.3. Requisitos en el terreno.

- a) Cercado del predio conforme art. 3º 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. 3º inciso c).

2.4. 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 3°. 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. **g)** Se debe mantener continuidad entre el espacio privado de retiro obligatorio de línea municipal y público de vereda de manera que constituya un solo “espacio jardín”. Los espacios destinados a jardines deberán estar parqueizados. Las veredas, los volúmenes para medidores de gas, de energía eléctrica, y desagües pluviales sobre cordón de vereda, deben ejecutarse de acuerdo a las normas de urbanización.

Artículo 4°. Prohibiciones Generales en la Construcción.

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 en la Construcción.

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, en caso de existir, y/o Comisión de Arquitectura de la Urbanización.

Son facultades de la Intendencia, en caso de existir, y/o de la Comisión de Arquitectura de la Urbanización lo siguiente: **a)** Impedir el acceso al personal obrero que no cumplimente con los requisitos establecidos en el presente reglamento, en caso de ser legal y operativamente factible. **b)** Intimar 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 incumplimiento, la Intendencia, en caso de existir, y/o de la Comisión de Arquitectura podrá solicitar al Directorio de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “[_____]”, la aplicación de sanciones.

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 todo 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 EDISUR 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 “**CUESTAS 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 Constructivo 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.

Artículo 9º. Derechos, Obligaciones y Prohibiciones de los Propietarios en la Urbanización.

9.1. Los propietarios tienen los siguientes derechos y obligaciones con sujeción al presente Reglamento, y a las normativas que instituya el Directorio: **a)** Colaborar con el mantenimiento y engrandecimiento de **CUESTAS DE MANANTIALES**; **b)** Conservar dentro de **CUESTAS DE MANANTIALES** una conducta honorable; **c)** Pagar puntualmente las cuotas que le correspondan, así como cualquier otra obligación del propietario para con el Directorio se producirá automáticamente por el sólo vencimiento del plazo fijado para su cumplimiento; **d)** Se deben mantener las fachadas de las viviendas en excelente estado de limpieza y conservación. En todo momento debe garantizarse el cuidado y mantenimiento de los bienes que se encuentran en la urbanización tales como gabinetes, árboles, cercas, bancos, etc.

9.2. Queda expresamente prohibido dentro de la urbanización **CUESTAS DE MANANTIALES**: **a)** Poseer animales que no sean domésticos y/o de corral; **b)** Realizar actividades publicitarias por cualquier medio a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio; **c)** Producir ruidos molestos; **d)** Interrumpir u obstaculizar total

o parcialmente las arterias de circulación; **i)** La caza de aves u otros animales cualquiera sea el medio empleado; **e)** La destrucción, incineración, o podas de especies arbóreas; **f)** Desarrollar conductas reñidas con la normal convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres; **g)** Circular por los lotes vecinos, **h)** El desarrollo de cualquier conducta o hecho que altere la normal y pacífica convivencia debida entre los habitantes de **CUESTAS DE MANANTIALES**, o que implique la comisión de delito o contravención conforme a la legislación vigente.

Artículo 10°. Expensas. Incumplimiento. Sanciones.

10.1. Para atender el mantenimiento general de la Urbanización "**CUESTAS DE MANANTIALES**" en cuanto a la prestación de los servicios de vigilancia, mantenimiento de espacios verdes y áreas comunes, alumbrado de espacios comunes de uso público y/o privativo de la urbanización y todo otro servicio que se preste a los lotes, cada propietario-socio-accionista abonará una cuota, determinada por la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima o la administración designada por la misma, con el título de Expensas y con carácter legal de Título Ejecutivo. El Directorio de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima "[_____]" o la administración designada por la mismo, a partir del momento en que se comience efectivamente a prestar dichos servicios, establecerá contribuciones ordinarias de periodicidad mensuales de pago anticipado y obligatorio a cargo de los propietarios, que hayan adquirido lotes y/o unidades funcionales en la urbanización, ya sea por Boleto de Compra – Venta sujeto a condición suspensiva o Escritura, las que serán destinadas a las erogaciones que la motivan. Estas cuotas con periodicidad mensual se denominarán a los efectos de la aplicación del presente Reglamento como "Expensas Ordinarias". Asimismo, el Directorio o la administración designada por el mismo quedan facultados para establecer "Expensas Extraordinarias", quedando ambos tipos de expensas sujetas en cuanto a su forma de pago y sanciones por incumplimiento a lo que se establece en el artículo 9.3 del presente Reglamento. Se deja constancia que el carácter de expensa ordinaria y extraordinaria no se debe a la periodicidad sino a la aplicación de las mismas según el gasto para la que fueron recaudadas. El Directorio queda facultado para modificar el monto de las cuotas a fin de compensar eventuales déficit o mayores costos en que se incurra para la administración de la Urbanización o para reponer o incrementar, según criterios de conveniencia, el denominado fondo de reserva.

10.2. Para ser asociado de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima "[_____]", se requiere imprescindiblemente ser propietario de al menos un lote de terreno o una unidad de Vivienda bajo el régimen de la Propiedad Horizontal en la Urbanización "**CUESTAS DE MANANTIALES**", o ser representante o accionista de EDISUR S.A. mientras la misma sea propietaria de por lo menos un lote dentro de la urbanización.

10.3. La falta de pago de dos cuotas ordinarias producirá la suspensión automática de los servicios que le brinda "**CUESTAS DE MANANTIALES**" al deudor. Incurrido en mora, el propietario deudor deberá abonar un interés punitivo equivalente al 6 % mensual calculado sobre el importe adeudado desde la fecha de su vencimiento y hasta la de su efectivo pago. Dicho porcentaje podrá ser modificado por decisión del Directorio de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima "[_____]". Asimismo, el incumplimiento del pago de las tres cuotas ordinarias, sean éstas consecutivas o alternadas, facultará al Directorio a derivar la deuda a estudio jurídico para gestionarla extrajudicialmente, en todas las situaciones en caso de adeudar una ó más expensas con una antigüedad de tres meses ó más también facultará al Directorio a derivar la deuda a estudio

jurídico para gestionarla extrajudicialmente, y en caso de no prosperar posteriormente, a iniciar las pertinentes acciones judiciales en contra del moroso y por vía ejecutiva en los términos del art. 517 y concordantes del Código de Procedimiento Civil de la Provincia de Córdoba, ocurriendo como título válido la constancia de la deuda con más su actualización monetaria e intereses suscripta por el Presidente o Vicepresidente del Directorio. Ante esas eventuales circunstancias la o las causas se tramitarán por ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba en forma excluyente de cualquier otro fuero o jurisdicción que le pudiere corresponder al propietario demandado.

Artículo 11°. Atribuciones y Deberes del Directorio

Son atribuciones y deberes del Directorio amén de otras, las siguientes: **a)** Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento, disposiciones o nuevas Reglamentaciones que de él (o de quien designe) se emanen, interpretándolos en caso de deuda; **b)** Nombrar el personal necesario para el cumplimiento de la administración, fijando sus remuneraciones o sueldos por todo concepto, determinando sus atribuciones y obligaciones. Las designaciones no podrán recaer en propietarios, salvo disposición en contrario de la totalidad de los miembros del Directorio; **c)** Designar los integrantes de las comisiones que resulte necesario instituir, como por ejemplo, comisiones de seguridad, deportiva, arquitectura o disciplina; **d)** Delegar funciones de administración y/o cobro en personas físicas o jurídicas especializadas, cuyo costo deberá ser solventado por los propietarios a través de las expensas comunes; **e)** Delegar las funciones de control de las prescripciones constructivas contenidas en el presente, en profesionales arquitectos o ingenieros especialmente contratados al efecto, quedando dicho costo a cargo de los propietarios a través de las expensas comunes; **f)** Delegar las funciones de control de las prescripciones de obra contenidas en el presente, en el intendente o la persona designada al efecto, quedando dicho costo a cargo de los propietarios a través de las expensas comunes **g)** Resolver las reclamaciones interpuestas por los propietarios con relación a sus derechos y obligaciones.

Artículo 12°. Sistema de Vigilancia.

12.1. El loteo podrá contar con un sistema de vigilancia compuesto por puestos fijos de guardia y recursos físicos distribuidos en el loteo. En caso de que se contara con un circuito cerrado de cámaras, cuando por el crecimiento del barrio, las edificaciones y árboles se limite la correcta cobertura del loteo, el Directorio podría ampliar la red de cámaras a fin de hacer más eficiente la explotación del sistema, siendo los costos que ello demande a cargo de los obligados al pago de las expensas ordinarias y/o extraordinarias que establezca el Directorio. Todo asociado propietario podría instalar un sistema de alarma en su vivienda y deberá conectar el mismo en forma telefónica a la Central de Seguridad de la empresa, en caso de existir y de ser operativamente posible, pudiendo vincularla también a la Guardia Principal del loteo en caso de ser operativamente posible. Todo lo registrado por las cámaras podrá ser grabado y todo asociado propietario podrá acceder a ver la grabación de las últimas 24hs., previa autorización del Directorio o la administración designada por el mismo. La vigilancia estará a cargo del personal especializado de la empresa contratada a tal fin. Los gastos para el mantenimiento y funcionamiento del sistema de vigilancia serán prorrateados entre todos los adquirentes de lotes de la Urbanización y unidades de vivienda, sea por Boleto de Compraventa sujeto a condición suspensiva o Escritura Pública, los que tendrán a su cargo el pago de las expensas ordinarias y/o extraordinarias que establezca el Directorio, conforme lo establecido en el Artículo 10° de este Reglamento Interno.

12.2. Los accionistas expresamente manifiestan que la urbanización Cuestas de Manantiales integran el emprendimiento MANANTIALES. Dentro de este último existen arterias viales principales públicas que no pertenecen propiamente a ninguna de las urbanizaciones y/o complejos de Manantiales, así como espacios verdes y/o comunitarios que no están directamente vinculados a ninguna urbanización, o que están vinculados espacial y/o funcionalmente a más de una urbanización. Los accionistas de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “[REDACTED]” expresamente aceptan y prestan consentimiento para que el Directorio, en conjunto con el ente administrador que se constituya a los fines de reunir a las distintas asociaciones administradoras de urbanizaciones o consorcios de propiedad horizontal de Manantiales, organicen, promuevan y contraten servicios integrales como, por ejemplo, vigilancia, mantenimiento, construcción y promoción de iniciativas vecinales para los espacios de Manantiales antes referidos. Ello implicará que los costos de dichos servicios deberán ser solventados por los propietarios de las distintas urbanizaciones y complejos de Manantiales.