

PROCEDIMIENTO PARA INICIAR LA CONSTRUCCIÓN -

El procedimiento para iniciar una obra se encuentra descrito en el Reglamento de Construcción

(ver: <https://www.inversionesalcosto.com.ar/files/barrios/8/52/magallanes-reglamentos-del-barrio.pdf>)

Sus conceptos más importantes son:

- Paso 1: Presentación de Planos y Amojonamiento -

Amojonamiento: Para solicitarlo debe abonarlo en la misma cuenta donde abonan las expensas y enviar el comprobante a topografiang@inversionesalcosto.com.ar En el asunto deben colocar la siguiente leyenda: **AMOJONAMIENTO LOTE N° XXXX**
Su costo es de \$ 20.000.-

Se sugiere pedirlo antes de la presentación de los planos en la oficina técnica del barrio. La ejecución a partir del pedido tiene un tiempo estimado de aproximadamente 20 días hábiles, una vez realizado se les comunicara vía mail al Arquitecto a cargo, quien deberá visitar el Barrio para la firma y recepción del esquema de amojonamiento.

Toda solicitud posterior a la ejecución del amojonamiento ya sea, balizado, re-amojonamiento o cualquier verificación que implique la asignación de recursos deberá solicitarse mediante el mismo procedimiento para amojonar y tendrá un costo de \$ 2500.-

Planos: Usted deberá enviar el proyecto por mail a la oficina técnica, contacto de los arquitectos: Eduardo Aguaviva: eaguaviva@caputohermanos.com.ar / Carlos Fulgencio: carlos.fulgencio@caputohermanos.com.ar, en formato AutoCAD 2010 o anterior junto con la carpeta técnica (esta carpeta solo para construcción en seco). Una vez que el visador interviniente comunique que el plano esta visado deberá presentar en formato físico la siguiente documentación:

- 4 copias del plano en formato municipal igual al visado
- carpeta técnica (solo para construcción en seco)
- Reglamento de Construcción firmado en cada hoja por el propietario y el Arquitecto
- Copia de su Acta de Posesión / Cesión de derechos
- Plancheta del lote
- Reglamento de Parquizacion firmado en cada hoja por el propietario
- Nota compromiso de forestación

Las copias son enviadas a la oficina técnica de la desarrolladora para su visado físico; de las copias enviadas quedara una copia en la oficina técnica, una copia quedara en la administración del barrio y las dos copias restantes se entregan al propietario o arquitecto a cargo.

Con toda la documentación solicitada, se pautara una reunión con profesional de obra y propietario en la oficina de administración con los responsables del barrio, donde se revisara la documentación y se marcara los pasos y pautas de trabajo a seguir durante la construcción del proyecto.

Esta documentación la puede presentar en la administración del barrio o en la oficina técnica de San Isidro (Av. Sucre 1767 1 piso, of. 8).

Ver debajo aranceles y formas de pago para el Amojonamiento y Visado de Planos.

- Paso 2: Presentación Municipal -

Luego de recibir el plano visado por la Oficina Técnica del Barrio, deberá presentar el mismo a la Municipalidad de Berazategui, de acuerdo a las condiciones que la misma determina.

Los pasos a seguir para agilizar los trámites de presentación municipal en la municipalidad de Berazategui son los siguientes:

- Paso A: -

Presentar en Obras Particulares de la Municipalidad:

- Certificado de Participación del lote (o cesión de derechos en caso de haber comprado el lote a un dueño anterior). Recuerde que el mismo debe ser copia fiel certificada por escribanía.
(Solicitar turno 4811-0255)
- Acta de Posesión del lote.
- El plano de su futura vivienda; debidamente VISADO por la administración del barrio y firmado por el propietario y profesional interviniente.
- Planilla de Certificación de Sanitarios (ANEXO VI)
- Nota firmada por intendente

- Paso B: -

Al retirar el visado de Catastro abonar los derechos de construcción del Municipio.

ARANCELES PARA EL INICIO Y CONTINUIDAD DE LAS OBRAS -

- Para el inicio -

- **Visado de Planos construcción tradicional: \$18.000**

- **Visado de Planos construcción en seco: \$21.000**

- Se abona mediante transferencia al visador interviniente previo a la devolución de los planos visados:

* Arq. Carlos Fulgencio (Cta. Nº1121-12276-3 o CBU 2990 1126 1121 1227 6300 13 o CUIT 20-27789036-5).

* Arq. Eduardo Aguaviva (Cta. Nº 1121-04329-7 o CBU 2990112611210432970011 o CUIT 20-23234822-5).

Enviar comprobante con Número de lote y barrio y el plano visado en autocad a los correos antes mencionados.

- Verificación Adicional: \$8.000 c/u (el Visado de Planos contempla dos revisiones por parte los visadores, si son necesarias más revisiones deberán abonarse en forma adicional en la misma cuenta que el visado de planos).

- Para la continuidad -

- **Arancel de Obra:** el Barrio percibe un canon mensual relacionado al servicio de acceso y mantenimiento de caminos de **\$16,00/m2** de F.O.T. por mes durante la duración de la obra. A modo de ejemplo: para una obra de 200m2 se debitarán en forma mensual \$3200,00 (*se abona en la misma cuenta que las expensas*).

- **Piscina: \$5.000** (cuando la piscina se construya una vez obtenido el final de obra de la vivienda se deberá abonar este importe mientras dure la construcción de la misma). (*Se abona en la misma cuenta que las expensas*).

Asimismo informamos que el Acceso dispondrá de una balanza para pesar camiones, los que tendrán una restricción de acceso que se le informará a cada contratista al inicio de las obras. Detallado en el Reglamento de Construcción. Los propietarios que incumplan estas normas serán multados.

- Paso 3: Requisitos del personal contratado para su obra -

Presentar la empresa constructora y la nómina de personas que participarán en la obra, con datos personales, cargo que ocupa, oficio y ocupación. Seguro ART de cada una de estas personas. Dicha, nómina se actualizará cada 30 días. Ver al pie: D ocumentación para comenzar las tareas preliminares dentro del lote (ANEXO V).

- Paso 4: Inicio de Obra -

Una vez aprobado el plano en la Municipalidad, y ejecutado el amojonamiento, se podrá comenzar la obra. Para esto debe solicitar en el acceso al Barrio la Inspección preliminar para Inicio de Obra y contar con los requisitos (ANEXO VI)

ADVERTENCIA: Recomendamos tengan a bien avisar a las personas que trabajan en el emprendimiento que observen las medidas de seguridad que corresponden (hay 380V en las cajas). Por otro lado, si se toma energía de esta red se estará cometiendo hurto de energía en contra de EDESUR S.A.

- Paso 5: Otras tareas preliminares -

Deberá contar con:

- Obrador
- Cerco obra
- Acceso Vehicular (Ver Anexo I)
- Pozo captación de agua: **Recuerde que no puede utilizar la red del barrio para la obra**

Para realizar pruebas hidráulicas deberá solicitarlo al acceso al barrio, la misma se realiza al final de la obra.

- Luz de obra (Edesur): El trámite debe realizarse en las oficinas de Edesur (presencial o virtual). Se adjunta link <https://www.edesur.com.ar:8080/OficinaVirtual2/paginas/acceso.apsx> (presentar copia de la solicitud)
- O bien iniciar la obra con grupo electrógeno conforme lo indica el reglamento.
- Colocación de baño químico: no se puede conectar a la red de cloacas hasta recibir el final de obra.

Para todas estas tareas preliminares ver el Reglamento de Construcción y el Procedimiento para el Mantenimiento de Obras en Curso (ANEXO III).

- Paso 6: Requisitos para el final de obra -

Debe enviar la solicitud para la inspección de final de obra por mail, la misma se realiza dentro de los 10 días hábiles. Para obtener el final de obra debe presentar lo siguiente:

- Cumplir con todos los puntos de la planilla Final de obra
- Reglamento de convivencia firmado por el o los propietarios
- Presentar croquis/plano con la posición , cantidad y especies a plantar en su lote. (Debe ser aprobado por nuestra paisajista para obtener el final de obra y el mismo se debe presentar previo a realizar la plantación)

Está prohibido mudarse y/o pernoctar sin haber obtenido el final de obra.

Contactos del barrio -

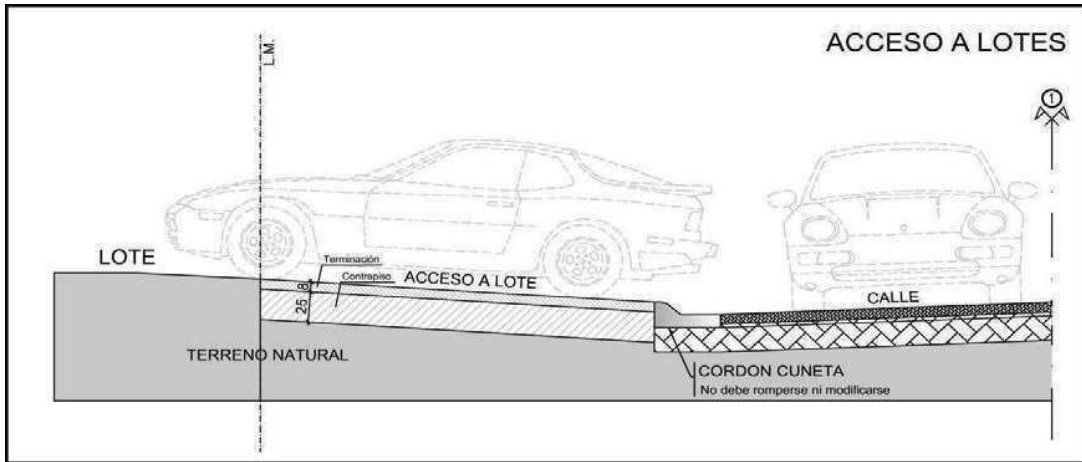
INTENDENTE: Flavio Canchero

ACCESO: admin.magallanes@inversionesalcosto.com.ar / 11 4992 3874

ADMINISTRACIÓN: administracionpdp@inversionesalcosto.com.ar / 11 5763 5147

ANEXO I: Acceso vehicular al lote -

ACCESO A LOTES: PRIMER TAREA A EJECUTAR ANTES DE APROBACIÓN DEL PROYECTO E INICIO DE LA OBRA
En el esquema se indicarán espesores, unión con el CORDÓN CUNETETA.



ANEXO II: Procedimiento de Mantenimiento de Obras en Curso-

- 1 CERCO DE OBRA -

Ver punto 3.7 del reglamento de construcción para más detalles.

- a) En caso de utilizar tablas, no deben tener más de 10cm de separación.
- b) El cerco debe estar cerrado en todo el perímetro de la obra o sector de acopio de materiales.
- c) El cerco debe permanecer hasta tanto se termine toda la ejecución de la obra externa.
- d) El cerco debe estar cubierto en todo su perímetro por mediasombra verde de igual altura.

- 1 OBRADOR -

Ver punto 3.5 del reglamento de construcción para más detalles.

- a) El obrador debe estar íntegramente dentro del lote.
- b) Su acceso no debe estar a la vista.
- c) Deberán procurar el mayor orden posible.

- 3 ORDEN Y LIMPIEZA DE LA OBRA -

Ver punto 3.1 del reglamento de construcción para más detalles.

- a) Mantener la limpieza de las calles frentistas
- b) Mantener limpio el terreno de malezas y basura sea estando baldío, en construcción o suspendida por algún motivo.

- 4 POZO DE CAPTACIÓN (Pileta de natación y riegos -

Es obligatoria la ejecución de una perforación y bomba para tal fin. La evacuación del agua deberá efectuarse directamente a la primera napa mediante un pozo absorbente. (Punto 6.1 Reglamento)

No se permitirá el llenado de la misma con el agua de la red interna del Barrio.

Penalizado con multa.

Quedan terminantemente prohibidos los sistemas fijos de riego, manuales o automáticos, alimentados con agua de la red de suministro al barrio. Para su alimentación deberá poseerse pozo de bombeo. (Punto 6.5 Reglamento)

Penalizado con multa.

- 5 PILAR DE LUZ EDESUR (Medidor con luz de Obra) -

El trámite de la conexión de luz deber realizarlo en EDESUR y debe presentar el n° de cliente asignado en el acceso junto a la copia del plano municipal.

Queda expresamente prohibida toda conexión a la red eléctrica del barrio de manera particular, y sin autorización de la administración

ANEXO III: DOCUMENTACIÓN PARA COMENZAR LAS TAREAS PRELIMINARES DEL LOTE-

En la administración del barrio realizar la carga de la empresa constructora y personal.

- a) Carga de la empresa como proveedor en nuestros sistemas de accesos
- b) Carga del personal, dicho personal debe contar con ART o seguros personales con las siguientes cláusulas en la póliza:
 - Monto póliza \$1.000.000.
 - Cláusula de “No repetición contra el Fideicomiso”.
 - Seguro de los vehículos.
 - Nómina de personal.
- c) Presentación del certificado de Antecedente Penales emitido por el RNR.

- Personal de Obra -

Todo aquel personal de obra que se encuentre laborando en el lote de su titularidad, deberá encontrarse debidamente registrado por las leyes y convenios vigentes. Los mismos deberán encontrarse en relación de dependencia de su constructor, arquitecto y/o quien fuese encargado de la obra. A los efectos cada empleado tendrá alta temprana AFIP, ART, obra social, y afiliación a los sindicatos pertinentes (ejemplo UOCRA/IERIC). Finalmente y a los efectos de deslindar al barrio de cualquier tipo de responsabilidad, deberán firmar los titulares un convenio de indemnidad que será otorgado en la administración del acceso al barrio.

Completar el documento “**Compromiso de indemnidad**”, descargándolo de la sección de Reglamentos.

El mismo deberá certificarse en la Escribanía Caputo previa solicitud de turno al 4811-0255”

- Aquí los datos para ingresar la empresa y el personal a nuestros sistemas:

- Datos para el ingreso de la empresa como proveedor -

- Razón social:
- Cuit:
- Apellido:
- Nombre:
- Domicilio:
- País:
- Provincia:
- Localidad:
- Teléfono:
- Mail:

- Datos del personal) -

- Apellido:
- Nombre:
- Documento:
- Tipo de DNI:
- Datos seguro o ART:
- Seguro vehículo:

*Presentar listado de herramientas con el que ingresaran al barrio. (Comunicar cada vez que se retirara alguna de ellas).

*Recuerde que el personal no podrá ingresar al barrio sin el chaleco naranja que tenga identificado el o los lotes donde trabajara el obrero.

- ANEXO IV: Pedido de inspección – Control de preliminares para aprobación de inicio de obra -

Fecha: _____

Lote: _____

Propietario: _____

Profesional: _____

Para la aprobación de las tareas preliminares, y el consiguiente permiso de inicio de obra, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Copia del plano visado por el estudio de arquitectura del barrio.
- b) Cartel de obra municipal (cartel de obra con número de expediente)
- c) Fotocopia de permiso de obra municipal.
- d) Copia del plano aprobado por la municipalidad
- e) Nómina y ART del personal de obra.
- f) Obrador Pintado de verde inglés.
- g) Cerco de obra con tablas separadas por no más de 10 cm.
- h) Baño químico.
- i) Pozo de captación de agua
- j) Medidor de obra (EDESUR)
- k) Expensas al día y durante todo el transcurso de la obra, caso contrario no se permitirá el ingreso de personal y/o materiales a la obra. (Se suspenderá la obra hasta regularizar)
- l) No se podrá sacar o desplazar por ningún motivo el o los mojones.

Firma administración: _____

Firma propietario y/o profesional: _____

ANEXO V: Planilla de Certificación de Sanitarios -



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
Dirección Técnica de Servicios Sanitarios
SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

INFORME DE SERVICIOS DE AGUA Y CLOACAS

DATOS CATASTRALES					
CIRC.	SECC.	MANZ.	QUINTA	PARC.	FRACC.

DATOS DEL PROPIETARIO
NOMBRE Y APELLIDO : DOMICILIO DE LA OBRA : DOMICILIO LEGAL :

DATOS DEL PROFESIONAL
NOMBRE Y APELLIDO : MAT. COLEGIO PROFESIONAL : MAT. MUNICIPAL : DOMICILIO :

NOTA: La presente certificación es válida únicamente para iniciar el legajo de obra correspondiente.



OBSERVACIONES:

.....

.....

Fecha: _____

Firma y Sello: _____

- ANEXO VI: Procedimiento para la conexión a la red cloacal -

La misma deberá solicitarse vía mail a la siguiente dirección: administracionpdp@inversionesalcosto.com.ar.

Para dar curso a dicha solicitud, la obra deberá tener un avance del 80% como mínimo.

Además será necesario que la persona responsable de la conexión de cada lote aclare y comunique a la administración del barrio días y horarios en los cuales el personal de mantenimiento podrá explicarle dicho replanteo (ubicación, tapada e interferencias existentes).

La administración tiene un plazo de 72 hs hábiles para la supervisión de dicha conexión.

En la solicitud especificar:

Asunto: (Pedido conexión a red cloacal)

Nro Lote

Responsable de obra

Días y horario para las tareas

- ANEXO VII: Tablestacado – Muelle – Parquizacion -

Marcación de Tablestacado:

Para solicitarlo debe abonarlo en la misma cuenta donde abonan las expensas y enviar el comprobante a topografiang@inversionesalcosto.com.ar En el asunto deben colocar la siguiente leyenda: MARCACION TABLESTACADO LOTE N° XXXX. La ejecución a partir del pedido tiene un tiempo estimado de aproximadamente 15 días hábiles, una vez realizado se les comunicará al responsable del lote, quien deberá visitar el Barrio para la firma y recepción del esquema de marcación.

El costo de la misma será de \$ 3500.-

Muelles: presentación de plano.

Cuando el muelle no estuviese incorporado con la presentación del plano original del proyecto y se quiera construir con posterioridad, el mismo deberá estar dibujado en la plancheta perteneciente a su lote con las medidas que indique el reglamento y enviar por correo a la oficina técnica, contacto de los arquitectos: Eduardo Aguaviva: eaguaviva@caputohermanos.com.ar / Carlos Fulgencio: carlos.fulgencio@caputohermanos.com.ar , en formato AutoCAD 2010 o anterior.

<https://inversionesalcosto.com.ar/nuestros-barrios/magallanes/planchetas/>

El mismo tendrá el valor de una verificación adicional y será de \$ 8.000.-

Enviar comprobante con Número de lote y barrio y el plano visado en autocad a los correos antes mencionados.