

## ASOCIACIÓN CIVIL BAJO LA FORMA DE SOCIEDAD ANÓNIMA “URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II” - REGLAMENTO INTERNO

**Artículo 1º:** El presente Reglamento Interno de la urbanización residencial “**MIRADORES DE MANANTIALES II**”, tiene por finalidad establecer la normativa de carácter general y específica a la que se deberán atener los propietarios de lotes de la Urbanización “**MIRADORES DE MANANTIALES II**” y de las Unidades de Vivienda de los sectores en los que se permita la construcción bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. 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 electrificación, de gas, movimiento de suelo, 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 “**MIRADORES DE MANANTIALES II**” estará regida por los Estatutos de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II S.A.**”. El presente Reglamento Interno y las posteriores Reglamentaciones y Resoluciones que lo complementen o modifiquen, que se determinen por el Directorio de la asociación civil bajo la forma de Sociedad Anónima “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II S.A.**” o la administración designada por el mismo, se constituyen como de cumplimiento obligatorio para todos las personas y cosas que en forma directa ó indirecta de él dependan.

**Artículo 2º:** Para atender el mantenimiento general de la Urbanización “**MIRADORES DE MANANTIALES II**” 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 “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES S.A**” 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 Solicitud de Reserva, Boleto de Compra - Venta 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 15º 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. **Artículo 3º:** Para ser

asociado de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II S.A.**”, 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 “**MIRADORES DE MANANTIALES II**”, o ser representante o accionista de EDISUR S.A. mientras la misma sea propietaria de por lo menos un lote dentro de la urbanización. **Artículo 4º**: Cualquier tipo de obra que se realice en los lotes o en las unidades de vivienda que forman parte de la Urbanización “**MIRADORES DE MANANTIALES II**” se encuentra regida por la presente reglamentación y deberá ser aprobada previamente por el Directorio, el que podrá delegar tal función en un profesional competente y/o **Comisión de Arquitectura** que al efecto se cree. Es requisito indispensable, a los fines de la aprobación de la obra por el Directorio, no adeudar monto alguno por ningún concepto a la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima. **Artículo 5º**: Las obras a realizarse en el emprendimiento estarán destinadas a vivienda unifamiliar, estando prohibido todo tipo de uso distinto al mismo (comercial, industrial, temporal, etc.). La ejecución de viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, solo se admitirá en las zonas que expresa y formalmente autorice el Municipio de la Ciudad de Córdoba, autoridad de aplicación y contralor en la materia. Asimismo, también deberá contarse con la autorización expresa de EDISUR S.A. Salvo autorización expresa en contrario de EDISUR S.A., en ningún caso podrán resultar del sometimiento al régimen de la propiedad horizontal más de 1 unidad cada 180 metros cuadrados de superficie de lote. **Artículo 6º**: 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 “**MIRADORES DE MANANTIALES II**”, como así también cualquier otro que se derive del referido incumplimiento. **Artículo 7º**: El procedimiento que deberán seguir los interesados para la aprobación de las edificaciones a construir, deberá respetar los siguientes pasos: a) Toda obra a realizar en los lotes que forman la Urbanización, deberá ser realizada conforme a las ordenanzas emanadas de la Municipalidad de Córdoba, Decretos Reglamentarios y la presente reglamentación. b) Deberá presentarse ante el Directorio (o ante el profesional competente o Comisión de Arquitectura designados) toda la documentación que requiere la Municipalidad de Córdoba para la Visación Previa Municipal. El Directorio podrá solicitar al interesado toda otra documentación adicional que considere necesaria para evaluar adecuadamente el proyecto sometido a consideración. Si vencido el plazo de quince (15) días corridos contados desde la presentación de la documentación, la misma no fuere observada o denegada, se considerará aprobada. c) Deberá presentarse ante la Municipalidad el proyecto para su aprobación y cumplimiento de toda la normativa correspondiente. d) Con la aprobación del proyecto (permiso de edificación) emanado de la Municipalidad de Córdoba, los interesados deberán solicitar al profesional competente o Comisión de Arquitectura designados por el Directorio, el permiso de construcción que tendrá la vigencia temporal necesaria para el desarrollo acabado de la obra. Dicho permiso de construcción podrá prorrogarse en caso de necesidad y a solicitud del asociado propietario. La iniciación de las obras deberán comunicarse en forma expresa al Directorio ó al profesional competente o Comisión de Arquitectura designados y las mismas no podrán ser interrumpidas, salvo causas debidamente fundadas a criterio del Directorio. **Artículo 8º**:

Se fija como plazo máximo para terminar las obras, veinticuatro (24) meses a partir del efectivo comienzo. Dentro de este plazo deberán concluirse al menos las terminaciones exteriores, colocación de aberturas con sus vidrios, puertas y cubiertas de techos. En los casos de suspensión y/o interrupción justificada de la obra, el asociado propietario estará obligado a adoptar los recaudos que fueren necesarios a los fines de evitar que la construcción origine peligros, obligándose asimismo, a mantener la misma en condiciones de higiene y aspecto aceptable a criterio del Directorio, del profesional competente o la Comisión de Arquitectura designados por el mismo, los cuales podrán exigir la adopción de aquellas medidas que crean convenientes a los fines de hacer cumplir estas obligaciones. Hasta tanto resuelva edificar, el propietario titular de parcelas en la urbanización no podrá bajo ningún concepto, acopiar materiales (salvo que la parcela se encuentre totalmente cerrada en su perímetro), realizar excavaciones en los lotes, ni extraer tierra, ni practicar ni permitir que se practiquen hechos que de cualquier manera supongan una desmejora del terreno. Cualquier hecho de esta naturaleza obligará al propietario, dentro de los treinta (30) días de ser notificado fehacientemente, a restituir el terreno a su estado anterior. **Artículo 9º:** 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) Inicio de Obra:** 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. **b) Cerco perimetral:** 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. El Intendente o la persona designada por el Directorio, podrá autorizar la instalación del cerco perimetral dos metros sobre los lotes laderos, siempre y cuando los mismos se encuentren baldíos, salvo expresa negativa ó disconformidad del propietario del mismo. 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 concurren 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. **c) Acopio de materiales:** 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. **d) Limpieza y mantenimiento:** 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. No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos negros descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. **e) Descarga de materiales y preparación de mezclas:** No descargar materiales y no preparar mezclas fuera de los límites propios del terreno. **f) 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. **g)** 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. **h)** 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 al Directorio 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. **i)** Por la noche y durante todo el tiempo de ejecución de la obra, ésta deberá estar iluminada por razones de seguridad. **Artículo 10º:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que del presente Reglamento Interno surgen para 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. **Artículo 11º:** Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar con los siguientes requisitos: **a) RESTRICCIONES ARQUITECTÓNICAS:** Los proyectos que se realicen deberán guardar armonía con los siguientes estilos arquitectónicos: inglés, francés, colonial o californiano. El objetivo de esta restricción es resguardar el bien común del entorno urbano específico. La determinación sobre dicha armonía será analizada por el arquitecto o la Comisión designada por el Directorio al tal fin. **b) TIPO DE VIVIENDA Y MATERIALES:** Deberán realizarse en mampostería de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillos a la vista o pintados, revoques grueso y fino pintados. No podrán realizarse construcciones de bloques de cemento a la vista, materiales volcánicos o similares, piedras a la vista, cubiertas de fibrocemento, plásticas o similares, salvo que sean aprobados expresamente por el arquitecto designado. Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. Cada proyecto deberá constar de patios tendedores con cerramientos en todos sus materiales. **d) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:** La superficie mínima a construir será de 85 metros cuadrados cubiertos. **e) CONSTRUCCION EN ETAPAS:** En el caso que la vivienda se construya en etapas, cada etapa debe construirse como un proyecto arquitectónico unitario y terminado en si mismo. No se admitirán situaciones de precariedad, habilitaciones parciales, u obras inconclusas. **f) QUINCHOS Y PARRILLAS:** Deberán guardar la línea y estilo que la construcción principal, respetar los retiros reglamentarios y está prohibida su instalación antes de que se construya el edificio principal. **g) TRATAMIENTO DE TAPIAS Y MEDIANERAS:** Las medianeras deberán ser tratadas como fachadas. Deberán ser idénticas y/o complementarias a la fachada Principal, mediante la

ejecución de relieves, molduras, frisos, etc., que le confieran carácter volumétrico a la arquitectura y carácter de fachada al plano medianero. Cuando se incorporen lotes vecinos como extensión del parque propio, los mismos deberán tener Cerramiento sobre la línea de edificación de características acordes al tratamiento de la fachada para lograr su interacción en frente único. **h) TRATAMIENTO DE RETIROS VERDES:** 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 parquizados. 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. **i) MANTENIMIENTO:** 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. **Artículo 12º:** Queda expresamente prohibido dentro de la urbanización **MIRADORES DE MANANTIALES II:** **a)** Modificar el proyecto aprobado sin la autorización del Directorio; **b)** Utilizar calles, espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores; **c)** Circular por los lotes vecinos; **d)** Mantener el lote o unidad de vivienda en estado de abandono; **e)** Poseer animales que no sean domésticos y/o de corral; **f)** Realizar actividades publicitarias por cualquier medio a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio; **g)** Producir ruidos molestos; **h)** Interrumpir u obstaculizar total o parcialmente las arterias de circulación; **i)** La caza de aves u otros animales cualquiera sea el medio empleado; **j)** La destrucción, incineración, o podas de especies arbóreas; **k)** Desarrollar conductas reñidas con la normal convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres; **l)** El desarrollo de cualquier conducta o hecho que altere la normal y pacífica convivencia debida entre los habitantes de **MIRADORES DE MANANTIALES II**, o que implique la comisión de delito o contravención conforme a la legislación vigente. **Artículo 13º:** 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 podrá 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 podrá instalar un sistema de alarma en su vivienda y deberá conectar el mismo en forma telefónica a la Central de Seguridad de la empresa, pudiendo vincularla también a la Guardia Principal del loteo. Todo lo registrado por las cámaras será 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 Solicitud de Reserva, Boleto de Compraventa 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 2º de este Reglamento Interno. **Artículo 14º:** 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 **MIRADORES DE MANANTIALES II**; **b)** Conservar dentro de **MIRADORES DE MANANTIALES II** 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. La falta de pago de dos cuotas ordinarias producirá la suspensión automática de los servicios que le brinda **MIRADORES DE MANANTIALES II** 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 “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II S.A.**” 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 15º:** 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 16º:** SEGURIDAD INTEGRAL: Los accionistas de Urbanización MIRADORES DE MANANTIALES II expresamente aceptan y prestan consentimiento para que el Directorio organice y contrate el servicio de vigilancia de la Urbanización en forma conjunta y complementaria con otras urbanizaciones adyacentes desarrolladas por EDISUR S.A. o por empresas bajo control común con la EDISUR S.A. , de modo tal que las urbanizaciones constitutivas del mega-emprendimiento MANANTIALES cuenten con un servicio de seguridad integral para toda la zona. Ello implicará que

los propietarios de las Urbanizaciones que formen parte del plan de vigilancia integral para la zona deberán contribuir a los gastos generales del mismo. Con lo que finaliza el acto en el lugar y fecha consignados al comienzo del acta constitutiva de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima “**URBANIZACION RESIDENCIAL MIRADORES DE MANANTIALES II S.A.**”, y en prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares de igual tenor y a un solo efecto.