

**EJEMPLO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA PARA  
COMPRA FINANCIADA  
(BARRIO AYRES DE CAMPO)**

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre **CECILIA LEONOR PEROVIC DNI 17.771.761** quien concurre a este acto por sus propios derechos y en representación de **NOEMI LEONOR RIVAS BAIGORRI CUIT 27-06624986-2**, **SERGIO ADOLFO PEROVIC DNI 17.080.022**, **PABLO GUSTAVO PEROVIC CUIT 20-16446137-9** y **FEDERICO JOSE PEROVIC CUIT 20-23946919-2** todos con domicilio a estos efectos en calle Lamadrid N° 186, localidad de San Salvador de Jujuy, carácter que acredita con poder especial otorgado mediante escritura pública N° 158 de fecha 10 de Octubre de 2016, ante la Escribana Pública Nacional Virginia Bracamonte, Adscripta del Reg. Notarial N° 31, en adelante llamado "EL VENDEDOR", por una parte; y por la otra, el señor [REDACTED] DNI [REDACTED], estado civil soltero, domiciliado en [REDACTED], Barrio [REDACTED], localidad de [REDACTED], Provincia de [REDACTED] y en adelante llamado "EL COMPRADOR", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: "OBJETO"

"EL VENDEDOR", vende, cede y transfiere a "EL COMPRADOR", un lote de terreno ubicado en el loteo "AYRES DE CAMPO", localidad de San Salvador de Jujuy, departamento Dr. Manuel Belgrano, provincia de Jujuy, el que se encuentra ubicado en el inmueble designado catastralmente como Padrón A-46702, Circunscripción 5, Sección 2, Parcela 48-H, Fracción 4. El lote objeto del presente, se individualiza según el anteproyecto de Plano de Loteo - que se adjunta y firma en este mismo acto - como: **MANZANA [REDACTED] LOTE [REDACTED]**, que tiene una superficie total de 300 metros cuadrados.-----  
-----

### SEGUNDA: "PRECIO"

El precio de la compraventa se fija en la suma total de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])**, que ambas partes convienen que se abonará de la siguiente manera:

De contado y en efectivo la suma de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])**, monto que fue abonado con anterioridad a este acto.

El saldo de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])** se abonará mediante el ingreso de [REDACTED] ([REDACTED]) CUOTAS fijas, mensuales, iguales y consecutivas de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])**, venciendo el pago de la primera de ellas el día [REDACTED] y las restantes el mismo día de los meses subsiguientes.-----

### TERCERA: "FECHA, LUGAR y MORA EN EL PAGO"

El PAGO de las cuotas deberá realizarse en dinero en efectivo, en las oficinas de "Agostini Desarrollos Inmobiliarios", ubicadas en calle José de la Iglesia N° 1390, Barrio Cuyaya - de esta ciudad, o donde lo

determine y notifique en forma fehaciente en el futuro “EL VENDEDOR”. Asimismo, “EL COMPRADOR” se obliga expresamente a notificar al vendedor todo cambio de domicilio de manera fehaciente dentro de los 30 días de producido el cambio. Si por cualquier circunstancia el pago de las cuotas no se efectuare dentro del plazo establecido, “EL COMPRADOR” deberá abonar a EL VENDEDOR un interés punitivo por cada día de mora del 1,2% (Uno coma dos por ciento) diario. Dicho interés se aplicará desde el primer día de vencimiento de la cuota y hasta el día del efectivo pago de las sumas adeudadas, y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, ya que se trata de un supuesto de mora automática. El mencionado interés no forma parte de la cuota ni la integra, teniendo el carácter ésta de “cláusula penal” (art. 790 Código Civil y Comercial de la Nación).-----

#### **CUARTA: POSESION – ESCRITURACION.**

La posesión efectiva del bien raíz y la tradición traslativa de dominio del inmueble se otorgará al momento de la escrituración, la cual deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación por parte de EL COMPRADOR del precio convenido y una vez que se encuentre aprobado el Loteo ante los Organismos públicos intervinientes. Los gastos de sellados y demás impuestos, tasas, contribuciones provinciales, municipales o nacionales que correspondieran al Lote adquirido, serán sufragados en su totalidad por EL COMPRADOR, quedando liberado expresamente el VENDEDOR de abonar los mismos. En el caso de que EL COMPRADOR cancelara el pago de la totalidad del terreno y el loteo aún no estuviera aprobado, es obligación de EL VENDEDOR notificar a EL COMPRADOR cuando se produzca la mencionada aprobación administrativa del mismo. Una vez producida la aprobación y posterior notificación por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, éste último se compromete a escriturar dentro de los treinta (30) días posteriores de ser notificado. En el caso de que EL COMPRADOR no concurra a celebrar la escrituración dentro del término de treinta (30) días, posteriores a dicha notificación, deberá abonar indefectiblemente al VENDEDOR una multa de PESOS UN MIL MENSUALES en concepto de cláusula penal por la mora injustificada incurrida y eventuales daños y perjuicios ocasionados a EL VENDEDOR. La obligación de escriturar será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que se resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que le otorgue Escritura Pública, caso contrario, la obligación se resolverá en pagar daños y perjuicios (cfme. Art. 777 Código Civil y Comercial de la Nación). **Se deja establecido mediante el presente contrato que “EL VENDEDOR” designará el escribano público para que efectúe la escrituración del lote en cuestión.**-----

--

#### **QUINTA: “MORA-RESCISION DEL CONTRATO-DEVOLUCION”**

A) Ambas partes convienen que en el supuesto de que “EL COMPRADOR” incurriera en mora en el pago de las cuotas pactadas, más precisamente no abonare al VENDEDOR tres (3) cuotas mensuales, ya sean consecutivas y/o alternadas, por la compra del lote ut supra individualizado, conforme a lo pactado en la cláusula SEGUNDA del presente, EL VENDEDOR, en forma unilateral, tendrá por rescindido en forma

automática, y sin más trámite el presente contrato de compraventa de inmueble; todo ello sin necesidad de interpelación y/o comunicación fehaciente a “EL COMPRADOR” al respecto, ya que se trata de un supuesto de mora automática y la rescisión contractual operará de pleno derecho.

B) En el supuesto de hacerse operativa la rescisión automática del contrato, las partes acuerdan que el “EL COMPRADOR” tendrá derecho a reclamarle a “EL VENDEDOR”, exclusivamente la devolución del TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) del monto total del **capital** abonado hasta ese momento a el VENDEDOR. Asimismo, una vez que el COMPRADOR haya efectuado por escrito el reclamo de devolución a EL VENDEDOR, este último pondrá a disposición del COMPRADOR el mencionado importe, en un plazo de DIEZ (10) días hábiles, contados a partir de la recepción del reclamo en las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios.

C) En consecuencia, de producirse el supuesto previsto en esta Cláusula (mora-rescisión-devolución), generada por incumplimiento contractual y culpa exclusiva del COMPRADOR, éste último ACEPTA lisa y llanamente, sin reserva alguna que los restantes importes dinerarios abonados al VENDEDOR hasta el momento de generarse la rescisión automática, ya sea en concepto de capital, intereses, cláusula penal, etc., quedarán entregados definitivamente a favor de “EL VENDEDOR”, en concepto de resarcimiento integral por los daños y perjuicios que al “VENDEDOR” le ha ocasionado la mora en el pago de las cuotas, habida cuenta que el mencionado lote se adquirió a través de la modalidad de compra con financiación.

D) Por último, ambas partes convienen que “EL VENDEDOR” tendrá derecho a disponer libremente del bien raíz, objeto de la presente, circunstancia que el COMPRADOR acepta lisa y llanamente, sin reserva ni objeción alguna. -----

**SEXTA: “DE LAS OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA EJECUCION DE LA OBRA”**

“EL COMPRADOR” se compromete a respetar en todos sus puntos el CODIGO DE EDIFICACION DE “AYRES DE CAMPO”, como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen.-----

**SEPTIMA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”**

Tratándose de un Loteo destinado **exclusivamente** a vivienda unifamiliar, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo las siguientes obligaciones: 1) Queda prohibido subdividir el inmueble y/o efectuar en el mismo construcciones precarias, viviendas prefabricadas, industrializadas, premoldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc. **SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DEL VENDEDOR.** 2) Mantener el bien desmalezado y limpio, parqueizado y en buenas condiciones de ambientación. 3) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al loteo, a saber: gas, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 4) No derribar árboles existentes en las veredas. 5) Se prohíbe terminantemente quemar basura o desmalezar el terreno mediante fuego. Si por cualquier causa un incendio se originare en el terreno objeto del presente, se presumirá que el mismo ha sido provocado por “EL COMPRADOR” hasta tanto éste

pruebe fehacientemente su falta de culpa y dolo en el incendio. Las consecuencias dañosas del siniestro deberán ser soportadas del peculio del "COMPRADOR". 6) "EL COMPRADOR" deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 7) "EL COMPRADOR" recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador.

De verificarse el incumplimiento de alguna de las obligaciones emergentes de la presente cláusula, se aplicará una multa cuyo importe será equivalente al valor de dos bolsas de cemento por día corrido a partir de la notificación a "EL COMPRADOR" y hasta que el mismo regularice su situación y la comunique fehacientemente ante las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios SRL.

Las obligaciones establecidas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser pagado y escriturado el lote, debiendo transcribírsele íntegramente en las escrituras de dominio, inclusive cuando sean transferidas por cualquier título a tercero. El incumplimiento de la presente cláusula, según la gravedad de la falta, dará lugar a la rescisión del contrato.

El comprador manifiesta conocer las características topográficas y altimétricas del lote objeto del presente contrato y presta su entera conformidad a las mismas.-----

**OCTAVA: SERVICIOS E IMPUESTOS.**

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de residuos, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere al lote adquirido, serán a cargo de EL COMPRADOR no encontrándose facultado este último para reclamar por ninguno de los conceptos recién enunciados. -----

**NOVENA: CONSORCIO DE PROPIETARIOS O CENTRO VECINAL**

El propietario del lote adquirido mediante el presente BCV o trasferencias posteriores se compromete a formar parte del Consorcio de propietarios o Centro Vecinal desde el momento en que se constituya.-----

**DECIMA: ADHESION AL CODIGO DE EDIFICACION DE "AYRES DE CAMPO"**

El comprador se adhiere mediante firma al CODIGO DE EDIFICACION, se compromete a respetar cada una de las cláusulas del mismo y sus modificaciones futuras.

Esto sin perjuicio de las reglamentaciones municipales en cuanto a la materia, las cuales complementarán las normas de este BCV.-----

**UNDECIMA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las personas o cosas pudiere corresponderles, constituyendo domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento.-----

En prueba de conformidad, suscriben tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Salvador de Jujuy a los 12 días del mes de Octubre de 2016.

\_\_\_\_\_  
DNI \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CECILIA LEONOR PEROVIC  
DNI 17.771.761

**EJEMPLO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA PARA  
COMPRA CONTADO  
(BARRIO AYRES DE CAMPO)**

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre **CECILIA LEONOR PEROVIC DNI 17.771.761** quien concurre a este acto por sus propios derechos y en representación de NOEMI LEONOR RIVAS BAIGORRI CUIT 27-06624986-2, SERGIO ADOLFO PEROVIC DNI 17.080.022, PABLO GUSTAVO PEROVIC CUIT 20-16446137-9 y FEDERICO JOSE PEROVIC CUIT 20-23946919-2 todos con domicilio a estos efectos en calle Lamadrid N° 186, localidad de San Salvador de Jujuy, carácter que acredita con poder especial otorgado mediante escritura pública N° 158 de fecha 10 de Octubre de 2016, ante la Escribana Pública Nacional Virginia Bracamonte, Adscripta del Reg. Notarial N° 31, en adelante llamado "EL VENDEDOR", por una parte; y por la otra, el señor [REDACTED] DNI [REDACTED], estado civil soltero, domiciliado en [REDACTED] [REDACTED], Barrio [REDACTED], localidad de [REDACTED], Provincia de [REDACTED] y en adelante llamado "EL COMPRADOR", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: "OBJETO"

"EL VENDEDOR", vende, cede y transfiere a "EL COMPRADOR", un lote de terreno ubicado en el loteo "AYRES DE CAMPO", localidad de San Salvador de Jujuy, departamento Dr. Manuel Belgrano, provincia de Jujuy, el que se encuentra ubicado en el inmueble designado catastralmente como Padrón A-46702, Circunscripción 5, Sección 2, Parcela 48-H, Fracción 4. El lote objeto del presente, se individualiza según el anteproyecto de Plano de Loteo - que se adjunta y firma en este mismo acto - como: **MANZANA [REDACTED] LOTE [REDACTED]**, que tiene una superficie total de 300 metros cuadrados.-----

-----

### SEGUNDA: "PRECIO"

El precio de la compraventa se fija en la suma total de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])**, que ambas partes convienen que se abonará de contado y en efectivo en este acto, sirviendo el presente como suficiente recibo.-----

### TERCERA: POSESION – ESCRITURACION.

La posesión efectiva del bien raíz y la tradición traslativa de dominio del inmueble se otorgará al momento de la escrituración, la cual deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación por parte de EL COMPRADOR del precio convenido y una vez que se encuentre aprobado el Loteo ante los Organismos públicos intervinientes. Los gastos de sellados y demás impuestos, tasas, contribuciones provinciales, municipales o nacionales que correspondieran al Lote adquirido, serán sufragados en su totalidad por EL COMPRADOR, quedando liberado expresamente el VENDEDOR de abonar los mismos. En el caso de que EL COMPRADOR cancelara el pago de la totalidad del terreno y el



loteo aún no estuviera aprobado, es obligación de EL VENDEDOR notificar a EL COMPRADOR cuando se produzca la mencionada aprobación administrativa del mismo. Una vez producida la aprobación y posterior notificación por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, éste último se compromete a escriturar dentro de los treinta (30) días posteriores de ser notificado. En el caso de que EL COMPRADOR no concurra a celebrar la escrituración dentro del término de treinta (30) días, posteriores a dicha notificación, deberá abonar indefectiblemente al VENDEDOR una multa de PESOS UN MIL MENSUALES en concepto de cláusula penal por la mora injustificada incurrida y eventuales daños y perjuicios ocasionados a EL VENDEDOR. La obligación de escriturar será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que se resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que le otorgue Escritura Pública, caso contrario, la obligación se resolverá en pagar daños y perjuicios (cfme. Art. 777 Código Civil y Comercial de la Nación). **Se deja establecido mediante el presente contrato que “EL VENDEDOR” designará el escribano público para que efectúe la escrituración del lote en cuestión.**-----

**CUARTA: “DE LAS OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA EJECUCION DE LA OBRA”**

“EL COMPRADOR” se compromete a respetar en todos sus puntos el CODIGO DE EDIFICACION DE “AYRES DE CAMPO”, como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen.-----

**QUINTA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”**

Tratándose de un Loteo destinado **exclusivamente** a vivienda unifamiliar, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo las siguientes obligaciones: 1) Queda prohibido subdividir el inmueble y/o efectuar en el mismo construcciones precarias, viviendas prefabricadas, industrializadas, premoldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc. **SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DEL VENDEDOR.** 2) Mantener el bien desmalezado y limpio, parquizado y en buenas condiciones de ambientación. 3) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al loteo, a saber: gas, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 4) No derribar árboles existentes en las veredas. 5) Se prohíbe terminantemente quemar basura o desmalezar el terreno mediante fuego. Si por cualquier causa un incendio se originare en el terreno objeto del presente, se presumirá que el mismo ha sido provocado por “EL COMPRADOR” hasta tanto éste pruebe fehacientemente su falta de culpa y dolo en el incendio. Las consecuencias dañosas del siniestro deberán ser soportadas del peculio del “COMPRADOR”. 6) “EL COMPRADOR” deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 7) “EL COMPRADOR” recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador.

De verificarse el incumplimiento de alguna de las obligaciones emergentes de la presenta cláusula, se aplicará una multa cuyo importe será equivalente al valor de dos bolsas de cemento por día corrido a partir de la notificación a “EL COMPRADOR” y hasta que el mismo regularice su situación y la comunique fehacientemente ante las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios SRL.

Las obligaciones establecidas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser pagado y escriturado el lote, debiendo transcribírsele íntegramente en las escrituras de dominio, inclusive cuando sean transferidas por cualquier título a tercero. El incumplimiento de la presente cláusula, según la gravedad de la falta, dará lugar a la rescisión del contrato.

El comprador manifiesta conocer las características topográficas y altimétricas del lote objeto del presente contrato y presta su entera conformidad a las mismas.-----

**SEXTA: SERVICIOS E IMPUESTOS.**

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de residuos, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere al lote adquirido, serán a cargo de EL COMPRADOR no encontrándose facultado este último para reclamar por ninguno de los conceptos recién enunciados.-----

**SEPTIMA: CONSORCIO DE PROPIETARIOS O CENTRO VECINAL**

El propietario del lote adquirido mediante el presente BCV o trasferencias posteriores se compromete a formar parte del Consorcio de propietarios o Centro Vecinal desde el momento en que se constituya.-----

**OCTAVA: ADHESION AL CODIGO DE EDIFICACION DE “AYRES DE CAMPO”**

El comprador se adhiere mediante firma al CODIGO DE EDIFICACION, se compromete a respetar cada una de las cláusulas del mismo y sus modificaciones futuras.

Esto sin perjuicio de las reglamentaciones municipales en cuanto a la materia, las cuales complementarán las normas de este BCV.-----

**NOVENA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las personas o cosas pudiere corresponderles, constituyendo domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento.-----

En prueba de conformidad, suscriben tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Salvador de Jujuy a los ■ días del mes de ■ de ■.

\_\_\_\_\_  
DNI ■

\_\_\_\_\_  
CECILIA LEONOR PEROVIC  
DNI 17.771.761

**EJEMPLO DE CÓDIGO DE  
EDIFICACIÓN  
(BARRIO AYRES DE CAMPO)**

## **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN “AYRES DE CAMPO”**

### **Capítulo I OBRAS**

#### **ARTÍCULO 1: ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

Las normas que integran el presente Código rigen para toda obra o edificación, nueva y/o ampliación, modificación o reforma de la existente, a realizarse dentro de la "unidad particular" comprendida en el ejido de “**AYRES DE CAMPO**”. Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de unidades de Ayres de Campo, sin perjuicio de la observancia de las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes sobre el particular.

A los fines del cumplimiento técnico y operativo de las disposiciones del presente Código, será **EL VENDEDOR** la Autoridad de Aplicación, pudiendo delegar esta función en otra persona.

#### **ARTÍCULO 2: REQUISITOS PARA INICIAR OBRAS PARTICULARES**

Para realizar obras particulares, sean éstas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el propietario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional interviniente, incluyendo los siguientes requisitos y documentación:

- a. Fotocopia de la escritura traslativa de dominio o del boleto de compraventa de la “unidad particular”.
- b. Amojonamiento realizado por un profesional competente.
- c. Comprobantes de Libre Deuda de pagos de impuesto inmobiliario, tasas municipales, agua potable y gastos comunes si hubieren.
- d. Anteproyecto de obra (escala 1:100) por triplicado para su aprobación por la autoridad de aplicación y con carácter previo a la aprobación del Colegio Profesional respectivo y la Municipalidad de San Salvador de Jujuy, conteniendo:

- Identificación del propietario.
- Nombre y matrícula del profesional interviniente.
- Identificación de la “unidad particular”.
- Factor de ocupación del suelo y factor de ocupación Total: **FOS y FOT**.
- Orientación.
- Retiros desde Línea de frente.
- Tratamiento de los árboles y forestación existente.
- Tendedero y parrillas.
- Pilar para conexión de redes domiciliarias.
- Canasto para guarda de residuos domiciliarios.
- Garaje y/o guarda coche.
- Altura sobre el nivel de la calle.
- Cota de desagües.
- Pileta de natación, instalación del tratamiento del agua.

#### **ARTÍCULO 3: APROBACIÓN DE PROYECTOS**

La autoridad de aplicación se reserva el derecho de aprobación del anteproyecto de futura obra. Después de aprobado el anteproyecto, el propietario podrá diligenciar ante los organismos competentes 2

la aprobación del proyecto definitivo. No podrá iniciarse en "Ayres de Campo" ninguna obra sin presentar a la autoridad de aplicación los planos aprobados y las constancias del pago de tasas y/o derechos Municipales y profesionales que correspondan.

**ARTÍCULO 4: PERMISO DE INICIACIÓN DE OBRA**

Una vez aprobado el proyecto de acuerdo a lo establecido en los artículos 2 y 3, para iniciar la obra se deberá solicitar un "Permiso de Inicio de Obra" a la autoridad de aplicación. Con el permiso otorgado, el propietario podrá dar inicio a la obra y deberá exhibirlo en el pilar de entrada de energía eléctrica junto al cartel de obra (1.50mx1.00m), con el nombre, título y matrícula del profesional actuante, nombre del propietario, y número de expediente municipal, el cual deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 5: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

Toda modificación al proyecto aprobado deberá ser informada a la autoridad de aplicación para su consideración y aprobación, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo originariamente aprobado, mientras no se conceda la presente autorización.

**ARTÍCULO 6: PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

A partir de la obtención del "Permiso de Inicio de Obra", según lo indicado en artículo 4, se establece un plazo máximo de veinticuatro (24) meses para la ejecución de la obra. Este plazo podrá ser ampliado a pedido del propietario ante la autoridad de aplicación, si demostrare que el mismo reconoce causa justificada. Transcurrido el plazo de veinticuatro meses, o la ampliación autorizada, sin que haya concluido la obra, el propietario deberá abonar una multa mensual en efectivo equivalente a cinco (5) Bolsas de cemento, a la autoridad de aplicación. 3

## **Capítulo II RESTRICCIONES**

### **ARTÍCULO 7: CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS**

Dentro del ejido de Ayres de Campo se permite la construcción de una única vivienda unifamiliar en cada "unidad particular" o hasta dos en los lotes con acceso desde dos calles paralelas (No esquina). Salvo expresa autorización y por escrito emitida por la autoridad de aplicación.

### **ARTÍCULO 8: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES**

El destino es exclusivamente vivienda unifamiliar. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de casa de comercio, hoteles, pensiones, departamentos, locales en los que se ejerzan actividades profesionales y/o comerciales, o boxes, como así también de gallineros, criaderos de animales, tales como conejeras, palomares y/u otros animales de granja, y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de vivienda unifamiliar.

Salvo expresa autorización y por escrito emitida por la autoridad de aplicación.

### **ARTÍCULO 9: SUPERFICIES EDIFICABLES**

Las edificaciones destinadas a vivienda, incluyendo columnas de galerías, quinchos, bordes interiores de piletas de natación, lavaderos, tendedores, gabinetes para filtros y comandos de pileta de natación, bombas de agua, parrillas y construcciones auxiliares, deben obligatoriamente dejar, dentro de cada "unidad particular", los siguientes "retiros", que también están gráficamente descriptos en el Anexo I:

a. Índices de Ocupación:

Retiro obligatorio de LM: Franja libre total mínima de (3) metros, medida desde la Línea Municipal. Se entenderá como frente del lote, en todos los casos, aquel lado lindante con la calle de circulación.

Factor de Ocupación del Suelo FOS (Máximo): 0.70

Factor de Ocupación Total FOT (Máximo): 1.4

Altura Reglamentaria Máxima: según ordenanza

Superficie mínima Absorbente Obligatoria: 50 % de la superficie libre

Cantidad mínima de Lugares de estacionamientos: 1 módulo cada 120 m<sup>2</sup> construidos o 1 módulo por vivienda unifamiliar, el que sea mayor y se adicionará 1 módulo en caso de superar el 50 % + 1 m la superficie elegible y así sucesivamente.

b. Laterales

En caso de ubicar la vivienda sobre alguno de los laterales y divisorio de parcela, deberá realizar la terminación de la pared colindante, con revoque fino pintado o algún tipo de revestimiento plástico.

c. Lote en esquina

Retiro obligatorio de LM: Se dejará una franja total mínima de (3) metros de ancho sobre la calle donde se ubica el ingreso principal de la vivienda, estableciéndose además un retiro de (1) metros de ancho sobre la calle lateral.

d. La edificación de la vivienda tendrá una superficie mínima de cincuenta (50) metros cuadrados.

e. Construcciones auxiliares

No se permite la realización de ningún tipo de construcción o partes auxiliares en los retiros libres de los lotes ej. Garaje.

f. Momento de Edificación

La construcción de asadores, garaje, parrillas, quinchos, vestuarios y piletas de natación, podrá realizarse con anterioridad o posterioridad a la edificación de la vivienda unifamiliar. 4

#### **ARTÍCULO 10: VOLÚMENES MÁXIMOS EDIFICABLES**

Los volúmenes máximos de edificación quedan especificados en el Anexo II. Por sobre los volúmenes edificados máximos no se permitirán que sobresalgan antenas de radio y televisión, chimeneas y conductos de ventilación, según lo establecido en artículo 11, los cuales deberán ser tratados arquitectónicamente con el resto de la obra. No se permite que queden visibles a la vista tanques de fibrocemento o premoldeados, como así tampoco las cañerías de entradas y salidas a cualquier tipo de tanque de agua.

#### **ARTÍCULO 11: ALTURA DE EDIFICACIÓN**

En cada "unidad particular" no podrá edificarse por encima de la altura máxima de edificación que se limita a siete (7) metros como máximo, según se indica en el Anexo II. Solo se permite que, por encima de la altura máxima de siete (7) metros sobresalgan chimeneas, conductos de ventilación, antenas de radio y televisión, las que no deberán superar una altura de 1,20 metros desde la altura máxima de la edificación. Las alturas máximas de edificación se tomarán desde el punto más alto del terreno natural, salvo que esté por debajo del nivel de la calle, en cuyo caso se tomará desde este último.

#### **ARTÍCULO 12: MATERIALES PERMITIDOS**

La autoridad de aplicación autorizará la utilización de los materiales que a su juicio reúnan las condiciones de seguridad y arquitectónicas indispensables. No se permite efectuar construcciones precarias, viviendas pre-fabricadas, pre-industrializadas, pre-moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc.

De autorizarse el uso de cubiertas de chapa galvanizada, en el caso de que éstas estuvieran a la vista deberán ser prepintadas, caso contrario, deberán taparse con el muro de carga de la cubierta.

Salvo expresa autorización y por escrito emitida por la autoridad de aplicación.

#### **ARTÍCULO 13: TECHOS Y FACHADAS**

Los techos y fachadas deberán observar una armoniosa relación de volúmenes, llenos, vacíos y colores.

#### **ARTÍCULO 14: GUARDA COCHE**

El propietario debe proveer la disponibilidad de un área dentro de su lote para el estacionamiento de automóviles.

La forma o diseño de las entradas vehiculares a los guarda coche estarán sujetas a las normas de aprobación establecidas por la autoridad de aplicación. Se tendrá en cuenta, en todos los casos, la ubicación del arbolado existente, el cual no podrá ser erradicado bajo ningún concepto salvo autorización expresa y escrita de la autoridad de aplicación.

#### **ARTÍCULO 15: QUINCHOS**

Queda permitida la construcción de un quincho dentro del lote de acuerdo a las restricciones previstas en el presente Código, el cual deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación.

#### **ARTÍCULO 16: EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS**

Se podrá instalar equipos de filtrado, aire acondicionado, columnas de enfriamiento y cualquier otro elemento electromecánico. En todos los casos deberán ser silenciosos, de modo tal que su 5

funcionamiento no perturbe a los ocupantes de las casas vecinas.

**ARTÍCULO 17: TANQUE DE RESERVA DE AGUA**

El propietario deberá colocar un tanque de reserva de agua potable con una capacidad no menor de 1000 (mil) litros.

**ARTÍCULO 18: TRATAMIENTO DE AGUAS CLOACALES**

Las instalaciones para el tratamiento de líquidos cloacales o aguas servidas se ejecutarán en un todo de acuerdo a las reglas del arte y las normas municipales vigentes, no pudiendo existir ningún tipo de drenaje hacia ríos, arroyos, cunetas, etc..

**ARTÍCULO 19: RIEGO DE PARQUES Y JARDINES**

Para el riego de parques y jardines se deberá tener especial cuidado de no producir deslizamientos que puedan provocar anegamientos o charcos de aguas en los predios vecinos o en cualquier otro lugar que no sean aquellos específicamente previstos para la circulación o desagote de las aguas.

**ARTÍCULO 20: CERCOS**

Los terrenos deberán ser limitados. Los límites deberán construirse únicamente con sujeción a las siguientes restricciones y a las que establezca la autoridad de aplicación:

a. Frente Se podrá construir una pared de no más de 1,00 m de altura más cerco verde o transparente, esta deberá tener una terminación de primera calidad, revoque fino y pintado, ladrillo visto, revestimiento plástico o revestimiento de piedra o laja.

b. Laterales

Los cercos se podrán realizar bajo la forma de cercos verdes o material, no pudiendo exceder de 2,0 m. de altura, en caso de optar por cerramientos de material, deberá tener una terminación de primera calidad, revoque fino y pintado, ladrillo visto, revestimiento plástico o revestimiento de piedra o laja.

c. En ningún caso las plantaciones podrán sobrepasar la "línea de frente" o laterales de la parcela.

**ARTÍCULO 21: FORESTACIÓN**

Si con la construcción o reforma proyectadas pudiere afectarse árboles existentes en el terreno, el propietario deberá tratar de conservarlos. De no resultar ello posible, tendrá que solicitar autorización a la autoridad de aplicación, para buscar la solución que menos daño ecológico produzca.

Durante la construcción del parque, el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito de tierra ni de plantas. Tampoco puede utilizar los parques o terrenos de los vecinos, salvo que tuviere autorización por escrito del propietario. Análogamente, todos los restos vegetales (ramas, troncos, raíces, etc.) provenientes de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propietario, no podrán ser depositados en los terrenos vecinos ni en la calle.

Lo anterior significa que dichos restos no serán retirados por el recolector de residuos, si no se realiza previamente el embolsado dispuesto, haciéndose los propietarios pasibles a las sanciones previstas para estas infracciones.

**ARTÍCULO 22: PILETAS DE NATACIÓN**

Los planos de construcción de la pileta de natación y su ubicación deberán ser presentados, para su aprobación, a la autoridad de aplicación. Esos planos deberán prever que el desagote de la pileta de natación 6



se realice en un pozo absorbente destinado a tal fin; como alternativa, podrá utilizarse como método de desagote el uso del agua de la pileta de natación como provisión del riego por aspersión sobre la propia "unidad particular". Asimismo en el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de Desagüe.

Es obligatorio contar en la pileta de natación con un sistema de bombas y filtros para el adecuado mantenimiento y limpieza del agua con el objetivo darle un uso más adecuado, racional y provechoso.

#### **ARTÍCULO 23: CARTELES DE OBRAS Y OTROS**

Sólo podrán colocarse carteles de obra mientras dure la construcción de la misma, con un tamaño máximo de 1,00 metros de alto por 1,50 metros de ancho.

La autoridad de aplicación podrá autorizar a las empresas que patrocinen eventos deportivos, la colocación de carteles de publicidad, por períodos a acordar, dentro de los espacios destinados a actividades recreativas, sociales y/o deportivas.

Los carteles de alquiler o venta serán colocados dentro de cada "unidad particular", previa autorización de la autoridad de aplicación. Su tamaño no podrá ser superior a 0,80 metros de alto por 1,20 metros de ancho, debiendo ser retirados inmediatamente después de producida la venta o el alquiler.

#### **ARTÍCULO 24. TERRENOS SIN CONSTRUCCIÓN**

Hasta que comience la construcción de la obra en la "unidad particular, el propietario deberá mantener el terreno libre de basura y en perfecto estado de limpieza, y no podrá hacer en el mismo acopio de materiales. El propietario de la vivienda unifamiliar tiene la obligación de que el césped de su "unidad particular" se encuentre debidamente cortado. En caso de incumplimiento de ese deber, El propietario deberá pagar una multa en efectivo equivalente a 4 bolsas de cemento mensuales. 7

### **Capítulo III NORMAS OPERATIVAS**

#### **ARTÍCULO 25: REQUERIMIENTOS PREVIOS**

Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra deberán cumplirse los siguientes requerimientos previos:

a. Construir una casilla para obrador y un gabinete sanitario para uso del personal de obra. A tal fin el profesional responsable deberá presentar un croquis de ubicación y características constructivas de los mismos.

Esta casilla y gabinete sanitario deberán ser desmontados inmediatamente después de finalizada la obra y deben respetarse las superficies libres indicadas en artículo 9.

b. La autoridad de aplicación queda facultada para desmontar esas instalaciones cuando no se hayan cumplimentado los requisitos correspondientes, siendo a cargo del propietario los costos que dicha tarea ocasione.

#### **ARTÍCULO 26: ACCESO DE VEHÍCULOS**

Todo acceso a Ayres de Campo deberá realizarse ingresando únicamente por las entradas habilitadas a tal fin.

Queda terminantemente prohibido forzar o romper cerraduras o candados de los accesos habilitados.

#### **ARTÍCULO 27: UTILIZACIÓN Y DEPÓSITO DE MATERIALES**

Para el manejo y operatoria de los materiales y equipos de construcción deberán observarse los siguientes cuidados:

a. No depositar o utilizar materiales o equipos en la vía pública, terrenos linderos, espacios comunes, cunetas, zanjas, o en cualquier otro diferente a la "unidad particular" en la cual se esté por ejecutar trabajo alguno, o se encuentre en construcción, la obra previamente autorizada.

b. Durante el período que dure la construcción, se deben mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias, libres y despejadas de obstrucciones.

c. Mantener muy especialmente la limpieza de calles y predios linderos.

d. En caso de suspensión de los trabajos, se deberá dejar el terreno libre de materiales y de equipos de trabajo, efectuando el cierre de obrador y, muy particularmente del acceso al interior de la obra, evitando así la posibilidad de que puedan sufrir accidentes las personas que circunstancialmente lleguen a transitar por el predio. De ocurrir algún accidente por negligencia en el cumplimiento de estas disposiciones, el propietario de la obra asume la obligación de responder por los daños ocasionados.

e. No realizar, sin la autorización correspondiente, la incineración de ningún tipo de material.

En caso de incumplimiento, la autoridad de aplicación intimará a la inmediata remoción de los materiales y/o equipos de trabajo ubicados en lugares no permitidos. Si en el plazo otorgado no se cumpliera con el hecho objeto de la intimación, la autoridad de aplicación queda facultada a proceder a esa remoción, con cargo al propietario infractor de los gastos que esta tarea origine, y sin perjuicio de cualquier otra sanción que pueda corresponder de acuerdo con lo previsto en el presente Código.

#### **ARTÍCULO 28: PERSONAL DE OBRA**

El personal que ingrese en este carácter, deberá observar las siguientes reglas:

a. Someter su comportamiento y conducta a las normas de seguridad y control vigentes en cada momento.

b. Transitar únicamente por las calles o senderos habilitados, respetando las normas de circulación válidas para vehículos y peatones.

## **Capítulo IV RESPONSABLES - CUMPLIMIENTO - SANCIONES**

### **ARTÍCULO 29: RESPONSABLES**

Además de ser el propietario el único responsable ante la empresa la autoridad de aplicación, por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en el presente Código, será solidariamente responsable de lo que actúen y/o realicen Directores de Obra, Constructores y Contratistas, especialmente cuando se trate de daños a terceros o a bienes del barrio, ello sin perjuicio de aplicación de la legislación vigente sobre la materia. Asimismo, la responsabilidad que pudiera alcanzar a cualquiera de sus empleados y/o contratista, no exime al propietario de las responsabilidades que como tal le corresponden por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, que están previstas en el presente Código.

### **ARTÍCULO 30: PODER DE POLICIA Y VERIFICACION**

El propietario autoriza irrevocablemente a la autoridad de aplicación a ingresar en cualquier momento a la obra para verificar el cumplimiento del presente Código y detectar en forma temprana los posibles desvíos.

La autoridad de aplicación cuenta con poder de policía y sancionatorio en todo lo referente a las inobservancias de este Código, se notificará al propietario la falta cometida intimando su corrección y las sanciones correspondientes de acuerdo a la gravedad de la falta.

### **ARTÍCULO 31: SANCIONES**

La autoridad de aplicación podrá aplicar las siguientes sanciones de acuerdo a la gravedad de la falta:

- a. Una multa diaria, cuyo importe fijará la autoridad de aplicación, la que cesará una vez cumplido lo requerido.
- b. Paralización de la obra que se ejecute en contravención del presente Código, con impedimento de acceso de materiales, contratista y personal.
- c. Prohibición de acceso al personal que infrinja lo dispuesto en el presente Código.
- d. Corte de los servicios que brinda la autoridad de aplicación, hasta tanto no se reparen los hechos o infracciones que dieron lugar a las faltas cometidas.

Las sanciones aquí previstas podrán ser impuestas en forma acumulativa y sin perjuicio de cualquier otra que pudiera aplicar la autoridad de aplicación.

### **ARTÍCULO 32: CUMPLIMIENTO**

La autoridad de aplicación, queda facultada para vigilar el estricto cumplimiento del presente Código. A tal fin y previa intimación al propietario, podrán:

- a. Demoler y/o retirar y/o desmontar y/o remover todos aquellos elementos que se encuentren en contravención a lo dispuesto.
- b. Sellar cañerías de drenaje.
- c. Retirar carteles.
- d. Proceder a la limpieza de lotes baldíos y/o materiales y equipos.
- e. Realizar a ese fin cualquier otra tarea de las previstas en este Código.

En todos estos casos los costos y cargos que se originen serán con cargo al propietario de la unidad particular. 9