
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMA LINDA COUNTRY CLUB

Reglamento de Construcción y urbanización.

El presente Reglamento trata de afirmar con sus disposiciones la convicción acerca de fundación del Country en un medio rural y que su urbanización y crecimiento no borrarán el entorno y condiciones naturales, sino que adecuará e integrará los elementos arquitectónicos, de seguridad e higiene necesarios a la comunidad para mejorar el lugar de implantación. Las obras de urbanización y de edificación privada que se realicen en el ámbito de este desarrollo urbano se regirán por este Reglamento; como así también, y bajo la exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional actuante, se deberán respetar en un todo las normas del Código de Edificación de la Municipalidad de Tafí Viejo en aquellos ítems en que sea más exigente que en los que se detallan a continuación:

1. DE LA LEGISLACIÓN.
2. DEL USO Y DESTINO.
3. DE LA ARQUITECTURA Y LOS MATERIALES.
4. DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y LA ZONIFICACIÓN.
5. DE LA DOCUMENTACIÓN DE OBRA, VISADO Y APROBACIÓN.
6. DE LA EJECUCIÓN DE OBRA Y COMIENZO.
7. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS, SERVICIOS Y SEGURIDAD.
8. DE LA FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN.
9. OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACION A LAS EXISTENTES.
10. RÉGIMEN DE SANCIONES.
11. TASA DE CONTROL ARQUITECTÓNICO.

1. DE LA LEGISLACIÓN:

- 1.1. Las construcciones a realizar por los copropietarios estarán bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Ley n° 13.512.
- 1.2. Las construcciones se regirán en general por el Código de Edificación de la Municipalidad de Tafí Viejo, con las excepciones específicas y particulares que determina el presente Reglamento de Construcción.
- 1.3. Para la realización de una construcción en el Country, el propietario deberá haber suscripto el presente Reglamento de Construcción y la aceptación de todas las implicancias del mismo en cuanto a las restricciones al dominio.
- 1.4. El Reglamento de Construcción en consideración formará parte del Reglamento de Copropiedad.
- 1.5. El Consejo de Administración es el encargado de interpretar, hacer cumplir, modificar y/o rectificar las pautas del presente Reglamento de Construcción y sus reformas serán aplicadas a toda obra futura sin que puedan invocarse normas derogadas anteriormente y aplicadas a construcciones existentes.
- 1.6. **El Consejo de administración podrá delegar sus funciones y facultades en profesionales rentados, los que integrarán la, en adelante denominada "COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO", la cual será la encargada de:**
 - a. Recibir, controlar y visar los proyectos presentados.
 - b. Rechazar los proyectos que a su criterio no resulten acordes con la presente urbanización, aunque respeten en todo el presente reglamento.
 - c. Informar al profesional actuante de las correcciones que deban hacerse a los mismos.
 - d. Autorizar el inicio de la obra que haya cumplido con la reglamentación.
 - e. Realizar las inspecciones de obra para controlar y garantizar el cumplimiento en un todo del proyecto aprobado, como así también de todo lo referente al Reglamento de Construcción.



1.7. El Consejo de Administración será el encargado de dictar y aplicar las penalizaciones correspondientes a las infracciones que se produjeran por inobservancia del presente Reglamento de Construcción, comunicándolo al domicilio legal del propietario.

1.8. DEFINICIONES: (Según Código Edificación y Planeamiento)

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado.

BALCON: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrespacio y limitado por un parapeto.

EDIFICIO: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente.

PARCELA: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques de todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total.

VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total construido en la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor FOS; el resto, será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico.

2. DEL USO Y DESTINO:

2.1. Cada predio solo puede ser utilizado para una sola construcción civil de las características de vivienda unifamiliar con una superficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) cubiertos. En el caso de lotes de 300 metros cuadrados la superficie mínima a construir será de cien metros cuadrados (100m²) cubiertos.

2.2. El uso de la vivienda unifamiliar podrá ser de carácter permanente, transitorio o de fin de semana.

2.3. En cada vivienda, es obligatoria la construcción de cocheras o destinar espacios guarda coches para dos unidades como mínimo; se permitirá ocupar el retiro lateral obligatorio para el uso de cocheras, siempre que la línea de edificación del volumen edilicio diste del eje medianero no menos de tres metros (3,00m).

2.4. Está prohibido la habitación de viviendas en construcción o, que de acuerdo a normas de higiene, seguridad y/o proyecto, sean consideradas inhabitables por el Consejo de Administración.

2.5. Las construcciones autorizadas, solamente podrán ser destinadas para habitación familiar. No podrá establecerse casa de comercio, pensión, hoteles ni otra clase de actividades lucrativas, ni podrá permitirse que éstas se ejerzan por terceras personas.

2.6. Loma Linda Country Club se reserva los terrenos nombrados como "Condominios" para la ejecución de viviendas colectivas.

3. DE LA ARQUITECTURA Y LOS MATERIALES

3.1. El tratamiento de todas las fachadas de la construcción debe ser de similar importancia cuidando que ningún muro de cerramiento exterior pueda ser tratado como muro ciego de medianera, debiéndose adecuar los destinos de locales (estar, comedor, dormitorios, etc.), que deberán cumplir con las normas de iluminación y ventilación correspondientes. Los equipos de aire acondicionado deberán ubicarse de forma armónica, manteniendo los criterios de composición de las fachadas.

3.2. Los materiales a emplear deben ser los tradicionales estando prohibida la implementación de prototipos o pre moldeados, no aprobados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, para las construcciones principales o secundarias de la vivienda.

3.3. Las cubiertas inclinadas podrán ser de: tejas, pizarras o chapa pre pintada color. Los techados de paja y/o similares no serán admitidos como cubierta y su uso prohibido por razones de seguridad. Los techados podrán modificarse si la cubierta propuesta guarda relación estética con el proyecto a juicio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

3.4. Las zonas de servicio exigibles en cada vivienda como ser: lavaderos y/o tendederos deben estar ubicados o tratados en forma de no ser visualizados desde las viviendas vecinas.

3.5. Los locales quinchos y/o parrillas, deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción principal. Antes de ésta, se prohíbe su construcción y uso. Las parrillas serán ejecutadas en material y con tiraje adecuado y necesario y su ubicación será determinada por los límites fijados al volumen edilicio con respecto al predio.

3.6. La utilización de nuevos materiales y/o técnicas y/o sistemas constructivos, será sometida a la aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, quién basará su resolución en base a normas de seguridad, higiene y estética.

3.7. Sólo se permitirán las construcciones de mampostería de primera calidad con muros revocados o terminados con ladrillos a la vista con junta tomada. También se autorizarán otros materiales si, a juicio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad indispensables. Todas las construcciones, además de reunir las exigencias básicas establecidas en éste Reglamento de Construcción, deberán encuadrarse dentro de los lineamientos propios de un estilo definido de arquitectura.

3.8. Las construcciones del tipo Alpinas no serán permitidas, al igual que las prefabricadas de madera (cabañas), de ejecución y proyecto seriado o cualquier otro tipo de vivienda que la Comisión interprete que no responde a la calidad requerida.

3.9. Las unidades ubicadas sobre los límites perimetrales del barrio no podrán abrir acceso al exterior del mismo, debiendo utilizar los de uso común. Además deberán permitir la realización de las tareas de mantenimiento del cerco perimetral.

4. DEL SUELO Y LA ZONIFICACIÓN

4.1. Los valores del uso del suelo se han obtenido de las disposiciones vigentes del departamento de Planeamiento de la Municipalidad de Tafí Viejo y de las características geográficas del medio rural de emplazamiento del Country:

F.O.S. 40 % -

General, para superficies cubiertas y semicubiertas: El valor acotado al factor de ocupación del suelo, nos expresa el valor máximo de implantación en la superficie del predio de la construcción cubierta o semicubierta a realizar. Las superficies semicubiertas (aleros) hasta 0,60 m. de vuelo no computarán a los fines del F.O.S.; mayores a éstas se tomarán en su proyección total.

F.O.S. 50 % -

Particular, para sector de lotes individuales de 300 m² de superficie. Este valor no contempla los casos de unificación de parcelas, los cuales deberán respetar el valor general del 40%.

F.O.S. 10% -



General, para circulaciones exteriores descubiertas: Este valor será aplicable si la construcción posee circulaciones exteriores descubiertas y/o elementos no absorbentes descubiertos y será tope para patios o senderos.

F.O.T. 55 % -

General, es el valor máximo para el factor de ocupación total del terreno con la superficie a construir cubierta. Las superficies de: hasta 0,60 m. de vuelo no se computarán; de 0,60 m. hasta 1,20 m. se considerarán semicubiertas (computarán el 50%); mayores de 1,20 m. se considerarán cubiertas (computarán el 100%).

F.O.T. 90 % -

Particular, para sector de lotes individuales de 300 m² de superficie. Este valor no contempla los casos de unificación de parcelas, los cuales deberán respetar el valor general del 55%.

4.1.1 En el caso de modificaciones todo alero inferior a 1,20 m será considerado para el cálculo como semicubierto, si excede dicho metraje se considerara cubierto.

4.1.2 Los aleros perimetrales en obras existentes no se considerarán semicubierto si al momento de su construcción según el reglamento vigente los mismos no eran considerados. Los mismos no podrán ser ampliados de su medida original.

4.1.3 Las cubiertas de policarbonato o similar que impidan el paso del agua través de ellos, cerrados o no hasta 1,20m se considerarán semicubierta y si excede se considerará superficie cubierta.

4.1.4 Podrán compensarse como excepción el FOS y el FOT hasta un máximo de 10 m², pero no se autorizarán nuevas obras que superen dichos valores.

4.1.5 Las pérgolas ornamentales o destinadas a cochera que no tengan cubierta excepto la vegetal y realizadas en madera, cemento o material tubular de no más de 0.15 m de lado no se considerarán como superficie para el FOS o FOT, si poseen alguna cubierta que impida el paso del agua se considerarán superficie cubierta o semicubierta según corresponda. En todos los casos se deberá presentar planos para su aprobación. Las Pérgolas de las características descritas podrán invadir el retiro lateral por uno de sus lados, y podrán construirse en el retiro obligatorio de frente.

4.2. Niveles de la construcción y terrenos. Línea de Máxima Pendiente: No se permitirá la sobre elevación de las unidades a una cota superior a 0,40 m, en cuyo caso el proyecto contemplará que no se altere el escurrimiento del agua, debiendo realizarse taludes que se perfilarán con el nivel natural y pendiente máxima del 20% hacia los bordes del terreno, quedando prohibidas las pendientes de desagües hacia parcelas linderas. Deberá preverse la construcción de sumideros hacia la cuneta del pavimento. A fin de no modificar los drenajes naturales de agua, sólo se podrán rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización otorgada por el Consejo de Administración y en la medida que éste así lo determine. Con relación a las circulaciones exteriores y elementos absorbentes, la cota de nivel máxima no podrá exceder en 0,10 m. la del terreno.

4.2.1. Todos los terrenos deberán adoptar como nivel de cota = 0,00 m. al de la calzada en toda su superficie.

4.2.2. Los elementos ornamentales salientes del terreno sólo pueden elevarse 0.20 m. con respecto al lugar de implantación dentro del predio.

4.2.3. El posible desmonte de un predio en cuanto a su nivel de tierra, originará por parte del propietario la solicitud para depositar la misma dentro de los límites del Country siendo a partir de la fecha, inherentes a todas las obras en construcción y/o ejecutadas, dicha disposición.

4.3. Vereda: La vereda existente frente a cada predio es parte de la calle y en consecuencia, propiedad común. Por ello antes de efectuar obras en la misma (accesos vehiculares y/o peatonales, alcantarillas, entubamientos, parquización, etc.) deberá requerirse autorización expresa por nota, adjuntando croquis explicativo.

Las veredas deberán mantenerse parquizadas, con excepción de los senderos peatonales y/o vehiculares. La autorización para la implantación de especies de cualquier tipo deberá solicitarse por nota al Consejo de Administración, a fin de evaluar la interacción con tendidos de redes y servicios, además de criterios paisajísticos del sector.



4.4. Los retiros obligatorios son: al frente o Línea Municipal (L.M.): 5m.; ambos Ejes Medianeros (E.M.) laterales: 2 m; Fondo: el retiro mínimo para construcciones principales es de 7,5m con excepción de construcciones complementarias y piletas de natación, que se regirán por lo indicado en el punto Construcciones Auxiliares y Piletas de natación respectivamente. Estas distancias serán medidas desde bordes de aleros.

Predios de esquina: Los retiros obligatorios serán de 5 m sobre sus dos líneas de frente o Línea Municipal (L.M.). Sólo sobre el frente más largo podrá invadirse dicho espacio, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones: a) el retiro resultante nunca será inferior a 3 m. b) la ocupación se dará como máximo con un desarrollo lineal correspondiente al 30% de ese frente. c) la superficie que invade será compensada por una de mayor o igual superficie dentro del área edificada. Dichas compensaciones deberán explicitarse en el plano mediante croquis y planilla. Respecto de los Ejes Medianeros el retiro obligatorio será de 2 y 3 m. aleatoriamente. Estos retiros no constituyen espacio urbano, para serlo, el retiro mínimo será de seis (6) m. Del volumen edilicio podrán desprenderse pérgolas o estructuras tramadas de similar concepto, las que podrán volar de acuerdo a su calidad auto portante, no permitiéndose apoyos verticales ni cerramientos de ningún tipo, excepto vegetación.

Unidades de cul de sac: Los edificios se ubicarán a una distancia mínima de cinco (5) m de su línea de frente. Podrán invadir el retiro siempre que se cumpla con lo siguiente: a) El retiro resultante nunca será inferior a tres (3) metros, b) La ocupación se dará como máximo con un desarrollo lineal correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de ese frente, c) La superficie que invade será compensada por una de mayor o igual valor dentro del área edificable. Dichas compensaciones deberán explicitarse en el plano mediante croquis y planillas. Los retiros laterales serán de tres (3) metros y no constituyen espacio urbano, para serlo, el retiro mínimo será de seis (6) metros. El retiro de fondo de estas unidades cumplirá la aplicación general del caso.

Construcciones Auxiliares y piletas de natación: Deberán respetar un retiro mínimo de 1,50 m de líneas medianeras o de fondo, y no podrán ser habilitadas con anterioridad a la vivienda principal. Asimismo serán computables a los efectos de determinar el factor de ocupación. En el caso de utilizar dos unidades funcionales para una vivienda, se permitirá una sola construcción complementaria. La ocupación del fondo libre será restringida según lo siguiente: superficie de ocupación = treinta (30) metros cuadrados, desarrollo lineal máximo = seis (6) metros. A los efectos de no producir molestias a los Copropietarios, no se permitirá la construcción de espacios para prácticas deportivas. En caso de tratarse de grandes extensiones dadas por la unificación de varias unidades, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo estudiará la factibilidad de dichos proyectos y solicitará la opinión de los linderos, produciendo un informe que será elevado al Consejo de Administración para su consideración.

Unidades pertenecientes a sector de lotes individuales de 300 m²:

Se refiere a las manzanas A, N, O, P, AF y AG: Los retiros de frente, fondo y lateral respetarán los valores generales. La construcción en estos casos deberá además ubicarse dejando solamente un espacio lateral libre, lo cual generará edificaciones "apareadas" en los ejes medianeros indicados en cada caso particular, el cual deberá consultarse previamente a la ejecución del proyecto. Para las parcelas que se unifiquen constituyendolotes de mayor superficie, regirá lo dispuesto para la generalidad de los casos.

4.5. Alturas Máximas: El volumen edilicio tiene establecido en el presente reglamento una altura máxima de construcción de 8,5 m. Esta cota será medida desde el nivel general 0,00 m. del predio hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. Sólo se permitirán salientes por sobre éstas medidas a los conductos de ventilación de chimeneas y tanques de reserva, sin superar la cota de 1,5m sobre la máxima; éstos últimos deberán contar con similar tratamiento arquitectónico de fachada en todos sus laterales no pudiendo ser visibles desde ningún ángulo exterior. Las alturas se miden desde el punto más alto del terreno natural.

4.6. Englobamiento parcelario: Será bajo escrituración de unificación de los predios a esos fines.

4.6.1. En caso de unificación de dos (2) o más lotes, se permitirá al propietario establecer sus retiros laterales hasta 2 m. con respecto a uno y hasta 4 m. con respecto al otro, siendo éstos límites medidos desde bordes de aleros.



4.6.2. Cuando un consorcista es propietario de dos (2) o más parcelas linderas y decida construir sólo sobre los límites de una de ellas sin realizar la correspondiente unificación de lotes, deberá respetar los parámetros reglamentarios del presente Reglamento de Construcción respecto a las construcciones sobre un solo lote.

4.7- Estacionamiento guarda coche: Se deberá prever un área dentro de la unidad, para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles, ésta puede ser descubierta. Se pueden ocupar los retiros laterales para este fin, sólo constituyendo un espacio semicubierto sobre uno de ellos, ubicándose su estructura de sostén, íntegramente dentro de la unidad funcional. El desarrollo lineal máximo permitido será de seis (6) metros.

4.8- Servidumbre: Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, desagüe pluvial, etc. La servidumbre afectará los 3 (tres) primeros metros del retiro de frente y de fondo, y a toda una franja, del largo del terreno, del retiro lateral a determinar por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, de 1 (un) metro. Esta circunstancia deberá ser transcrita en todas las escrituras traslativas de Dominio, para la aceptación y reconocimiento del adquirente.

5. DE LA DOCUMENTACION DE OBRA, VISADO Y APROBACION

5.1. Visado y aprobación - A tal fin, deberá cumplimentarse con los siguientes requisitos:

5.1.1. Presentación ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del pedido de aprobación del proyecto por parte del propietario y el profesional actuante.

5.1.2. Evaluación de problemas reglamentarios si los hubiere y determinación de las ubicaciones de conexiones de gas, luz, posiciones de postes de iluminación, conexión y comunicaciones, límites de vereda, determinación de cota = 0,00 y cota máxima de terreno, ubicación probable de las perforaciones para aguas servidas y bomba de agua, forestación, medidores y plataformas de acceso vehicular y/o peatonal. Esta evaluación será previa al pago de Tasa de Control Arquitectónico.

5.1.3. Proyecto definitivo aprobado y visado.

5.1.4. Presentación de los planos aprobados y visados por el Country ante el organismo municipal correspondiente.

5.1.5. Tramitación de pedido de medidor eléctrico definitivo ante EDET S.A. Por parte del propietario.

5.1.6. Expensas y aranceles pagos y al día.

5.1.7. Pago de la Tasa de Control Arquitectónico.

5.1.8. Ampliaciones: Toda ampliación o modificación de la construcción autorizada deberá someterse al mismo trámite de aprobación que la anterior.

5.1.9. Contra la presentación del original y una fotocopia de la tarjeta de mesa de entradas de inicio de trámite en la Municipalidad de Tafí Viejo, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo procederá a la aprobación de la documentación presentada y dará un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días corridos al propietario para adjuntar al expediente, el plano aprobado por el municipio, transcurridos los mismos, ésta queda facultada a proceder a la paralización de las obras hasta tanto no se regularice la situación.

5.1.10. Pagada la Tasa de Control Arquitectónico, el Consejo de Administración procederá a la entrega de los planos y documentación aprobada para el comienzo de las obras.

5.1.11. Para trabajos de refacción y/o mejoras interiores o exteriores en viviendas existentes, se deberá dar aviso de inicio de obra por nota ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y solicitar la correspondiente autorización, procediendo a colocar cartel con número de aprobación otorgado.

5.1.12. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo una vez visada toda la documentación, controlará la minuta con carácter de declaración jurada y elevará al Consejo de Administración la totalidad de la documentación aconsejando la aprobación o no del proyecto o modificación. El presidente, Vicepresidente, ...dos cualesquiera de ellos suscribirán la aprobación del proyecto o informarán al propietario de su denegatoria.



5.2. Planos y Documentación:

Junto con la carpeta de obra, deberá presentarse a) Fotocopia del Título de Propiedad; b) Fotocopia de Libre Deuda de impuestos, tasas y expensas comunes; c) Fotocopia de pedido de conexión de luz de obra a EDET; d) Constancia del amojonamiento, nivel del terreno y nivel de cuneta otorgado por el Agrimensor designado por el Consejo de Administración (Formulario N°1). El Copropietario tomará a su cargo los gastos y honorarios relacionados con los trabajos de agrimensura.

5.2.1. El propietario junto con el profesional actuante deberán presentar lo siguiente como carpeta de obra: **a)** Plantas de arquitectura. Esc. 1: 50. **b)** Cortes (longitudinal y transversal) Esc. 1: 50. **c)** Planta de techos Esc. 1: 50. **d)** Vistas: Frente, Contrafrente y Laterales. Esc. 1: 50. **e)** Planos de replanteo Esc. 1: 50. **f)** Planos de estructura resistente. Esc. 1: 50. **g)** Planos de Instalación Eléctrica de acuerdo a Reglamentación EDETS.A. Esc. 1: 50. **h)** Planos de Instalación Sanitaria. Esc. 1: 50. **i)** Planos de Instalación de Gas Esc. 1: 50. **j)** Planilla de locales. **k)** Cotas de desagüe de la unidad y cuneta del frente. **l)** Plano de Implantación esc. 1: 100 incluyendo: Cuadro Demostrativo de Superficies de todas las plantas, cálculo del F.O.S. y F.O.T., cotas de niveles, superficies cubiertas, semicubiertas, patios, senderos, ubicación de quincho y pileta, distancias a ejes municipales y medianeros, retiros obligatorios, accesos vehicular y peatonal, ubicación de pozo negro y bomba de agua, etc.- **m)** Libro de Órdenes (ver 6.18.).

5.2.2. Todos los planos y pliegos de especificaciones técnicas, así como toda documentación presentada, relacionada con la edificación, deberán ser por duplicado, correctamente encarpeta, figurando en la tapa de la misma, el nombre del propietario, número de unidad funcional y nombre y matrícula del profesional responsable.

5.2.3. Se advierte que previamente a la presentación de documentación de obra en la Municipalidad de Taí Viejo, la misma deberá estar aprobada y visada por el Consejo de Administración del Country. A tal fin, se entregarán los planos en formato digital (.DWG), incluyendo planos de arquitectura, instalación sanitaria y eléctrica.

5.2.4. El consejo de Administración devolverá al propietario la documentación de obra presentada para su evaluación, aprobada o no, dentro de los diez (10) días hábiles de iniciado el trámite.

5.2.5. Toda la documentación prevista en el art 5.2.1 correspondiente a una Obra nueva o refacción deberá hallarse firmada en todas sus hojas por el propietario y el profesional Director de Obra, la que será fechada y foliada en todas sus hojas.

5.2.6. Deberá presentarse una minuta con carácter de declaración jurada respecto al cumplimiento de los retiros perimetrales y forma de cálculo del F.O.S. y F.O.T. correspondiente a la Obra y su comparación con los máximos permitidos por el reglamento para el caso en que se trate. (S/Art 5.2.1).

5.2.7. El propietario deberá presentar una nota (formulario N°2) presentando al profesional Director de Obra para llevar adelante la Obra Nueva, ampliación o refacción; donde se detalla **a)** Nombre y matrícula del profesional actuante de primera categoría y **b)** Domicilio y teléfono del mismo. Ésta nota dará constancia de la responsabilidad en carácter de solidaria entre el propietario y el profesional Director de Obra respecto a la ejecución de las obras de acuerdo a los planos aprobados. En caso que el propietario decida cambiar de profesional durante el transcurso de la obra deberá comunicarlo por Nota a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, indicando el nombre y matrícula del nuevo profesional actuante quien deberá firmar toda la documentación ya presentada. En ningún caso la obra quedará sin profesional responsable.

5.2.8. Cualquier modificación al proyecto ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra deberá ser elevada a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo para su consideración, como así también cualquier pedido de excepción al reglamento. El incumplimiento de este punto hará pasible al copropietario de las sanciones previstas en este Reglamento.

5.2.9. El copropietario deberá presentar dentro de los sesenta días de finalizada la obra, el Certificado Final de Obra expedido por la Municipalidad y los Certificados de Aprobación otorgados por las empresas prestadoras de servicios. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra a todos los efectos, será considerada como obra en ejecución pendiente de finalización (formulario n°5).



6. EJECUCION DE OBRA Y COMIENZO.

Derecho de Construcción: Las obras a ejecutarse deberán abonar un derecho de construcción que será determinado por el Consejo de Administración en función de los metros cuadrados de obra a realizarse. El mismo regirá para los primeros 12 meses desde el inicio de la obra. Entre los meses 13 y 18 dicho derecho se duplicará respecto del primero. Vencido este plazo de 18 meses, el monto se triplicará respecto del primero. Este derecho ingresará al haber del Consorcio quien establecerá el destino del mismo. El derecho mensual caducará al ser presentado el Plano Final de Obra aprobado por la comuna. En caso de razones atendibles, se podrá solicitar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la suspensión momentánea de la obra. En este caso, el Consejo de Administración podrá suspender el pago del referido derecho, siempre y cuando la obra se mantenga en un estado tal que no perjudique a los vecinos ni al Emprendimiento en general (ver 6.16).

6.1. Las obras podrán iniciarse teniendo el proyecto aprobado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo; expediente municipal (con fecha y n°) presentado en mesa de entradas de la Municipalidad de Tafí Viejo, solicitud y pago de medidor de luz de obra ante EDET S.A.; expensas y aranceles al día; Tasa Control Arquitectónico paga; seguro obrero por accidentes de trabajo y de vida obligatorio para todo el personal de obra y de Responsabilidad Civil hacia terceros, ambos con póliza endosada a favor de Loma Linda Country Club. Cumplidos estos requisitos, el Consejo de Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo extenderán un certificado de aprobación de inicio de obra (formulario n°4), el cual tendrá una validez de un año; transcurrido dicho lapso sin que se inicien las obras, el copropietario deberá renovar dicho certificado iniciando una nueva aprobación.

6.2. Notificación de autorización para el ingreso del personal y materiales por parte del propietario. Autorizaciones para todo el personal de obra, previa presentación de listado con nombres, apellidos y número de documento de cada uno.

6.3. Notificaciones especiales para salida de materiales.

6.4. Cercado del predio: con alambre tejido romboidal, con postes de madera cada 2.50 mts. de separación y con una altura de 1.80 m., debiéndose además, cubrir el total del perímetro con tela del tipo media sombra color negro o verde, para no permitir la visión al interior del mismo. Deberá poseer un solo portón de acceso ubicado al frente el que estará cerrado durante el desarrollo de las tareas y tendrá cadena con candado cuando se finalicen las tareas diarias y los fines de semana. Los desarrolladores del proyecto y/o la administradora de la sociedad civil denominada "Consortio de Propietarios de LOMA LINDA COUNTRY CLUB Sociedad Civil" no serán responsables de robos, hurtos y/o violaciones a las obras de los copropietarios.

6.5. Construcción de obrador en ladrillos y techo de chapas, instalación sanitaria (letrina) del tipo módulo compacto de PVC (mínimo un (1) módulo) instalados dentro de los límites del lote, separados un (1) metro del eje divisorio y tres (3) metros de la línea de frente.

6.6. Si la obra es lindera de construcciones existentes o en proceso de obra, es obligatorio poseer en el obrador a modo de reserva de agua un tambor con 200lts. de agua para operar con baldes o manguera en previsión contra incendios.

6.7. Limpieza periódica semanal del entorno de la obra. Los materiales (acopio) no pueden permanecer ni transitoriamente fuera de los límites del cerco de obra.

6.8. Para el acceso peatonal y de vehículos a la propiedad, se podrá construir un puente para cada uno de ellos con su correspondiente alcantarilla con un máximo de 3.50 m. de ancho entre las dos, debiéndose dejar el resto del frente del lote con su cuneta correspondiente y cubierta de césped. No podrá modificarse el resto de la cuneta existente. Los caños de desagües serán de 0.40 m. de diámetro. Previo a su colocación la Comisión de Arquitectura y Urbanismo verificará los niveles del mismo.

6.9. El cerco de alambre, obrador, letrina, conexión de agua de obra y puente de acceso, serán ejecutados antes del inicio de la construcción principal.



6.10. El pozo negro se ubicará en el frente del lote y a una distancia mínima de 10.00 m. de la perforación de agua más próxima, dando en planos su exacta ubicación. Distará a 3.00 m. del eje divisorio lateral más próximo y a 1.00 m. del eje de frente (L.M.).

6.11. Carteles publicitarios: en construcciones nuevas o ampliaciones es obligatorio colocar cartel de obra mientras dure la construcción de la misma. Queda prohibido cualquier tipo de publicidad en los lugares públicos, en las calles y banquetas, como también en los terrenos que forman éste consorcio.

6.12. Amojonamiento del terreno: antes del comienzo de la obra, el propietario deberá obtener del Agrimensor designado por el Consejo de Administración el amojonamiento del mismo; y en caso de duda, la conformidad de los copropietarios de los lotes lindantes. De persistir dudas sobre los límites del predio, el Country procederá a realizar el nuevo amojonamiento con cargo al propietario

6.13. El Director de Obra deberá solicitar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del Country las inspecciones para las etapas de verificaciones y el comienzo de obra en caso de nueva construcción. Las obras en ejecución al momento de las presentes modificaciones deberán obtener sus etapas de verificación mediante comunicación expresa con el Representante Técnico de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, las que quedarán asentadas en el Libro de Órdenes. Determinadas las mismas, estas son obligatorias y la no solicitud de la inspección en el momento necesario será pasible de sanciones. La presencia del Director de Obra durante las verificaciones es obligatoria.

6.14. Para las obras nuevas a iniciarse bajo las modificaciones reglamentarias de referencia se establecen en forma general, los casos particulares constarán en plano de obra aprobado, las siguientes etapas de verificación obligatoria: a) Replanteo de bases y/o cimientos. b) Replanteo de cubiertas y aleros, salientes, etc. c) Replanteo de circulaciones exteriores y terreno no absorbente. d) Replanteo final. Certificado de Habitabilidad.

Es condicionante verificar cada etapa antes de continuar con la siguiente quedando asentado en el Libro de Órdenes, cada una de ellas.

6.15. Está prohibido el depósito de materiales, tierra, escombros, maquinarias y/o cualquier otro elemento afín a la construcción, en la vereda, calle y terrenos linderos. A través de estos últimos no se permitirá el paso para carga o descarga de elementos o materiales. Los daños ocasionados a instalaciones del Country o a terceros por el personal de obra contratado o transportes de materiales deberán ser abonados por el copropietario responsable, no reconociendo el consorcio reclamo alguno y se reserva el derecho de admisión y permanencia, previa notificación al propietario responsable. Está prohibido el ingreso al Country de vehículos de carga de más de tres (3) ejes y un peso máximo de diez (10) toneladas (tara más carga). No se permitirá el ingreso al Country de vehículos de carga, porta contenedores y/o máquinas de cualquier tipo, por el término de 48 hs. posteriores a días de lluvia.

6.16. Obras paralizadas: si por cualquier causa se paralizara la ejecución de una obra por un período mayor de treinta (30) días, el propietario de la misma deberá proceder a su cierre y a la limpieza del terreno, retirando los materiales y maquinarias. El incumplimiento de ésta disposición facultará al Consejo de Administración a efectuar los referidos trabajos con personal propio y a costa del propietario, previa intimación por escrito, implicando ésta la expresa autorización del propietario de la obra para ingresar a ella y establecer mediante un acta, su estado de ejecución, materiales acopiados, etc.

6.17. Los Representantes de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo están autorizados a acceder a la obra en construcción para realizar inspecciones, verificaciones de los trabajos y controlar medidas. Las anomalías detectadas o cualquier otro tipo de pedido que se requiera quedarán asentadas en un Libro de Órdenes por duplicado y donde deberán constar los siguientes datos: número de unidad funcional; nombre del propietario; nombre del Director de Obra; nombre del Contratista; Tipo de obra: nueva, ampliación, refacción, etc.; fecha de aprobación por parte del Consejo de Administración; fecha de inicio de obra. Este Libro de Órdenes deberá estar siempre en obra y en perfecto estado de conservación, el que será entregado a la finalización de la misma ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo para poder pedir el Certificado de Habitabilidad correspondiente.

6.18. Detención de los trabajos de obra: en caso de anomalías constatadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, ésta se halla autorizada para detener total o parcialmente los trabajos en él o los sectores que determine. La duración de la detención estará dada por las medidas adoptadas por el



propietario o profesional responsable de la obra y/o por la actitud de evaluación del Consejo de Administración, quién estudiará el informe de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y comunicará su resolución al domicilio legal del propietario, dejando además, asentada la misma en el Libro de Órdenes de la obra.

6.19. Ampliación de obras o refacciones: se concederá visado de ampliación a las construcciones pre-existentes que no superen el F.O.S. y F.O.T. aprobados en el momento de su construcción. Dichos valores serán los que regulen las ampliaciones propuestas y aunque oportunamente hayan sido aprobados valores superiores, no se permitirá superar: F.O.S. = 40 % y F.O.T. = 55%. Los retiros de los volúmenes edilicios con respecto a los ejes medianeros (E.M.) corresponderán los permitidos en el presente Reglamento. Los retiros laterales a ejes medianeros (E.M.) bajo ninguna circunstancia podrán ser inferiores a 2.00 m. Las modificaciones deben ser puestas a consideración de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, quién evaluará si son permisibles o de importancia para adoptar disposiciones especiales, tomándose la decisión adoptada por ésta como definitiva.

6.20. Plazo de ejecución de obras: se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras iniciadas el de doce (12) meses. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Consejo de Administración a pedido de parte interesada, si acreditase que la demora responde a causas justificadas.

6.21. Certificado de Habitabilidad: finalizadas las obras nuevas o de ampliaciones, el propietario deberá solicitar al Consejo de Administración el correspondiente Certificado de Habitabilidad a los efectos de proceder a la ocupación definitiva de la vivienda. De existir trabajos pendientes que, a juicio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo no afecten la habitabilidad de la vivienda, ésta extenderá un Certificado de Habitabilidad Precario, hasta tanto no se efectúen los trabajos faltantes y mientras se realicen los mismos regirá lo estipulado en lo referente a Derecho de Construcción en el encabezado de punto 6 del presente.

6.22. Días y horario de trabajos: las tareas se desarrollarán de lunes a viernes de 7:00 a 18:00 hs. No se permite trabajar los días Sábados, Domingos y feriados. Esta prohibición incluye a todos los gremios e inclusive a la entrada de materiales.

7. DE LA INSTALACION COMPLEMENTARIA, SERVICIOS Y SEGURIDAD

7.1. Desagües cloacales: Los desagües cloacales se construirán a cargo prorrateado de cada propietario cuando se cuente con una red general en jurisdicción de la Comuna.

7.2. Provisión de energía eléctrica: Parafin cada unidad funcional posee en el frente de la misma un pilar general. Cada propietario deberá a su costo y cargo realizar los trámites necesarios para la obtención de energía. A continuación se detallan los pasos a seguir: **a)** Solicitar la colocación del medidor en la sucursal de EDET S.A. que corresponda, antes del comienzo de la obra. **b)** Escribir en el frente del gabinete de medidor correspondiente el número de expediente otorgado por EDET S.A. **c)** Comunicar a la guardia de seguridad que se ha realizado el pedido de medidor y entregar una fotocopia de dicha solicitud. **d)** Cada propietario deberá colocar en el tablero de salida, ubicado en la parte posterior del pilar, un interruptor termo magnético trifásico línea DIN, acorde a la potencia que solicita y nunca mayor que 40 amperes (20 kW trifásico).

e) Desde el interruptor deberá colocar un cable que sale por la base del pilar (hay un caño de salida), hasta la ubicación de su tablero, ya sea éste de obra o definitivo. **f)** Solicitar en la guardia de seguridad, en el momento que se instale el medidor, tres (3) fusibles NHT 00 de 63 amperes, que serán colocados en la caja de toma ubicada en la parte anterior del pilar y que se encuentra identificada con un número. **g)** A partir de ese momento los bornes de entrada del interruptor termo magnético indicado en el punto 4, recibirán tensión de la red de EDET S.A., por lo que deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para evitar accidentes por descuido. **h)** Se hace notar que tomar energía de la red de EDET S.A. antes que esté instalado el medidor, es considerado fraude y hurto de energía de la red pública, siendo el propietario responsable único y directo de esta anomalía. **i)** En caso de falla en el servicio, el propietario deberá reclamar ante EDET S.A., ya que el Consorcio NO es responsable del



servicio de energía, debido a que la red de energía del barrio fue oportunamente cedida, en su totalidad, a EDET S.A.

7.3. Provisión de gas: El gas para consumo domiciliario lo contratará la sociedad civil "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club" y se conectará de la red general cuyo tendido se encontrará en el frente de la unidad (dentro de la zona de vereda). Cada propietario deberá a su costo y cargo realizar los trámites y trabajos necesarios para la obtención del suministro y solventar la parte que proporcionalmente determine la administración del consorcio para pagar las obras de infraestructura de gas. A continuación se detallan los pasos a seguir: **a-** Construcción del gabinete de medidor, en el frente de la unidad funcional, junto al pilar de energía eléctrica. Dicho gabinete deberá cumplir con la reglamentación vigente y será construido en mampostería, de similar aspecto al pilar que acompaña, quedando integrado en el conjunto. **b-** Con un instalador matriculado, iniciar los trámites de aprobación de la red interna y solicitud del medidor correspondiente ante GASNOR S.A.

7.4. Provisión de agua potable: **a)** El Consorcio de Propietarios administrará la red de agua, desde la provisión hasta el frente de cada terreno. A tal fin estará autorizado para contratar todas las obras y realizar todas las diligencias relativas a este punto. El country proveerá el agua corriente a razón de 2000 litros máximos por día por unidad, y la conexión con su respectiva caja de medidor, para el futuro servicio de agua potable brindado por la empresa correspondiente. **b)** El diámetro de la tubería de conexión domiciliar será de 3/4" **c)** Todas las conexiones de servicio internas se realizarán a partir de los tanques de reserva. El volumen mínimo de los tanques de reserva se fija en 1.000 litros por unidad. **d)** La extracción de agua con destino a riego y llenado de piletas de natación deberá realizarse desde cisternas y en ningún caso directamente desde la red general. Las mismas deberán estar aprobadas tanto en su proyecto, contratista y ejecución por el Consejo de Administración. **e)** Cisterna: Será obligatoria la construcción de una cisterna de depósito de agua de por lo menos dos mil litros de capacidad en cada casa para facilitar agua de riego y de reserva. Queda expresamente prohibido el riego de jardines con agua directa de la red. **f)** La potencia instalada de bomba de extracción no podrá exceder los 2 KW y la de filtrado de piletas de 1 KW. **g)** Bajo ningún concepto pueden conectarse a la red de agua del barrio bombas succionadoras.

7.5. Otros servicios: Para la implementación de antenas, conexiones de TV por cable o señal satelital y conexiones telefónicas especiales, los propietarios deben poseer la autorización expresa del Consejo de Administración del Country.

7.6. Seguridad: rige prohibición de exceso de velocidad máxima de 20 km/h. El estacionamiento de vehículos no puede efectuarse sobre las veredas y/o calzadas, sólo se permitirá en los espacios para éstos determinados y/o en las cocheras exigidas a cada predio. El aparcamiento de bicicletas debe contemplarse dentro de los límites de la unidad funcional. Como medida precautoria y de primera instancia se deberá prever la tenencia de un matafuegos apto todo uso aprobado por la Superintendencia de Bomberos y la ubicación del mismo sería norma para todas las viviendas.

7.7. Solo se permitirá la construcción de piletas de natación en albañilería, con desagote a pozo absorbente y filtro; respete el F.O.S. y F.O.T. (Art. 4.1.); retiros obligatorios y elevación del terreno: para superficies mayores a 9 m² se deberá cumplir el Art.4.2., en cualquier caso, a 1,50 m de distancia del eje divisorio, el terreno deberá encontrarse a nivel 0,00. Deberán poseer cierre perimetral de seguridad.

7.8. Está terminantemente prohibido al personal de obra hacer uso de las instalaciones de cualquier tipo pertenecientes al Country, debiendo permanecer durante el horario de trabajo dentro de los límites del predio donde se realizan las tareas.

7.9. Loma Linda Country Club se reserva el derecho de revocar la autorización de ingreso a cualquier persona destinada a efectuar tareas en las obras, si se constatará inaptitudes legales por parte de las mismas.

8. DE LA FORESTACION Y LA PARQUIZACION.



8.1. En cada predio la ubicación de los elementos vegetales, se regirán por las disposiciones del Reglamento de Construcción en cuanto a separaciones mínimas de los límites (E.M.) entre unidades funcionales.

8.2. Se permiten únicamente cercos vivos en los Ejes Medianeros (E.M.) laterales y de contrafrente hasta una altura máxima de 1.80 m. Siempre que exista la conformidad de los copropietarios colindantes, ésta medida podrá ser mayor.-

8.3. Sólo se autorizará la construcción de un cerco protector de alambre romboidal y sin puntas sobresalientes, de una altura máxima de 0,70 mts. tomada desde el nivel 0,00 del terreno, sobre la Línea de Edificación (L.E.) del frente, Ejes Medianeros (E.M.) laterales y de contrafrente, previa plantación de cerco vivo que deberá ocultar con su follaje la totalidad de los postes y alambre que lo componga.

8.4. Se tomará cada caso en particular y se legislará al respecto, teniendo la resolución que adopte la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, carácter de inapelable y no sentará antecedente para otros casos; siendo prioridad en la factibilidad, el tratamiento arquitectónico y el estudio del impacto al entorno que el cerramiento provoque.

8.5. Los árboles existentes en los espacios comunes como así también los que se encuentran dentro de la superficie de las unidades funcionales, son considerados elementos ornamentales de propiedad común, por lo cual los proyectos deberán adaptarse, en lo posible, al emplazamiento de los mismos. En el caso de no poder realizarse adaptaciones, se podrá solicitar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la autorización para la extracción, reubicación y/o reemplazo de las especies que se consideren imprescindibles, indicando claramente en un plano demostrativo aquellas que se proyectan extraer. No se podrán realizar dichos trabajos, sin previa autorización por escrito del Consejo de Administración. No se permite la plantación de eucaliptus, salvo la variedad Cinerea.

8.6. Los árboles que se planten dentro de la unidad deberán retirarse por lo menos un (1) metro de los ejes divisorios laterales y línea de fondo.

8.7. Durante la construcción del parque, el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle para depósito de tierra o plantas. Tampoco puede utilizar las unidades vecinas, salvo que cuente con la autorización por escrito del dueño de dicha unidad. Una vez finalizado el parque o jardín de cada propiedad, si el propietario desea modificar el mismo o reponer tierra, rige lo establecido en el párrafo anterior.

8.8. 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 coordinarse con la Administración para su retiro. Las hojas y pasto, deberán embolsarse y colocarse al frente de la unidad en el lugar, día y hora que la Administración indique para su retiro.

9. OBRAS DE AMPLIACION Y/O MODIFICACION A LAS EXISTENTES.

Cuando el propietario de una obra existente efectúe modificaciones y/o ampliaciones en la misma debe cumplimentar lo siguiente:

9.1. Si las obras o trabajos son de carácter interno, bajo la superficie cubierta, no visible desde el exterior, deberá comunicar al Consejo de Administración por simple nota, sobre la existencia y carácter de los mismos, solicitando autorización para el ingreso de materiales y listado de personal para ejecutar las tareas.

9.2. Cuando tales obras y/o tareas, afecten las fachadas exteriores, aumenten o disminuyan las superficies cubiertas o semicubiertas existentes, el propietario deberá presentar al Consejo de Administración un plano de detalle de las obras a realizarse donde se indiquen las modificaciones de superficies, si las hubiera, para poder analizar las variaciones del F.O.S. y F.O.T. de acuerdo a reglamentación vigente. Una vez aprobados tales trabajos por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y cumplimentados los requisitos que por Tasa de Control Arquitectónico pudieran existir, el propietario podrá comenzar los trabajos aprobados luego de notificar el nombre del profesional actuante.



9.3 Aquellas construcciones que en la actualidad hayan sufrido modificaciones y/o ampliaciones, y no fueron declaradas oportunamente, deberán presentar en un plazo no mayor a los noventa (90) días de la fecha de aprobado por el Consejo de Administración éstas modificaciones al Reglamento de Construcción, los planos conforme a obra aprobados por la Municipalidad de Tafí Viejo, los que serán visados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo e incorporados al legajo de cada unidad funcional correspondiente. Se entiende como variaciones y/o modificaciones, a aquellas que hacen que la vivienda existente a la fecha del presente, difiera de los planos originales presentados y aprobados en el momento de su construcción y que obran en el archivo de la Administración.

En caso de incumplimiento de las obligaciones resultantes de éste Reglamento de Construcción, el Consejo de Administración, o cualquier copropietario interesado, tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial, así como la demolición de lo construido o realizado en contravención, más la reparación que correspondiere por daños y perjuicios.

El presente Reglamento de Construcción es de cumplimiento obligatorio a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y/o la Asamblea General Extraordinaria.

10. RÉGIMEN DE SANCIONES:

10.1 Si durante el curso de la obra se detectan anomalías en la ejecución de los trabajos de acuerdo a los planos aprobados y al incumplimiento del Reglamento de Construcción se procederá de la siguiente manera:

a. Si la anomalía no implica invasión de retiros o excesos en el FOT o FOS, se intimará al Profesional Director de Obra la presentación de la modificación y se le aplicará una amonestación. En caso de reincidencia en esa u otra obra dentro del plazo de 3 años se le aplicará al profesional una multa de:

- Segunda oportunidad: 1 vez el costo del m² de construcción del Modelo Uno según Revista Vivienda.
- Tercera oportunidad: 2 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según revista vivienda.
- Cuarta oportunidad: 3 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según revista vivienda.
- Quinta oportunidad: No será aceptado como Director de Obra.

Si en el plazo de 15 días a partir de la notificación no es abonada la multa se procederá a la suspensión de los trabajos.

b. Si la construcción invade retiros, o implica excesos en el FOS o FOT, se suspenderán de inmediato los trabajos, se ordena la demolición y adecuación de los trabajos a los planos aprobados. Así mismo se aplicará solidariamente al profesional y al propietario una multa del equivalente a 5 veces el costo del m² de la construcción del Modelo Uno según la revista vivienda.

Los trabajos no podrán reiniciarse ni el Director de Obra actuar en otra obra en el futuro si la multa no es abonada.

10.2 Si la obra es ejecutada sin planos o si teniéndolos ésta no se ajusta a los planos aprobados se procederá de la siguiente manera:

a. Si no implica invasión de retiros y no se encuentra excedida en el FOS y FOT, se intimará a la presentación de planos y se aplicará una multa equivalente al costo de 1 m² de Construcción según la revista vivienda.

b. Si la obra invade retiros se aplicará una multa de:

- Hasta 0,15 m. de invasión del retiro: 2 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la Revista Vivienda.
- Mas de 0,15 m. y hasta 0.30m. de invasión en el retiro 5 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda.
- Mas de 0,30 m. y hasta 1 m. de invasión en el retiro 10 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda.
- Mas de 1 ml de invasión en el retiro 15 veces el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda.



c. Si la obra se excede en el FOS o FOT se aplicará una multa de:

- Hasta 5 m²: el exceso en metros multiplicado por el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda.
- Mas de 5 m² y hasta 10 m²: el exceso de m² multiplicado por el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda y multiplicado por 1,25.
- Mas de 10 m² y hasta 15 m²: el exceso de m² multiplicado por el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda y multiplicado por 1,5.
- Mas de 15 m² y hasta 20 m²: el exceso de m² multiplicado por el costo del m² de construcción del Modelo Uno según la revista vivienda y multiplicado por 1,75.
- Mas de 20 m²: Multa y demolición.

Adicionalmente el profesional que incurriere en este tipo de falta no podrá actuar en lo sucesivo como Director de Obra.

10.3 - Para todas las obras ejecutadas hasta el presente y que no cuenten con planos conforme a obra aprobados se otorga un plazo de 180 días para la regularización de los mismos, procediéndose de acuerdo a lo siguiente:

a - Si no existen invasiones al perímetro y no se excede en el FOT y FOS, no se aplican sanciones.

b - Si existen invasiones o excesos en el FOS o FOT se procederá de la siguiente manera:

- Si se modifica la situación adecuándose al reglamento no se aplican sanciones.
- Si la falta no es subsanable pero se presentan los planos conforme a obra se aplicará el régimen de sanciones con un descuento del 70 %.
- Vencido los 180 días de plazo, a las obras que se detecten con anomalías se les aplicara el régimen de sanciones al 100 %.

11. TASA DE CONTROL ARQUITECTONICO - Régimen de aplicación:

11.1 A partir del 01 dede 201....inclusive, una vez aprobada por el Consejo de Administración la Carpeta de Planos de Obra obligatoria que prescribe el Reglamento de Construcción de Loma Linda Country Club, para la construcción de cualquier unidad de vivienda, el Copropietario interesado deberá abonar al Consorcio y al contado , una tasa denominada "TASA DE CONTROL ARQUITECTONICO" de la construcción, que estará integrada por el dos por ciento (2 %) del monto total de la citada construcción , estimado de acuerdo al procedimiento fijado en el Artículo Segundo.

11.2 A los efectos de la aplicación de los porcentajes estipulados en el Artículo Primero para el pago de la Tasa de Control Arquitectónico, se entenderá que el valor estimado de la vivienda a construir o ampliar, será igual al producto obtenido de multiplicar la cantidad de metros cuadrados cubiertos y semicubiertos, según planos, por el valor estipulado para el metro cuadrado de construcción del Modelo Uno fijado por la revista Vivienda del mes anterior al de la presentación de la Carpeta de Planos de Obra.

11.3 Ninguna de las disposiciones del presente Reglamento de Construcción tendrá carácter retroactivo.

EXCEPCIONES A LAS NORMAS: Toda excepción al cumplimiento de las normas del presente Reglamento o la atención de situaciones particulares de excepción deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración, por el Administrador del Consorcio o por los señores Luis E. Villagrán y/o Gonzalo J. Romero en su carácter de representantes. **Importante:** Los socios desarrolladores quedan expresamente autorizados a realizar todos los cambios y adecuaciones en el diseño general del country, al destino o uso de lugares comunes o de uso privado, los tamaños y orientación de lotes, sus divisiones