

REGLAMENTO DE EDIFICACION Y
URBANISMO

AIRES DEL LLANO COUNTRY CLUB

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO DE AIRES DEL LLANO (BARRIO 1 “LAS BRISAS”, BARRIO 2 “EL AMANECER” Y BARRIO 3 “LOS BOULEVARES”)

Este reglamento de edificación y urbanismo (en adelante, el “Reglamento de Edificación”), será de aplicación obligatoria para todos los propietarios y/o cualquier persona que sea titular o tenga derecho a un lote de terreno o unidad funcional en el **BARRIO 1 “LAS BRISAS” y/o BARRIO 2 “EL AMANECER” y/o BARRIO 3 “LOS BOULEVARES”** del emprendimiento del Fideicomiso Inmobiliario de Administración denominado “Aires del Llano” (en adelante llamado indistintamente, “Aires del LLano” el “Country” o el “Barrio Cerrado”). La normativa general y específica que a continuación se enuncie es aplicable a obras nuevas, ampliaciones o modificaciones tanto de arquitectura como de instalaciones y servicios en general que se realicen en Aires del LLano.

ARTICULO 1 (Autoridad de Aplicación):

1.1 Fontbar S.A., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario de Administración denominado Aires del Llano, en la actualidad y/o el fiduciario que en cualquier momento tenga el carácter de fiduciario del Fideicomiso Aires del Llano (el “Fiduciario”), en su condición de titular fiduciaria y/o responsable actual de todos los bienes, espacios e instalaciones de uso común, tales como las vías de acceso y comunicación, el cerramiento perimetral, las instalaciones y tendidos de redes de servicios, las áreas comunes deportivas, sociales, culturales, de recreación, de esparcimiento y de circulación que constituyen el complejo social y deportivo del Country y las áreas o espacios que por su función o por el destino asignado importaren un aprovechamiento común (en adelante, en conjunto, las “Áreas Comunes” o “Espacios Comunes”), es la administradora natural de dichos bienes y a través de sus órganos estatutarios y reglamentarios es la máxima autoridad para reglamentar su funcionamiento. Cuando las Áreas Comunes sean transferidas o entregadas en posesión o administración a favor de un consorcio o una sociedad conforme el régimen legal definitivo y la organización jurídica del Emprendimiento que determine el Fiduciario (en adelante, cualquiera de tales consorcios o sociedades, la “Sociedad Administradora”), en su condición de propietaria y/o administradora y/o interesada en el mantenimiento de dichas áreas, o cualquier otro título legal que le confiera el derecho a administrar las Áreas Comunes, será la administradora natural de dichos bienes a través de sus órganos estatutarios. Este Reglamento de Edificación y Urbanismo será aplicado por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora y/o por la Comisión de Arquitectura, por delegación del Fiduciario y/o de la Sociedad Administradora, dictándose el mismo para lograr una vida y un ambiente armónico en el Country.

1.2 En cualquier momento durante la vida o vigencia del Fideicomiso Aires del Llano y/o del Emprendimiento, el Fiduciario y la Sociedad Administradora podrán ser autoridades simultáneas y coexistir respecto de la propiedad de las Áreas Comunes de ciertos barrios del Emprendimiento, pudiendo cualquiera de los mismos otorgar o delegar en el otro, facultades para aplicar este Reglamento de

Edificación y Urbanismo. En caso de controversia respecto de quién debe aplicar este Reglamento de Edificación y Urbanismo, será el Fiduciario del Fideicomiso Aires del Llano quien prevalecerá.

1.3 En todo momento en que el presente Reglamento de Edificación y Urbanismo haga referencia a la Sociedad Administradora, se interpretará que durante el período en que las Áreas Comunes del Emprendimiento sean de titularidad del Fiduciario o este tenga su uso exclusivo, será el Fiduciario quien tenga la facultad de ejercer los derechos establecidos en el presente. Toda referencia que se haga en el presente al “Directorio”, lo será indistintamente al Directorio del Fiduciario o al Directorio de la Sociedad Administradora, según corresponda, y en el caso que ambas autoridades coexistan, se considerará “respectivamente”. Asimismo, toda referencia que se haga en el presente a la “Asamblea”, lo será indistintamente a la Asamblea del Fiduciario o la Asamblea de la Sociedad Administradora, según corresponda.

ARTICULO 2 (Código de Edificación): Cualquier tipo de obra que se realice en los lotes o unidades de terreno del Country se encuentra regida por este Reglamento de Edificación y Urbanismo debiendo ser aprobada además por la Municipalidad de la Ciudad de Santo Tomé y el Fiduciario y/o Directorio de la Sociedad Administradora, quién podrá delegar tal función en un Comité Ejecutivo, un tercero contratado ad hoc, en un Gerente o en la Comisión de Arquitectura. Los proyectos a desarrollar en los lotes que forman el Country, deberán ser realizados conforme a las ordenanzas del Municipio de la Ciudad de Santo Tomé, Provincia de Santa Fe, sus decretos reglamentarios y al presente Reglamento de Edificación y Urbanismo.

Consecuentemente este Reglamento de Edificación y Urbanismo es de cumplimiento obligatorio para (a) todos los que habitan o transitan por el ejido del Country; (b) para todos los socios, de cualquier categoría (incluyendo socios familiares, socios beneficiarios y otras categorías que puedan establecerse en el futuro), del Country, de la Sociedad Administradora y para todos los propietarios de lotes o terrenos dentro del Country y para los inquilinos de casas dentro del Country; (c) para todos los que hagan uso casual o habitual de las instalaciones del Country; (d) para los concesionarios, inquilinos, comodatarios y/o usuarios de bienes que se encuentren en el Country; y (e) para cualquier otra persona que se encuentre dentro del Country y/o circule por el Country. La falta de conocimiento del Reglamento Interno, o de cualquier otro reglamento o disposición aplicable en el Country, no sirve de excusa y no exime de su cumplimiento. Este Reglamento se considerará conocido y aceptado por todas las personas anteriormente mencionadas, sin que se pueda admitir prueba en contrario. Este Reglamento de Convivencia tiene vigencia a partir de la fecha en que el Fiduciario lo adopte como tal y/o la fecha de su protocolización, la que fuere anterior.

ARTICULO 3 (Uso del suelo):

3.1 El Country se encuadra dentro de las Urbanizaciones Especiales Cerradas, identificado como Barrio Cerrado, destinado al uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, pudiendo el

Fiduciario y/o el Directorio de la Sociedad Administradora, de conformidad con las ordenanzas municipales de la Ciudad de Santo Tomé (en adelante, el “Municipio”), disponer que ciertos lotes, terrenos o espacios sean utilizados para áreas comerciales. Está permitida la construcción de una (1) vivienda unifamiliar por lote y/o grupos de lotes.

3.2 Se podrá considerar dentro de este concepto la construcción de la casa principal y de un cuerpo accesorio para dependencias de quincho, cochera, depósito o servicio, sin perjuicio del FOS del lote. El lote no podrá ser unido ni subdividido ni afectado al régimen de la Ley 13.512. No se podrán construir galpones y/o edificios de uso industrial o de servicios reñidos con la actividad residencial prevista para el Country, excepto en aquellos lotes, terrenos o áreas que fueran específicamente previstos por el Fiduciario y/o por la Sociedad Administradora.

3.3 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) máximo: treinta y cinco por ciento (35%)

3.4 Factor de Ocupación Total (F.O.T) máximo: cincuenta por ciento (50%)

3.5 Altura máxima edificable: dos (2) plantas de ocho con diez metros (8.10 mts.) en total, tomando como nivel ± 0.00 mts el punto medio de la rasante de la calzada. Esta altura será superable solo con ductos de ventilación, TV, chimeneas y/o tanques de agua, tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra en un máximo de noventa centímetros (0.90 cm).

3.6 Nivel de Piso Interior (N. P. I.): Deberá ser igual o mayor a sesenta centímetros (+0.60 mts.) y menor o igual a un metro (+1.00 mts.), tomando como nivel ± 0.00 mts el punto medio de la rasante de la calzada.

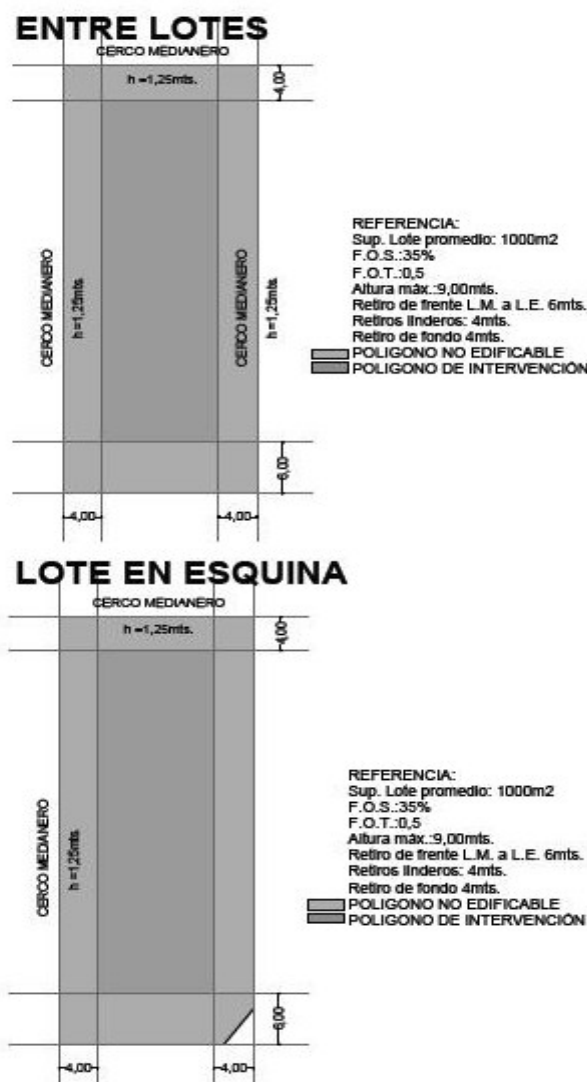
3.7 No se podrán construir edificios principales con una superficie menor a ciento veinte (120) metros cuadrados computables, considerando las superficies semicubiertas (galerías o aleros) al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

3.8 Para los casos en que una persona sea propietaria de más de un lote individual y que éstos sean linderos entre sí, las construcciones sobre los mismos respetarán los retiros reglamentarios del conjunto de lotes linderos. Los indicadores urbanísticos establecidos en el presente Reglamento (FOS, FOT, etc.), se aplicarán sobre la superficie resultante de la sumatoria del grupo de lotes (2 o más). En el caso que el propietario decida implantar la construcción en un solo lote del conjunto, no podrá exceder el FOS, FOT, etc. máximo del lote en cuestión.

3.9 Las construcciones a realizarse en los macro lotes deberán considerar la ejecución de la extensión de las redes y obras de nexo de servicios desde punto de acometida a cargo del desarrollador de dicha construcción.

ARTICULO 4 (Retiros): En todos los terrenos destinados a vivienda unifamiliar, se disponen los siguientes parámetros de retiros:

- (i) **Lotes entre medianeras:** Desde la línea municipal a la línea de edificación, seis (6.00) metros. En todos los medianeros laterales, será de cuatro (4.00) metros desde el eje medianero. El retiro de fondo será de cuatro (4.00) metros del límite posterior del lote. Véase el gráfico del presente artículo denominado “ENTRE LOTES”.
- (ii) **Lotes en esquina:** En uno de los frentes deberá retirarse de línea de edificación a línea municipal, seis (6.00) metros. En el frente restante, al igual que los medianeros, será de cuatro (4.00) metros. Se deberá demarcar la línea de ochava según normas reglamentarias del Municipio. El retiro de fondo se aplicará, sobre el lado opuesto al que se determine como frente de retiro mayor, debiendo ser de cuatro (4.00) metros del límite posterior del lote. Véase el gráfico del presente artículo denominado “LOTES EN ESQUINA”.



ARTICULO 5 (Medianeras y cerramiento de lote): No se podrán ejecutar medianeras en material alguno (mamposterías u otros). Sólo podrán materializarse de común acuerdo entre linderos vecinos con

cercos vivos, conforme a lo establecido en el art'. 9 del presente Reglamento y/o con postes de madera y tejido romboidal que no supere un metro veinticinco centímetros (1.25 mts.) de altura. El lote deberá cerrarse como mínimo desde los cinco (5) metros detrás de la línea de fachada. La construcción del cerco es obligatoria en caso de tener mascotas a fin de mantenerlas dentro del predio de la vivienda, o bien en caso de tener piscina sin cerramiento perimetral.

ARTICULO 6 (Locales y Altura): Los locales se clasifican de la siguiente forma:

- i) **Locales de 1ª categoría:** Se considerarán dentro de esta categoría a: estar, comedor, dormitorio, escritorios, sala de juegos. La altura mínima de estos locales será de dos metros con sesenta centímetros (2.60 mts.)
- ii) **Locales de 2ª categoría:** Se considerarán dentro de esta categoría a: Cocinas, sala de máquinas, galerías, depósitos, baños, lavaderos. La altura mínima de estos locales será de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts.)

ARTICULO 7 (Edificación):

7.1 Para preservar el carácter arquitectónico del emprendimiento las fachadas de las casas deberán utilizar los siguientes materiales: madera, ladrillo visto, hormigón visto, piedra y material de frente, como así también todos aquellos materiales que no estén taxativamente detallados en el presente artículo y que sean sometidos a aprobación de la Comisión de Arquitectura.

7.2 Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo por ser construcciones de perímetro libre. Las mismas deberán ser presentadas al Fiduciario y/o la Sociedad Administradora para su aprobación; en caso de conflicto por el aspecto estético y/o formal del proyecto será la Comisión de Arquitectura la encargada de dictaminar la aceptación o no del mismo.

7.3 Cada proyecto deberá contar con patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales. Los quinchos y parrillas deberán guardar la línea y estilo que la construcción principal, respetar los retiros reglamentarios y está prohibida su construcción antes de que se finalice y termine el edificio principal.

7.4 Los tanques de reserva de agua elevados a la vista están prohibidos, deben tener cerrados sus cuatro lados.

7.5 Las cubiertas livianas deberán ser construidas en teja cerámica, pizarra o chapa ondulada prepintada. Quedando prohibida la utilización de chapa galvanizada o aluminizada sin color. No podrán ejecutarse cubiertas de paja.

ARTICULO 8 (Piscinas): Las piscinas cumplirán con un retiro, que no podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros del eje medianero laterales y de fondo, obligatoriamente cerradas en sus cuatro lados a excepción de lotes que se encuentren cercados. A los fines de su desagote la misma deberá contar con una red cloacal

independiente que se deberá conectar al ramal principal de salida mediante una cámara de inspección. Está prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal. De no cumplirse con esta cláusula, el propietario del inmueble se hará pasible de las sanciones correspondientes. Asimismo se prohíbe la realización de piscinas antes de la construcción y terminación de la vivienda principal. Todas las piletas deberán contar con filtros y sistemas automáticos de filtrado a fin de evitar desagotes reiterados. Queda prohibido el uso y colocación de piscinas de lona o similares.

ARTICULO 9 (Forestación y parqueización):

9.1 Para situar la vivienda en el lote se deberá tener en cuenta el arbolado existente y respetar el mayor porcentaje verde posible, teniendo como prioridades la preservación de ejemplares añosos, árboles especiales o bosques existentes. Se tenderá a evitar la deforestación indiscriminada y la tala o poda excesiva de árboles, siempre que no ponga en riesgo propiedades o que exista peligro cierto de que pudiera producir algún daño.

9.2 No se permiten plantaciones sobre el eje medianero, salvo mutuo acuerdo entre vecinos linderos. Las medianeras con cercos vivos deberán tener un tratamiento integrado al diseño del contexto y de los lotes colindantes, logrando la privacidad necesaria. Las arbustivas o árboles tratados como cercos medianeros no podrán superar los 2,50 mts de altura final resultante del crecimiento natural de la especie, o bien por poda regulatoria de altura.

9.3 No se permitirá plantación de árboles de gran porte a menos de cuatro (4) metros del eje medianero. Se entiende por árboles de gran porte a aquellos con una altura mayor a 7 u 8 metros.

9.4 Se pueden plantar árboles a partir de los 3,00 mts de la Línea del Frente.

9.5 El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora se reserva el derecho de remover especies en caso de tener que realizar trabajos de mantenimiento y/o reparación de tendidos subterráneos de servicios.

9.6 Hay especies que no pueden plantarse por los inconvenientes futuros que ocasionarían, por ejemplo eucaliptos en todas sus formas. Es atribución exclusiva de la Comisión de Arquitectura poder prohibir a su criterio las especies y/o ubicación de éstas.

9.7 No pueden incorporarse especies vegetales en espacios de uso común, público o de uso exclusivo de Aires del Llano sin la correspondiente autorización de la Comisión de Arquitectura.

En caso de contravenciones, el propietario responsable deberá retirar las especies por su exclusiva cuenta dentro de los diez (10) días de realizada la notificación por Aires del LLano, vencido el plazo el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora las retirará quedando los gastos resultantes por dicha gestión y la multa (si correspondiera) a cargo del propietario, los cuales serán facturados y/o liquidados al mismo como expensas directas particulares.

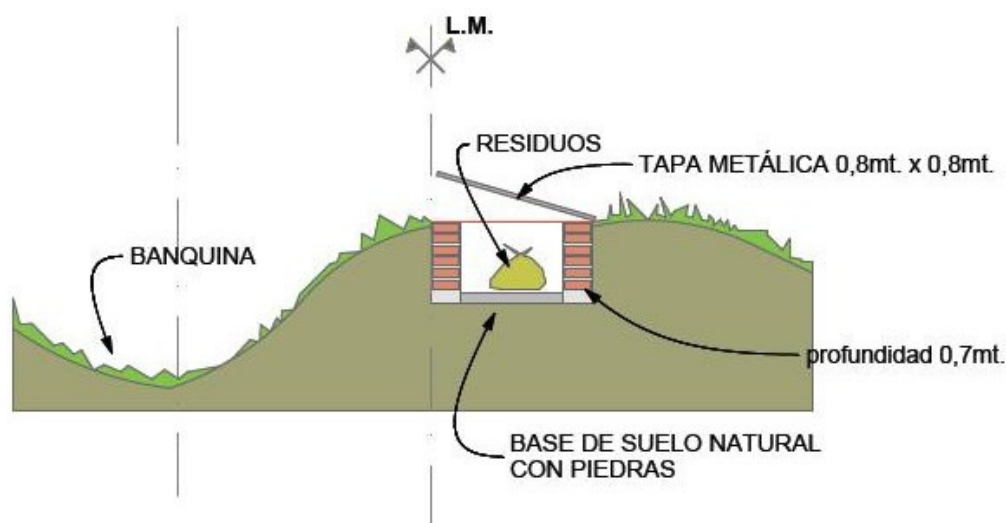
9.8 El diseño de las viviendas debe tener en cuenta la forestación existente, ya que no se permitirá la extracción de ningún ejemplar, aunque esté obstruyendo ingresos vehiculares o peatonales. Solo será

permitido, previa autorización de la Comisión de Arquitectura y con causa de peso que justifique dicha operación. En caso que se autorice el talado solicitado, la Comisión de Arquitectura podrá pedir, con gastos a cargo del propietario, la plantación de diez (10) árboles en área y especies a designar dentro del Country, de un tamaño no menor de 1,80 metros de alto. En caso que el propietario no cumpla en plazo y forma con la plantación, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora podrá hacerla, facturándole y/o liquidándole el costo en forma directa a las expensas del propietario que incumplió con el compromiso.

Esta totalmente prohibido talar o dañar especies pertenecientes a la forestación original del Country, o especies que se encuentren en lotes vecinos, sin previa autorización por escrito del el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora. Los residuos del talado deberán retirarse fuera del Country y/o colocados en los lugares y días que indique el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora.

ARTICULO 10 (Veredas): Las superficies de las veredas no podrán ser de material de ningún tipo. Será obligatoria la plantación de gramíneas y la mantención de las especies vegetales reglamentarias provistas por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora. Está prohibida la plantación de especies arbóreas en las mismas, es decir fuera de los límites del lote.

ARTICULO 11 (Deposito para residuos domiciliarios): Será obligatoria la fabricación o armado de un depósito de residuos en el frente de cada lote y dentro del mismo, según el diseño que se establece en el gráfico del presente artículo. El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora podrán proponer a futuro nuevos diseños o modelos de depósitos para residuos domiciliarios los cuales deberán ser sometidos a la aprobación de La Comisión de Arquitectura.



ARTICULO 12 (Procedimiento correspondiente a la presentación del proyecto de edificación):

12.1 Solicitud de Visación del Proyecto:

12.1.1 - Previo a su presentación ante organismos oficiales, los planos deberán ser presentados por el solicitante a la Oficina Técnica de Obra de Aires del Llano. Esta oficina remitirá la solicitud junto a una recomendación a la Comisión de Arquitectura para que resuelva su aprobación o rechazo. La Comisión de Arquitectura podrá autorizar a la Oficina Técnica de Obra de Aires del Llano que resuelva directamente sobre la aprobación y/o rechazo de proyectos, asumiendo la Comisión aquellos que presenten situaciones técnicas o estéticas dudosas. El interesado los deberá presentar, con firma del Arquitecto o Ingeniero o Técnico constructor habilitado por su respectivo Colegio, siendo responsabilidad exclusiva de los profesionales actuantes las inscripciones en los mismos, y asumiendo conjuntamente con el propietario, el compromiso de las presentaciones de rigor en los mencionados entes y reparticiones.

La Comisión de Arquitectura y/o la Oficina Técnica de Obra de Aires del LLano verificarán si el proyecto cumple con el Reglamento de Edificación y Urbanismo Interno y remitirán su dictamen al emisor del proyecto a través de la Oficina Técnica de Obra del Country. El dictamen de la Comisión de Arquitectura será vinculante para el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora. Previo a la presentación del proyecto a la Oficina Técnica de Obra de Aires del Llano, el interesado puede realizar las consultas que estime necesarias.

12.1.2 - La planimetría y formularios correspondientes para solicitar el visado del proyecto serán por duplicado y constará de:

A) Solicitud de Visación de Proyecto (**Formulario I**).

B) Planta General de Manzana con Ubicación del lote - Escala 1:200

C) Planta de techos - Escala 1:100. Se detallará pendientes de cubiertas, ubicación de tanque de reserva y materiales a utilizar.

D) Plantas de la vivienda - Escala 1:100. La edificación tendrá referencia a los límites del terreno, retiros obligatorios, cercos previstos por los proyectistas, indicando en los terrenos en esquina la fachada principal y secundaria (ver 12.1.3.C). Se indicará también la ubicación del tanque de reserva de agua, tendederos, pileta de natación, accesos vehiculares y peatonales, relevamiento de la forestación de calle existente, luminarias de calles y el pilar de mediciones.

En este caso deberán estar dibujadas estas infraestructuras comunes para evitar inconvenientes con la interferencia de los mismos en el diseño de la vivienda.

E) Cortes (2) y Fachadas (4) - Escala 1:100. Se especificarán en las mismas las alturas interiores de ambientes y las cotas de niveles referenciadas al ± 0.00 mts coincidente con la rasante del punto medio de la calzada, los materiales y texturas a utilizar, incluyendo detalles y materialidad de las veredas y solados.

F) Plantas de Instalaciones - Escala 1:100. Agua – Cloacas – Gas – Electricidad.

G) Croquis y/o maquetas digitales (renders) de los cuatro lados y una vista aérea.

H) Silueta y balance de superficies divididas en Planta Baja y Alta. Cálculo de FOS y FOT.

I) Certificado de Amojonamiento: El mismo es emitido por topógrafo, constando en el mismo el detalle de todos los puntos del lote con la geolocalización del terreno.

12.1.3 Aclaraciones especiales:

12.1.3.A Se denomina “COTA CERO” (nivel ± 0.00 mts) al punto medio de la rasante de la calzada del lote.

12.1.3.B No se permitirá la extracción de árboles de las vías públicas para permitir los ingresos vehiculares o peatonales (ver art. 9.8)

12.1.3.C En el caso de terrenos en esquina, se determinará como Fachada Principal la que corresponda al Ingreso Peatonal. La misma debe figurar en las Plantas del Proyecto, como así también la denominación del otro frente como Fachada Secundaria.

12.1.3.D Todos los muros exteriores y cubiertas deben ser tratados como FACHADAS.

12.1.4 Junto a la solicitud de Visación de Proyecto se debe abonar un monto asignado a “Derecho de Edificación” el que corresponde a gastos por la tramitación, seguimiento, controles e inspecciones, de la obra que se inicia. El importe de dicho Derecho de Edificación será establecido por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora.

12.2 Validez de la Aprobación del Proyecto: Las aprobaciones de los proyectos otorgadas por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, tendrán un (1) año de validez desde la fecha de su aprobación, y caducarán vencido ese plazo. En el caso de querer iniciar la obra en fecha posterior a este vencimiento, habrá que revalidar la aprobación adaptándola al reglamento vigente a ese momento y abonar el pertinente derecho de edificación al porcentaje que determine el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora.

12.3 – Del expediente de Obra: Luego de la aprobación del Proyecto por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, el propietario debe entregar a la Oficina Técnica de Aires del Llano Country Club la carpeta del Expediente de Obra que contará con:

1) Dos copias del plano aprobado en la Municipalidad de la ciudad de Santo Tomé o el plano presentado en dicho organismo con copia de la tarjeta que entregan al ingresar el expediente. Esta copia debe incluir un escrito firmado por profesional y propietario de que la misma es copia fiel del original.

2) Formulario II (anverso, reverso y Anexo): Especificando constructor interviniente en la obra, ART, personal afectado, etc. El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora cuando lo consideren necesario, podrán requerir al propietario y/o fiduciante datos adicionales y/o documentación respaldatoria de todo el personal que ingresa a la obra.

3) Formulario III: Declaración Jurada de Reconocimiento del Reglamento y Acta de Responsabilidad.

4) Dos copias de Formulario IV: Acta de Iniciación con etapas y plazos de obra.

5) La planimetría completa de proyecto, incluyendo la planimetría presentada para su visación previa (puntos B, C, D, E, F, G y H del artículo 12.1.2 del presente Reglamento) se entregará en soporte digital, en formato PDF.

12.4 - Ampliaciones y/o Remodelaciones: Cuando el propietario decida ampliar o remodelar su vivienda, y esta afecte a los balances de superficie de la unidad, deberá proceder, en cuanto a la documentación a entregar, de la misma manera que si se tratase de una obra nueva, cumpliendo las observaciones de este Reglamento.

ARTICULO 13 (Inicio y Desarrollo de las Obras): Mientras no exista aprobación del Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, no se deberá iniciar ningún tipo de actividad referida a la obra ni ingresar al predio materiales o equipos, reservándose el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora la facultad de impedir el ingreso de personal y/o vehículos que transporten dichos elementos con destino al terreno sobre el cual se pretenden realizar las obras proyectadas.

El inicio y desarrollo de las obras respetarán el siguiente procedimiento:

13.1 – Acta de Iniciación de Obras: Una vez cumplimentados los requisitos de los artículos anteriores, y aprobado el proyecto por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, se solicitará a la Fiduciaria y/o Sociedad Administradora, el Acta de Iniciación de Obra (**Formulario IV**), donde se establecen los plazos de obra, como así también la asunción y el compromiso de su cumplimiento por parte del propietario. Mientras no se emita el Acta de Iniciación de Obra, no se permitirá comenzar con las tareas ni realizar acopio de materiales o equipos.

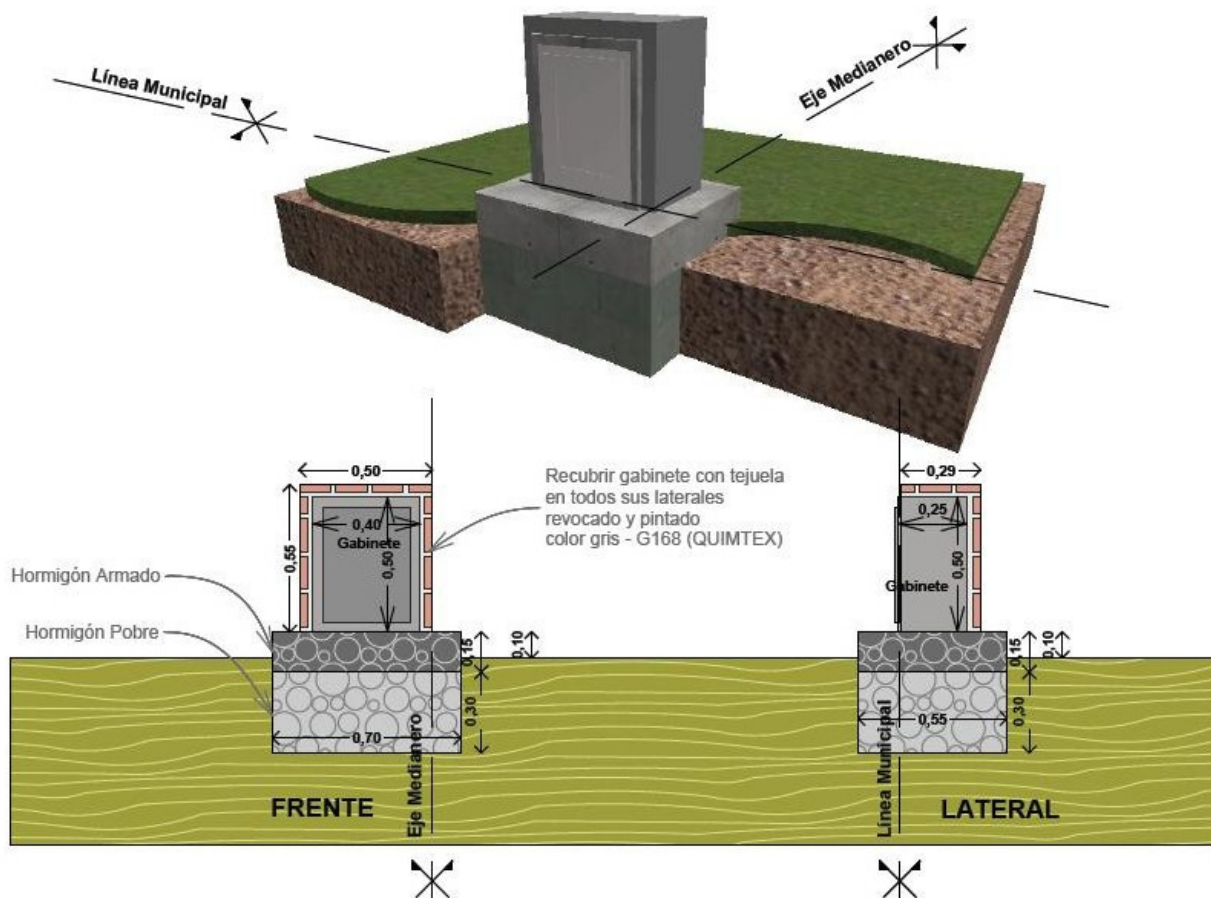
13.2 – Conexión Servicios: Cada propietario al iniciar la obra se verá obligado a gestionar y realizar las tareas necesarias para tener, en un plazo no mayor de 15 días, los servicios de energía eléctrica y agua, para lo cual debe respetarse el siguiente criterio:

- a) **Tablero Eléctrico de Obra Provisorio:** El propietario debe hacer un tablero eléctrico de obra provisorio para que el personal de obra pueda acceder al suministro eléctrico. Dicho tablero deberá cumplir con las reglamentaciones de la Empresa Provincial de la Energía, debiendo contar con todas las medidas de seguridad (toma corriente, térmicas, disyuntores, etc.). Al finalizar la jornada de trabajo en la obra, deberá procederse al corte de energía desde el interruptor ubicado en el tablero mencionado. El Gabinete Eléctrico del lote al que se conecta el Tablero de Obra Provisorio, no podrá ser manipulado en su estructura ni en su interior por el propietario, cualquier daño, perforación o alteración al mismo es responsabilidad exclusiva del propietario debiendo asumir los costos de reparación y/o reemplazo en caso de corresponder.
- b) **Llave de toma de suministro de agua:** El propietario debe plantear una canilla dentro de los límites del cerco de obra para que el personal pueda acceder al suministro de agua. Dicha canilla deberá contar con una llave de paso o de corte conectada a la llave maestra puesta a pie de lote. Al finalizar la jornada de trabajo en la obra, deberá procederse al corte del agua desde la llave de paso o de corte mencionada. Deberá minimizarse la manipulación de la llave maestra, ya que cualquier daño causado a la misma o al caudalímetro es responsabilidad exclusiva del propietario debiendo asumir los costos de reparación y/o reemplazo en caso de corresponder. En caso que el

caudalímetro sea dañado el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, a su exclusivo criterio y cuando lo considere conveniente, podrá reemplazar el mismo por uno nuevo, cargándole el costo pertinente en las expensas del propietario como un gasto directo. Hasta que no se reemplace el caudalímetro el consumo del agua se facturará mediante una estimación, en la medida que el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora haya resuelto cobrar el suministro indicado.

La **conexión de gas** deberá ser solicitada a el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, la cual brindará las especificaciones técnicas relacionadas a las mismas. Dicha conexión podrá solicitarse hasta tanto Litoral Gas no haya tomado el control de la Red General de Gas de los Barrios habilitados, de ahí en más la conexión de gas deberá ser solicitada a Litoral Gas por gasista matriculado.

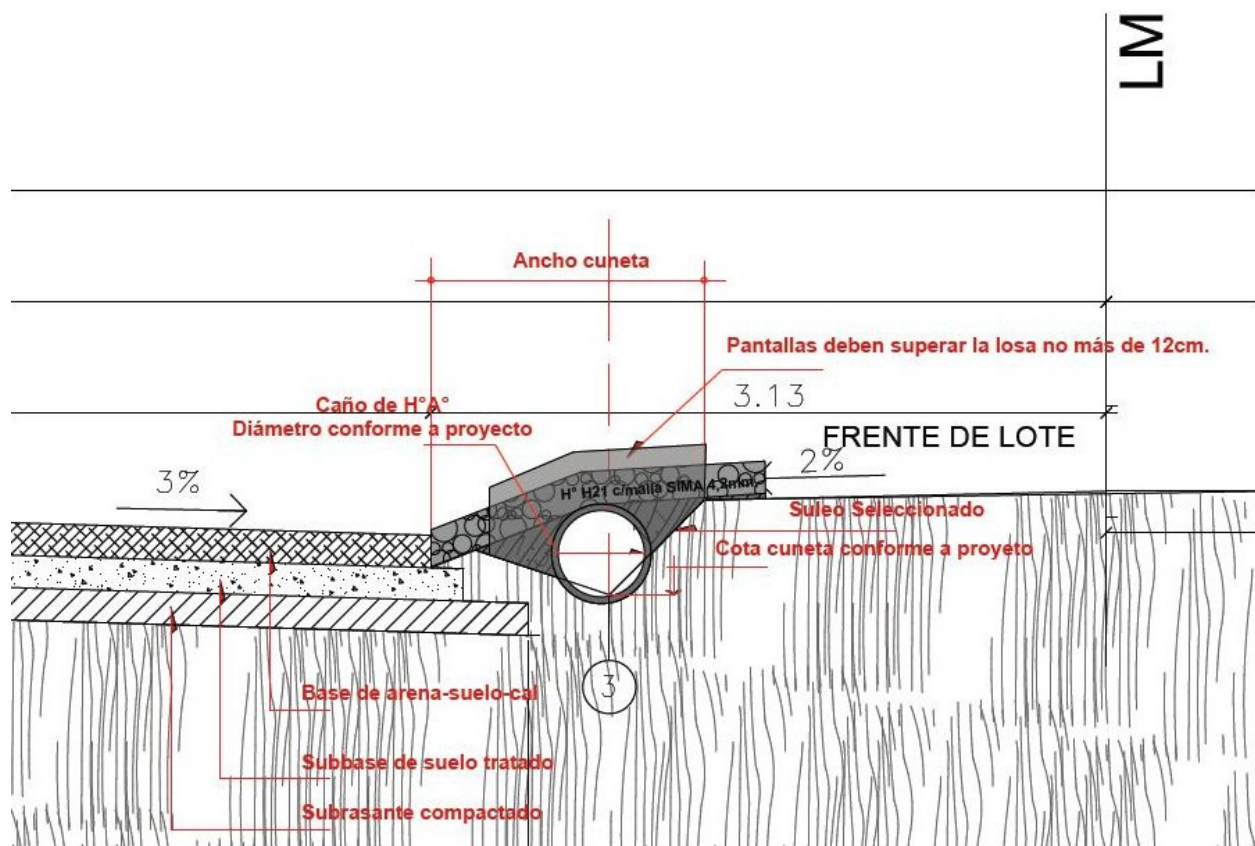
Para solicitar la conexión el Fiduciante y/o Propietario deberá tener construido e instalado el nicho correspondiente conforme a las normativas vigentes de Litoral Gas y el gráfico que a continuación se expone en el presente artículo. El nicho deberá ubicarse en coincidencia con la línea municipal del lote y en su intersección con uno de los ejes medianeros, siendo el lateral elegido el opuesto al designado para la colocación de tableros y medidores operantes de la Empresa Provincial de la Energía.



La **conexión de cloaca** deberá solicitarse al Fiduciario y/o la Sociedad Administradora cuando la residencia esté en condiciones de habitabilidad. El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, a su exclusivo criterio, determinará si la residencia presenta o no tales condiciones.

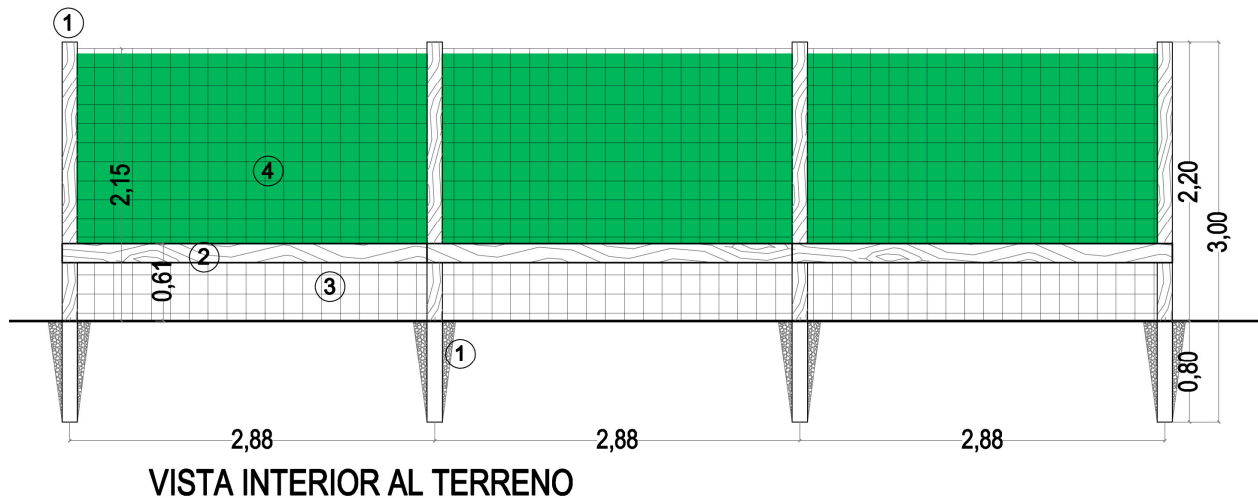
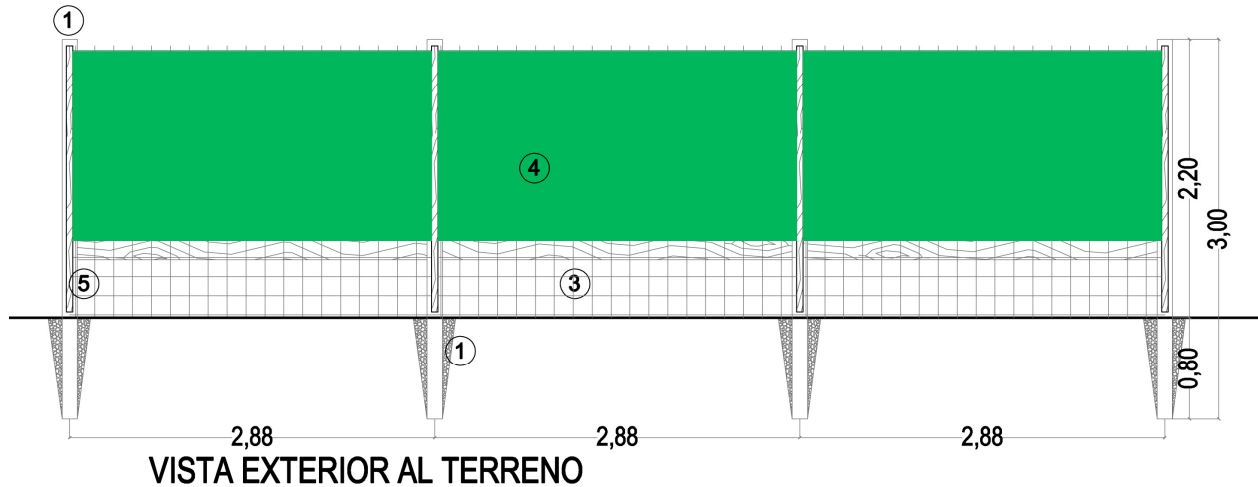
13.3 – Cerramiento o Cerco de Obra y Acceso Vehicular: Cada propietario al iniciar la obra se verá obligado a construir el acceso vehicular y el cerco de obra conforme a lo indicado en el presente artículo.

13.3.1 Se deberán ejecutar el alcantarillado (Acceso Vehicular) correspondiente, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el gráfico que se expone en el presente artículo. Para su construcción se deberá solicitar al Fiduciario y/o La Sociedad Administradora las cotas de desagües que atraviesan los accesos a las viviendas y el diámetro de los caños, con el fin de facilitar el escurrimiento de las aguas conforme al proyecto. El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora podrán solicitar la modificación y/o demolición y reconstrucción de los accesos en la medida que los mismos no cumplieren con las cotas y los diámetros de caños mínimos autorizados.



13.3.2 Las obras deberán estar totalmente cercadas y con puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso de personas ajenas a la misma, especialmente los niños que viven o concurren al Barrio Cerrado, y con la finalidad de evitar accidentes casuales y comunes en períodos propios de obra. El cerco debe tener una altura de 2,20 metros, será fabricado con malla electrosoldada,

tela “mediasombra” color negro o verde y bajo las especificaciones técnicas y resto de materiales que se detallan en el gráfico que a continuación se expone en el presente artículo. El cerramiento perimetral de la obra no deberá impedir u obstaculizar las tareas de mantenimiento de la limpieza de las calles y del terreno en cualquier etapa de su realización o cuando la misma se encuentre detenida por cualquier razón.



REFERENCIAS:

- 1-ROLLIZOS DE MADERA DE EUCALIPTO Ø 4" a 5" x 3.00m, SOTERRADOS 0.80m
- 2-TABLA DE PINO SALIGNA DE 2"x6"x 3.00m CLAVADA A ROLLIZOS A 0.60m DE Nt (útil para realizar replanteo marcando los ejes)
- 3-HOJA DE MALLA ELECTROSOLDADA(SIMA) DE 2.15x6.00m DE Ø 4.2mm SEP.:15x15cm
- 4-TELA PLASTICA COLOR VERDE PARA CERCOS ancho 1.50m (Predeterminada, alternativa tela media sombra color verde 90%).
- 5-ALFAJIAS DE MADERA DE PINO SALIGNA DE 1"x2" CLAVADAS PARA SOPORTE DE MALLA Y TELA

13.4 - Plazo de ejecución de las obras: Se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras el de dieciocho (18) meses, obligándose a tener en los primeros nueve (9) meses las fachadas y las cubiertas

finalizadas. Dicho plazo se contará desde la fecha del otorgamiento del “Acta de Iniciación de Obras”. Este plazo solo podrá ser ampliado a pedido del propietario, si acreditase que la demora respondiera a causas justificadas no imputables al solicitante, debiendo éste informar por escrito al Fiduciario y/o Sociedad Administradora el nuevo plazo estimativo para la conclusión de las obras.

En caso de suspensión de los trabajos por más de treinta (30) días corridos, el propietario deberá comunicar por nota al Fiduciario y/o Sociedad Administradora los motivos de la paralización, especificando causas y fechas previstas de la reanudación de las tareas. Durante este período el propietario deberá mantener la unidad libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar tareas de limpieza, corte de césped, cierre de la obra y retiro del obrador, eliminando los peligros de muros inestables, pozos sin cegar o tapar y todo aquello que tienda a resguardar las máximas condiciones de seguridad e higiene, cuidando además el aspecto estético de la unidad. En caso de incumplimiento, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora lo efectuará por su cuenta y los gastos serán facturados y/o liquidados como cargo directo al propietario de terreno en sus expensas.

En caso de suspensiones, deberá deducirse a los dieciocho (18) meses del plazo original para ejecución de obras, los meses ya utilizados en las actas de iniciación de obras y continuación de las mismas, siendo el plazo de obra para estos casos, la resultante del plazo original, menos los meses ya utilizados.

Una obra se considerará paralizada cuando no registre movimiento de materiales y/o personal por el término de treinta (30) días corridos.

En el caso de obras parcialmente ejecutadas, no se permitirá el uso de las mismas, si no reúnen las condiciones mínimas exigidas por este Reglamento y previa habilitación por parte de la Comisión de Arquitectura.

13.5 – Cartelería de Obra y Publicidad: No podrán colocarse carteles publicitarios, vinculados a indicación de equipamientos y otros fines, sin autorización de las autoridades de el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora; a excepción de los carteles de obra, los que se encuentran reglamentados por las ordenanzas pertinentes y el presente Reglamento, como así también los carteles de los profesionales a cargo del proyecto y conducción técnica de obra. No se podrán colocar carteles publicitarios de proveedores de materiales e insumos para la obra.

El propietario que obtenga el acta de iniciación de obras deberá colocar dentro de su lote el cartel de obra, el cual será obligatorio, debiendo permanecer hasta la obtención del acta de finalización de obra. El mismo únicamente deberá indicar:

13.5.1 - Nombre y apellido de proyectista, director de obra y/o constructor figurando la razón social, domicilio real, teléfonos, N° de matrículas

13.5.2 - Dicho cartel no podrá exceder del metro y medio cuadrado (1,50 m²). Deberá contar con su soporte propio y en ningún caso deberán ser fijados, colgados, atados o apoyados a árboles, plantas o arbustos, postes de alumbrado público o de otros servicios o de construcciones o edificaciones de

propiedad de uso común del Country. El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora podrán remover aquellos carteles que no cumplan con las especificaciones detalladas en este artículo

13.6 – Obrador y Baños Sanitarios:

13.6.1 - Los mismos deberán ser ubicados dentro de los límites del cerco de obra del lote afectado a la edificación. El obrador consistirá en una casilla construida con materiales en buen estado y en forma prolija y segura. De la misma manera se deberán construir los vestuarios del personal de la obra en correctas situaciones de higiene y seguridad, conforme a los requerimientos de los organismos sanitarios y gremiales. Cada obra deberá contar además con un baño químico para el personal de la misma.

13.6.2 - Tanto el obrador como las demás construcciones provisorias de obra deberán contar con cerraduras y elementos de seguridad. Ni el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora ni la Comisión de Arquitectura, se responsabilizan por la seguridad y el cerramiento de estas construcciones, aún fuera de los horarios de trabajo.

13.6.3 - Está terminantemente prohibida la utilización de lotes vecinos, áreas de propiedad común y/o de uso común para el depósito de materiales de construcción o equipos de trabajo. Los obradores serán retirados de la obra al finalizar la construcción.

13.7 - Horarios de trabajo:

13.7.1 – Los horarios de trabajo son los que comunique el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora administrativamente vía newsletter, nota exhibida en puesto de guardia al ingreso y/o cualquier otro medio de comunicación.

13.7.2 - No está permitido el desarrollo de tareas en obras durante los días sábados, domingos o feriados.

13.7.3 - El personal de obra no deberá permanecer en ningún caso de noche o fuera de los horarios consignados por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora. En caso de gestiones fuera del Barrio Cerrado, deberá regular el regreso dentro del límite horario establecido.

13.8 – Limpieza:

13.8.1 - El propietario deberá mantener permanentemente desmalezado y limpio el lote destinado a la edificación, así como ordenados los equipos, maquinas, elementos y materiales que se utilizarán en la construcción.

13.8.2 - Los residuos de obra deberán ser acopiados dentro de los límites del lote y dentro del cerco de obra correspondiente, acondicionados en contenedores y retirados con una periodicidad no mayor a una semana. Si así no ocurriera, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora se reserva el derecho de hacerlos retirar cargando en directamente el costo al propietario junto con la liquidación de expensas y detallando el rubro liquidado en un concepto específico, sin perjuicio de las sanciones que pudieran implementarse. No está permitido quemar residuos de obra dentro del Barrio Cerrado. Se deberá tener especial cuidado para evitar que en días de viento se esparzan por el predio elementos tales como bolsas, papeles, plásticos,

poliestireno, etc. Si esto ocurriera, el propietario será responsable de disponer por su cuenta su recolección.

13.8.3 - En caso de incumplimiento de las normas de limpieza dentro y/o fuera del lote para obras que se encuentren paralizadas, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora procederá al ordenamiento y limpieza (inclusive el retiro de elementos y materiales que considere pertinente), con personal propio, sumándole el costo al propietario de la obra en cuestión junto con las expensas del mes inmediato posterior a la tarea realizada y detallando el rubro liquidado en un concepto específico. Igual proceder adoptará el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora en los casos que deba retirar materiales (ladrillos, arena, tierra, etcétera), que obstruyan alcantarillas, calles, cunetas o que estén acopiados fuera de los límites del cerco de obra, aunque la misma se encuentre activa.

13.9 – Excavaciones: No deberán dejarse excavaciones o pozos al descubierto, o cualquier otra situación análoga que suponga riesgo de accidentes. No se admitirán excavaciones de ninguna naturaleza o propósito fuera de los límites del cerco de obra.

13.10 - Descarga de materiales o equipos:

13.10.1- El ingreso de todo el material de obra no podrá ser efectuado en camiones que excedan el kilaje por eje que fije el Fiduciario y/o Sociedad Administradora. Está prohibido el ingreso de camiones con acoplados y semi-remolques.

13.10.2 – El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, está plenamente facultado a impedir la circulación de vehículos en el interior del complejo por causas justificadas como estado del tiempo, documentación y seguros de vehículo y/o personas.

13.10.3- La descarga de elementos, equipos y materiales, como así también su preparación o mezcla, deberá realizarse siempre dentro de los límites del cerco de obra. Se prohíbe la descarga de cualquier tipo de elemento o material sobre las cunetas, calles, alcantarillas o lotes vecinos.

13.10.4– El propietario será absolutamente responsable por todos los bienes muebles (herramientas, equipos, etc.) que se utilicen en la obra como así también de los materiales acopiados y varios relacionados, quedando el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora y el Barrio Cerrado deslindados de toda responsabilidad al respecto.

13.11- Personal de obra. Restricciones y reglamentación:

13.11.1- Tal como ya se consignó en el punto 2) del art. 12.3, el propietario y su contratista deberá presentar el Formulario II (anverso, reverso y Anexo) con la nómina del personal que será afectado a la obra, informando los datos personales (apellido y nombres, tipo y número de documento de identidad y el puesto o función en que se desempeñará) con la documentación respaldatoria pertinente. Además deberá acompañar la siguiente documentación: pólizas de seguro, acreditación de las inscripciones pertinentes, y su situación impositiva.

13.11.2 - El director o conductor técnico de la construcción deberá informar con 48 horas hábiles de anticipación al ingreso de nuevo personal, las novedades referidas a las altas y bajas de los mismos en la obra, a los efectos de que el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora evalúe la autorización del ingreso y/o tome nota del personal que queda desafectado de la obra.

13.11.3 - El personal de Seguridad podrá impedir el acceso al Country de los operarios y demás personal de obra, si quien intenta ingresar no está registrado en la nómina actualizada y autorizado por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora.

13.11.4 – El Fiduciario y/o la Sociedad Administradora no será en ningún caso responsable del control de los horarios de trabajo del personal de obra, y se reserva la facultad de impedir el ingreso o solicitar que se retire el personal mencionado, cuando a su juicio lo considere pertinente.

13.11.5 - El ingreso y la salida del personal deberá hacerse siempre utilizando motovehículo o bicicleta, exclusivamente por las calles y caminos del Barrio Cerrado y nunca transitando a campo traviesa a los fines de arribar al lugar de trabajo.

13.11.6 - El personal de obra no deberá transitar o permanecer fuera de los límites del lote al cual pertenezca la edificación. Tampoco les está permitido utilizar las instalaciones del Barrio Cerrado u otras dependencias o propiedades privadas, ni efectuar reuniones con personal de otras obras del Barrio Cerrado. No está permitido el trabajo en obra con el torso desnudo, el uso de radio u otro artefacto emisor de sonido a alto volumen y el ingreso y consumo en obra de bebidas alcohólicas o estupefacientes. Debe preverse lugar resguardado para tendido de ropa de modo que no sea ostentosamente visible.

13.11.7 - Todo el personal y agentes intervinientes deberán mantener un comportamiento intachable dentro del Country. Se recomienda el cumplimiento de todas las normas propias del mismo en cuanto a la preservación de los usos y buenas costumbres.

13.11.8 - Cualquier infracción a lo establecido implicará sanción para el propietario, la que podrá consistir desde apercibimiento hasta multa.

13.11.9 - El propietario será personal e ilimitadamente responsable y en forma exclusiva de todo lo que ocurra o pudiese ocurrir como consecuencia del personal actuante en su obra.

13.11.10 - No se admitirán perros u otros animales en las obras en construcción.

13.11.11- El propietario será asimismo responsable por los daños producidos por el personal de obra y/o proveedores y/o terceros vinculados directa o indirectamente a la edificación, en los Espacios Comunes o en los espacios cedidos al Country o los producidos a terceras personas y/o sus bienes.

13.12- Inspecciones: Independientemente de las inspecciones municipales de rigor, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, a través de agentes o inspectores propios o tercerizados, podrá ingresar a las obras cuando así lo estime conveniente o necesario, debiendo el propietario permitir el acceso a las mismas. Se realizarán **dos inspecciones obligatorias en las siguientes etapas de obra:** en el momento del replanteo y previo al montaje de las cubiertas como indica el Formulario V. El profesional avisará al

Fiduciario y/o la Sociedad Administradora tres (3) días antes de realizar las actividades de inspección obligatoria, a los efectos de requerir las mencionadas inspecciones.

13.13- Higiene y Seguridad: El Propietario y/o Fiduciario deberá presentar y designar en el Formulario II y su Anexo un Responsable de Higiene y Seguridad de la obra y deberá presentar el correspondiente Programa de Higiene y Seguridad que contemple el análisis de riesgo de cada una de las tareas a desarrollarse en la misma. Deberá existir en cada obra el libro de Ordenes y Servicios para que el responsable de seguridad e higiene deje constancia, entre otras cosas, de las visitas que realiza a la obra las cuales deben ser como mínimo cada quince (15) días.

ARTICULO 14 (Normas Complementarias de Edificación):

14.1- Taludes, lomas, solados y veredas: Taludes: Se refiere a aquellas pendientes de terreno que surjan de las modificaciones del nivel de la cota de piso natural de la unidad, cuyo objeto sea la elevación de la vivienda o de cualquier otro elemento construido en la unidad (piletas, quincho, etc). Lomas: Se refiere a aquellas modificaciones del nivel de la cota de piso natural de la unidad, cuyo objeto sea el de crear movimientos y/o ondulaciones paisajísticas en la unidad. Estas deberán respetar las mismas distancias de separación hacia los límites linderos y hacia el frente, que lo indicado en el caso de Taludes. Solados: son aquellas situaciones en donde se decide cubrir el terreno con materiales monolíticos o de revestimiento, etc. como ser pisos perimetrales a piletas, galerías, quinchos, etc.

14.1.1 - Los taludes deberán comenzar su desarrollo a una distancia mínima de 1,00 metro desde los límites con unidades linderas, de esta manera se evita el escurrimiento hacia las mismas y a 3,00 mts. del límite de la Línea del Frente.

14.1.2 - Como criterio paisajístico, los taludes no podrán superar los sesenta y cinco centímetros (+0.65 mts) de altura en la zona de retiros.

14.1.3 - Dentro de la zona edificable se podrán modificar los niveles de tierra, conformando taludes o lomas hasta una altura no mayor a un metro (+1.0 mts).

14.1.4 - En el caso particular de lotes en situación de esquina: se podrá avanzar con las lomas desde los 3,00 metros en relación al límite de la Línea de Frente. Se deberá consultar, ante este y otros casos especiales, a la Comisión de Arquitectura las particularidades específicas de cada situación de terrenos en esquina. Estos podrán extenderse hasta una distancia de 1,00 mt desde los límites con linderos y a 3,00 mts de la Línea de Frente. Este artículo exceptúa el caso de los accesos vehiculares y peatonales, en donde se deberá establecer desde la presentación del plano de proyecto, la existencia y definición ajustada de los mismos para su evaluación (se sugiere la especificación de la materialidad de los mismos en dichos planos).

14.2 – Aleros, Galerías, Pérgolas, Hogares

14.2.1 – Se entiende por alero a toda saliente del techo cuya proyección paralela a cualquier paramento vertical no supere los 0,50 mts. Su proyección sobre el terreno no afectará la superficie computable a los

efectos del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) mínima o máxima. Se permitirá la proyección de aleros avanzando sobre la Línea de Retiro hacia los linderos.

14.2.2 – Se entiende por galería a toda saliente del techo cuya proyección paralela a cualquier paramento vertical supere los 0,50 mts. Su área se computará como superficie semicubierta afectando a los factores de FOS. No se aceptará como alero a aquellas salientes que sean continuidad de galerías o espacios semicubiertos, dado que estos espacios son considerados como un local en su total proyección sobre la planta baja de la unidad.

14.2.3 – Se entiende por pérgola a todo elemento de proyección horizontal, que no conforme un espacio semicubierto, dado la permeabilidad de su cubierta, siendo esta área no computable en el caso de las superficies de FOS. En el caso de que el propietario decidiese cubrirla con elementos translúcidos o no y de carácter liviano o no, dicha superficie sí se computará, no permitiéndose su materialización en el caso de superar junto con esta en el total, a la superficie máxima edificable sobre planta baja o alta, según el caso..

14.2.4 – Se entiende por hogares y chimeneas a todas las salientes edilicias, a las que se les permitirá avanzar sobre la Línea de Retiro hacia los linderos o el frente, siempre que no superen los 0,50 mts. Esta excepción alcanza solamente a los mencionados elementos, no permitiéndose analogía con ningún otro elemento o espacio (galerías, bow windows, parrillas, quinchos,).

Se deja expresamente establecido que en el caso de aplicarse alguna de estas excepciones, los retiros laterales no pueden resultar menores a 3,50 mts. incluso considerando los aleros, y los elementos especificados en los artículos **3.5**, **14.1** y **14.2**. Esto implica que solo se pueden utilizar estas excepciones de una en una.

14.3 - Tendederos de ropa: Los tendederos de ropa deberán tener cerramientos que impidan la visualización de su interior. Se permitirá que el mismo avance 2,00 mts desde la Línea de Retiro hacia el límite lindero.

14.4 - Tanque de agua: Será obligatoria la construcción de un tanque de reserva de por lo menos mil litros, y en caso de estar elevado deberá ser tratado con criterio de continuidad de la fachada de la vivienda, no permitiéndose tanques moldeados a la vista.

14.5 - Sistema de climatización (calefacción / aire acondicionado): Se deberá tener especial cuidado con estas infraestructuras complementarias. Los mismos deberán contemplar medidas físicas de seguridad (gabinetes, rejas de seguridad, etc.), que eviten contacto directo con personas. Se admitirá únicamente la instalación de los mismos sobre las fachadas laterales y de fondo siempre y cuando no exceda los 0,50 mts de saliente desde la Línea de Retiro hacia los linderos y tengan un tratamiento visual y estético acorde al resto de la fachada.

14.6 - Instalaciones complementarias: Instalación sanitaria. Cada una de las viviendas del Country, deberán contar con dicha instalación y/o salubridad reglamentaria municipal, con desagüe a red de cloaca

previo a pasaje por cámara séptica. Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las disposiciones en vigencia de la Municipalidad de Santo Tomé. Está prohibida la construcción de pozo negro o absorbente dentro de la propia unidad o linderas. La prolongación de las conexiones dentro de las unidades será exclusivamente subterránea.

ARTICULO 15 (Finalización de las tareas de obra): Una vez terminados los trabajos, y contando con las debidas inspecciones solicitadas en el Formulario V, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora procederá a la emisión del Certificado Final Definitivo de Obra, que deberá haberlo solicitado el propietario (Formulario VI), para lo cual la obra debe enmarcarse en lo que se define como obra concluida es decir que se observarán los siguientes puntos:

1. Todas las construcciones auxiliares que forman parte del obrador, tinglados, baños químicos, vestuarios del personal, etc., deberán haber sido desmanteladas.
2. Todos los elementos correspondientes a herramientas y materiales, así como cualquier otro bien mueble propio de la construcción, deberá haber sido retirado del predio de la construcción y llevado fuera del Barrio Cerrado.
3. Todo elemento en carácter de resto o sobra (residuos, escombros y materiales de sobrante), deberá ser eliminado y llevado fuera del Barrio Cerrado.
4. La tierra sobrante producto de excavaciones deberá ser retirada del Country o acarreada en caso de utilizarse para nivelaciones propias o extras, debidamente solicitadas y autorizadas por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora.
5. Los detalles pertinentes y propios de cualquier finalización de obra según uso y costumbre de la construcción serán igualmente aplicados para las edificaciones que se realicen en el Barrio Cerrado.

ARTICULO 16 (Presentación del Final de Obra Municipal): Dentro de los 180 días de obtenido el final de obra interno especificado en el artículo 15 del presente Reglamento, deberá presentarse al Fiduciario y/o la Sociedad Administradora el final de obra expedido por la Municipalidad de Santo Tomé.

ARTICULO 17 (Incumplimiento de Obligaciones): En caso de incumplimiento a las obligaciones establecidas en este Reglamento de Edificación y Urbanismo por parte de los titulares de lotes del Country, la Comisión de Disciplina en concordancia con lo establecido en el artículo 21 del Reglamento Interno del Country y los artículos pertinentes del Reglamento de Convivencia y Disciplina, establecerá las sanciones correspondientes.

Independientemente de las eventuales sanciones que la Comisión de Disciplina pudiere aplicar, el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora, cuando existan situaciones que impliquen peligro potencial a los bienes y/o las personas, podrá suspender preventiva y transitoriamente la ejecución de la obra hasta tanto el infractor corrija, modifique, formalice y/o efectué las tareas tendientes a subsanar el hecho antireglamentario. Una vez que el infractor haya dado cumplimiento a los aspectos que derivaron en la

suspensión de la obra, deberá comunicar al Fiduciario y/o la Sociedad Administradora tal circunstancia con la finalidad de que en el plazo de 24 horas hábiles se proceda a verificar tal circunstancia y a mantenerse o levantarse la suspensión preventiva.

Toda persona que se encuentre en el Country, ante la verificación de infracciones a los reglamentos, está facultada a efectuar denuncias ante el Fiduciario y/o ante el Directorio de la Sociedad Administradora y/o ante las autoridades del Country y/o ante la Comisión que corresponda. La denuncia deberá hacerse por escrito con la respectiva firma del denunciante.

ARTICULO 18 (Formularios): Los formularios I a VI que forman parte del presente Reglamento, se adjuntan al solo efecto ejemplificativo y con la finalidad de dejar establecidas sus pautas orientativas. Dichos formularios podrán ser modificados por el Fiduciario y/o la Sociedad Administradora cuando existan razones de índole operativas que así lo ameriten, no implicando ello una modificación del presente Reglamento.