

## Acta de Directorio

En la ciudad de Buenos Aires, siendo las 10:00 horas del día 27 de Septiembre de 2019 se reúnen en la sede de la sociedad, sita en la calle Juncal 1311, piso 3ro, los señores directores de FINCAS DE SAN VICENTE ALL SPORTS que firman al pie de la presente.

Preside el acto el Sr. Fernando Félix Allende quien dice que la reunión tiene por objeto el tratamiento de los siguientes temas:

### AUTORIDAD DE APLICACIÓN

1. El Directorio de Fincas de San Vicente Fincas de San Vicente All Sports S.A.
2. La intendencia.
3. El Departamento de Arquitectura.
4. La Administración de Fincas de San Vicente All Sports S.A.

### NORMAS GENERALES

#### **Artículo 2: Normas Generales**

7. El Departamento de Arquitectura y/o la administración se reserva el derecho de aceptar la presentación de un profesional determinado que no haya cumplido con el reglamento de construcción anteriormente y/o haya sido denunciado anteriormente en forma reiterada con incumplimiento en obras respectivas

#### **Artículo 15: Construcción de pileta**

5. Piletas permitas en el predio serán de hormigón armado o fibra de vidrio deberá contar con borde perimetral con un mínimo de 50 cm de ancho.

6. El cerco de la pileta deberá ser de  $h=1,00$  m, La Altura Reglamentaria de la Municipalidad para las Piletas de Natación de acuerdo a la Res. 1562/80

#### **Artículo 17: Ejes medianeros /Cercos**

8. La altura de los Cercos de Lote es mínimo  $h=1,00$  m, en todo su perímetro incluso las Puertas de ingreso. La altura máxima de cerco será de  $h=1,50$  m (por perros grandes para que no lo salten).

#### **Artículo 25. Bis Deposito / Elementos acopiados a la vista**

Las casas finalizadas deberán contar con depósitos por seguridad e higiene, no podrán tener elementos acopiados a la vista contra las Viviendas, en el Jardín ó Galería y Garajes a la vista o quinchos.

F.S.V. ALL SPORTS S.A.  
FERNANDO ALLENDE  
PRESIDENTE

No se puede dejar materiales sobrantes de obra (materiales gruesos o finos) a la vista, materiales que puedan volarse por los fuertes vientos (chapas, placas de policarbonatos, tableros de madera, etc.), tachos vacíos de 200 o 20 litros, etc.

Todos los elementos que se acopien o guarden deberán quedar adentro de las casas, depósitos o depósitos construidos separados de las casas (altura máxima  $h=1,80$  m, sino serán  $m^2$  cubiertos para la Municipalidad y deberán estar declarados en el Plano Municipal y en los Planos de la Carpeta de Proyecto presentada al Barrio). Los Depósitos separados de las casas deberán estar construidos con materiales homogéneos, bien construidos, pintados y fijados por los fuertes vientos, debiendo hacer su mantenimiento integral para estar en buen estado tanto de los materiales como su pintura.

#### **Artículo 22: Iluminación**

6. Todas las Viviendas finalizadas del Barrio deberán contar con iluminación nocturna obligatoria de encendido teniendo como mínimo 4 (cuatro) luces (2 al Frente y 2 al Contra frente).

#### **Artículo 24: Instalaciones Especiales**

5. **Paneles Solares:** Se deberán colocar y fijar para los futuros vientos de la zona. Si se vuela y causa daños a terceros será responsabilidad del propietario, para la cual deberá tener seguro contra terceros.

6. **Termo tanques Solares:** Sin publicidad, nombres o logos a la vista.

### **NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS**

#### **Artículo 26: Documentación**

4. **Cronograma de Obra:** Un plazo que no supere los 12 meses.

4.1 **Prórrogas:** Se solicitará al departamento de Arquitectura extender el plazo de obra con un máximo de 6 meses. Transcurrido los 18 meses, el Directorio estará facultado para aplicar la multa que considere necesaria.

#### **Final de obra Interna**

El propietario y/o profesional deberá solicitar la inspección correspondiente al final de la obra, en la cual se observarán los siguientes ítems, para la aprobación del FINAL DE OBRA INTERNO. Aprobado el mismo cesará el cobro, de la Tasa Mensual por Vigencia de Obra. En el caso de que el final de obra no sea otorgado, ya sea por falta de documentación, o por otro tipo de incumplimiento, la Tasa Mensual de construcción seguirá vigente hasta tanto se regularice la situación y se solicite una nueva inspección. Dicha Tasa, se volverá a cobrar durante el plazo de construcción de una ampliación, reforma, o construcción de piscinas, los cuales deberán cumplir con el presente reglamento y/o sus modificatorios.

ESV. ALL SPORTS S.A.  
FERNANDO ALLENDE  
DISEÑO

Requisitos para su aprobación:

- Deberán solicitar Certificado de Libre Deuda de Expensas a Administración.
- La vivienda finalizada debe ser igual al plano aprobado, de poseer diferencias, deberán realizar una nueva presentación de planos, hasta obtener la aprobación interna, y comprobante de presentación municipal. Deberán abonar la liquidación de derechos de construcción correspondientes a la diferencia entre lo liquidado y lo construido.
- El exterior de la vivienda debe estar finalizado, con el revestimiento y/o pintura terminados.
- Debe estar colocado el cesto de basura, con tapa.
- Las luces exteriores deben estar colocadas, y en su defecto deberán estar tapadas las bocas exteriores que no se utilicen. No se podrán tener cables expuestos a la vista, cajas vacías, o lamparitas colgando, Deberán poseer artefacto de iluminación acorde a la vivienda.
- El terreno debe estar limpio de materiales de construcción, se debe haber retirado el cerco de obra, obrador, residuos, baño químico, escombros, latas de pintura, etc. - Deberá poseer el pasto corto, y el terreno nivelado, sin montículos o sobrantes de tierra o tosca de obra. - Deberán estar cubiertas las visuales de los envases de gas (chancha, garrafón o tubos) con especies vegetales, entramados de madera, etc.
- Contar con la perforación y bomba de agua individual y funcional.
- Deberán realizar la parquización del lote en un plazo de 365 días, plantas en la línea del frente y ejes medianeros que materializan el cerco vivo.
- Cerco perimetral deberán ser ocultados de la vista con cercos vivos de distintas especies de forma alternada no disciplinados en forma inmediata de la colocación.

#### **Ocupación de Viviendas sin final de obra:**

Queda terminantemente prohibido pernoctar o el uso como vivienda, en obras parcialmente ejecutadas, o sea si la vivienda no contare con el Final de Obra emitido oficialmente por FINCAS DE SAN VICENTE ALL SPORTS S.A. En caso de observarse dicha situación el ocupante será desalojado por la seguridad y el propietario será pasible de las multas que correspondan. Sin el Final de Obra no se dará de baja la tasa de construcción y demás gastos en el caso de existir. Para obtener el Final de Obra ante el barrio, que permitirá su posterior ocupación, la vivienda deberá disponer los requisitos enunciados por el Departamento de Arquitectura.

### **EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE LA OBRA Y LOS TERRENOS**

#### **Artículo 35: Durante la ejecución de la obra**

25. Obras suspendidas: En el caso de obras que se hallen paralizadas por más de 120 días, se someterá el caso a la consideración del Directorio el cual, queda facultado para establecer multas y penalidades al derecho de construcción.

#### **Artículo 37: Seguridad de las obras**

F.S.V. ALL SPORTS S.A.  
FERNANDO ALLENDE  
DIRECTOR

Iluminación: Las obras como mínimo debe contar con 2 artefactos: 1 iluminando el obrador y otra iluminando la obra, para que por la noche el predio este iluminado. En función al volumen construido, el Dpto. de Arquitectura puede solicitar otra luminaria.

**Artículo 38: INCUMPLIMIENTO**

e) Se realizará un listado de registro (check-list) con los incumplimientos/cumplimientos del arquitecto y/constructores ya sea por la presentación de documentación, como los trabajos de obra e infracciones, con el fin de resguardar al nuevo vecino que construye en Fincas. Así mismo contar con un listado de arquitectos que han construido en Fincas y sobre los cuales se mantenga un conocimiento previo de su trabajo. El reiterado incumplimiento de la normativa de construcción es causal suficiente para no permitir el ingreso a este Barrio. Dicha evaluación final tendrá puntuación final, el cual será de público conocimiento para los vecinos que requieran la información.

**En caso de incumplimiento de las obligaciones resultantes de las normas enunciadas por parte del propietario o sus contratados el Directorio estará facultado para el cobro de multas y otras sanciones que pudieran haber.**

F.S.V. ALL SPORTS S.A.  
FERNANDO ALLENDE  
PRESIDENTE