



LOTEO “EL REPARO”

*CÓDIGO DE CONVIVENCIA*

**DE LA CONSTRUCCIÓN:**

La normativa referida a la etapa constructiva de las viviendas, es indispensable para asegurar el desarrollo de una mínima calidad de vida de los residentes del loteo, durante el periodo de desarrollo y construcción de las viviendas.

En cumplimiento de normas de convivencia mínimas solicitamos su aplicación desde el primer día que el loteo sea habitado por los primeros residentes -.

1. La normativa específica que seguidamente se enuncia es aplicable a obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, tanto de arquitectura como de servicios.

2. El personal de las obras se desplazará por las calles del loteo, quedándole prohibido transitar o introducirse en dependencias privadas. El propietario de la obra es responsable por

todos los daños que dicho personal cause a los bienes de los propietarios de los otros lotes.

3. El personal designado por la Entidad Administradora no se hace responsable de las pérdidas o sustracciones de herramientas de mano o no y/o maquinarias, ni demás enseres utilizados

para la construcción de las obras, cada propietario será responsable, debiendo designar a su costo y cargo un encargado de obra.

4. Se debe construir en el lote donde se lleva a cabo la obra, un obrador para guardar los ele--

mentas y equipos de trabajo, a una distancia no inferior a los dos (02) metros lineales contados desde el eje medianero del contrafrente, Anexo al obrador o dentro del obrador, se construirá un sanitario para uso del personal con inodoro sifonado que deberá ser desmantelado una vez finalizada la misma.

5. Al iniciar toda obra, se deberá colocar un cerco en la totalidad del perímetro del terreno ocupado por la construcción, de tela media sombra con una altura de dos (2) metros, el cual deberá permanecer colocado hasta la finalización de la obra y estará provisto de un portón



de ingreso para acceso de material y personal con forma de abrir hacia el interior del predio o corredizo donde el mismo se mantenga cerrado por seguridad y estética. Para retirar dicho cerco se debe cumplir con los siguientes requisitos: (i) Retirar todos los materiales, herramientas u otros elementos de obra. ii) La vivienda deberá estar totalmente terminada y cerradas. iii) Tapar debidamente los pozos efectuados en la misma, retirar todo elemento que pudiera ocasionar daños a terceros y dejar en condiciones todo tipo de instalaciones de infraestructura.

6. El tablero eléctrico de obra deberá contar con protección e interno al cerco perimetral de obra.

7. Los materiales de construcción se deberán acopiar dentro de los límites del terreno donde se realiza la obra. La obra se mantendrá limpia. No se podrán arrojar a las calles o veredas, o a otros lotes materiales de construcción ni basura, debiendo mantenerse dichas superficies limpias y en excelente estado, a tal fin el propietario de la obra alquilará contenedores. No se pueden efectuar mezclas de ninguna clase fuera del terreno donde se ejecuta la obra.

8. El encargado de la obra debe colocar en contenedores toda la basura que genera la misma (papeles o bolsas vacías de cemento, cal, pintura, bolsas de plástico, etc.). El propietario de la obra es responsable del costo que genere la remoción de dicha basura tanto la que se encuentre en su terreno como la que eventualmente se distribuya (por acción del viento, personas o animales) en los terrenos colindantes.

9. La entrega de los materiales de construcción se deberá efectuar estrictamente en el horario de jornada laboral establecido.

#### **DE LA EDIFICACIÓN Y LOS LOTES:**

10. Los inmuebles deberán mantenerse permanentemente parqueizados y libres de malezas. Los lotes, desmalezados y en perfecto estado de limpieza. La obra también se mantendrá ordenada y limpia. Si tal hecho no se cumpliera, la Entidad Administradora contratará su limpieza por cuenta y cargo exclusivo del propietario del lote.

11. Las edificaciones no podrán quedar inconclusas.



12. Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán terminarse con un tratamiento arquitectónico homogéneo.

13. No se podrán utilizar calles, espacios verdes, veredas o lotes colindantes, para depósito de materiales o instalaciones de obradores.

14. No podrán colocarse carteles publicitarios, excepto los correspondientes a la obra en sí (mencionando arquitecto proyectista-director técnico o empresa constructora).

### **DEL USO:**

No está permitido por dañar buena convivencia y generar molestias e incomodidad a nuestros vecinos:

16. Efectuar construcciones definitivas o transitorias en las franjas de retiros establecidas en el frente, laterales y fondo de cada lote.

17. Utilizar, ocupar o invadir calles, lotes vecinos, espacios verdes y áreas de recreación para fines no previstos en este reglamento.

18. Circular por los lotes vecinos o por lugares distintos a los indicados, espacios verdes, calles y peatonales.

19. Mantener el lote en estado de abandono, con malezas o acumular en él basura, en cuyo caso queda autorizada para efectuar la limpieza y desmalezado por cuenta y cargo del propietario.

20. Efectuar excavaciones, pozos, sin tomar las precauciones pertinentes (bloqueo, cercado de la obra, etc.) para evitar accidentes.

21. Realizar cualquier actividad que ponga en peligro la seguridad de terceros.

22. Realizar movimientos de tierra, taludes o cualquier obra que impida el normal escurrimiento de las aguas o determine inundaciones en calles, espacios verdes o lotes vecinos.

23. Desagotar las piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal, debiendo hacerse tal tarea en el pozo absorbente propio o destinar las aguas a riego del propio jardín, sin invadir los lotes vecinos.

24. Conducir vehículos dentro del predio a más de 30 km. por hora.

25. Producir ruidos molestos.



26. Obstaculizar o interrumpir vías de circulación.
27. Realizar dentro del predio prácticas de tiro con armas de fuego o gomeras y cazar aves o cualquier otro tipo de animales.
28. Comportarse en forma inconveniente o realizar dentro del predio actividades comerciales, industriales, políticas o religiosos y en general cualquier otra que desnaturalice el exclusivo destino familiar que tendrán las viviendas que se edifiquen en los lotes.
29. Desagotar aguas servidas o de otra índole a las calles o terrenos vecinos ni tirar basura.
30. Recibir o contratar servicios externos cuya contratación ya se hubiere realizado por la Entidad Administradora en forma global para todo el fraccionamiento.

#### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DEPENDIENTES:**

33. Cuidar los bienes comunes y hacer uso de ellos en la forma que indique este Reglamento y las Instrucciones que en el futuro imparta por la Entidad Administradora o su continuadora o el personal designado para la seguridad y vigilancia.
34. Contribuir al mantenimiento y conservación de calles, espacios verdes, alcantarillas, iluminación, recolección de residuos, vigilancia limpieza en general y cualquiera otra instalación y/o servicio existente o que en el futuro se incorpore en beneficio del emprendimiento.
35. Cumplir y hacer cumplir este código a toda persona que actúe por su orden o dependencia y hacerse cargo de los daños y perjuicios causados por ellos, en contra de los intereses de los restantes propietarios o en contra de los bienes cuyo uso corresponde a la comunidad.
36. Pagar las expensas comunes y gastos de administración, de conformidad a las liquidaciones que efectúe por la Entidad Administradora o su continuadora y/o quién en el futuro esté al frente de la administración, del primero al décimo día de cada mes y conforme lo dispuesto en las respectivas escrituras de compra venta.
37. Pagar las sanciones pecuniarias que se impongan por las transgresiones.
38. Respetar las señalizaciones del fraccionamiento y en especial las viales.
39. Forestar los lotes con árboles y arbustos con los retiros de ley, evitando aquellas espe-



cies y otros cuyas raíces se extienden a los lotes vecinos causando daños.

40. Restablecer y/o mantener la cobertura vegetal en forma permanente para prevenir la erosión.

41. Conducir adecuadamente los efluentes pluviales y no interferir en el escurrimiento de las aguas pluviales.

42. Aplicar las medidas de prevención y extinción de incendios y acciones a seguir en caso de emergencias impartidas por la por la Entidad Administradora.

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ADMINISTRADORA y/o LA CONTINUADORA DE ESTA:**

43. Hacer cumplir las restricciones al dominio y su anexo, a los propietarios y a sus dependientes o personas contratadas y ocupantes de las viviendas a construirse.

44. Establecer las condiciones de prestación del sistema de vigilancia y seguridad si las hubiera, acorde a la evolución del emprendimiento, pudiendo definir discrecionalmente la cantidad de personal.

45. Establecer las condiciones de prestación de los servicios de recolección de basura a domicilio.

46. Nombrar el personal necesario para la ejecución de las tareas bajo su responsabilidad y suscribir los contratos que de tales contrataciones deriven.

47. Intervenir como mediador obligatorio en toda cuestión que se suscite entre los vecinos, interpretando las cláusulas de este Reglamento, siendo su fallo vinculante para las partes en conflicto.

48. Dictar reglamentaciones, normas aclaratorias, instrucciones y enviar circulares a los propietarios.

49. Decidir la construcción de obras de infraestructura en beneficio de la urbanización.

50. Modificar el presente código cada vez que lo juzgare conveniente y siempre teniendo en cuenta el interés común, la convivencia armónica y el normal funcionamiento del emprendimiento.

51. Efectuar inspecciones. Accionar ante las infracciones no corregidas.



### **DE LAS MODIFICACIONES Y SANCIONES:**

52. Este código podrá ser modificado, rectificado y ampliado por la Entidad Administradora y/o su continuadora, cuando lo considere conveniente, teniendo en cuenta en todo momento mejorar las relaciones entre los propietarios de los lotes, la seguridad en general y el cuidado de acceso calles, espacios verdes, veredas y las instalaciones de uso común.

53. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones enunciadas en este código facultará a la Entidad Administradora y/o su continuadora a confeccionar actas, efectuar notificaciones, emplazamientos, suspensiones, impedir el ingreso al predio y a las obras en construcción de aquellas que trasgredieran lo dispuesto en el presente y que continuaren en su actitud aún después de apercibidos, requerir judicialmente o extrajudicialmente la aplicación de daños y perjuicios y en su caso exigir la demolición de lo construido en contravención, por cuenta exclusiva del/los propietario/s.

54. El presente código es oponible a los propietarios, sus parientes o usuarios a cualquier título, a los directores técnicos, representantes técnicos, contratistas, encargados y personal en general que intervienen en el proceso de construcción.

### **DE LA RESPONSABILIDAD:**

55. Los propietarios se responsabilizan por los daños que eventualmente fueren causados a los bienes y equipos afectados al emprendimiento, sean éstos de propiedad de la Entidad Administradora, su continuadora, o de contratistas de ésta, por hechos propios o de sus parientes o personal dependiente o contratado. Asimismo se responsabilizan de todo daño causado a los vecinos o a sus bienes, por hechos propios o de sus parientes invitados, locatarios, usuarios y del personal contratado en general.

56. La Entidad Administradora y/o su continuadora, no será responsable por actos de robo, hurto o daño en los bienes de los propietarios de lotes o de terceros que se encuentren dentro del predio. Tampoco será responsable por los daños y perjuicios causados a los propietarios de lotes por otros propietarios o personas y/o animales o cosas que dependan o estén a cargo de éstos.