



EL REPARO®

LOT E O R E S I D E N C I A L E L R E P A R O

Código de convivencia

A · 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 período 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 -.

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

1 · Presentación y aprobación del proyecto ante la Administración del Barrio.

Es condición indispensable para comenzar la obra en el lote que corresponda, que el propietario presente a la Administración del Barrio para su "visado previo", el plano de proyecto de la vivienda en formato digital (PDF), de tal forma que el arquitecto visador pueda revisar el proyecto y evaluar el cumplimiento del Reglamento interno de edificación del Barrio El Reparó, independientemente de la aprobación o no por parte del Municipio.

Una vez presentados los planos digitales, el visador se expedirá en un plazo no mayor a 15 días hábiles para realizar las observaciones correspondientes al proyecto. Si hubiere correcciones o modificaciones que realizar al mismo por no cumplimentar el reglamento interno del barrio, el propietario deberá presentar nuevamente el legajo en PDF del proyecto de la vivienda para una nueva visación, y así hasta llegar a la aprobación.

Constatado el cumplimiento del reglamento interno, el propietario deberá entregar 2 (dos) copias del plano digital impreso en papel a la Administración, que le devolverá una de las copias presentadas "visada" por el arquitecto a cargo, para que pueda dar inicio a la obra.





EL REPARO®

En el caso que la obra ya se encontrara construida o en construcción, es responsabilidad del propietario producir las modificaciones que sean requeridas por la Administración, por no cumplimentar con los requerimientos del Reglamento interno de edificación del barrio El Reparo. Deberá realizar las reformas, modificaciones y demoliciones si fuera necesario que la administración considere para la normalización de la obra.

La Administración del Barrio no asume responsabilidad alguna para el caso que el proyecto en cuestión aun habiendo sido aprobado y visado por la misma, sea observado y/o rechazado por la Dirección de Obras Privadas.

2 · Documentación

La documentación requerida para gestionar la autorización de una edificación, firmada por el propietario y por el profesional responsable del proyecto, y presentada por duplicado, será como mínimo la que figura a continuación:

- Plano de PLANTA de la vivienda en escala 1:100 y su implantación en el terreno, acotando la distancia a los límites (líneas municipales de frente-contrafrente y medianeras). Deberá indicar N° de manzana, N° de lote y las medidas del mismo.
- 2 CORTES transversales de la vivienda y una FACHADA, indicando las alturas y los materiales.
- Esquema de superficies, indicando Sup. Cubierta Total (incluyendo la semi-cubierta), discriminando la superficie por niveles en caso de tener 2 plantas.
- Detalle completo de cerco de obra, indicando la ubicación del portón de ingreso y cercos definitivos (frente, contrafrente y laterales), indicando materiales de los mismos.
- Plano de obrador, indicando las dimensiones, materiales y la ubicación del mismo en el lote. El obrador deberá tener la característica de ser provisorio.

3 · Inspección ocular del arquitecto visador

El arquitecto designado por la comisión realizará 4 visaciones, en las siguientes etapas:

- 1ª Visación de Planos de PROYECTO, con las piezas gráficas mencionadas en el punto 1.2.





EL REPARO®

2ª Inspección ocular en obra del CERCO DE OBRA, PORTÓN DE INGRESO, OBRADOR Y CERCOS PERIMETRALES.

3ª Inspección ocular en obra de EXCAVACIÓN DE CIMIENTOS.

4ª Inspección ocular de OBRA TERMINADA y/o habitada y remoción de cerco de obra.

Verificando en cada una de estas instancias, que se cumpla con las exigencias del Reglamento interno de edificación del barrio.

4 · Los honorarios

Los honorarios del profesional actuante serán por la tarea de Visación de planos (1ª), el 100 % del monto que indique el CALCULO DE HONORARIOS REFERENCIALES del Colegio de arquitectos por la tarea de "DÍA DE GABINETE", al día de la fecha de la visación. Para las tareas de Inspección ocular de cercos (2ª y 4ª) los honorarios serán iguales al 50% del monto que indique el CALCULO DE HONORARIOS REFERENCIALES del Colegio de arquitectos por la tarea de "DÍA DE TRABAJO EN TERRENO", al día de la fecha de las visitas a obra. Para la tarea de Inspección ocular de excavación de cimientos (3ª) los honorarios serán iguales al 100% del monto que indique el CALCULO DE HONORARIOS REFERENCIALES del Colegio de arquitectos por la tarea de "DÍA DE TRABAJO EN TERRENO", al día de la fecha de la visita a obra.

El costo de cada una de las tareas se cobrará al propietario, a medida que se vayan realizando, en el mismo cupón donde se cobran las expensas.

2 · Al iniciar toda obra

Se deberá colocar un cerco (cerco de obra) en la totalidad del perímetro del terreno donde se realizará la construcción, con una altura de dos (2) metros y con los materiales que se indican en el Reglamento interno de edificación del barrio, 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: a) Retirar todos los materiales, herramientas u otros elementos de obra. b) Una vez que la vivienda se encuentre habitada, esté o no terminada la misma. c) 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.

3 · Construcción

Se debe construir en el lote donde se lleva a cabo la obra, **un obrador** para guardar los elementos y equipos de trabajo, a una distancia no





EL REPARO®

menor a los 2 (dos) 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.

4 · Tablero eléctrico

El tablero eléctrico de obra deberá contar con protección y deberá estar ubicado dentro del cerco perimetral de obra.

5 · Personal de obras

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.

6 · Pérdidas o sustracciones

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.

7 · Contenedores de basura

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.

8 · Entrega de los materiales de construcción

Se deberá efectuar estrictamente en el horario de jornada laboral establecido.

9 · Acopio de materiales de construcción

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.**





EL REPARO®

B · De la edificación y los lotes

- 1 · Los *inmuebles* deberán mantenerse permanentemente *parquizados 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.
- 2 · Las edificaciones no podrán quedar inconclusas.
- 3 · Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán terminarse con un tratamiento arquitectónico homogéneo.
- 4 · *No se podrán utilizar* calles, espacios verdes, veredas o lotes colindantes, para depósito de materiales o instalaciones de obradores.
- 5 · *No podrán colocarse* carteles publicitarios, excepto los correspondientes a la obra en sí (mencionando arquitecto proyectista-director técnico o empresa constructora).

C · Del uso

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

- 1 · *Efectuar construcciones* definitivas o transitorias *en las franjas de retiros establecidas* en el frente, laterales y fondo de cada lote.
- 2 · *Utilizar, ocupar o invadir* calles, lotes vecinos, espacios verdes y áreas de recreación para fines no previstos en este reglamento.
- 3 · *Circular por* los lotes vecinos o por lugares distintos a los indicados, espacios verdes, calles y peatonales.
- 4 · *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.
- 5 · *Efectuar excavaciones,* pozos, sin tomar las precauciones pertinentes (bloqueo, cercado de la obra, etc.) para evitar accidentes.





EL REPARO®

- 6 · Realizar cualquier *actividad que ponga en peligro* la seguridad de terceros.
- 7 · *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.
- 8 · *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.
- 9 · *Conducir vehículos* dentro del predio a más de 30 km. por hora.
- 10 · Producir *ruidos molestos*.
- 11 · *Obstaculizar* o interrumpir vías de circulación.
- 12 · *Realizar* dentro del predio *prácticas de tiro con armas de fuego o gomerías* y cazar aves o cualquier otro tipo de animales.
- 13 · *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.
- 14 · *Desagotar aguas servidas* o de otra índole a las calles o terrenos vecinos ni tirar basura.
- 15 · *Recibir o contratar servicios externos* cuya contratación ya se hubiere realizado por la Entidad Administradora en forma global para todo el fraccionamiento.

D · De las obligaciones de los propietarios y dependientes

- 1 · *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.
- 2 · *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.





EL REPARO®

3 · *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.

4 · *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 compraventa.

5 · *Pagar las sanciones pecuniarias* que se impongan por las transgresiones.

6 · *Respetar las señalizaciones* del fraccionamiento y en especial las viales.

7 · - *Forestar los lotes con árboles y arbustos con los retiros de ley, evitando* aquellas especies y otros cuyas raíces se extienden a los lotes vecinos causando daños.

8 · *Restablecer y/o mantener la cobertura vegetal* en forma permanente para prevenir la erosión.

9 · *Conducir adecuadamente los efluentes pluviales* y no interferir en el escurrimiento de las aguas pluviales.

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

F · De los derechos y obligaciones de la entidad administradora y/o la continuadora de esta

1 · *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.

2 · *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.





EL REPARO®

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

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

5 · **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.

6 · **Dictar reglamentaciones**, normas aclaratorias, instrucciones y enviar circulares a los propietarios.

7 · **Decidir la construcción** de obras de infraestructura en beneficio de la urbanización.

8 · **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.

9 · **Efectuar inspecciones**. Accionar ante las infracciones no corregidas.

G · De las modificaciones y sanciones

1 · **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.

2 · **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.

3 · **El presente código es oponible** a los propietarios, sus parientes o usuarios a cualquier título, a los directores técnicos, representantes





EL REPARO®

técnicos, contratistas, encargados y personal en general que intervienen en el proceso de construcción.



H · De la responsabilidad

1 · *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.

2 · *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.

