

ARTÍCULO QUINTO: ALCANCE: El presente Reglamento Interno será aplicable en toda ejecución de cualquier tipo de obra, sea esta obra nueva o de ampliación y/o modificación de una obra existente, tanto para obras de arquitectura, de saneamiento, de electricidad, gas natural, cloacas, etc., que tengan por finalidad la modificación o alteración total o parcial de las condiciones existentes en el terreno natural al momento de la iniciación de la obra, como las condiciones a las que deberán atenerse los vecinos en cuanto al sistema de vigilancia de la urbanización.

ARTICULO SEXTO: EXPENSAS: Para atender el funcionamiento, mantenimiento y explotación de la Urbanización Residencial CLAROS VILLAGE y la prestación de los servicios de vigilancia, mantenimiento de Espacios Verdes, Áreas Recreativas, Áreas Deportivas y Salón de Usos Múltiples – en caso de existir -, Alumbrado de espacios comunes de uso público y/o privativo de la urbanización y todo otro servicio que se preste a los lotes en especial la Red de Cloacas, cada propietario-socio abonará, por cada lote de la Urbanización o unidad de vivienda adquirida, una cuota que será determinada por la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima. A partir del momento en que se comience efectivamente a prestar en forma conjunta o individual, cualquiera de dichos servicios, el Directorio de la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima, estará facultado para establecer contribuciones ordinarias de periodicidad mensual, y 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 o Escritura, las que serán destinadas a solventar 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 queda facultado para establecer "Expensas Extraordinarias", quedando ambos tipos sujetas en cuanto a su forma de pago y sanciones por incumplimiento a lo que se establece en el artículo del presente Reglamento. Se deja constancia que el carácter de expensa ordinaria y extraordinaria no se debe a la periodicidad de la erogación 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.

ARTICULO SEPTIMO: CARACTERÍSTICA DE LA URBANIZACIÓN: Las obras a realizarse en el emprendimiento estarán destinadas a vivienda unifamiliar, estando prohibido todo tipo de uso distinto al mismo (comercial, industrial, etc.). La ejecución de viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional nº 13.512, y locales para uso o destino comercial, solo se admitirá en las zonas que expresa y formalmente



autorice la urbanizadora EDISUR S.A. o quien eventualmente la reemplace en su función.

ARTICULO OCTAVO: TIPOLOGIA DE VIVIENDAS: Salvo autorización previa y expresa de EDISUR S.A., solo podrán construirse 1 (una) unidad de vivienda por parcela, estando expresamente prohibida la construcción de viviendas multifamiliares, estén o no sujetas a la subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512). En particular se encuentra expresamente prohibido y como condición esencial de la urbanización, la construcción de viviendas agrupadas bajo el formato comercialmente conocido como "Duplex". Se exceptúan de la prohibición de ejecutar viviendas bajo la modalidad de Duplex, aquellas parcelas que cuenten con autorización previa y expresa de EDISUR S.A.

ARTICULO NOVENO: ACTIVIDADES: Se encuentra expresamente prohibido en los lotes y unidades de vivienda que en los mismos se construyan, el ejercicio de actividades comerciales y/o profesionales que requieran la atención de público ajeno a la urbanización. De la misma manera se encuentran prohibidas todo tipo de actividades industriales, cualquiera sea su naturaleza. Se encuentran exceptuadas de las limitaciones precedentemente expuestas las parcelas cuyas actividades con carácter particular sean explícitamente autorizadas, a su solo criterio, por EDISUR S.A.

ARTICULO DECIMO: AUTORIZACIÓN PARA INICIO DE OBRAS: Cualquier tipo de obra que se ejecute en los lotes o en las unidades de vivienda que forman parte de la Urbanización Residencial CLAROS VILLAGE, se encuentra regida y comprendida en las obligaciones que por el presente se reglamentan. El inicio de las obras debe ser aprobada previamente por el Directorio de la Sociedad, organismo que podrá delegar tal función en un profesional competente y/o Comisión de Arquitectura. Los honorarios de dicho profesional y/o Comisión de Arquitectura serán incluidos en las "expensas ordinarias" conforme se discrimina en el artículo 6°. El Directorio a través de los organismos pertinentes podrá solicitar exigencias adicionales al procedimiento de aprobación de la iniciación de las obras indicado en el artículo 11°, en todos los casos el procedimiento establecido deberá ajustarse a la normativa Municipal vigente y a las leyes y reglamentos relacionadas con el ejercicio profesional de la ingeniería y la arquitectura en la provincia de Córdoba. Es requisito indispensable, a los fines de la aprobación de la obra por el Directorio y/o Comisión de Arquitectura, no adeudar monto alguno por ningún concepto a la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima "URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CLAROS VILLAGE S.A."

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: PROCEDIMIENTO: El procedimiento que deberán

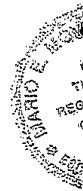


A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

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 CLAROS VILLAGE, deberá ser realizada conforme a las ordenanzas emanadas de la Municipalidad de Córdoba, Decretos Reglamentarios, sus modificatorias 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) Una vez aprobado por el Directorio (o ante el profesional competente o Comisión de Arquitectura designados), deberá presentarse el proyecto y su documentación respaldatoria ante la Municipalidad de Córdoba para su aprobación y cumplimiento con la normativa correspondiente.-----
- d) Con la aprobación del proyecto por parte de la Municipalidad de Córdoba, los interesados deberán solicitar al 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 a la Comisión Directiva y/o Directorio y las mismas no podrán ser interrumpidas, salvo causas debidamente fundadas a criterio de la Comisión Directiva y/o Directorio.-----
- e) Previo al inicio de los trabajos el propietario de una obra a construir deberá solicitar la confección de la correspondiente Acta de Replanteo de la parcela objeto de la ejecución. Dicha acta será confeccionada en base a tareas en campaña realizadas por profesional competente designado por la Sociedad Administradora. Los honorarios y gastos de la tarea profesional relacionada con el Acta de Replanteo serán a cargo exclusivo del propietario constructor. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN LA CONSTRUCCIÓN – REGIMEN DISCIPLINARIO: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento y de las normas y procedimiento complementarios que eventualmente se establezcan causará un daño efectivo tanto al titular de dominio de la parcela como a los demás adquirentes de lotes y unidades de vivienda, y otorgará el derecho a EDISUR S.A. y/a la Asociación Civil bajo forma de





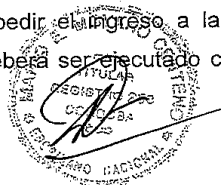
Sociedad Anónima "URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CLAROS VILLAGE S.A." a solicitar la resolución del contrato y/o a percibir una indemnización por daños y perjuicios derivados del menor valor de venta o reventa, o dificultad de vender o revender los lotes y unidades de vivienda que formen parte de la Urbanización Residencial CLAROS VILLAGE, como así también cualquier otra acción o resarcimiento económico derivado del incumplimiento.

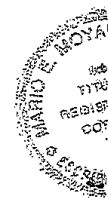
ARTICULO DECIMO TERCERO: PLAZO DE CONSTRUCCIÓN: Se fija como plazo máximo para terminar las obras, veinticuatro (24) meses a partir del efectivo comienzo. Dentro de este plazo deberán concluirse por lo menos, las terminaciones exteriores, colocación de aberturas con sus vidrios, puertas y cubiertas de techos. En los casos de suspensión y/o interrupción 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 aceptables a criterio de la Comisión Directiva, la que podrá exigir la adopción de aquellas medidas que crea conveniencia a los fines de hacer cumplir estas obligaciones.

ARTICULO DECIMO CUARTO: ESTADO Y DESTINO DE PARCELAS BALDIO: 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 tapiada 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.

ARTICULO DECIMO QUINTO: NORMAS CONSTRUCTIVAS: 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 de una casilla y un sanitario que servirá al personal de obra. A esos efectos se deberá presentar ante el Directorio y/o Comisión de Arquitectura un croquis de ubicación.
- b) **Cerco perimetral:** antes de comenzar los trabajos de obra, ingreso de materiales y excavaciones, deberá construirse un cerco perimetral siguiendo los límites perimetrales del predio. La altura obligatoria de este cerco será de 1.80m - 2.00m 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 alambres, que alberguen en toda su longitud media sombra color verde. 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) **Estado de cunetas:** 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) **Estado de veredas:** 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 será llevarlas a cabo por la administración del loteo y su costo se incluirá dentro del monto de las expensas ordinarias.-----
- h) **Cuidado nocturno del lote en construcción:** 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 del Directorio. Por la noche y durante todo el tiempo de ejecución de la obra, esta deberá estar iluminada por razones de seguridad.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO: INCUMPLIMIENTO. SANCIONES: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se derivan de la aplicación del presente Reglamento



Interno, para los accionistas-propietarios o los co-responsables, facultaran a la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima URBANIZACION RESIDENCIAL CAÑUELAS VILLAGE S.A. para:_____

- a) Volver a su estado anterior lo hecho en flagrancia a lo instruido, a cuenta y cargo del asociado- propietario._____
- b) Imponer una multa diaria equivalente al 0,1% del valor del lote o unidad de vivienda y a prorrata temporiza hasta que se normalice la situación. _____
- c) Iniciar acciones por daños y perjuicios. _____

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO: NORMATIVA ARQUITECTÓNICA: 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 estilos arquitectónicos compatibles con la imagen urbana del barrio. El objetivo de esta restricción es resguardar el bien común del entorno urbano específico. La determinación sobre dicha armonía será analizada por el profesional designado por el Directorio y/o Comisión de Arquitectura 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._____
- c) **NIVEL DE COTA DE EDIFICACIÓN:** Se establece como nivel de cota de edificación mínimo el valor +0.60m. Este valor debe corresponder al nivel de umbral de vivienda tomado con respecto al nivel de cordón de vereda correspondiente._____
- d) **SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:** La superficie mínima a construir será de ciento veinte metros cuadrados cubiertos (120,00 m²)._____
- 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 sí mismo. No se admitirán situaciones de precariedad, habilitaciones parciales, u obras inconclusas._____

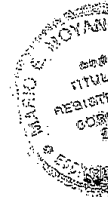


f) **QUINCHOS Y PARRILLAS:** Deberán guardar la línea y estilo que la construcción principal, respetar los retiros reglamentarios y está prohibida su instalación antes de que se construya el edificio principal. _____

g) **CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS: MEDIANERIA: CRITERIO GENERAL:** El cerramiento de las parcelas se podrá materializar mediante cerco verde o mediante muros separativos de acuerdo a la normativa municipal vigente. Si el primero que materializa el cerramiento lo ejecuta mediante cerco verde, deberá dejar, entre el límite de la parcela y las especies vegetales, el espacio suficiente para que el vecino del lote adyacente pueda, de considerarlo necesario, construir el muro separativo. En caso de que el propietario de la parcela sea el primero en materializar el cerramiento mediante un muro físicamente divisorio, lo deberá realizar conforme las normas vigentes, siendo obligatorio el tratamiento de la cara exterior del muro mediante revoque reforzado tipo bolseado, como mínimo. En caso de conflictos entre vecinos debido al cerramiento de las parcelas, la Sociedad Civil podrá mediante los organismos previstos en su Estatuto y a los antecedentes en la misma urbanización asesorar, con carácter no vinculante, a las partes con respecto al procedimiento a seguir. En caso que persista el desacuerdo entre las partes las mismas quedarán liberadas a las acciones que consideren más convenientes ante la jurisdicción que corresponda. En todos los casos queda expresamente aclarado que la relación entre vecinos como consecuencia de los cerramientos y/o muros divisorios son de exclusiva responsabilidad de las partes y no constituyen obligación alguna a cargo de la Sociedad Civil que administra la Urbanización, salvo las acciones de buenos oficios que se formalicen a los efectos de evitar conflictos posteriores y coadyuvar a las relaciones de buena vecindad. _____

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 parqueizados. Las veredas, los cestos para residuos, 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 DECIMO OCTAVO: PROHIBICIONES: Queda expresamente prohibido dentro de la Urbanización Residencial CLAROS VILLAGE: **a)** Poseer animales de corral; **b)** Modificar el proyecto aprobado sin la autorización del Directorio; **c)** Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores; **d)** Circular por los lotes vecinos; **e)** Mantener el lote o unidad de vivienda en estado de abandono, por lo que el asociado propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la Asociación Civil bajo la forma de Sociedad Anónima realizará dichas tareas por cuenta y orden, y a cargo de su propietario; **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 que forman parte de los espacios comunes; **k)** Desarrollar conductas reñidas con la normal convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres; **l)** El desarrollo de cualquier conducto o hecho que altere la normal y pacífica convivencia debida entre los habitantes de la Urbanización Residencial CAÑUELAS VILLAGE, o que implique la comisión de delito o contravención conforme a la legislación vigente.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: SISTEMA DE VIGILANCIA: En el caso de que el loteo cuente con un sistema de vigilancia por cámaras (CCTV), y cuando con el crecimiento del barrio, las edificaciones, la vegetación y/u otro tipo de obstáculo limiten la correcta cobertura del predio del loteo y sus adyacencias (de ser necesario), 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 deberá instalar un sistema de alarma en su vivienda y deberá conectar el mismo a la Central de Vigilancia de la Urbanización. Este sistema de alarma podrá ser contratado libremente por el asociado propietario, pero el mismo deberá cumplir con el requisito de poder conectarse con la Central de Vigilancia. Todo lo observado por la Cámara o cámaras será registrado y grabado. Todo asociado propietario podrá acceder a ver la grabación de las últimas 24hs. Luego de transcurridas dicho período de las 24 hs. de cada grabación, las mismas podrán ser borradas. La vigilancia estará a cargo de personal especializado. Los gastos para el correcto mantenimiento y funcionamiento del sistema de vigilancia serán