

## **CONSTRUCCIONES DISPOSICIONES GENERALES**

El presente reglamento rige para toda obra de edificación, ya sea nueva, ampliación, refacción o modificación de la existente a realizarse dentro del predio del POLO COUNTRY, con las limitaciones establecidas por el Código de Urbanismo y Obra, Código Civil y disposiciones legales afines, prevaleciendo fundamentalmente lo dispuesto por el presente reglamento y sin perjuicio de que se cumplan también todas las disposiciones Departamentales y Municipales vigentes.

El Directorio hará cumplir el presente Reglamento a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, y/o la Administración del CONDOMINIO y/o cualquier otra oficina existente o a crearse y/o un tercero para el control de los proyectos y obras.

Cada propietario tiene derecho a realizar en su propiedad exclusiva las mejoras, reparaciones y modificaciones que considere necesarias para su mayor comodidad, funcionalidad y conveniencia, siempre y cuando tales obras o trabajos no comprometan las fachadas externas, la estructura, solidez, seguridad, estética, servicios o instalaciones o bienes de uso común del condominio en su conjunto y que estén plenamente de acuerdo con los requisitos mínimos exigidos para la construcción de viviendas detallados en los artículos posteriores. En este sentido la normativa correspondiente a las construcciones se divide en tres partes:

- a) Normas Construcción
- b) Requisitos Inicio Obra
- c) Normas del Proceso de Construcción

### **A) NORMAS DE CONSTRUCCION**

**Artículo 1.- Destino Inmuebles:** Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para viviendas unifamiliares únicamente.

No se podrá modificar el carácter habitacional del uso de suelo en todo el interior de la urbanización.

**Artículo 2.- Dimensión de cada lote:** El propietario da su total conformidad al plano de subdivisión y se compromete a no modificarlo bajo ningún concepto, salvo autorización expresa del Directorio que operará en los siguientes casos:

- a) Que dicho lote sea absorbido por dos o más propietarios linderos del mismo, en la proporción que de común acuerdo convengan.
- b) Que una fracción del lote sea absorbida por un lote lindero y que la fracción restante tenga como mínimo una superficie de 800 metros. En el caso que sobre la fracción restante exista una construcción, la misma debe mantener con la nueva fracción las restricciones con respecto a retiros y factores de ocupación del suelo (F.O.S) del presente reglamento.

Ninguna institución estatal aprobará ni dará curso a la solicitud de modificaciones en los planos de los lotes, salvo cuando se presenten los casos indicados en los puntos a y b de este artículo y con la debida autorización expresa de la Comisión de Arquitectura ó Responsable de Proyectos y Obras.

**Artículo 3.- Cantidad de Viviendas y Superficie Cubierta:**

- a) Solo se permitirá la construcción de una vivienda por lote de propiedad exclusiva.
- b) El total de la superficie edificada no podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados).
- c) La superficie de las edificaciones, principal y secundarias (computable solo la planta baja), no podrá superar el 40% de la superficie total del terreno de propiedad exclusiva.
- d) El factor de ocupación de suelo (F.O.S.), para lo referente a las construcciones cubiertas (vivienda, cabañas etc.) es de hasta 40% de la superficie del lote. Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta no se computarán a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del F.O.S.. Se computará para este cálculo la superficie semicubierta por el 100% del total.
- e) En el supuesto que el propietario posea un lote contiguo, se computará la superficie a construir sobre un lote, salvo que previamente practique la unificación de los lotes.
- f) Queda prohibido la instalación de tanques para agua de hierro o tipo molino, los tanques de fibrocemento o premoldeados a la vista, así como las cañerías de entrada y salida de los mismos.

**Artículo 4.- Retiros:** Las edificaciones para vivienda, columnas de galerías, cabañas, depósitos y construcciones auxiliares a la vivienda dentro de cada lote deben dejar los siguientes retiros:

Lote NO ubicado en esquina:

- a) Frente: una franja libre de 6 mts. a partir de la vía de circulación (línea de calle). Se entenderá como frente de lote el lado que de sobre la calle.
- b) Laterales: a ambos lados de los ejes divisorios entre parcelas tendrá un mínimo de 3 metros.

- c) Fondo: 1) Para los fondos que colindan con el muro perimetral: un mínimo de 3 metros. 2) Para los fondos que colindan con otro lote: un mínimo de tres (3) metros, excepto las piscinas que se regirán por lo indicado en el Art. 10.

Lote SI ubicado en esquina:

- a) Elección de fondo: Queda a criterio del propietario definir cual de los lados se determina como fondo considerando el opuesto como frente. El retiro del fondo será igual a lo previsto en el punto c) anterior.
- b) Retiros laterales: El retiro mínimo sobre ambas calles será de 6 metros.

Se permitirá la construcción de las siguientes estructuras sobre la línea municipal:

- a) Pilar de luz eléctrica.
- b) Nicho para el medidor de gas natural acorde al consumo.
- c) Nicho para el medidor de agua corriente. Estas tres construcciones deberán formar un solo conjunto y se construirán de acuerdo a planos suministrados por el CONDOMINIO, y se harán por cuenta y cargo de los respectivos propietarios.

**Artículo 5.- Altura Máxima:** No podrá edificarse más de dos plantas y un entrepiso o mansarda. La altura máxima permitida es de 10 metros. Solo se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimenea, tanque de agua y conductos de ventilación, no superando los dos metros con cincuenta (2.50 mts.) de altura máxima. Estos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la obra en cuestión.

Las alturas se toman del nivel del terreno natural en su punto más alto, salvo que esté por debajo del nivel de calle, en cuyo caso se tomarán desde este último.

**Artículo 6.- Niveles, Desagües, Alcantarillas, y Cunetas:**

- a) Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre los terrenos linderos. Deberá preverse la construcción de sumideros hacia la cuneta del pavimento.

**Artículo 7.- Tratamiento de aguas cloacales:**

- a) **Pozos Ciego/absorbentes:** Se exige la ubicación de pozos absorbentes a una distancia a borde de pozo no menor de 3 mts. de los ejes divisorios. Estos no podrán bajo ningún concepto tener comunicación con las cunetas o zanjas de drenajes pluviales.
- b) **Lechos nitrificantes:** Podrán construirse lechos nitrificantes en reemplazo de los pozos absorbentes. Estos no podrán bajo ningún concepto tener comunicación con las cunetas o zanjas de drenajes pluviales. Debe presentarse esquema de instalación.

**Artículo 8.- Materiales:**

- a) Solamente serán permitidas las construcciones de mampostería de primera calidad.
- b) La Comisión de Arquitectura o responsable de los proyectos y obras podrá autorizar otros materiales si, a su juicio, reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad indispensables.

- c) Los muros entre terrenos no serán permitidos y las divisiones se harán utilizando empalizadas, cercas o arbustos (elementos vegetales).

**Artículo 9.- Construcciones Auxiliares :** Para poder construir sobre el terreno cualquier tipo de construcción auxiliar, pileta de natación o cancha deportiva, es necesario previamente haber edificado la vivienda principal. En caso de que dichas obras complementarias o deportivas se construyeran en lotes linderos, éstos deben estar unificados con la parcela que ocupa la vivienda familiar.

**Artículo 10.- Piscinas:** La construcción de las mismas se deberá observar las siguientes restricciones:

- a) El retiro de borde de piscina a ambos ejes divisorios y fondo será de un mínimo de 3 mts. Máxima elevación permitida sobre el terreno natural 0,50 mts. En cualquier caso, a 1 mts. de distancia del eje divisorio, el terreno tiene que encontrarse a nivel 0,00 (cero).
- b) Desagüe de piscinas: El desagüe se realizará en las cunetas del frente sobre la línea municipal. pudiendo como alternativa, realizarse por riego por aspersión sobre el lote. Deberá figurar en el plano, el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe de este afluente.
- c) Las piscinas deberán contar con sistema de filtrado.

**Artículo 11.- Construcción de canchas de tenis u otros deportes:** La construcción de las mismas deberá contar con la autorización expresa del Directorio. Para lo cual se presentarán para su consideración. los planos de construcción y su ubicación cumpliendo con las exigencias del Art. 23 de este reglamento. Acompañando los mismos se deberán presentar notas de todos los vecinos linderos y los no linderos de hasta una distancia de 100 metros en línea recta medidos desde el centro de la cancha propuesta, manifestando su opinión favorable a la construcción y/o iluminación de las instalaciones deportivas.

**Artículo 12.- Relleno de terrenos:** A fin de no modificar los drenajes naturales de agua desde y hacia todos los terrenos linderos y cunetas, solo se podrán rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización otorgada por el Directorio y en la medida que éste así lo determine.

**Artículo 13.-Tendedero, Lavadero, Asadores y Parrillas:**

Los lavaderos y/o tendederos de ropa deberán tener cerramientos con las características arquitectónicas de la vivienda de forma que impidan su visualización desde los terrenos vecinos y desde la calle. Los retiros de estas construcciones serán de dos (2) metros solo si son sin techo.

No se permitirá ningún tipo de construcción o elementos auxiliares en las franjas libres previstas en el Art. 4 quedando exceptuados a esta prohibición los asadores, parrillas y tendederos sin techo, ubicados en el fondo de los mismos, de hasta dos (2) metros de altura y cuatro (4) metros de largo realizados a dos (2) metros de la línea del fondo. La

construcción de asadores y parrillas deberá realizarse una vez que haya sido construida la vivienda principal.

**Artículo 14.- Garajes:** Se deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles, que puede ser descubierto. En el supuesto que se desee construir una pérgola, la misma debe guardar los retiros del Art. 4, debiendo siempre mantenerla arquitectura general del condominio.

**Artículo 15.- Cabañas:** Está permitida la construcción de una cabaña dentro del lote de acuerdo con las restricciones de este reglamento y guardar los retiros del art. 4. Las mismas deberán guardar una misma línea arquitectónica que la construcción principal y deberán contar con el plano respectivo debidamente aprobado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. La cabaña podrá ser construida únicamente una vez terminada la vivienda principal.

**Artículo 16.- Construcción de parques y/o jardines:** Durante la construcción del parque el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra ni para las plantas. Tampoco puede utilizar los parques vecinos, salvo que cuente con la autorización por escrito del dueño de dicho lote.

Una vez finalizado el parque o jardín, si el propietario desea modificar el mismo o reponer tierra, rige lo establecido en el punto anterior.

**Artículo 17.- Poda de árboles o arbustos, su extracción:** Todo elemento (ramas, tronco, raíz etc.) proveniente de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propiedad, no se puede depositar en los terrenos vecinos ni en la calle. Deberá depositarse temporalmente en el mismo terreno y retirarse a la brevedad posible o conforme a disponibilidad de espacio.

Las hojas y el pasto, deberá embolsarse y colocarse al frente del nicho de residuos los días que el CONDOMINIO indique conforme al reglamento de basura, para su posterior retiro.

**Artículo 18.- Forestación:** Será obligatorio presentar un plano de forestación y/o tala de árboles para su aprobación por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo previo al inicio del trabajo. Los árboles que se plantan a partir de la demarcación de los lotes y dentro de cada propiedad no podrán estar a menos de 3 metros del límite demarcatorio de la propiedad. No se permite la plantación de eucaliptos, salvo la variedad cinerea, en igual forma la plantación de gomeros y todas aquellas variedades cuyas raíces puedan ocasionar problemas en las construcciones en general.

**Artículo 19.- Veredas:** Las veredas deberán mantenerse con césped y libre de toda otra clase de plantas, salvo expresa autorización del Directorio, el cual tendrá en consideración el tendido de redes de agua, gas y electricidad para concederla.

En el caso de ser posible extender la autorización indicada en el punto anterior, el Directorio se reserva el derecho de elección de las plantas que se puedan colocar en cada vereda, debiendo mantenerse la uniformidad en toda la extensión de una misma calle.

**Artículo 20.- Cercos:** Se podrán efectuar cercos de hasta 1,20 metros de altura para restringir el posible desplazamiento de niños de corta edad por existencia de piletas y/o perros.

Los cercos autorizados podrán materializarse con postes y alambre tejido, madera y arbustos.

Queda expresamente prohibida la colocación de cercos sobre la línea Municipal fuera del límite del terreno.

**Artículo 21.- Carteles:** Solamente podrán colocarse carteles de obra, mientras dure la construcción de la misma y de un tamaño máximo de 2 mts. x 1 mts. Está prohibida la colocación de carteles de publicidad de cualquier tipo.

**Artículo 22.- Incumplimiento:** El incumplimiento de estas disposiciones llevará a la paralización inmediata de las obras. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los copropietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tenga ante la Asociación de Copropietarios de " Polo Country " de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.

## **B) REQUISITOS PARA INICIO DE OBRAS**

**Artículo 23.- Aprobación de Proyecto:** La aprobación de planos tendrá dos instancias:

- 1.- Los planos serán presentados a la Comisión de Arquitectura del Condominio o tercero profesional independiente (avaluador inscrito en la superintendencia de bancos) y designado por la Administración y/o Directorio, quien visará y sellará todos los planos y documentos, dando su conformidad en cuanto a las normas establecidas en este Reglamento para los proyectos de construcción, modificaciones, ampliaciones, refacciones ó cualquier obra civil. Para este propósito el copropietario deberá pagar un arancel que será informado por la administración del Condominio. Este arancel cubrirá además de la revisión y aprobación de planos los siguientes servicios:
  - Inspección de la obra al momento de haber finalizado la construcción de los cimientos el objeto e verificar los retiros, factor de ocupación de suelo y otros relevantes.

- Inspección de la obra al momento de haber finalizado la obra gruesa para verificar lo anterior nuevamente y la altura de la construcción.
- Inspección antes del final de la obra para la evaluación del cumplimiento de normas

Una factura fiscal por el valor proporcional de cada inspección será entregada a cada copropietario luego de la visita.

Los atrasos o adelantos al momento de la inspección y la emisión del informe respectivo no implican ninguna responsabilidad por parte del profesional independiente, o Comisión de Arquitectura ni de la Administración del Condominio ni de la Asociación de Copropietarios en cuanto a la violación de las normas y no puede entenderse como anuencia o indulgencia con las mismas, pues las normas y restricciones de construcción son de conocimiento del copropietario y los planos constructivos presentados y aprobados originalmente son los que definen las reglas de los proyectos y su ejecución y permanecen inmutables.

- 2.- Los planos deberán ser presentados a la Honorable Alcaldía de Warnes y demás dependencias para que otorguen las aprobaciones necesarias de acuerdo a las resoluciones y normas del Municipio, a fin de precautelar el cumplimiento de la ley y contribuir al desarrollo armónico y estético del condominio. La Honorable Alcaldía de Warnes sellará los planos certificando la aprobación de los mismos.

Los documentos necesarios para la tramitación y aprobación de planos de obras son:

- Fotocopia del título de propiedad.
- Fotocopia del pedido de conexión de luz a la CRE.
- Constancia del amojonamiento del terreno por el Topógrafo del CONDOMINIO
- Certificado de Cota y Nivel otorgado por la H. A. M de Warnes.
- Presentación de planos Aprobados por H. A. M. Warnes por duplicado para su aprobación según detalle:
  - Planos de planta de conjunto en escala 1:100.
  - Planos del lote en escala 1:100 con ubicación de la construcción indicando en el mismo:
    - Retiros sobre el frente y ejes divisorios.
    - Ubicación de los pozos ciegos.
    - Piscina, si hubiera.
    - Tendedero, parrilla.
    - Garaje, guardacoches.
    - Nicho guarda residuos domiciliarios.
    - Altura sobre el nivel de calle.
- Cota de desagüe.
- Presentar una copia indicando:

- Indicar materiales de terminación de paramentos exteriores y color.
  - Materiales de cubierta del techo.
  - Esquema de superficies indicando la relación entre el F.O.S exigido y el proyectado.
  - Corte transversal indicando todas las cotas de nivel y alturas.
- h. Nota especificando nombre y matrícula del profesional actuante, domicilio y teléfono.
  - i. Todas las solicitudes deben estar firmadas por el propietario y por el profesional actuante.
  - j. Presentar una carta solicitando la autorización para iniciar la obra.

Una copia de los mismos firmada por el copropietario y el profesional responsable de la obra luego de la gestión en la Municipalidad de Warnes quedarán en poder de la Administración del Condominio.

**Artículo 24.- Amojonamiento y Delimitación:** Por razones de orden y seguridad para todos, previo al inicio de la construcción, el copropietario deberá contratar los servicios del topógrafo que actuó en el proyecto del condominio para que realice el amojonamiento y delimitación del terreno. El costo de este servicio es de \$us 50 que serán abonados directamente por el copropietario al profesional.

La administración de oficio informará por escrito a los copropietarios colindantes la tarea a realizar para que verifiquen y constaten que los límites establecidos respetan su derecho propietario. En ningún caso la Asociación, el Directorio, o Administración son responsables en relación a los límites y las disputas que pudiesen originarse en base a este tema.

**Artículo 25.- Requisitos Varios:**

1. Pago de expensas o gastos comunes al día para el inicio de la obra
2. Pago de expensas o gastos comunes al día durante la construcción de la obra para permitir el acceso de materiales al condominio y la construcción.
3. Previo al inicio de obras, el lote deberá contar con su medidor de energía eléctrica y agua corriente.
4. Construir una casilla de depósito y un gabinete sanitario para el uso del personal obrero y respetar el retiro de 1 metro del eje divisorio y de 3 metros del eje municipal.
5. Entregar una copia de la documentación citada en el Artículo 23 sellada ó visada por la Comisión de Arquitectura ó profesional independiente con la aprobación de la Alcaldía de Warnes.
6. El CONDOMINIO está facultado para desmontar estas instalaciones, con cargo al propietario cuando no se haya cumplimentado cualquiera de los requisitos antes mencionados en este artículo y precedentes.

7. Las construcciones previstas en el punto 4 deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra.

**Artículo 26.- Validez del Certificado de Aprobación de inicio de obra:** El certificado esta sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Validez de dos años, transcurrido dicho lapso sin que se inicien las obras, el propietario deberá renovar dicho certificado, iniciando una nueva aprobación.
- b) Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra deberá ser elevado a la H. A. M. Warnes, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo aprobado, hasta tanto dicha institución no lo autorice. El incumplimiento de este punto hará pasible al propietario de la obra de las sanciones previstas.

**Artículo 27.- Plazo de ejecución de la obra:**

Se establece un plazo máximo de terminación de la obra de 12 meses a partir de la fecha de aprobación de los planos por el CONDOMINIO. Dicho plazo podrá ser ampliado a solicitud del propietario, si acredita que su demora responde a causas justificadas.

Durante la ejecución de la obra el propietario se obliga a mantener el lote limpio y con el pasto cortado. En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a desalojar los materiales, enseres y equipos como así también efectuar el cierre de obra.

El propietario deberá presentar dentro de los sesenta días de finalizada la obra una carta de finalización al Directorio. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra a todos los efectos, será considerada como obra en ejecución pendiente de finalización.

**Artículo 28.- Prohibiciones:**

- a) Quedan prohibidas las viviendas o construcciones con muros o bloques de cemento, o materiales volcánicos o similares salvo que los mismos sean aceptados previamente por el Directorio y que sean cubiertos con revoque o revestimientos aprobados, o cualquier otro tipo de vivienda que la comisión de arquitectura o profesional independiente interprete que no responde a la calidad requerida. Los techos deberán ser de tejas cerámicas o pizarra, asentadas sobre estructura de madera, hierro o losa, pudiendo la Comisión de Arquitectura y Urbanismo autorizar otro tipo de materiales si a su criterio cumple con las condiciones arquitectónicas y de seguridad necesarias.
- b) Queda prohibido el ingreso de personas particulares ajenas a la obra en construcción, incluyendo animales domésticos, etc.
- c) Queda prohibido dejar excavaciones en general o pozos negros descubiertos, o elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.
- d) Queda prohibido podar árboles ubicados fuera de los límites del terreno del propietario sin autorización escrita del Directorio.

- e) Queda prohibida la construcción de boxes, caballerizas, gallineros, criaderos de animales, tales como conejeras, palomares y otros animales de granja y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 29.- Incumplimiento:**

En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes de este reglamento, el Directorio tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, así como la demolición de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, más los daños y perjuicios que pudiera corresponder, sin perjuicio de la imposición o cobro de multas y/o otras sanciones que se podrán cobrar por la vía ejecutiva.

En primera instancia El CONDOMINIO a través de su personal queda facultado para exigir a través del personal de seguridad del condominio la suspensión de toda obra en infracción o que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados, siendo la primera medida la prohibición del ingreso de los obreros y materiales de construcción.

Para proceder con esta medida bastará con un informe emitido por la Comisión de Arquitectura o profesional independiente indicando que la obra no se ajusta a lo estipulado en el proyecto aprobado o que no cumple con las normas estipuladas en este reglamento, utilizando para ello los planos presentados al momento de la aprobación que fue visada por la misma comisión o profesional independiente y la Alcaldía de Warnes.

Cuando no se acate la orden de paralización y/o las observaciones que no sean corregidas por los copropietarios dentro del periodo fijado por el Directorio/Comisión, los copropietarios serán pasibles de multas que se computarán desde el día en que solicitó formalmente las correcciones. Estas multas deberán ser pagadas con preferencia al pago de expensas o gastos comunes.

La multa diaria será de dólares americanos 50 ó 100 dependiendo de la gravedad de la falta; los mismos que irán en beneficio de la Asociación de Copropietarios y como resarcimiento por gestiones realizadas, y son independientes de honorarios y costos por servicios realizados por profesionales y/o empresas a ser contratados al momento de la infracción. Mismas que serán cobradas por la vía ejecutiva. El Directorio esta facultado para establecer otros procedimientos de cobro de las multas que garanticen la mayor celeridad posible; así como actualizar los montos cuando estos sean considerados bajos.

El CONDOMINIO paralelamente hará la denuncia formal ante la justicia, la cual procederá por la fuerza pública. En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, arquitecto, contratista, personal de obra, proveedores, etc. el CONDOMINIO aplicará en forma individual o acumulativamente, además de las sanciones previstas (paralización de obra, ingreso de materiales y personal de construcción, etc.) las siguientes:

- (A) Denuncia a la Municipalidad de Warnes.
- (B) Suspensión de los servicios que presta el CONDOMINIO hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.
- (C) Elevación de los antecedentes a la Asociación de Copropietarios para que se tomen otras sanciones además de las previstas.

Los costos de los técnicos y profesionales de construcción y gastos legales y/o judiciales que se generen, con independencia de las multas, irán por cuenta del copropietario que incurra en el incumplimiento de las normas; mismos que en última instancia serán cobrados con preferencia al pago de expensas.

Una vez resuelto el conflicto en ningún caso se podrá reiniciar la obra hasta que no se hayan pagados las multas, los honorarios de los profesionales como ser abogados, gastos de demolición, gastos legales y otros necesarios.

### **C) NORMAS EN LA OBRA**

1. Al empezar una construcción se reunirá el fiscal a cargo de la obra y la Administración para entregar el reglamento por escrito, y coordinar y explicar al encargado de obra el procedimiento al que deben regirse la obra durante el periodo de la construcción.
2. La empresa encargada de los trabajos de construcción, hará llegar a la oficina de administración y al vigilante de portería una carta firmada por constructor o copropietario con la lista de todo el personal que estará trabajando en la obra con sus respectivos N° de Cédula de Identidad. Cualquier sustitución precisa ser comunicada por escrito por el encargado de obra, caso contrario el trabajador no podrá ingresar.
3. Al momento de ingresar los trabajadores, portería retendrá su C.I. y se registrarán de acuerdo al procedimiento de ingreso de obreros de construcción y otros eventuales.
4. Los trabajadores de las construcciones podrán ingresar al condominio de lunes a sábado a partir de las 07:30 a.m. y retirarse del condominio a hrs. 19:00.
5. Los horarios permitidos para la realización de los trabajos propios de las construcciones que provocan ruidos como ser uso de herramientas, equipo o máquinas eléctricas amoladoras, compactadoras, mezcladoras y otros son los siguientes:

Lunes – Sábados      07:30 – 12:30

14:00 – 19:00

Sábados              07:30 – 12:30

Los horarios permitidos para la realización de trabajos sin ruido es decir, pintado, limpieza, colocado de cerámicos pero sin uso de equipos eléctricos como amoladoras, mezcladoras, y cualquier otro que provoque ruidos son los siguientes:

Lunes – Viernes      De 07:30 – 12:00 a.m.

Sábados              De 07:30 – 19:00

Domingos              No esta permitido el ingreso de trabajadores.

Los trabajadores podrán ingresar al condominio hasta 15 minutos antes del horario permitido para la realización de los trabajos propios de las construcciones.

6. Los trabajos nocturnos sin ruido posteriores al horario de trabajos en las construcciones establecidos en el punto 5) podrán realizarse previa autorización de la administración,

para ello se hará llegar una carta de autorización a portería para permitir que los trabajadores permanezcan en el lugar de la construcción.

Los únicos trabajos autorizados a desarrollarse en horario nocturno son los siguientes: pintado, limpieza, colocado de cerámicos pero sin uso de equipos eléctricos como amoladoras, mezcladoras, y cualquier otro que provoque ruidos.

7. En el caso de construcciones que realizarán vaciado de losa en horario nocturno, la empresa constructora deberá solicitar una carta autorización de la administración con la fecha a realizarse el vaciado y los horarios para el control de los trabajadores.
8. Ningún obrero puede andar descalzo o con el torso desnudo
9. El horario para el ingreso de camiones para recoger ó dejar material de construcción (piedra, ripio, arena, escombros, etc.) es de:  
Lunes- Viernes 8:00 –10:30 y de 14:30 - 17:00  
Sábados 8:00 –10:30
10. No esta permitido que los trabajadores almuercen o merienden en el interior del condominio o en las puertas de ingreso y sus alrededores.
11. No esta permitido el acceso de pensionistas ambulantes.
12. Solo podrán ingresar al condominio, camiones que transportan máximo seis cubos (12) toneladas brutas de materiales de construcción (arena, ripio ú otros); camiones ó volquetas de mayor tamaño y peso no pueden ingresar. No está autorizado el ingreso de camiones con acoplado ni semirremolques.
13. Los materiales de construcción deberán ser depositados dentro del lote y no sobre la acera y menos aún en la calzada de la calle. Estos materiales, como la arena, arenilla y material de relleno también deberán ser protegidos con cobertores plásticos para evitar su traslado por acción del viento hacia las casas de sus vecinos.
14. Se deberá evitar la excesiva acumulación de basura de construcción (escombros, restos de madera, vidrio, cartones, Plastroformo, bolsas, etc.). Estos residuos deberán ser depositados en contenedores contratados por el copropietario y recogidos a medida que se acumulen.
15. Todo material de construcción deberá estar dentro de los límites del terreno. No se podrá arrojar a las cunetas o veredas ningún material de construcción ni basura de ninguna clase, debiendo mantener limpias las mismas, ni efectuar mezclas fuera de los límites de la propiedad.
16. No se podrá acceder a las obras a través de los lotes vecinos y/o linderos.
17. Queda prohibido al personal de la obra transitar y/o introducirse en dependencias del CONDOMINIO o propiedades privadas, pudiendo únicamente circular por las calles hacia y desde la entrada.
18. El constructor firmará un documento que acredita conocer perfectamente los términos del presente Reglamento de Construcción para evitar su desconocimiento y será solidariamente responsable con el propietario por el cumplimiento de las normas antes enumeradas durante la ejecución de la obra.
19. El propietario elevará la nómina del personal empleado en su obra con sus datos personales, a fin de proceder al control de acceso. El CONDOMINIO se reserva el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su juicio no resultare conveniente.

20. El copropietario podrá solicitar que una persona pernocte en la construcción en calidad de sereno custodiando sus materiales de almacén u otros necesarios. Para permitir el acceso y pernocte, deberá enviarse una carta indicando el nombre y número de carnet de identidad de la persona a cargo. Similar proceso deberá cumplirse cuando haya algún cambio.

**Artículo 30.- Inicio y Vigencia:** El presente Reglamento por decisión de los socios regirá oficialmente a partir de la fecha de su aprobación en Asamblea Extraordinaria del 25 de julio de 2005.