

PROCEDIMIENTO PARA INICIAR LA CONSTRUCCIÓN -

El procedimiento para iniciar una obra se encuentra descrito en el Reglamento de Construcción ([ver](#))

Sus conceptos más importantes son:

- Paso 1: Presentación de Planos y Amojonamiento -

Amojonamiento: Para solicitarlo el propietario debe abonar por transferencia/depósito el valor del servicio a solicitar, actualmente \$20.000 para amojonamientos. Debe abonarlos en la misma cuenta donde se abonan las expensas y enviar el comprobante a topografiagb@inversionesalcosto.com.ar. En el asunto deben colocar la siguiente leyenda: AMOJONAMIENTO LOTE Nº XXXX.

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 comunicará 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 \$2.500.-

Tablestacado: Tablestacados no se pueden pedir si no están hechos los amojonamientos. Hay que pedir las dos cosas juntas o en su defecto primero pedir el amojonamiento y luego el tablestacado.

Planos: presentación de planos en la oficina técnica

Usted deberá enviar por mail a la oficina técnica (eaguaviva@caputohermanos.com.ar o carlos.fulgencio@caputohermanos.com.ar), consultar por mail cual será su visador antes de realizar la transferencia) el plano municipal en formato autocad 2010 o anterior junto con el comprobante de transferencia y la carpeta técnica (solo en caso de ser construcción en seco).

Una vez que el visador interviniente comunique que el plano está visado deberá presentar en formato físico 3 copias del plano municipal igual al visado, carpeta técnica y el Reglamento de Construcción firmado en cada hoja, por el propietario y el Arquitecto + copia de su Acta de Posesión. Esta documentación la puede presentar en la administración del barrio o en la oficina técnica de Victoria (Camino Bancalari 3350, piso 2, oficina 204).

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

Una vez visado por el DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA deberá presentar en la administración del barrio la siguiente documentación:

- A. Copia del plano visado por el estudio (o fotocopia de la carátula).
 - B. Copia de la documentación que acredite haber iniciado el trámite en municipalidad.
 - C. Copia de la solicitud de medidor en EDESUR (si la red está tomada por el proveedor).
- IMPORTANTE: Si la red no está tomada aún por el proveedor EDESUR, deberán utilizar un grupo electrógeno para suministrar tensión de la obra.
- D. Expensas al día.
 - E. Amojonamiento ejecutado.
 - F. Presentar planilla de solicitud para inicio de obra (la brinda la administración).

- 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 determine.

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 V)
- Nota del barrio 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: \$40.000**
 - Se abona mediante transferencia al visador interviniente previo a la devolución de los planos visados:
 - Arq. Carlos Fulgencio (Cta. N°1121-12276-3 o CBU 2990 1126 1121 1227 6300 13 o CUIT 20-27789036-5).
 - Arq. Eduardo Aguaviva (Cta. N° 0517136-301/2 o CBU 2590087520051713630121)
- **Verificación Adicional: \$17.000 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).
- **Verificación de muelles: \$17.000** (se deberá enviar por mail la plancheta del lote con los retiros y su proyección marcados y el muelle implantado, con sus medidas y materialidad-

NOTAS:

- El plazo para finalizar el procedimiento de visado es de 60 días desde la primera presentación, en caso de que se supere dicho plazo debe iniciarse y abonar nuevamente el mismo.
 - Las obras que se realicen sin visado previo deberán abonar doble visado para ser verificadas.
-

- Para la continuidad -

Arancel de Obra: El Arancel de Obra para aquellos lotes que se encuentren en construcción será del 50% del valor de la expensa. Para aquellos lotes que -vencido el plazo de 18 meses para construir- por alguna razón encuadrada dentro del reglamento pidan una prórroga de 6 meses (y la misma sea otorgada), durante la duración de la misma el valor del Arancel de Obra será del 100% de la expensa.

Piscina: \$700 mensuales (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: Documentación 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**
- Luz de obra (Edesur): El trámite debe realizarse en las oficinas de Edesur (presencial o virtual). Se adjunta [link](#).
- 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:

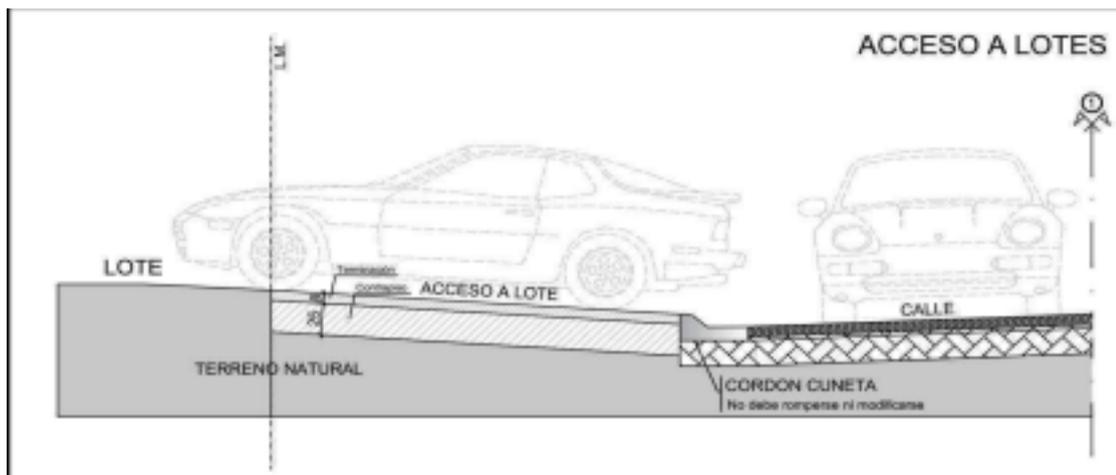
- Cumplir con todos los puntos de la planilla Final de obra
- Reglamento de convivencia firmado por el o los propietarios
- Presentar croquis/plano con la posición , cantidad y especies a plantar en su lote. (Debe ser aprobado por nuestra paisajista para obtener el final de obra y el mismo se debe presentar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

Contactos del barrio -

- INTENDENTE: Flavio Canchero
- ACCESO: admin.gaboto@inversionesalcosto.com.ar / 11 6399 6675
- 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.

2 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.

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)

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

PENDIENTE NO APLICA EN ESTE MOMENTO

El trámite de la conexión de luz deberá realizarlo en EDESUR y debe presentar la constancia de trámite en el acceso junto a la copia del plano municipal.

Previo a pedir la inspección del pilar su matriculado debe dejar el pilar en condiciones para dicha aprobación, teniendo el cableado, caja IP 55 o superior, disyuntor, térmica.

Medidor de Luz Caja IP 55 de 8 módulos

Una vez aprobado el pilar puede solicitar el tipo de tarifa que utilizara.

- ANEXO III: PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE LUZ DE OBRA

Habiendo concluido el procedimiento administrativo para iniciar la construcción, podrá proceder al pedido de luz de obra.

El pedido se formalizará a través del correo electrónico admin.gaboto@inversionesalcosto.com.ar En el mismo deberá indicar el número de lote, nombre del propietario, nombre del responsable electricista de la obra, tipo de suministro solicitado (Monofásico) y fecha tentativa de necesidad de conexión.

Que expresamente prohibido la conexión a la red eléctrica del barrio de manera particular y sin autorización de la administración.

Para el suministro de luz de obra, deberá instalar un tablero dentro del Obrador, en un lugar accesible, despejado de cualquier obstáculo y a una altura no menor de 1mts del suelo, en un punto fijo y seguro. El mismo será materializado con un gabinete de PVC normalizado con grado de estanqueidad IP65, protección termomagnética, tomacorrientes estancas y puesta a tierra con jabalina de 1.5 m y cable de 4mm normalizado. El mismo será conectado al pilar domiciliario a través de un cable tipo sintenac acompañando el cerco de obra a través de precintos, quedando prohibido cualquier tipo de empalme en el mismo. Deberá prever la reserva de cable necesaria en caso de tener que mover el tablero de obra durante la construcción.

Para la conexión dentro del pilar domiciliario, se deberá suministrar el siguiente listado de materiales:

Alimentación monofásica:

2. Dos cables unipolares de 4 mm de 3mts cada uno. (uno debe ser celeste)

3. Un fusible Tipo T00 de 25A.
4. Dos terminales pre-estañados de 4mm con Ojal 5/16.
5. Una termomagnética bipolar de 10A (no mayor!)
6. Un Interruptor Diferencial bipolar 30mA, para capacidad de 25A.

El responsable electricista de la obra deberá ejecutar la totalidad de la instalación dentro del pilar de luz, a excepción de la colocación de los fusibles tipo T00 de 25A, tarea reservada para la administración del barrio.

Una vez ejecutada la instalación, se solicitará la conexión en las oficinas de administración del barrio, entregando los Fusibles tipo T00 de 25^a. El personal eléctrico realizará la inspección y eventual conexión en un lapso no mayor a 72 hs hábiles. No se realizará ningún tipo de excepción en caso de encontrar la instalación fuera de los parámetros establecidos. Queda el personal eléctrico del barrio a disposición para cualquier consulta previa a la instalación.

- ANEXO I V: 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:
 - a. Monto póliza \$700.000.
 - b. Cláusula de "No repetición contra el Fideicomiso".
 - c. Seguro de los vehículos.
 - d. 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 trabaja el obrero.

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

- Fecha:
- Lote:
- Propietario:
- Profesional

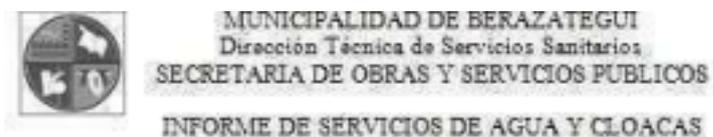
Para la aprobación de las tareas preliminares, y el consiguiente permiso de inicio de obra, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- 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 10cm.
- H. Baño químico.
- I. Pozo de Captación de Agua
- J. Medidor de obra (EDESUR) – **Todavía no aplica**
- 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 VI: Planilla de Certificación de Sanitarios -



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

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

DATOS DEL PROFESIONAL

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

La misma deberá solicitarse vía mail a la siguiente dirección: admin.gaboto@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