

– PROCEDIMIENTO PARA INICIAR LA CONSTRUCCIÓN –

Estimados,

A continuación dejaremos un resumen de los procedimientos para el inicio de obra, conexiones a las redes, datos solicitados para el ingreso del personal y contactos nuestros.

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

– Procedimiento inicio de obra –

AMOJONAMIENTO

Para solicitarlo el propietario debe abonar por transferencia/depósito el valor del servicio a solicitar, actualmente \$50.000 para amojonamientos. Debe abonarlos en la misma cuenta donde se abonan las expensas y enviar el comprobante a topografialv@inversionesalcosto.com.ar. En el asunto deben colocar la siguiente leyenda: **AMOJONAMIENTO LOTE N° XXXX según corresponda y notificar a la oficina de acceso del barrio.**

- 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 \$25.000.-
- La solicitud de revisión de estacados en caso de tener que reponer el existente tendrá un costo de \$25.000.-

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 4 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 lunes a viernes de 9 a 16hs o en la oficina técnica de Victoria (Camino Bancalari 3350, piso 2, oficina 204) lunes a viernes de 9 hs a 16hs
- 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:
 - Copia del plano visado por el estudio.
 - Copia de la documentación que acredite haber iniciado el trámite en municipalidad.
 - 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.
 - Expensas al día.
 - Amojonamiento ejecutado.
 - Presentar planilla de solicitud para inicio de obra (la brinda la administración).

– Documentación para comenzar las tareas preliminares del lote –

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

1. Carga de la empresa como proveedor en nuestros sistemas de accesos.
2. Carga del personal, dicho personal debe contar con ART o seguros personales con las siguientes cláusulas en la póliza:
 - Monto póliza \$12.000.000
 - Cláusula de “No repetición contra el Fideicomiso”.
 - Seguro de los vehículos.
 - Nómina única del personal.

Unificación de nómina de personal de obra asignado a lotes.

Toda obra deberá presentar la nómina del personal que se asigna a un lote, no podrán realizarse movimientos de personal en varios lotes con nóminas generales. Cada operario deberá estar asignado al lote en el cual trabajara. Está prohibido el movimiento de operarios de un lote a otro

(*) Excepto

*Personal de contratistas con varias obras en curso como, Arquitectos o Supervisor de obra, cualquier otro operario deberá ser notificado a la administración y cambiado en su legajo la asignación del lote al que se lo trasladara.



PERSONAL DE OBRA

Todo aquel personal de obra que se encuentre trabajando 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, deberá firmar los titulares un convenio de indemnidad que será otorgado en la administración del acceso al barrio. Completar el documento “**Convenio 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 del personal 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 lote donde trabajará el operario.

TAREAS PRELIMINARES EN EL LOTE

- Subida vehicular para descarga de materiales en el lote. (Tosca o material)
- Obrador.
- Cerco obra.
- Pozo captación de agua (Recuerde que no puede utilizar la red del barrio para la obra)
- Conexión luz de obra EDESUR (Este trámite lo deben realizar en las oficinas de EDESUR en el caso de tener la red habilitada, de lo contrario deberá operar con grupo electrógeno).
- Instalación de disyuntor, térmica, caja IP65 (De ser necesaria) y cableado del pilar para la aprobación de EDESUR, esto debe ser realizado por el electricista del propietario.
- Colocación de baño químico (No se puede conectar a la red de cloacas hasta solicitar el final de obra).
- Instalación de cámara de video filmación o monitoreo.
- Iluminación en obra: Reflector o similar direccionado hacia el lote.
- Se da de alta la desratización en obra (\$4.200.- por mes)

– Presentación de planos en la municipalidad -

Procedimientos para la tramitación de la carpeta de obra.

● Adquirir la Carpeta de Construcción y completarla con los datos solicitados. Lugar: 1er. Piso, Obras Particulares de L a V de 8:00 a 14:00 hs. Valor según Ord. Fiscal y Tributaria.

● Adjuntar la documentación correspondiente según el tipo de obra y presentarla en la Dirección de Catastro para comenzar el trámite.

DOCUMENTACION

- Dos copias del plano municipal en Esc. 1:100
- Informe de zonificación expedido por planeamiento.



- Copia de escritura o boleto de compraventa
- Informe de dominio y acta de manifestación de la posesión (Si fuese presentante)

- Certificado de Amojonamiento y Deslinde (Sólo Obra Nueva a construir)

- Copia visada por comisión de arquitectura (Barrios cerrados)

- Copia de Constitución de Empresa o Estatuto y Poder de quién firma (Personas Jurídicas)

- Boleto: Cadena de titularidad completa.
Certificación notarial de las firmas del comprador y vendedor.

- Escritura (copia simple): firma y sello del notario.

- Certificado de amojonamiento registrado en Catastro

- Informe de dominio emitido con una data no menor a 6 meses

- Liberación de tasas Municipales.Lugar: PB en Inspección General, de L a V de 8:00 a 15:00 hs.

- Liberación de juzgado de faltas

- Ingresar la carpeta completa a la Dirección de Catastro para su visado. Lugar: 1er. Piso Catastro de L a V de 8:00 a 15:00 hs.
Por pase interno el expediente seguirá los siguientes pasos:



- Ingreso de la carpeta a Asesoría General de Infraestructura para la verificación de servicios y obras públicas que posea la parcela.

- Ingreso de la carpeta en la Dirección de Planeamiento para el visado correspondiente según el Código de Planeamiento vigente.

- Ingreso provisorio de la carpeta a la Dirección de Obras Particulares para el primer visado según Código de Edificación vigente.

El profesional será notificado para el retiro de la carpeta. El mismo deberá efectuar todas las correcciones realizadas por los visadores de las distintas aéreas y reingresar la misma a la Dirección de Obras Particulares. Lugar: 1er. Piso, Obras

Particulares de L a V de 8:00 a 14:00 hs.

- Abonando un 20% de la tasa de los derechos de construcción se recepcionará la carpeta y se entregará un número de anteproyecto para su

ingreso formal. El profesional podrá adjuntar los contratos y los planos visados por el Colegio Profesional correspondiente, para poder obtener el permiso de inicio de obra.

- Una vez cumplido con todas las correcciones, visados y pago del 100% de los derechos de construcción, se entregará el plano APROBADO/REGISTRADO

– Etapas de inspecciones para inicio, curso y final de obra –

Durante el plazo de obra, se realizarán etapas de verificación mediante una arquitecta a cargo de las inspecciones. Detallamos debajo el procedimiento el cual incluye a posterior de los preliminares las siguientes verificaciones:

Verificación N° 01. PEDIDO DE INSPECCIÓN:

PERMISO DEFINITIVO Y AUTORIZACIÓN DE HORMIGONADO DE FUNDACIONES.

Verificación N° 02. PEDIDO DE INSPECCIÓN:

PERMISO DE HORMIGÓN PARA LOSA INTERMEDIA EN OBRAS DE DOS PLANTAS,
PERMISO DE HORMIGÓN PARA LOSA/CARGA DE OBRAS EN UNA SOLA PLANTA
PERMISO PARA CUBIERTAS CON PENDIENTE EN OBRAS DE UNA SOLA PLANTA

Verificación N°03. PEDIDO DE INSPECCIÓN:

PERMISO DE HORMIGÓN PARA LOSA/CARGA DE CUBIERTA EN VIVIENDAS DE DOS PLANTAS. PERMISO PARA CUBIERTAS CON PENDIENTE EN OBRAS DE DOS PLANTAS.

Verificación N°04. PEDIDO DE INSPECCIÓN:



FINAL DE OBRA.

– **Procedimiento** –

En cada una de las etapas el profesional y/o propietario solicitará la inspección de obra que corresponda con 7 días de antelación, esto deberá hacerlo mediante el siguiente correo atencionalpropietariolv@inversionesalcosto.com.ar en copia al inspector de obra

Una vez realizada la misma, recibirá un informe de alta o suspensión de obra, o requerimientos para acondicionar cualquier incumplimiento en un plazo de 10 días hábiles dando aviso una vez corregidas las irregularidades se verificará y autorizará a continuar. En el caso de no acondicionar en el plazo correspondiente será sujeto a una segunda inspección para elevar un segundo informe.

Para solicitar el final de obra usted deberá presentar el formulario de final de obra, el cual puede solicitar al personal administrativo del barrio.

Costo por verificación \$25.000.- (Ajuste por IPC bimestral)

IMPORTANTE: Conexión a instalaciones complementarias:

Para acceder a la conexión de cloaca y agua únicamente estará permitido si fue presentado el pedido de final de obra.

– **ARANCELES PARA EL INICIO Y CONTINUIDAD DE LAS OBRAS** –

– **Para el inicio** –

- **Visado de Planos: \$175.000**
 - Se abona mediante transferencia al visador interviniente para el inicio del procedimiento de visado
 - 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° N°1121-04329-7 o CBU CBU2990112611210432970011)

- **Verificación Adicional: \$87.500 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: \$87.500** (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-



DOCUMENTACIÓN A ENVIAR

- 1- Plano en .dwg en formato municipal.
- 2- Renders del proyecto (al menos 2).
- 3- Comprobante de pago.
- 4- Nombre y número de cuit de quien efectuó la transferencia

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 abonarse nuevamente el mismo.

Todas las obras a visar que ya estén ejecutadas deberán abonar doble visado para ser verificadas.

NO ES POSIBLE VISAR PLANOS QUE NO RESPETEN EL REGLAMENTO

– Para la continuidad –

- **Arancel de obra:** El barrio percibe un canon mensual relacionado al servicio de acceso y mantenimiento de caminos de **\$300/ m2 de F.O.T por mes durante la duración de la obra**. A modo de ejemplo: Para una obra de 200 m2 se debitará en forma mensual \$60.000. – (Se abona en la misma cuenta que las expensas).
- **Piscina: \$30.000 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).

– CONTACTOS DEL BARRIO –

- ATENCION A PROPIETARIOS:.....
- E-MAIL: admin.lasvictorias@inversionesalcosto.com.ar
- ACCESO: