



# LOTEO PARQUE EMPRESARIAL AEROPUERTO

## ESTATUTO SOCIAL Y REGLAMENTO INTERNO

### ACTA DE CONSTITUCIÓN

#### **“Nombrar S.A.”**

En la Ciudad de Córdoba, a los ..... días del mes de ..... de 2009 siendo las ..... horas, se reúnen los Sres.: a) Parque Empresarial Aeropuerto S.A. CUIT N° 30-71036316-8 con domicilio en Paso de Uspallata 1395 Barrio San Martín de la Ciudad de Córdoba, inscripta en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la matrícula N° ..... representada en este acto por su Presidente Nombre y Apellido, DNI número ....., estado civil ....., de profesión ....., nacido el ...../...../....., con domicilio en calle ..... N° ..... B° ....., Córdoba; b) Electroingeniería Nombre y Apellido, DNI número ....., argentino, estado civil ....., de profesión ....., nacido el ...../...../....., con domicilio en calle ..... N°..... B°....., Córdoba; c) Astori ... (otro socio).....; d) Morini ... (otro socio)..... y resuelven:

**Primero:** Constituir una asociación sin fines de lucro bajo la forma de Sociedad Anónima, en los términos del Art. 3° de la Ley N° 19.550 con un capital de Pesos cantidad XXX (cantidad), dividido en XXX (cantidad) de acciones ordinarias nominativas no endosables, con derecho a un voto por Acción Clase A, de \$ 10 valor nominal cada una, y XXX (cantidad) de acciones ordinarias nominativas no endosables, con derecho a un voto por Acción Clase B, de \$ 10 valor nominal cada una, ambos tipos de acción escriturales; capital que es suscripto por los Socios de la siguiente manera: 1) Parque Empresarial Aeropuerto S.A. suscribe la cantidad de XXX (todas) Acciones Clase A de \$ 10 valor nominal cada una, por un total de \$ XXX; 2) Electroingeniería suscribe la cantidad de XXX (1/3) Acciones Clase B de \$ 10 valor nominal cada una, por un total de \$ XXX, 3) Astori suscribe la cantidad de XXX (1/3) Acciones Clase B de \$ 10 valor nominal cada una, por un total de \$ XXX; 4) Morini suscribe la cantidad de XXX (1/3) Acciones Clase B de \$ 10 valor nominal cada una, por un total de \$ XXX.

El capital suscripto es integrado en efectivo por los Socios, aportando en este acto el 25 % de la cantidad suscripta cada uno, debiendo completar el saldo dentro de los dos años contados desde la fecha del presente.

**Segundo:** La Sociedad se denominará “Nombrar S.A.” y tendrá su domicilio legal en la jurisdicción de la Ciudad de Córdoba, fijándose la sede social en Avenida La Voz del Interior Km 8 ½ “Parque Empresarial Aeropuerto”, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba.

**Tercero:** Designar como integrante del primer Directorio a: Director Titular Clase B, a XXX (datos personales), con el cargo de presidente; Director Titular Clase B, a XXX (datos personales), con el cargo de vicepresidente; Director Titular Clase A, a XXX (datos personales), Director Suplente Clase B, a XXX (datos personales) y Director Suplente Clase A, a XXX (datos personales). Los nombrados aceptan los respectivos cargos firmando el presente en prueba de ello, declarando bajo juramento que no se encuentran comprendidos en ninguno de los supuestos de prohibición e incompatibilidad que indica el Art. 264° de la Ley N° 19.550. Fijan como domicilio especial el de Avenida La Voz del Interior Km 8 ½, “Parque Empresarial Aeropuerto”, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba.

**Cuarto:** Autorizar a los Sres. Nombre y Apellido y Nombre y Apellido, con domicilio en Dirección, Córdoba, Teléfono número, a realizar, conjunta o indistintamente, los trámites pertinentes ante la autoridad de contralor a fin de inscribir la sociedad en el Registro Público de Comercio, otorgándole facultades para aceptar, rechazar y proponer modificaciones a las observaciones que efectúe la autoridad de contralor.

**Quinto:** Aprobar el siguiente Estatuto y Reglamento Interno por los que se regirá la Sociedad, el que debidamente suscripto por los Socios y certificado por Escribano Público, forma parte íntegra del presente y se transcribe a continuación:

## **ESTATUTO SOCIAL** **“Nombrar S.A.”**

### **Artículo 1º:**

**Bajo la denominación de “Nombrar S.A.”** funciona como Sociedad Anónima una asociación civil sin fines de lucro, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3º de la Ley de Sociedades N° 19.550 y tiene su domicilio en jurisdicción de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina.

### **Artículo 2º:**

**Su duración es de noventa y nueve años**, contados desde la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la Asamblea de Accionistas.

### **Artículo 3º:**

**La Sociedad tiene por objeto**, sin perseguir fines de lucro, la administración del denominado Parque Empresarial Aeropuerto, ubicado en Av. La Voz del Interior km 8 ½ de la Ciudad de Córdoba, según Plano de Subdivisión y Loteo, Dominio: Matrícula Folio Real N° 1.251.438 Propiedad N° 11-01-2.425.922/3; Parcelarios Provincial y Municipal: Plano Expediente 23.725/07 Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Dicho objeto incluye sin limitar, las siguientes actividades: a) el mantenimiento y administración de los espacios y áreas de uso común; b) la contratación, administración y control de los servicios destinados al cumplimiento del fin de la Sociedad y al fin del Parque Empresarial Aeropuerto; c) control, verificación y ejercicio del poder disciplinario en relación con el cumplimiento del Reglamento Interno y Reglamento Constructivo que rijan respecto del Parque Empresarial Aeropuerto. A los fines de cumplimentar su objeto social la Sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar actos y contratos directamente vinculados con su objeto y adquirir bienes y derechos, contraer obligaciones y ejercer actos que no sean prohibidos por las leyes y por el presente estatuto.

### **Artículo 4º:**

El capital social se fija en la suma de Pesos XXX (\$ XXX) dividido en XXX acciones ordinarias, nominativas, no endosables de Clase A de un voto por acción y XXX acciones ordinarias, nominativas, no endosables de Clase B de un voto por acción y de valor nominal Pesos XXX (\$ XXX) cada una de ellas, ambas escriturales.

Las Acciones Clase A están vinculadas a la cantidad de lotes que integran la Etapa I y II del Parque Empresarial Aeropuerto, conforme aprobación del plano de loteo realizado según la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba: Plano de Subdivisión y Loteo, Dominio: Matrícula Folio Real N° 1.251.438 Propiedad N° 11-01-2.425.922/3; Parcelarios Provincial y Municipal: Plano Expediente 23.725/07, Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba. De tal modo, corresponde una acción Clase A por cada lote que integra el Parque Empresarial.

La propiedad de las acciones Clase A están inescindiblemente unidas a la propiedad de lotes o inmuebles que integren el Parque Empresarial Aeropuerto, encontrándose prohibida su transferencia por cualquier causa o acto jurídico en forma separada a la transferencia de la propiedad del lote o inmueble de que se trate. En caso de condominio, o fallecimiento del propietario, los condóminos y herederos respectivamente deberán unificar la representación.

En cada caso de transferencia del dominio de un lote, se deberán transferir en el mismo acto la Acción A que corresponda a dicho lote.

En caso de que el lote se edifique y divida bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal, la titularidad de la acción corresponderá al consorcio de propietarios. A tal fin será obligación del socio originario establecer en el reglamento de copropiedad y administración que la Acción A será considerada un bien de uso común del consorcio, y que los gastos y contribuciones a aportar por los socios del Parque Empresarial deberán considerarse como expensas de administración y conservación de los bienes comunes del consorcio.

En caso de unión de lotes, cuando ello fuera permitido por el Reglamento y la Sociedad, no se reducirá el capital social, conservándose en este caso tantas acciones como lotes originalmente existentes se hubieran unificado.

En caso de unión y subdivisión de lotes, cuando ello fuera permitido por el Reglamento y la Sociedad, del cual resultara un número mayor de lotes que el número de lotes originales, se

procederá al aumento de capital, suscribiéndose la nueva acción por el propietario del lote resultante.

En cualquier caso de duda o controversia, resolverá el Directorio la distribución de las acciones, sin derecho a reclamo por parte de los Socios-Propietarios.

El capital puede ser aumentado por decisión de la Asamblea Ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme el Art. 188° de la Ley N° 19.550, conforme las pautas establecidas en este Estatuto.

Se estipula que en el caso de que se desarrolle la Etapa III del Parque Empresarial Aeropuerto, se procederá a ampliar el capital en tantas acciones como lotes resulten de la Etapa III, las que serán suscriptas por los propietarios de lotes de la Etapa III.

#### **Artículo 5°:**

La suscripción o adquisición de acciones importa el conocimiento y aceptación de estos Estatutos, de sus Reglamentos y de las decisiones que dentro de sus facultades adopten las Autoridades que por estos se crean.

#### **Artículo 6°:**

En caso de mora en la integración de las acciones, el Directorio queda facultado para proceder de acuerdo a lo determinado por el Art. 192° y 193° de la Ley N° 19.550, en cualquiera de sus variantes según lo estime conveniente.

#### **Artículo 7°:**

Las transferencias de acciones de Clase A deben realizarse juntamente con la transferencia de dominio de los lotes a los cuales se vinculan –conforme lo dispuesto en la cláusula cuarta- y contar con la aprobación previa del Directorio. Las acciones Clase B sólo podrán transferirse a un accionista de Clase A, previa aprobación del Directorio.

A tal fin, la solicitud de transferencia deberá informarse por escrito al Directorio, con los datos del adquirente-cesionario, y la aceptación por parte de éste de los estatutos, reglamentos y demás normas que rigen a los socios y propietarios. El Directorio deberá realizar la autorización dentro de los treinta días subsiguientes a la fecha de presentación por parte del transmitente. La falta de resolución en el plazo indicado supondrá la aprobación tácita de la transferencia.

#### **Artículo 8°:**

La administración de la Sociedad estará a cargo de un Directorio integrado por un mínimo de un miembro y un máximo de cinco miembros, siempre en número impar, según lo designe la Asamblea de Accionistas. La Asamblea debe designar suplentes en igual o menor número que los titulares y por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produzcan en el orden de su elección. Los directores en su primera sesión deben designar un Presidente y un Vicepresidente entre los accionistas de Clase B. Los Directores se elegirán por un período de dos ejercicios y son reelegibles indefinidamente. El cargo de los Directores se entiende prorrogado hasta que no sean designados los sucesores por la Asamblea de Accionistas aun cuando haya vencido el plazo por el que fueron elegidos y hasta tanto los nuevos miembros hayan tomado posesión de sus cargos. Corresponde a los accionistas Clase A la designación de un director titular y de un director suplente. Corresponde a los accionistas Clase B la designación de dos directores titulares y al menos de un suplente. En caso de que la Asamblea disponga la elección de cinco directores, corresponde a los accionistas Clase A la designación de dos directores titulares y de un director suplente al menos y corresponde a los accionistas Clase B la designación de tres directores titulares y al menos de dos suplentes. En caso de que la Asamblea disponga la elección de un director, corresponde a los accionistas Clase B su designación, junto con la del director suplente. A los fines de la designación, en la misma oportunidad en que se celebre la Asamblea Ordinaria de Accionistas, se pasará a un cuarto intermedio a fin de que cada clase de accionistas celebre Asamblea Especial para la designación de los directores. Los directores suplentes reemplazarán a los directores titulares de su misma clase.

#### **Artículo 9°:**

El Directorio funciona con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. El Presidente tiene doble voto en caso de empate.

No podrán ser Directores aquellos socios que tengan obligaciones pendientes de cumplimiento con la sociedad, o se encuentren en juicio, por cualquier causa, con la sociedad.

**Artículo 10º:**

Los directores deberán prestar como garantía, depósito en efectivo, seguro de caución, títulos públicos o acciones de otra sociedad, una cantidad equivalente a pesos tres mil (\$ 3.000). La Asamblea al designar los Directores podrá modificar el monto y la naturaleza de la garantía a constituir por los directores, la que no podrá ser inferior a pesos tres mil (\$ 3.000).

**Artículo 11º:**

El Directorio se reunirá por convocatoria del Presidente con la frecuencia que exijan los intereses de la Sociedad y por lo menos una vez cada sesenta (60) días como mínimo, también serán convocados a solicitud de un Director conforme lo previsto por el Art. 267º de la Ley de Sociedades. El Directorio tiene amplias facultades de administración y disposición, incluso las que requieran poderes especiales a tenor del Art. 1.881 del Código Civil y del Art. 9º del Decreto Ley N° 5.965/63. Podrá especialmente operar con toda clase de bancos, compañías financieras o entidades crediticias oficiales o privadas, otorgar y revocar poderes especiales y generales, judiciales, de administración u otros, con o sin facultad, de sustituir, iniciar, proseguir, contestar o desistir denuncias o querellas penales, y realizar todo otro hecho o acto jurídico que haga adquirir derechos o contraer obligaciones a la Sociedad, dentro de su objeto.

Sin perjuicio de lo establecido en los Reglamentos Internos, el Directorio tendrá en especial las siguientes facultades: a) dictar los reglamentos necesarios, según las áreas pertinentes, para completar o reglamentar el Reglamento Interno; b) fijar las contribuciones ordinarias y extraordinarias que deberán pagar lo Socios; c) realizar las contrataciones necesarias para la prestación de servicios y explotación de actividades vinculados al objeto social y al funcionamiento de la Urbanización. La representación legal de la Sociedad le corresponde al Presidente del Directorio. En ausencia o impedimento de éste sin que sea necesario justificar este hecho ante terceros, será reemplazado por el Vicepresidente.

**Artículo 12º:**

El cargo de director será ad-honorem, no recibiendo honorario alguno por su desempeño como tal, sin perjuicio de ello, estarán sujetas a reintegro, aquellas erogaciones necesariamente realizadas en el cumplimiento de sus funciones. En caso de que el Directorio designara Gerentes, los mismos tendrán derecho a emolumento, salvo que se trate de Directores en cuyo caso no tendrán derecho a cobrar remuneración alguna. No podrán ser Gerentes los titulares de Acciones Clase A.

**Artículo 13º:**

La Sociedad prescinde de la sindicatura conforme lo establecido en el Art. 284º de la Ley de Sociedades Comerciales, teniendo los accionistas los derechos conferidos por el Art. 55º de dicho cuerpo legal. No obstante, la fiscalización interna de la Sociedad en caso que se supere el extremo estipulado por el Art. 299º Inc. 2º de la Ley de las Sociedades, será llevada a cabo por un Síndico Titular y un Síndico Suplente. En ese caso el Síndico Titular o el Síndico Suplente tendrán derecho a cobrar remuneraciones. El Síndico durará en sus funciones dos ejercicios y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Artículo 14º:**

Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, en Primera como en Segunda Convocatoria darán cumplimiento en lo que respecta a publicaciones, plazos, quórum, mayorías y demás formalidades legales a las previsiones que sobre el tópico prevé la Ley N° 19.550. La Asamblea en Segunda Convocatoria podrá reunirse el mismo día fijado para la Primera Convocatoria, una hora después y su publicación se hará conjuntamente con la primera.

Toda modificación de los estatutos o de los reglamentos deberán contar, en forma previa, con la aprobación de los accionistas Clase B. A tal fin, en caso de celebrarse Asamblea con este objeto, el proyecto de modificación deberá tratado en primer lugar por los accionistas Clase B presentes y luego de aprobado, se pondrá a consideración de la totalidad de accionistas presentes.

En caso de ausencia de accionistas Clase B en la Asamblea, el proyecto de modificación podrá tratarse y aprobarse por los accionistas presentes.

**Artículo 15º:**

Los Accionistas pueden hacerse representar en las Asambleas mediante Carta Poder dirigida al Directorio, con 24 horas de anterioridad a la iniciación de la Asamblea, con arreglo a lo dispuesto por el Art. 239º de la Ley N° 19.550 o con firma certificada por un Director Titular. Para tener acceso

y formar parte del acto deberán comunicar su asistencia en forma, como una anticipación de tres días al de la fecha para la Asamblea.

**Artículo 16º:**

El ejercicio económico de la Sociedad cierra el 30 de junio de cada año, fecha en la que se confeccionaron los estados contables de acuerdo a las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas en vigencia. En ningún caso se distribuirán dividendos entre los Accionistas; en caso de que existieran utilidades, éstas se destinarán: a) el 5% hasta alcanzar el 20% del capital social, para el fondo de reserva legal; b) el 10% a reserva facultativa; c) el remanente, en la medida en que fueran realizadas y líquidas, al cumplimiento del objeto social y mantenimiento del patrimonio de la Sociedad, conforme lo determine el Directorio.

**Artículo 17º:**

Producida la disolución de la Sociedad, su liquidación estará a cargo del Directorio actuante en ese momento o de un Liquidador o Liquidadores o Comisión Liquidadora designada por la Asamblea de Accionistas. En todos los casos, si correspondiera, se procederá bajo la vigilancia del Síndico. Los bienes remanentes una vez satisfecha las obligaciones que graven el patrimonio, se destinará a un ente de existencia ideal de semejante esencia al que se constituye en este acto, sin fines de lucro cuyos estatutos se encuentren aprobados por parte de la autoridad administrativa pertinente y reconocidos como actividad exenta de gravámenes por la Administradora Federal de Ingresos Públicos, o el ente que en el futuro lo sustituya, designándose a tal fin a la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. Todo bajo la vigilancia del ente fiscalizador.

PRELIMINAR

## **REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO "Nombrar S.A."**

### **Artículo 1º:**

**Parque Empresarial Aeropuerto** (en adelante Parque Empresarial), constituye una urbanización con superficie total de 45 Has, 4.749.10 m<sup>2</sup>, según Plano de Subdivisión y Loteo, Dominio: Matrícula Folio Real N° 1.251.438 Propiedad N° 11-01-2.425.922/3; Parcelarios Provincial y Municipal: Plano Expediente 23.725/07. D.G.C. de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, cuyo propósito es ofrecer a sus propietarios y residentes una zona variada de servicios e importantes áreas verdes, para construcciones destinadas principalmente a edificios corporativos de empresas y oficinas, permitiendo el desarrollo de un ambiente laboral saludable, dentro de un entorno que respete la naturaleza y promueva la calidad de vida laboral. La actividad interna a llevar a cabo dentro del Parque Empresarial estará regida por el Estatuto de la Sociedad, el presente Reglamento Interno, el Reglamento Constructivo de Uso de Suelo e Infraestructura, y las posteriores resoluciones que emanen del Directorio, la Asamblea y de las Comisiones que por el presente se crean, siendo de cumplimiento obligatorio para todos los Socios propietarios de sus lotes, personas y cosas que en forma directa o indirecta de él dependan.

### **Artículo 2º:**

**Para acceder como Socio a la Sociedad se requiere ser Propietario** de un lote o inmueble de Parque Empresarial. Al momento de la firma de la solicitud de Socio de la Sociedad, el aspirante declarará conocer y aceptar acabadamente los Estatutos societarios de la sociedad, sus Reglamentos y las demás reglamentaciones instituidas. En este orden, los derechos y obligaciones que se instituyen en el presente reglamento, son inseparables a la calidad de socio y de propietario de inmuebles o lotes en Parque Empresarial, y no son susceptibles de abandono ni renuncia. Sólo se considerará propietario de un lote o de un inmueble a quien detente la titularidad del dominio del mismo a través de acto instrumentado en escritura pública.

### **Artículo 3º:**

**Para el mantenimiento del Parque Empresarial**, cobertura de gastos de todo tipo vinculados a bienes o funcionamiento de la sociedad, y la contratación, administración y control de los servicios que se presten para el logro del fin de la sociedad y del Parque Empresarial, como así también las inversiones necesarias para la consecución del objetivo común de la sociedad, el Directorio, además de las atribuciones que se le otorgan en el Estatuto, a partir del momento en que comience efectivamente la prestación de dichos servicios, establecerá contribuciones mensuales de pago anticipado a cargo de los socios Clase A, propietarios de inmuebles de Parque Empresarial. Dichas contribuciones no constituirán aportes societarios y deberán ser destinados a las erogaciones que las motivan. Estas contribuciones se denominarán ordinarias y quedan sujetas en cuanto a su forma de pago y sanciones por incumplimiento a lo que se estipula en el artículo 7º del presente reglamento.

A petición de socios que sean propietarios de más del 10% de la cantidad de acciones de la sociedad, se podrá acceder a la documentación respaldatoria y verificar la procedencia de los cálculos en base a los cuales se determinó la cuota o contribución.

Se hace presente que el mantenimiento de los espacios verdes y calles pertenecientes al dominio público y de uso exclusivo, corresponde a la Sociedad.

Asimismo, el Directorio podrá establecer contribuciones extraordinarias para hacer frente a gastos o inversiones extraordinarios.

En todos los casos de servicios o gastos que afecten al Parque Empresarial y cuyo consumo o incidencia no pueda ser medido en relación con cada inmueble o propietario, su importe se dividirá entre los accionistas de Clase A, en forma proporcional a la cantidad de metros de superficie del lote a que esté vinculado cada acción, conforme coeficiente que determinará el Directorio.

En todos los casos, el Directorio determinará los instrumentos que se emitirán para el pago de las contribuciones, su plazo, intereses por mora, forma de pago, y todo aspecto conducente a ello. A falta de otra disposición, las contribuciones ordinarias y extraordinarias que se fijen, se facturarán mensualmente a cada socio Clase A-propietario, antes del día 10. Su vencimiento operará indefectiblemente el día 20 de cada mes. En caso de falta de recepción de la factura, será obligación del socio solicitar la misma al Directorio o personal que ésta indique. La falta de

recepción no prorrogará el vencimiento de la factura. El Directorio podrá prever otras fechas de facturación y cobro, de acuerdo al mejor desenvolvimiento de las necesidades sociales.

Mensualmente el Directorio deberá indicar por escrito los ingresos y egresos habidos y realizados durante el mes anterior, tanto respecto de contribuciones ordinarias como de contribuciones extraordinarias.

La falta de pago de cualquier contribución, en el plazo indicado para ello, hará incurrir al socio en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa.

Se establece que los servicios a contratar estarán sujetos a las necesidades del Parque Empresarial, y al interés de los asociados, conforme resoluciones adoptadas por el Directorio o la Asamblea.

#### **Artículo 4º:**

**La calidad de Socio de la Sociedad** conferirá el derecho de libre acceso al Parque Empresarial, tanto para él, como para las personas que autorice, bajo las condiciones del presente Reglamento.

#### **Artículo 5º:**

**La calidad de Socio otorga a su titular el derecho** de uso de las instalaciones del Parque Empresarial, con las limitaciones y cargas previstas en el contrato constitutivo de la Sociedad, el presente Reglamento y las resoluciones emanadas de las Asambleas, del Directorio y de las pertinentes Comisiones. Se instituye así mismo la categoría de Socio Temporario: tal carácter ostentarán las personas que usen y/o habiten, a cualquier título, los espacios construidos de los Propietarios Socios por el término que dure la locación o la autorización de uso y/o habitación, previa aceptación en tal carácter por el Directorio, sin derecho a participar en las Asambleas. Sólo podrá ser motivo de autorización o contrato para el uso, habitación o tenencia, inmuebles construidos.

#### **Artículo 6º:**

**En el ejercicio del derecho de uso, los Socios se responsabilizan** por los daños de los bienes de la Sociedad y a los restantes Socios, por hechos propios, o de cualquiera de los integrantes de su grupo familiar, invitados, personal autorizado por el socio y personal en relación laboral directa o indirecta a cualquier título.

#### **Artículo 7º:**

**Los Socios tienen los siguientes derechos y obligaciones** con sujeción al presente Reglamento y a las normativas que instituya el Directorio, la Asamblea y las Comisiones que se establezcan: **1) Deber de hacer uso de las instalaciones**, bienes y servicios del Parque Empresarial. **2) Deber de colaborar con el mantenimiento** y engrandecimiento del Parque Empresarial. **3) Deber de establecer una forma de vida y desarrollo de la actividad profesional o empresaria acorde** con las normas de buena vecindad. **4) Derecho a presentar iniciativas, peticiones, observaciones y quejas** ante el Directorio o ante las diferentes Comisiones instituidas. **5) Deber de pagar puntualmente las cuotas** y contribuciones que correspondan, así como cualquier otra obligación que contraiga por daños y perjuicios ocasionados por el mal uso de las instalaciones del Parque Empresarial o por cualquier otro concepto. La mora en el pago de cualquier obligación del Socio para con la Sociedad se producirá automáticamente por el solo vencimiento del plazo fijado para su cumplimiento. La falta de pago de dos cuotas ordinarias consecutivas o alternadas, producirá la suspensión automática de los servicios que le brinda la Sociedad al deudor y el Directorio podrá disponer sin sustentación de trámite alguno su pérdida temporaria de la calidad de socio, hasta el cumplimiento de la obligación en mora. Incurrido en mora, el Socio deudor deberá abonar el interés punitivo que hubiera fijado el Directorio. En caso de no haberse determinado, dicho interés será igual al que cobra el Banco de la Provincia de Córdoba para operaciones de giro no autorizados en cuenta corriente y, a prorrata temporis, por cada día de mora. Asimismo el incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias mentadas, sean éstas consecutivas o alternadas, faculta al Directorio a iniciar las pertinentes acciones judiciales en contra del moroso y por vía ejecutiva en los términos del Código de Procesamiento Civil de la Provincia de Córdoba, ocurriendo como título válido la constancia de la deuda, mas su actualización monetaria e intereses, suscripta por el Presidente o Vicepresidente del Directorio junto a un Contador Público Nacional. Ante esas eventuales circunstancias la o las causas se tramitarán por ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba en forma excluyente de cualquier fuero o jurisdicción que le pudiera corresponder al socio demandado. **6) Ejercer el derecho de defensa** ante cualquier investigación que se sustancie por

inconducta. **7) Deber de prestar declaración testimonial** ante requerimiento del órgano disciplinario, y aportar toda la información que tuviere sobre los hechos informados. **8) Deber de cuidar de los bienes afectados a los servicios sociales**, dando aviso a las autoridades de la sociedad de cualquier irregularidad que observen. **9) Deber de cuidar y mantener en excelente estado de aseo, uso y conservación** los espacios construidos y los espacios verdes particulares, en un todo acorde a lo establecido en el presente reglamento, Reglamento de Uso del Suelo y Reglamento de Infraestructura. **10) Deber de contribuir al mantenimiento y conservación de los espacios comunes**, su limpieza en general y cualquier otra instalación y/o servicios existente o que en el futuro se incorpore para el beneficio común del Parque Empresarial. **11) Deber de obtener, en caso de ceder el uso de su unidad a otra persona** a cualquier título que fuera, la aceptación a las obligaciones derivadas del estatuto y reglamentos, **12) Deber de mantener el inmueble de que sea titular en correcto estado de conservación**, limpieza e higiene, de manera tal que no afecte negativamente sobre otra unidad, ni sobre los espacios comunes del Parque Empresarial. **13) Deber de permitir el ingreso del Gerente que designe el Directorio, al inmueble de que sea titular**, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente a criterio de la Administración, para el efectivo cumplimiento del presente Reglamento Interno, Reglamento de Uso del Suelo y Reglamento de Infraestructura. **14) Deber de cumplir las indicaciones establecidas en el Reglamento de Infraestructuras y Reglamento de Uso del Suelo y Construcción.** **15) Por ninguna circunstancia, podrá ser utilizada la vereda como estacionamiento**, ni lugar de carga y descarga, mudanzas, de cualquier índole. **16) Deber de circular con automotores por los espacios comunes respetando la legislación vigente.** **17) Deber de vigilar la correcta y racional utilización de agua y energía eléctrica** que se emplee para los servicios; mantener en perfectas condiciones de uso y funcionamiento los artefactos empleados al efecto. **18) El Directorio y la Asamblea de Socios están facultados para modificar el presente Reglamento Interno.**

#### **Artículo 8º:**

**Son derechos y obligaciones inherentes solamente a la calidad de Socio**, además de las enumeradas en el artículo precedente, las siguientes: **a)** Autorizar la entrada de visitas, haciéndose solidaria y civilmente responsable de la conducta y de los hechos que las mismas observen dentro del Parque Empresarial. **b)** Informar y avalar al Directorio en forma escrita las condiciones y calidades de las personas que presente como aspirante a socio.

Las personas que presten servicios de cualquier naturaleza que fuere, ya sea en relación de dependencia con la Sociedad o contratados no serán considerados invitados a los efectos de este reglamento, y podrá prohibirse su ingreso por disposición del Directorio, por razones fundadas en motivos de seguridad debidamente justificados.

#### **Artículo 9º:**

**Queda expresamente prohibido dentro del ejido del Parque Empresarial:** **1) Realizar, permitir o facilitar la ejecución de cualquier acto contrario a la moral, buenas costumbres y buena vecindad**, en forma pública o privada; como así también desarrollar cualquier conducta o hecho que altere la normal y pacífica convivencia debida entre los residentes del Parque Empresarial, o que implique la comisión de delito o contravención conforme a la legislación vigente. A los fines de asegurar el debido derecho de defensa, el Directorio reglamentará el procedimiento a aplicar a los fines de las formulaciones de los descargos y denuncias por parte de los socios en lo atinente a lo estatuido en el presente artículo. **2) Guardar o depositar toda clase de materiales explosivos, inflamables, asfixiantes, o que de cualquier modo signifiquen un riesgo a la salud o bienes de terceros.** **3) Obstruir espacios comunes del Parque Empresarial**, depositando o colocando materiales, mercaderías, objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética o buen aspecto o que impliquen daño, molestia, inconveniente o perjuicio a otros usuarios. **4) Producir, permitir, consentir o tolerar la producción de ruidos**, sonidos, gritos, juegos o disturbios que afecten la normal tranquilidad dentro del predio. Utilizar aparatos de radio, televisión, instrumentos musicales y/o de resonancia; producir trepidaciones, vibraciones, olores o emanaciones de humo o vapores u obras, cualquiera sea la causa que los motive, cuando por su continuidad, habitualidad, intensidad, contaminación o frecuencia afecten la normal y sana convivencia dentro del Parque Empresarial. **5) Practicar mudanza alguna, sin la previa autorización escrita** del Directorio, Administración, Gerente ó Intendente, en la cual constará bajo qué condiciones y bajo qué garantías se realizará la misma; así como la entrada y salida de equipos, muebles u objetos de tamaño no habitual. **6) Requerir al personal de trabajo del Parque Empresarial, dependiente de la Sociedad, la realización de actividades**, trabajos o servicios de carácter particular en horario laboral, salvo

situación de urgencia que así lo justifique. **7) Depositar bolsas de residuos u otros objetos en espacios comunes no destinados a tal fin.** El socio o residente deberá tratar sus residuos sólidos urbanos según la normativa oficial vigente de acuerdo a horarios, modalidad y lugar establecido por el organismo respectivo. **8) Poseer cualquier tipo de animal doméstico en la unidad o permitir el ingreso** de terceros con animales al Parque Empresarial. Se prohíbe erigir y materializar corrales para animales. **9) Romper, excavar, perforar los retiros verdes, calles y aceras** con cualquier propósito, incluso si se trata de instalar cañerías o cables subterráneos de cualquier clase, cuando las acciones no hayan sido aprobadas por el Directorio, Comisión de Arquitectura ó Comisión de Infraestructura, **10) Realizar picnic, comidas campestres, actividades deportivas, instalaciones de carpas** u otros similares en los retiros verdes de los lotes, en áreas comunes y en espacios verdes públicos no previstos para tal fin, salvo expresa autorización del Directorio, Administración, Gerente ó Intendente. **11) Podar, cortar, destruir o incinerar especies vegetales existentes** o que forman parte de la parquización del Parque Empresarial. **12) Evacuar cualquier tipo de fluido a la calle** o a espacios comunes del Parque Empresarial, salvo cuando su origen sea pluvial. **13) Mantener el lote en estado de abandono**, por lo que el Socio Propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la Sociedad realizará dichas tareas por cuenta y orden, y a cargo del Socio Propietario infractor. **14) Realizar cualquier tipo de actividad publicitaria, por cualquier medio de comunicación dentro del lote**, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio, la cartelería institucional propia y carteles reglamentarios de obra. **15) Obstaculizar total o parcialmente el normal fluido de tránsito vehicular** de las calles internas del Parque Empresarial. **16) Conducir sin licencia vehicular habilitante, seguro de responsabilidad civil** contra terceros obligatorio y circular superando la velocidad de 30 km/h en las calles internas del Parque Empresarial. **17) Establecer estacionamiento de automóviles u otros vehículos** (motos, bicicletas, etc.) en espacios que no hayan sido designados para ese fin dentro del Parque Empresarial.

#### **Artículo 10º:**

**Son atribuciones y deberes del Directorio** además de las fijadas en el Estatuto, las siguientes: **a) Dictar disposiciones necesarias para completar el Reglamento Interno**, sin perjuicio de someterlo luego a ratificación de la Asamblea en caso de considerarlo oportuno y conveniente; ejecutar las resoluciones de asamblea, cumplir y hacer cumplir los estatutos, reglamentos y disposiciones que de él o las Comisiones emanen, interpretándolos en caso de dudas. **b) Nombrar el personal necesario** para el cumplimiento de los fines sociales, fijando sus remuneraciones o sueldos por todo concepto, determinando sus obligaciones, suspenderlos o destituirlos. Las designaciones no podrán recaer en Socios, salvo disposición en contrario de la totalidad de los miembros del Directorio. **c) Presentar a la Asamblea Ordinaria la memoria, el balance general**, el estado de resultados y el inventario, los cuales deberán ser puestos a disposición de los socios con una antelación de 15 días a la fecha fijada para la asamblea. **d) Designar los integrantes de las Comisiones** que por la presente se instituyen. **e) Resolver las reclamaciones interpuestas** por los Socios con relación a sus derechos y obligaciones. **f) Dictar las normas complementarias** que regulen las actividades de la institución. **g) Llevar el Libro de Actas de Sesiones** de Asamblea y Órgano de Administración, las que deberán ser publicadas o difundidas en pizarras erigidas al efecto, para conocimiento de los accionistas. **h) Preparar un presupuesto general anual** tentativo de ingresos y egresos. Dicho presupuesto no será vinculante a efecto alguno. **i) Actuar, con por lo menos, dos de sus miembros, como tribunal** o comisión de disciplina.

#### **Artículo 11º:**

**El Directorio se encuentra facultado para delegar la dirección de las actividades sociales en las Comisiones** que infra se especifica, a las cuales atribuirá las facultades para su funcionamiento, sin perjuicio de intervenir con desplazamiento de sus miembros en caso de estimarlo necesario y a su solo criterio.

#### **Artículo 12º:**

A tenor de lo normado en el presente Reglamento Interno quedan instituidas las siguientes comisiones:

- a) Comisión de Disciplina
- b) Comisión de Arquitectura.
- c) Comisión de Infraestructura.
- d) Comisión de Relaciones Públicas, Eventos y Actividades Sociales.

Las funciones que cumplirán y desarrollarán las Comisiones citadas serán fijadas por el Directorio, excepción hecha para aquellas a las que se le estipulan funciones en el presente Reglamento Interno.

**Artículo 13º:**

**Cada Comisión será integrada**, a excepción de la Comisión de Disciplina, por un miembro del Directorio y dos Socios designados por este último, durando en sus funciones dos años sin perjuicio de reelección. Las Comisiones deberán quedar integradas en la medida que las necesidades de evolución del Parque Empresarial así lo requieran, operando en tal carácter el Directorio, hasta su efectiva constitución. Cada Comisión propondrá su reglamento y lo elevará al Directorio para su aprobación y al cierre de cada ejercicio elevará a ese cuerpo una reseña de sus actividades para facilitar la confección de la correspondiente memoria. Cada comisión será responsable del buen desarrollo de las actividades a su cargo y del cuidado de los bienes asignados o que se afecten a su servicio. Las funciones que desempeñen los miembros de las comisiones serán ad-honorem.

**Artículo 14º:**

**La Comisión de Disciplina** se conformará de acuerdo a lo dispuesto en el presente Reglamento Interno y al término de duración de las funciones de sus miembros será de dos años, sin perjuicio de reelección. Dicha Comisión ejercerá el poder disciplinario a cuyos efectos podrá aplicar a los socios infractores sanciones de apercibimiento, multa, suspensión o expulsión, sea en forma conjunta o independiente.

**Artículo 15º:**

**Para el desempeño de sus funciones la Comisión de Disciplina** tendrá las siguientes atribuciones y deberes: **a)** Nombrar de su propio seno un Presidente y un Secretario. **b)** Proponer su propio reglamento a la Asamblea de Socios para su aprobación. **c)** Respetar estrictamente el derecho de defensa de los Socios, quienes deberán efectuar su descargo dentro de los diez días corridos a partir de la comunicación de la apertura del Sumario de Actuaciones. **d)** Realizar todas las investigaciones convenientes para esclarecer los hechos sometidos a consideración. **e)** Requerir toda la información que estime necesaria para determinar con exactitud los hechos investigados. En la graduación de las sanciones, como asimismo en su calificación, deberán ponderarse los antecedentes del socio, la gravedad del hecho investigado y las resoluciones tomadas en casos análogos. En todos los casos comunicará inmediatamente la resolución al Directorio, quien la notificará a los interesados, dispondrá su publicación una vez firme y arbitrará los medios para su cumplimiento. Toda sanción, salvo la multa, será recurrible con efecto suspensivo por ante la primer Asamblea de Socios que se convoque. A los fines de la aplicación del régimen disciplinario se imputarán al socio las infracciones cometidas por su personal directivo o dependiente.

**Artículo 16º:**

**La sanción de apercibimiento** se aplicará en los casos de falta leves e implica un llamado de atención con el fin de evitar la repetición. Las multas las establecerá el Directorio, a través de una resolución general. En caso de sanción de multa, la misma se determinará en función de la gravedad del incumplimiento y la existencia de reincidencia por parte del Socio. El monto fijado integrará la liquidación de las contribuciones del mes siguiente al de su aplicación. En los casos de infracciones al Reglamento de Uso del Suelo y Construcción, o que impliquen conductas de ejecución continuada, la multa podrá establecerse por día hasta que finalice el incumplimiento, sin perjuicio de la intimación que podrá efectuarse para el cumplimiento del Reglamento u otras medidas a tal efecto previstas en el Estatuto, Reglamento o resoluciones del Directorio. La sanción de suspensión, que podrá ser por tiempo determinado o mientras subsista la infracción sancionada, se aplicará a los casos de mayor gravedad o reincidencia. El suspendido no podrá recurrir ni hacer uso de las instalaciones comunes del Parque Empresarial durante el tiempo que dure la suspensión, sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones respecto al pago de la cuota ordinaria. La sanción de expulsión importa la pérdida de la calidad de Socio por las razones cuya gravedad o la naturaleza de los hechos imputados lo justifiquen. El Directorio, así mismo, podrá disponer la suspensión provisoria del Socio hasta tanto la Comisión de Disciplina se expida o imponer multas a Socios y terceros por infracciones cometidas dentro del ejido de la urbanización del Parque Empresarial.

**Artículo 17º:**

**La falta de pago de las multas** facultará a la sociedad a demandar su pago por vía judicial, conforme a lo establecido en el Art. 7º del presente Reglamento.

**Artículo 18º:**

**Las sanciones de suspensión o expulsión** afectan al Socio en su calidad de tal y respecto al uso de las instalaciones comunes del Parque Empresarial. Su condición de Socio o Propietario y la obligación del pago de las contribuciones que fije el Directorio en nada se modifica por la aplicación de aquellas sanciones.

**Artículo 19º:**

**El recurso al que se refiere el Art. 15º. In fine** podrá ser interpuesto por el socio sancionado dentro de los 15 días corridos contados a partir de la fecha de su notificación y por ante la Comisión de Disciplina. En caso de multas, el recurso en cuestión tendrá carácter devolutivo, debiendo el Socio en el momento de su interposición acreditar el pago del importe correspondiente.

**Artículo 20º:**

**La Comisión de Arquitectura** tendrá a su cargo en forma excluyente de otra función la de operar, conjuntamente con un Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil designado por el Directorio, como informante y asesora de todo lo referido al cumplimiento del Reglamento de Uso del Suelo y Construcción que da cuenta el presente Reglamento.

**Artículo 21º:**

**La Comisión de Infraestructura** tendrá a su cargo en forma excluyente de otra función la de operar, conjuntamente con un Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil designado por el Directorio, como informante y asesora de todo lo referido al cumplimiento del Reglamento de Infraestructura que da cuenta el presente Reglamento.

**Artículo 22º:**

**La Administración del Parque Empresarial tendrá las siguientes funciones y obligaciones:**

El Directorio podrá designar un Administrador, con funciones de gerente general, y a los fines de ejercer las funciones ejecutivas que se dispongan en el Reglamento o por resoluciones del Directorio. El mismo funcionará indistintamente bajo la designación de "Administrador" o "Administración". En caso de ser nombrado, serán sus funciones:

Cumplir y hacer cumplir estrictamente dentro del predio del Parque Empresarial lo establecido en el presente Reglamento Interno y toda indicación emanada del Directorio y de cualquiera de sus Comisiones por él instituidas; atender con solicitud cualquier denuncia por violación a las normas indicadas en los puntos establecidos en el presente, comunicar en lo respectivo a las diferentes Comisiones y actuar en consecuencia según su responsabilidad e injerencia; arbitrar los medios necesarios para lograr que el personal que trabaja para el Parque Empresarial, dependiente y/o contratado por "Nombrar S.A.", cumpla fielmente sus obligaciones y acuerdos establecidos con la sociedad; inspeccionar los terrenos del Parque Empresarial, inclusive todas las edificaciones que allí se construyan, toda vez que sea necesario, para la ejecución de trabajos que beneficien a la urbanización, respondiendo a las reglamentaciones establecidas en el presente Reglamento Interno y a razón de preservar de daños por lo que todo factor pueda ocasionar a cualquiera de sus partes constituyentes. La Administración llevará un Libro de Actas donde quedarán consignadas las resoluciones de la Asamblea de Socios propietarios y un Libro de Administración donde quedarán consignados las sumas recaudadas e importes abonados con detalle de procedencia; ambos libros rubricados por autoridad competente serán presentados regularmente a las distintas Comisiones como así también presentadas al Directorio.

**Artículo 23º**

**El Gerente del Parque Empresarial tendrá las siguientes funciones y atribuciones:**

Igualmente, podrá designarse un Gerente Operativo, con las siguientes funciones: Acatar y cumplimentar las órdenes recibidas directa y exclusivamente de la Administración; desempeñar su trabajo conforme a lo establecido de carácter general sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el Directorio, la Administración o la Asamblea de Socios, en uso de las facultades que le competen; vigilar y hacer cumplir el presente Reglamento Interno tanto en áreas de actividades y uso común como privado; comunicar de inmediato a la Administración el conocimiento de toda violación del Reglamento Interno; mantener en perfecto estado de aseo y conservación las

partes y espacios comunes del predio, efectuando las tareas respectivas de control asignadas a su cargo en los horarios y en los días fijados al efecto; velar y cuidar del correcto y debido funcionamiento de las instalaciones de servicios que el Parque Empresarial provee a sus Socios propietarios; garantizar el debido y normal funcionamiento de los ingresos vehiculares y peatonales, haciendo respetar las condiciones establecidas por el presente Reglamento Interno; exigir a los Socios propietarios la previa y pertinente autorización escrita, emanada de las diferentes Comisiones respectivas, para la ejecución de actos, eventos, construcciones o instalaciones de servicio dentro del predio; arbitrar los medios para hacer cumplir el ejercicio de la vigilancia sobre todas las partes y espacios comunes del Parque Empresarial según indicaciones recibidas de la Administración; realizar y cumplimentar todos los servicios inherentes a su función dentro de las atribuciones que le son asignadas; mantener actualizada y presentar ante la Administración del Parque Empresarial un "Acta Diaria" conjuntamente con sus "Planillas de Actividades", donde se establecen los quehaceres cotidianos, detallados según actividades y horarios, implementados para esclarecer el cumplimiento de las órdenes emanadas de la Administración, como así también todas las observaciones pertinentes al funcionamiento general y particular del Parque Empresarial, personal de trabajo, Socios Propietarios, usuarios y todo otro evento o fenómeno fortuito que allí se genere.

#### **Artículo 24°:**

**El Socio, perderá la condición de tal cuando deje de ser Propietario del lote** o inmueble que forma parte del Parque Empresarial, conforme se estipula en el estatuto de la Sociedad y tal como se establece en este Reglamento Interno, *"para ser Propietario de lotes o inmuebles del Parque Empresarial se requiere ser Socio de la Sociedad"*, y toda transferencia de dominio de dicho lote o inmueble deberá practicarse en forma conjunta con el carácter de Socio y viceversa. En todos los casos y luego de obtenida la aprobación del Directorio, el Socio deberá comunicar de modo fehaciente al Directorio la venta y/o transferencia de lote o inmueble y acciones vinculadas a él, acompañando copia de la escritura correspondiente. En caso de venta o transferencia, se obliga a incluir en el instrumento respectivo la adhesión del comprador al Estatuto y al presente Reglamentos Interno. En caso de incumplimiento, el Socio vendedor quedará obligado al cumplimiento de Estatuto –entre ellas el pago de las contribuciones que se establezcan-, quedando suspendido en el ejercicio de sus facultades estatutarias hasta tanto subsane la omisión. En caso de locación del inmueble, el socio se obliga a incluir en el instrumento jurídico por el cual ceda el uso y goce del inmueble y/o lote, la obligación de aceptar y cumplir las disposiciones contenidas en el Estatuto Social, el presente Reglamento Interno, y las demás reglamentaciones que se instituyen. El Propietario del inmueble y/o lote objeto de cesión en su ocupación, uso y goce mantendrá sus derechos y obligaciones como Socio de la Asociación. Asimismo, en caso de ejecución forzosa de lote o inmueble, o pérdida del dominio por cualquier causa o título jurídico, incluida la venta sin cumplir con la transferencia de las acciones vinculadas –sin perjuicio de la aplicación del primer párrafo-, se reputará que la Sociedad podrá adquirir las acciones en términos del Art. 220° Inc. 2° de la Ley de Sociedades. Atento al carácter inescindible de las acciones y el inmueble, y el objeto de la Sociedad, en estos casos se reputa, sin admitir prueba en contrario, la plena aceptación del Socio a dicha venta, estableciéndose el valor de adquisición será el valor nominal de las acciones, renunciando el Socio a cualquier reclamo de mayor valor. Asimismo, en estos casos se reputa la tácita autorización del Socio para el registro de la transferencia de las acciones y la emisión de un nuevo título, a sus efectos. En este caso, los Socios renuncian a ejercer derecho de preferencia, debiendo enajenarse las acciones al nuevo propietario del lote.

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION "Nombrar S.A."**

### **Artículo 25° - REGLAMENTACIÓN SOBRE CONSTRUCCIÓN**

**La presente reglamentación sobre Uso del Suelo, Infraestructura y construcción, integrante del presente Reglamento Interno**, tiene por finalidad establecer la normativa general y específica a que se deberán atener los socios de la Sociedad y propietarios de lotes del Parque Empresarial, a los fines de la realización en sus predios y en el predio de la urbanización, de cualquier tipo de obra de arquitectura, sea ésta nueva, ampliación, modificación, etc. que tenga por finalidad la modificación o alteración total o parcial de las condiciones existentes al momento de su iniciación. La nómina de tipos de obras antes citadas no es taxativa, sino meramente enumerativa, debiendo entenderse que cualquier obra de cualquier tipo se encuentra regida por la presente reglamentación. El ámbito de aplicación del presente Reglamento Constructivo se encuentra circunscripto a la ETAPA I y II correspondientes a las parcelas individuales de los Socios Propietarios de los lotes según Plano de Subdivisión y Loteo de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, Dominio: Matrícula Folio Real N°1.251.438 - Propiedad N° 11-01-2.425.922/3 y parcelario provincial y municipal: Plano Expediente 23.725/07 D.G.C., como así mismo a los espacios de uso común del Parque Empresarial o lo que en el futuro, de una u otra forma, a alguna de dichas modalidades se incorporen. Serán deber de aplicación a esos efectos, a más de las disposiciones del presente Reglamento, el cumplimiento total a las disposiciones y normativas municipales que establece el Código de Edificación, Ordenanzas de Uso del Suelo y leyes en vigencia, como así también cumplimentar con las modificaciones que en el futuro se pudieren dictar sobre la presente norma. La autoridad de aplicación de la presente Reglamentación será el Directorio conjuntamente con sus asesores Arquitectos e Ingenieros y la Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura una vez estas constituidas efectivamente. Toda obra a erigirse en el predio, sea en parcelas individuales o de uso común, previo a su ejecución, deberá ser aprobada previamente por la autoridad oficial competente y luego por los organismos antes citados. Ante incumplimiento de ello y previo dictamen de los organismos citados, el Directorio de la Sociedad podrá volver las cosas a su estado anterior por cuenta y orden y a cargo del Socio infractor.

### **Artículo 26°:**

**Todo proyecto de obra edilicia a materializar en los predios del Parque Empresarial**, deberá ser realizado conforme a las ordenanzas emanadas de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y sus decretos reglamentarios, a toda reglamentación oficial vigente y a la presente reglamentación. Toda obra a erigir en dichos predios deberá atenerse a las mismas reglamentaciones de control establecidas.

### **Artículo 27°:**

**Para la aprobación de las obras por el Directorio** será requisito indispensable no adeudar monto alguno por cualquier concepto de sociedad.

### **Artículo 28°:**

**El procedimiento que deberán seguir los Socios Propietarios para la aprobación de los proyectos de las edificaciones a erigir en los lotes del Parque Empresarial** deberá ser el siguiente:

1°) Presentación del Anteproyecto ante el Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura, siempre y cuando éstas se encuentren constituidas, para consensuar criterios para su aprobación. 2°) Presentación del Proyecto por ante la Municipalidad para su aprobación oficial y cumplimiento de toda la normativa correspondiente. 3°) Presentación ante el Directorio, Comisión de Arquitectura, Comisión de Infraestructura toda documentación que requiera la Municipalidad de Córdoba para la Aprobación del Proyecto y el correspondiente Estudio de Suelos del lote. El Directorio y/o las Comisiones podrán solicitar al interesado la documentación adicional que consideren necesaria para evaluar adecuadamente el proyecto sometido a consideración. Si vencido el plazo de quince (15) días contados desde la fecha de presentación de la documentación ante los nombrados organismos, la misma no fuere observada o denegada, se considerará aprobada. 4°) Con la aprobación del proyecto emanada de la Municipalidad de Córdoba, los interesados deberán solicitar al Directorio el "Permiso de Construcción" que tendrá la vigencia temporal necesaria para el desarrollo acabado de la obra. Dicho permiso temporario de construcción

podrá prorrogarse en caso de necesidad y a solicitud del Socio Propietario y a solo criterio de aprobación por parte del Directorio. La iniciación de las obras deberá comunicarse en forma escrita expresa al Directorio, y las mismas no podrán ser interrumpidas salvo causas debidamente fundamentadas a criterio del Directorio. En los casos de suspensión y/o interrupción de la obra, el Socio Propietario estará obligado a adoptar los recaudos que fueren necesarios a los fines de evitar que la construcción origine peligros, obligándose asimismo, a mantener la misma en condiciones de higiene y aspecto aceptables a criterio del Directorio, quien podrá exigir la adopción de aquellas medidas que crea conveniente a los fines de hacer cumplir las presentes obligaciones.

**Artículo 29º:**

**Será de competencia exclusiva al Socio Propietario** de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas correspondientes a su lote, como asimismo el mantenimiento correspondiente a las respectivas cunetas, las que se entregarán construidas terminadas con bordes suaves y curvos. El mantenimiento de las calzadas y áreas verdes públicas será a cargo de la Sociedad.

**Artículo 30º:**

**Para la parquización de los lotes individuales**, el Socio Propietario deberá presentar el proyecto correspondiente para su aprobación por parte del Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura siempre y cuando éstas se encuentren constituidas, junto a demás requerimientos de tramitación del Proyecto. Si vencido el plazo de quince (15) días corridos contados desde la presentación de la documentación ante el Directorio, la misma no fuere observada o denegada, se considerará aprobada. Asimismo, se deberá: 1) dar prioridad a la forestación ornamental; 2) implementar el uso equilibrado de las especies caducas y perennes, evitando el uso de especies con inconvenientes fitosanitarios o de fructificación profusa; 3) utilizar cercos vivos para materializar límites con especies que cumplan durante todo el año con tal fin y según lo establecido al respecto en el presente reglamento; 4) evitar la tala y poda indiscriminada de especies arbóreas existentes en los terrenos.

**Artículo 31º:**

**Queda expresamente prohibido:** a) Iniciar obras sin la autorización Municipal y del Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura, siempre y cuando éstas se encuentren constituidas. b) Erigir corrales para animales. c) Modificar el proyecto aprobado sin la autorización del Directorio o de sus comisiones. d) Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores. e) Circular por lotes vecinos. f) Mantener el lote en estado de abandono, por lo que el Socio Propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la Sociedad realizará dichas tareas por cuenta y orden, y a cargo del socio infractor. g) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio.

**Artículo 32º:**

**Para el inicio de las obras o estudios preliminares en el terreno**, el Socio Propietario deberá informarlo al Directorio, a través de la Administración del Parque Empresarial y por medio de una carta solicitud que exprese y detalle las condiciones de los trabajos a realizar y las personas que ingresarán a dicha urbanización para sus cometidos. Dicho personal deberá permanecer en el lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral señalada y se dirigirá al mismo por las vías de circulación pública establecidas. El Socio Propietario será responsable por los daños que por actos u omisiones dicho personal produzca dentro del predio del Parque Empresarial.

**Artículo 33º:**

**La materialización de una casilla de obra y un sanitario será necesaria para iniciar toda obra;** a tales efectos se deberá presentar conjuntamente con la solicitud de inicio de obra un croquis de ubicación con el mencionado equipamiento dentro del lote.

**Artículo 34°:**

**La falta de cumplimiento de las obligaciones del presente Reglamento Constructivo**, por parte de los Socios Propietarios, facultará a la Sociedad para: a) Volver a su estado anterior lo hecho en infracción a lo aquí instituido, por cuenta y orden y a cargo del Socio Propietario respectivo. b) Imponer una multa diaria equivalente al 0,2% (dos por mil) del valor del lote y a *prorrata temporis* hasta que se subsane la situación. c) Impedir el ingreso del personal de obra al predio del Parque Empresarial.

**Artículo 35°:**

**El presente Reglamento Constructivo podrá ser ampliado o modificado** por el Directorio o la Asamblea conforme las facultades reconocidas en el presente y en el Estatuto de la Sociedad. Parque Empresarial Aeropuerto S.A. se reserva el derecho a realizar modificaciones o cambios en el uso del suelo de la urbanización en virtud de mejoras o nuevos aportes al Plan Maestro o Máster Plan original.

PRELIMINAR

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION Y USO DEL SUELO**

### **Artículo 36°: LOTES DE LA URBANIZACIÓN.**

**36.1. Para hacer uso del lote**, como así también para dar inicio a las obras para su construcción, el Socio Propietario solo estará habilitado tras el acto de “Posesión” del Lote, a través de su “Acta de Posesión” correspondiente firmada y según lo establecido en el Art. 2 del presente Reglamento Interno.

**36.2. La Unión de Lotes** solo será posible cuando dos o más lotes se fusionen en uno solo.

**36.3. La Subdivisión de Lotes** solo estará permitida para integrar una “Unión de Lotes” que aumente o incremente la superficie de los lotes colindantes.

### **Artículo 37°: DEFINICIONES** (ver Gráfico I)

**37.1. Línea Municipal (L.M.):** Se define como Línea Municipal a la línea que divide el dominio público del dominio privado de cada lote.

**37.2. Línea Eje Medianero (E.M.):** Se define como Línea de Eje Medianero a la línea que divide el dominio privado entre dos lotes vecinos contiguos; puede existir Línea Eje Medianero Lateral (E.M.L.) y también de Fondo (E.M.F.)

**37.3 Línea de Edificación (L.E.):** Línea cuyo trazado es paralelo a la línea Municipal y determina el límite mínimo de distanciamiento para materializar la fachada principal de la edificación.

**37.4. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** Coeficiente resultante del cociente entre la máxima superficie cubierta edificable sobre el terreno y la superficie total del terreno.

**37.5. Factor de Ocupación Total (F.O.T.):** Coeficiente resultante del cociente entre la máxima superficie cubierta edificable total y la superficie total del terreno.

**37.6. Altura de edificación:** Distancia vertical, expresada en metros, comprendida entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo y coincidente con el último punto construido en altura de la edificación.

**37.7. Retiro o Distanciamiento:** Franja de espacio mínimo, libre de construcción, comprendida entre un deslinde (línea de Eje Medianero Lateral, Eje Medianero de Fondo, Línea Municipal) y la línea de edificación ó el punto de la edificación más cercano.

**37.8. Retiro de Frente:** Franja de espacio libre de construcción, sobre el frente del lote, comprendida entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.)

**37.9. Retiro Lateral:** Franja de espacio libre de construcción, sobre los laterales del lote, comprendida entre la línea de Eje Medianero (L.E.M.) y el punto más cercano de la fachada lateral de la edificación.

**37.10. Retiro de Fondo:** Franja de espacio libre de construcción, sobre el fondo del lote, delimitada entre la línea de Eje Medianero de Fondo (L.E.M.F) y el punto más cercano de la fachada posterior de la edificación.

**37.11. Retiro sobre rasante:** Retiro efectuado sobre la línea de suelo natural del terreno.

**37.12. Retiro bajo rasante:** Retiro efectuado bajo la línea de suelo natural del terreno, a nivel subterráneo del lote.

**37.13. Rasante:** Limite superficial base ó del suelo natural del lote.

**37.14. Suelo natural:** Estado natural del terreno, anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

### **Artículo 38°: ZONIFICACIÓN Y USOS** (ver gráfico VIII)

**38.1.1 Para todo tipo de uso especial** que no estuviera especificado en el presente Reglamento será el Directorio, y la Comisión de Arquitectura quien autorice su validez.

#### **38.2. ÁREAS DE USO PÚBLICO**

**En las áreas de uso público como verdes, peatonales, vehiculares, etc. no estará permitido materializar construcciones de ningún tipo**, sólo aquellas excepciones que sean necesariamente complementarias a su uso específico tales como: control de accesos, fuentes de agua, obras de arte, mobiliario y equipamiento urbano, etc. y cuyas condiciones de materialización reciban la aprobación y autorización del municipio y del Directorio de la sociedad. Parque Empresarial Aeropuerto S.A. se reserva el derecho de usufructo por el uso del espacio público dentro del predio del Parque Empresarial haciendo efectivo el pago del correspondiente canon económico al municipio respectivo.

### 38.3. ÁREA – TECNOLÓGICA

**Usos permitidos y sin limitar:** Oficinas en general para Logística Empresarial, Comunicación Empresarial, Informática, Software, Infraestructura Tecnológica no contaminante, Centro de Inteligencia de Negocios, Gestión Comercial, Gestión Ambiental, Marketing Estratégico, Gestión de Exportación / Importación, Gestión Administrativa, Producción Económica, Gestión Integral para Empresas Industriales, Gestión Agropecuaria, Ingeniería en Telecomunicaciones, Mercado Corporativo, Soporte Técnico de Internet, Gestión de Procesos Productivos, etc.

**Superficie de construcción mínima:** 35% de la superficie del F.O.T.

**Ocupación de suelo F.O.S.:** 50 %

**Coefficiente F.O.T.:** 1.5

**Retiro de Frente:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro de Fondo:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro Lateral:** mínimo 4 m y 6 m sobre rasante; mínimo 1 m bajo rasante.

**Altura de edificación:** Máximo cota +511,25 m. s/nm (sobre el nivel del mar)

**Estacionamientos:** Mínimo 1 cada 35 m<sup>2</sup> de superficie útil cubierta total sobre rasante.

**Cerramiento:** No permitido sobre el retiro de frente, sí permitido sobre laterales y fondo.

### 38.4. ÁREA MIXTA – COMERCIAL / OFICINAS

**Uso Comercial permitido y sin limitar:** Establecimientos destinados a compraventa de mercadería como Centro de Compras, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares, Biblioteca, Librería, Centro cultural, Sala de Conciertos y Espectáculos, Centro de Eventos y Convenciones, Difusión y Exposición, Cine, Teatro, Auditorio, Recintos destinados al Deporte, Centro Deportivo, Gimnasio, Piscina, Mini Golf, Centro de Entretenimientos, Turismo, Club Social, Instituciones Financieras y Administrativas, Bancos, Escribanías, Correos, Oficinas de Seguros, Centro Médico, Dental, Spa, Moda e Indumentaria, Productos Artesanales, Provisión de Alimentos y Gastronomía, Servicios de reparaciones de objetos diversos, Estacionamientos públicos o privados, Bar / Cafetería, Servicentro, etc.

**Usos para Oficina permitidos y sin limitar:** Empresas de comercio exterior / interior, Compañías Multinacionales, Oficinas en general: públicas o privadas, profesionales, administrativas, financieras y de seguros, Showroom comerciales cuyos usos permitidos serán: Comercio mayorista de bienes no perecibles, exposición de productos, Servicios de Sistemas de seguridad privado, Centros de Investigación Científica o Tecnológica, Centros Educativos en general, Capacitación Profesional, Idiomas, etc.

**Superficie de construcción mínima:** 35% de la superficie del F.O.T.

**Ocupación de suelo F.O.S.:** 30% y 35%

**Coefficiente F.O.T.:** 1.5

**Retiro de Frente:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro de Fondo:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro Lateral:** mínimo 4 m y 6 m sobre rasante; retiro mínimo 1 m bajo rasante.

**Altura de edificación:** Máximo cota +511,25 m s/nm (sobre el nivel del mar)

**Estacionamientos:** Mínimo 1 cada 35 m<sup>2</sup> de superficie cubierta útil total sobre rasante.

**Cerramiento:** No permitido sobre el Retiro de Frente, sí permitido sobre laterales y fondo.

**Excepción de la presente reglamentación** sobre Retiros a Lotes N°1 Manz. 05 y N°06 de Manz.09-07-03, sobre los cuales se aplicará según designaciones especiales referidas en los planos de los lotes respectivos.

### 38.5. ÁREA – OFICINAS

**Usos permitidos y sin limitar:** Oficinas en general para Empresas de comercio exterior / interior, Compañías Multinacionales, Oficinas en general: públicas o privadas, profesionales, administrativas, financieras y de seguros, Showroom comerciales cuyos usos permitidos serán: Comercio mayorista de bienes no perecibles, exposición de productos, Servicios de Sistemas de seguridad privado, Centros de Investigación Científica o Tecnológica, Centros Educativos en general, Capacitación Profesional, Idiomas, etc.

**Superficie de construcción mínima:** 35% de la superficie del F.O.T.

**Ocupación de suelo F.O.S.:** 30 %

**Coefficiente F.O.T.:** 1.5

**Retiro de Frente:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro de Fondo:** mínimo 10 m sobre rasante; mínimo 4 m bajo rasante.

**Retiro Lateral:** mínimo 4 m y 6 m sobre rasante; mínimo 1 m bajo rasante.

**Altura de edificación:** Máximo cota +511,25m s/nm (sobre el nivel del mar)

**Estacionamientos:** Mínimo 1 cada 35.00m<sup>2</sup> de superficie cubierta útil total sobre rasante

**Cerramiento:** No permitido sobre el Retiro de Frente, sí permitido sobre laterales y fondo.

**38.6 Le será otorgado el derecho efectivo, provisorio y precario de uso y la obligación de mantenimiento de la superficie del espacio Calle Pública secundaria al socio propietario del título del lote: Lote 01 y 08 - Manz.02; Lote 01 - Manz.10; Lote 01 - Manz.11; Lote 03 - Manz.12 y Lote 01 - Manz.13,** al solo efecto como extensión de un espacio verde mayor, y durante un periodo de tiempo limitado y a determinar por la Sociedad; para luego restablecer a la misma los nombrados derechos y obligaciones según existan requerimientos de orden municipal, provincial o cualquier otro motivo o razón que obre para beneficio del Parque Empresarial y su conjunto. De existir más de un lote colindante con el nombrado espacio, serán los mismos derechos y obligaciones los que regirán y se compartirán en igual proporción entre los socios propietarios colindantes, y en un acuerdo integral que no manifieste en dicho espacio divisiones de ningún tipo. Queda expresamente prohibido el uso del espacio Calle Publica secundaria como vía de circulación vehicular. (Ver Grafico N° VI)

**38.7 Para optimizar el funcionamiento y la utilización de los espacios comunes,** y minimizar las obras de mantenimiento y costo común, la Sociedad se reserva el derecho de uso de los perímetros, ya sean éstos cercos vivos, como estructura soporte del sistema de control de seguridad perimetral u otro sistema de interés común para beneficio del Parque Empresarial. Los Socios Propietarios estarán obligados, en una franja comprendida entre el trazado del alambrado perimetral y una línea paralela al mismo ubicado a 1 metro como máximo hacia el interior de cada lote, principalmente sobre el Retiro de Fondo del lote, a permitir a título gratuito, instalar y ubicar los elementos necesarios para el soporte de dichos sistemas, tales como conductos subterráneos, cámaras de paso, derivaciones, soporte y cámaras de vigilancia (el listado precedente es a título indicativo y no taxativo). De la misma manera el tenedor a cualquier título de la parcela o lote, estará obligado a permitir el acceso de personal debidamente autorizado por la Administración del Parque Empresarial para el mantenimiento de las instalaciones antedichas. (Ver Gráfico N° VII)

**Artículo 39°: CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL LOTE** (Ver Gráfico II)

**39.1. El cerramiento del lote, sobre sus límites colindantes con áreas internas al Parque Empresarial, tanto sean éstas comunes como propias de otros propietarios, será de material vegetal, cerco verde vivo de altura máxima h: 0.60 m.** El criterio general que regirá la materialización de dichos límites será preservar la mayor continuidad posible de espacios verdes con longitud de visuales, de forma de materializar el concepto unificado de parque sin marcadas divisiones entre las parcelas; pudiendo ser la delimitación parcelaria manifestada mínimamente a través de cercos vivos bajos solo a título informativo y debiendo retirarse sobre ejes laterales como mínimo 10 m de la Línea Municipal. En los frentes de los lotes no se permitirá ningún tipo de cierre, siendo obligatoria la materialización de límites laterales y de fondo. Atendiendo a razones técnicas, estéticas y de funcionalidad, el Directorio y la Comisión de Arquitectura podrá permitir la colocación de cercos provisorios que sirvan de guía de los cercos vivos hasta que los mismos garanticen el cerramiento; también ésta autoridad deberá aprobar el tipo de especie y materialización constructiva de dicho límite.

**Artículo 40°: PARQUIZACIÓN**

**40.1. La Urbanización posee un diseño de parquización** estudiado al fin de crear una abundante forestación arbórea que genere el microclima propicio para el saludable disfrute de las áreas verdes comunes del predio. Será deber del Socio Propietario de cada lote: a) el uso equilibrado de las especies caducas y perennes, b) evitar especies con inconvenientes fitosanitarios o de fructificación profusa que entorpezca el correcto y debido funcionamiento de las redes de infraestructura subterránea, c) prohibir la tala y poda indiscriminada de especies arbóreas existentes en los terrenos, d) el higiénico tratamiento de la parquización.

**Artículo 41°: CONSTRUCCIÓN EN GENERAL**

**41.1. Se deberá materializar siempre construcciones de primera calidad.**

**41.2. La superficie cubierta mínima a construir será de 35% de la superficie del FOT.**

**41.3. No se permitirá la construcción de espacios subterráneos habitables**, solo la construcción de subsuelos técnicos, estacionamientos y espacios de acceso a estos.

**41.4. Los estacionamientos subterráneos no se considerarán superficie habitable**, construida para los efectos de obtener el porcentaje del factor de ocupación total F.O.T.

**Artículo 42º: EDIFICACIÓN** (ver gráfico I y VI)

#### **42.1. COEFICIENTE DE USO DEL SUELO**

F.O.S. máximo: 30%: en lotes 01-02-03-04-05-07-08-09-10-11 pertenecientes a las Manzanas 03-07-09; lotes 01-02-03-04-05 pertenecientes a la Manzana 13; lotes 01-02-03 pertenecientes a la Manzana 12; lote 01 perteneciente a la manzana 11.

F.O.S. máximo 35%: en Lotes 06 de las Manzanas 03-07-09 y Lote 01 de Manzana 05.

F.O.S. máximo 50%: en lotes 01-02-03-04 pertenecientes a la Manzana 10; lotes 01-02-03-04-05-06-07-08 perteneciente a la Manzana 02.

F.O.T. máximo: 1.5

**42.2. RETIROS de la edificación: Será obligatorio cumplimentar con los retiros mínimos establecidos** como Retiro de Frente, Retiro de Fondo y Retiro Lateral sobre rasante delimitados según el caso así corresponda según Gráfico VI y normas del presente reglamento, planos y especificaciones particulares de cada lote; como así también cumplimentar las disposiciones expresadas en el Código de Edificación y Ordenanzas de Uso del Suelo Municipal donde se establece que en todos los casos los retiros deberán respetar la relación  $d=1/3 h$  y no pudiendo ser inferior a 6 m. La materialización de dichos retiros deberá ser superficie verde parquizada en su totalidad y el 20% del total de la misma deberá ser suelo efectivo permeable y absorbente.

#### **42.3. RETIRO DE FRENTE**

**El Retiro de Frente, sobre rasante, será mínimo igual a 10 m** Franja de espacio libre, sobre el frente del lote, comprendida entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.) Se prohíbe cualquier tipo de edificación dentro de esta área materializada como retiro verde, con acceso peatonal y vehicular. No será obligatoria su definición curva para situaciones de ochava.

**El Retiro de Frente, bajo rasante, será mínimo igual a 4 m:** No se permitirá ningún tipo de construcción subterránea dentro de este espacio.

#### **42.4. RETIRO DE FONDO**

**El Retiro de Fondo, sobre rasante, será mínimo igual a 10 m** Franja de espacio libre, sobre el fondo del lote, comprendida entre la Línea de Eje Medianero de Fondo (L.M.F.) y la Línea de Fachada Posterior de la edificación. Se prohíbe cualquier tipo de edificación dentro de esta área a materializar como retiro verde, con opcional acceso peatonal y vehicular.

**El Retiro de Fondo, bajo rasante, será mínimo igual a 4 m** No se permitirá ningún tipo de construcción subterránea dentro de este espacio.

#### **42.5. RETIRO LATERAL**

**El Retiro Lateral, sobre rasante, será mínimo igual a 6 m y 4 m;** éste será indistinto siempre que el lote conlleve dos retiros de tipo lateral. El socio propietario podrá elegir el lateral correspondiente a 6 metros y cual a 4 metros.

**El Retiro Lateral, bajo rasante, será mínimo igual a 1 m** Franja de espacio subterráneo y libre de construcción bajo los laterales del lote.

#### **42.6. ALTURA MÁXIMA**

**La altura máxima permitida para las edificaciones será de +511,25 m s/nm.**

El Directorio, la Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura proveerán distintas cotas de referencia sobre el predio del Parque Empresarial para que cada Socio Propietario determine en su lote el límite establecido según este nivel exigido según la Fuerza Aérea Argentina; dicho nivel deberá incluir antenas, tanques, terminaciones arquitectónicas, pararrayos, balizas aéreas de luces rojas, etc. y todo tipo de materialización del coronamiento edilicio.

#### **42.7. PATIOS**

**Los patios técnicos de las edificaciones deberán poseer cerramientos en todos sus laterales, con una altura mínima igual a 3 m** e implementar medidas de control de ruidos, vibraciones y demás previsiones a considerar según establece el presente reglamento.

#### **42.8. CUBIERTA**

**Las cubiertas deberán ser tratadas como quinta fachada del edificio**, el diseño de las mismas, como la habilitación de antenas y otros elementos como helipuertos, etc. se regirán por resolución y aprobación por parte del Directorio y la Comisión de Arquitectura.

#### **42.9. FACHADAS Y ENVOLVENTES**

**Las fachadas y envolventes de las edificaciones** deberán tener un tratamiento arquitectónico sobrio y homogéneo con su entorno urbano, según criterio de aprobación por el Directorio y la Comisión de Arquitectura.

#### **42.10 SEÑALÉTICA**

**Estará permitido la materialización de elementos como letreros en los retiros de frente del lote**, y en sectores de acceso al lote, para colocar información sobre de las empresas. Dicha señalética deberá ser materializada según previa aprobación por parte de la Comisión de Arquitectura y sólo se permitirá su ubicación en el interior de los retiros verdes. La colocación de señalética identificatoria en parte de la fachada edilicia, como toda otra propuesta excepcional que pueda presentarse, sólo será permitida mediante la aprobación del Directorio y la Comisión de Arquitectura.

#### **Artículo 43º: ESTACIONAMIENTOS** (ver gráfico V)

**43.1. La cantidad de estacionamientos permitidos será: Mínimo 1 cada 35 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante de cada lote.** A los efectos de este cálculo no estarán aquí incluidas las superficies de áreas comerciales ya que las mismas tienen previstos sus estacionamientos en los espacios ubicados en los parques.

**43.2. Los accesos vehiculares permitidos serán: 1 cada 36 m de frente de lote ó fracción superior a 20 m teniendo una dimensión de ancho igual a 6 m cada uno de ellos.** Los accesos a los estacionamientos no podrán modificar el área verde pública, eliminar árboles existentes, modificar las características de la vereda pública como también estará prohibido interrumpir la continuidad espacial ya establecida.

**43.3. La superficie para estacionamiento deberá materializarse** a través de suelo efectivo permeable y absorbente. Se deberá considerar que la superficie mínima de suelo efectivo permeable y absorbente para todo el espacio de los retiros sobre el nivel Planta Baja será el 20% de la sumatoria total.

**43.4. Los estacionamientos en superficie a nivel Planta Baja solo podrán ocupar el 65% de la superficie libre del terreno**, incluida las calles de acceso.

**43.5. Los estacionamientos en el Retiro de Frente solo podrán ocupar el 30% de ésta**, y en su disposición lineal en paralelo a la Línea Municipal los mismos no podrán ocupar más de un 25% de esta línea.

**43.6. Los estacionamientos sobre la Línea Municipal no podrán ocupar más del 25% de ésta línea.**

**43.7. Los estacionamientos sobre la Línea de Edificación no podrán ocupar más del 60% de ésta línea**, dejando el restante 40% libre con espacio verde.

**43.8. Los estacionamientos subterráneos, ó bajo rasante, no se considerarán superficie construida** a los efectos del cálculo del factor de ocupación total (F.O.T.). Los estacionamientos subterráneos solo serán permitidos siempre y cuando se destine la superficie resultante del incremento edilicio en subsuelo respecto de lo construido en el nivel Planta Baja; es decir, de la diferencia positiva entre la superficie cubierta de construcción a permitir en subsuelos y la superficie cubierta de construcción a permitir en nivel Planta Baja, para uso común a través de plazas, parques con mobiliario urbano ó jardines con espejos y fuentes de agua, obras de arte, esculturas, etc.

#### **Artículo 44º: OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

**44.1. Control:** El Directorio, La Comisión de Arquitectura, la Comisión de Infraestructura y la Comisión de Disciplina, siempre y cuando éstas se encuentren constituidas, conjuntamente con la Administración de la Sociedad, están facultados para inspeccionar las obras y exigir el cumplimiento del presente Reglamento Interno. En caso de incumplimiento se podrá aplicar las sanciones y procedimientos indicados en el Art.34 y concordantes.

**44.2. Responsabilidad:** El Socio Propietario será el único responsable de las obras y sucesos que se efectúen para su lote y en su lote, tanto relacionadas con terceras personas como con personal a su cargo. Parque Empresarial Aeropuerto S.A. no será responsable por los daños y perjuicios que pudieran sufrir el Socio Propietario, su personal o sus bienes y/o terceras personas durante la ejecución de las obras. No se reconocerá indemnización alguna por robo, hurto, incendio, rayo, tempestad, explosión, granizo, penetración de agua, humedad, inundaciones, goteras, accidentes, daños a terceras personas o bienes, sabotaje o cualquier otro perjuicio cualquiera sea su origen. En tal sentido, el Socio Propietario renuncia a interponer, formular o deducir acciones, recursos o

reclamos de cualquier clase en contra de Parque Empresarial Aeropuerto S.A. por concepto de pérdidas, daños y/o perjuicios, de cualquier naturaleza en su persona o bienes, por una o más de las causales señaladas y por cualquier otra causa no expresada en el presente Reglamento.

**44.3. Seguridad:** El Socio Propietario que contenga obra de construcción en su lote deberá respetar e implementar toda norma de seguridad sobre las obras a efectuar para su lote y en su lote, que le competa según lo establecido por los organismos municipales, provinciales y entes de control oficial respectivos y según sus responsabilidades establecidas en el presente Reglamento. Deberá presentar ante el Directorio y Comisión de Arquitectura: a) Programa de "Higiene y Seguridad en la Construcción" para su edificación cumplimentando con la Ley respectiva y sus reglamentaciones; b) Seguro de Responsabilidad Civil Construcción (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A., vigencia: periodo de duración de la obra, suma asegurada: a definir. Mínima u\$d 200.000 (sujeta a revisión por Autoridad Competente en función de la envergadura de la Obra y características de linderos); c) Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Automotores (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A. (Seg. Oblig. suma asegurada \$ 3.000.000 pesos tres millones), vigencia: anual; d) Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Equipos y Maquinarias (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A.

Se aclara expresamente que los requerimientos expresados en el presente artículo, como también los requeridos en los artículos: Art. 45.5, 45.6, 45.7, y 45.8, son a fin de tramitar la Aprobación de los Proyectos, el Permiso de Construcción, etc., como así también para organizar y esclarecer la debida responsabilidad independiente y particular del Socio propietario sobre todas las obras que se efectúen para su lote y sobre todo lo que las mismas generen dentro del lote y dentro del predio del Parque Empresarial. El Directorio y la Sociedad no asumen obligación alguna en relación con el control del cumplimiento de las normas de higiene y seguridad, la contratación de seguros, su vigencia o solvencia. Igualmente, el Directorio y la Sociedad se desliga de toda responsabilidad sobre lo que dichos proyectos y/o dichas obras generen dentro del predio y según lo establecido en el artículo precedente, como así también de toda obligación de efectuar el control sobre éstos requerimientos y sus alcances durante, previo y posterior al desarrollo de las obras.

**44.4. Acceso a las obras:** El ingreso de profesionales, contratistas, personal de trabajo, materiales y equipos destinados a las obras deberá efectuarse por el Ingreso Principal del predio del Parque Empresarial.

**44.5. Horario de los Trabajos:** El horario de los trabajos para las obras a realizar dentro del predio será de 8:00 h a 18:00 h; dicho periodo de tiempo establecido solo podrá ser variado mediante nota de solicitud autorizada y firmada por el Directorio y por la Administración del Parque Empresarial.

**44.6. Personal:** Para realizar cualquier obra o estudio preliminar en el terreno, el Socio Propietario deberá informar al Directorio y a la Administración por las personas que ingresarán al Parque Empresarial para tal cometido. El personal de trabajo deberá ingresar al predio por el Ingreso principal y se dirigirá al lote respectivo por las vías peatonales o vehiculares según lo ya establecido. Dicho personal deberá permanecer en su lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral hasta su salida por el lugar, horario y modalidad según lo expreso en el presente y en el dictamen de su respectiva autorización. Se prohíbe al personal de trabajo circular a través de lotes vecinos y por todo otro lugar no previsto a su fin y en su autorización. El Socio Propietario será responsable por los daños que por actos u omisiones dicho personal ejecute en su lote y los lotes vecinos y bienes de otros Socios Propietarios o de la Sociedad. El personal de trabajo vestirá indumentaria apropiada que represente e informe sobre la empresa para la cual trabaja y no se admitirá personal que trabaje con el torso desnudo en el predio.

**44.7. Inicio de Obra:** A los efectos de dar inicio a las obras de construcción se solicitará autorización al Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura siempre y cuando éstas se encuentren constituidas, presentando conjuntamente con la solicitud del "Permiso de Construcción" un croquis de ubicación con el equipamiento requerido dentro del lote. (Ver Grafico: III) Será necesaria la construcción de una casilla y un sanitario que servirá al personal de trabajo. La casilla obrador será con puerta que pueda cerrarse, y deberá contener en su interior un equipo de iluminación de emergencia y un extinguidor de incendio tipo ABC colocado en lugar visible y de fácil acceso.

**44.8. Delimitación y Cerramiento Perimetral de Obra.** El profesional a cargo de la Obra deberá localizar los mojones pertenecientes al lote correspondiente, materializar el cerco de obra perimetral

en todos sus lados, conformado por postes con 4 hilos de alambre, altura total 2,00 m, con material “media sombra” color verde al 50%, el cual deberá mantenerse en perfecto estado durante todo el tiempo que transcurran las tareas de obra (ver gráfico III).

**44.9. Cartel de Obra:** El cartel de Obra reglamentario deberá emplazarse sobre el cerco perimetral de obra y sobre el lateral comprendido por la línea Municipal, de manera tal que sea visible desde la calle. Se prohíbe incluir cualquier tipo de publicidad o actividad comercial en el mismo cuando esto sea ajeno a los datos y dimensiones requeridas (ver gráfico III).

**44.10. Provisión de Materiales:** La provisión de materiales para las obras deberá realizarse con transporte adecuado según necesidad; se deberá implementar siempre las previsiones que consideren situaciones de tipo de suelo colapsible, diferencias de pesos según las cargas, dificultades propias de los días de lluvia, consideración por instalaciones de infraestructuras subterráneas comunes que abastecen a demás lotes del predio, áreas de espacios público común del predio, etc. Todo daño o perjuicio producido como resultado de estas acciones sobre otras propiedades o inmuebles tanto de dominio privado como público, espacios, instalaciones de servicios, personas, etc. dentro del predio del Parque Empresarial serán de responsabilidad del Socio Propietario del lote para el cual se ejecuten las obras y maniobras a conflicto.

**44.11. Residuos:** El Socio Propietario deberá mantener su lote y su espacio de vereda respectivo, libre de malezas e higienizado, obligándose a conservar las óptimas condiciones que prevengan cualquier tipo de contaminación y accidentes; como así también a recolectar y evacuar sus residuos según la normativa vigente así lo disponga. Se prohíbe depositar cualquier tipo de residuo, materiales, desechos o contenedor de los mismos, en espacios no previstos para tal fin, dentro de los espacios de vereda, calle, parquización, y lotes vecinos. Se deberá prever e implementar el debido tratamiento de los fluidos a evacuar de las obras ya que se prohíbe liberar cualquier tipo de fluido a la vereda y calle, salvo que estos sean de origen pluvial. Los residuos que se generen dentro del lote deberán permanecer dentro del mismo, dentro del cerramiento perimetral de obra hasta su momento de traslado fuera del predio. En el caso de retirar residuos del predio a través de empresas particulares prestadoras del servicio, el responsable de la obra deberá tomar todos los recaudos necesarios, e instruir al personal a su cargo, a modo de evitar dañar árboles, veredas, instalaciones, equipamiento urbano, construcciones, infraestructuras, etc. tanto en espacios de dominio privado como público. La responsabilidad por los resultados de las maniobras y operaciones producidas, nombradas aquí y sin limitar, daños y perjuicios que las mismas produzcan sobre las demás propiedades e inmuebles, propietarios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del Socio propietario del lote para el cual se ejecutaron dichas obras.

**44.12. Estacionamiento:** Se prohíbe establecer estacionamiento de automóviles u otros vehículos en espacios que no hayan sido designados para ese fin. No se permite estacionar en la calle ni obstaculizar total o parcialmente el normal fluido de tránsito vehicular sobre la red vial interna del Parque Empresarial. Por ninguna circunstancia, o excusa que pueda ser esgrimida a título significativo, podrá ser utilizada la vereda como lugar de estacionamiento, carga y descarga, mudanzas o depósito de mercadería de cualquier índole.

**44.13. Prohibiciones:** Queda expresamente prohibido: a) Iniciar obras sin la autorización municipal y del Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura, siempre y cuando éstas se encuentren constituidas. b) Erigir corrales para animales. c) Modificar el proyecto aprobado sin la autorización de los organismos mencionados. d) Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores. e) Circular por lotes vecinos. f) Mantener el lote en estado de abandono, por lo que el Socio Propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la Sociedad realizará dichas tareas por cuenta y orden, y a cargo del infractor. g) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio. Se prohíbe romper, excavar, modificar, perforar, etc. áreas parquizadas, calles y veredas propias y vecinas, u otros espacios del predio con cualquier propósito, incluso si se trata de instalar cañerías o cables subterráneos de cualquier clase, cuando dichas acciones no hayan sido aprobadas por el Directorio, Comisión de Arquitectura y Comisión de Infraestructura siempre y cuando éstas se encuentren constituidas, y/o la Administración. La responsabilidad por los resultados de las obras producidas, daños y perjuicios que las mismas produzcan sobre las demás propiedades, propietarios y usuarios del predio, estará a cargo del Socio Propietario infractor.

#### **Artículo 45º: TRAMITACIÓN DE PROYECTOS**

**45.1. Todo “Anteproyecto” y “Proyecto”** deberá incorporar previamente, y en un todo integral, las reglamentaciones establecidas en el presente Reglamento Interno, Reglamentaciones de Uso del

Suelo y Construcción y Reglamentaciones de Infraestructura, a razón de implementar lo aquí dispuesto a través de su transcripción a las formas urbanas.

**45.2. Tramitación:** 1º) Presentación del Anteproyecto ante el Directorio para consensuar criterios para su aprobación. 2º) Presentación del Proyecto por ante la Municipalidad de Córdoba para su aprobación y cumplimiento de toda la normativa vigente correspondiente. 3º) Presentación ante el Directorio de toda documentación requerida por la Municipalidad de Córdoba para la aprobación del proyecto, como también adjuntar el correspondiente Estudio de Suelos del lote. El Directorio y/o las Comisiones podrán solicitar la documentación adicional que consideren necesaria para evaluar adecuadamente el proyecto sometido a consideración. Si vencido el plazo de quince (15) días contados desde la presentación de la documentación, la misma no fuere observada o denegada, se considerará aprobada. 4º) Con la aprobación del Proyecto emanada de la Municipalidad de Córdoba, el socio propietario deberá solicitar al Directorio el "Permiso de Construcción", que tendrá la vigencia temporal necesaria para el desarrollo acabado de la obra. Dicho permiso de construcción temporario podrá prorrogarse en caso de necesidad y a solicitud del Socio Propietario y a solo a criterio y aprobación por parte del Directorio.

**45.3. Información Previa Presentación:** Las nombradas Comisiones tendrán a disposición de los Socios Propietarios interesados alguna información referida a estudios de suelo, cotas, niveles de profundidad y altura, distanciamientos y demás datos que pueden resultarle. Dicha información será general y no siempre será específica de cada lote, por lo tanto cada Socio Propietario deberá satisfacer su necesidad particular de información siempre y cuando ésta no se encuentre dentro de las que le serán provistas por parte de la Sociedad.

**45.4. Para la construcción de edificios por etapas se deberá presentar documentación** detallada de los proyectos y de los tiempos previstos para los mismos; su aprobación, seguimiento y control estará a cargo del Directorio.

**45.5. Presentación de "Anteproyecto":** El propietario presentará ante el Directorio una (1) carpeta formato "Oficio" titulada según:

Título de la Carpeta:

- Instancia de presentación (Anteproyecto)
- Designación del Lote (nº de lote y nº de manzana)
- Datos del propietario y profesional a cargo (nombre, matrícula profesional, domicilio profesional, correo web y teléfono).

Contenido de la Carpeta:

(Los documentos requeridos, que sean éstos emanados de organismos oficiales, serán presentados en su versión "copia" de los mismos.)

- Anteproyecto Arquitectónico. (mínimo: Plantas de arquitectura y de infraestructura acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas y Memoria descriptiva)
- Anteproyecto Paisajístico.(Planimetría, Plantas acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas, Memoria descriptiva)
- Toda información necesaria y complementaria para la interpretación de la propuesta que se pretende edificar.

**45.6. Presentación de "Proyecto":** El propietario presentará ante el Directorio (1) carpeta formato "Oficio" titulada según:

Título de la Carpeta:

- Instancia de presentación (Proyecto)
- Designación del Lote (nº de lote y nº de manzana)
- Datos del propietario y profesional a cargo (nombre, matrícula profesional, domicilio profesional, correo web y teléfono).

Contenido de la Carpeta:

(Los documentos requeridos, que sean éstos emanados de organismos oficiales, serán presentados en su versión "copia" de los mismos.)

- Anteproyecto Aprobado por la Sociedad, junto a las observaciones efectuadas.
- Proyecto Aprobado por el Organismo Municipal respectivo (Mínimo: Plantas de arquitectura y de infraestructura acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas, Memoria descriptiva)
- Proyecto Paisajístico.(Planimetría, Plantas acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas, Memoria descriptiva)

- Toda información necesaria y complementaria para la interpretación de la propuesta que se pretende edificar.

**45.7. Presentación de “Solicitud del Permiso de Construcción”:** El propietario presentará ante el Directorio (1) una carpeta formato “Oficio”.

Título de la Carpeta:

- Instancia de presentación (Permiso de Construcción)
- Designación del Lote (nº de lote y nº de manzana)
- Datos del propietario y profesional a cargo (nombre, matrícula profesional, domicilio profesional, correo web y teléfono).
- Nombre del edificio y Tipología funcional ( uso/actividad)

Contenido de la Carpeta:

(Los documentos requeridos serán presentados en su versión “copia” de los mismos.)

- Constancia de presentación y aprobación del Proyecto por el Directorio.
- Grafico de ubicación de la Casilla de Obra y Sanitario en el Lote respectivo.
- Permiso de Edificación otorgado por el Organismo Municipal.
- Proyecto del Sistema de Prevención contra Incendio aprobado por la Municipalidad de Córdoba y por Bomberos de la Provincia de Córdoba; se deberá adjuntar su Plan de Emergencias como también el Manual de Procedimientos para la Autoprotección correspondiente.
- Declaración de Obra, mediante planilla, presentada en el Departamento Provincial del Trabajo, dependiente del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Córdoba, División CYMAT.
- Programa de Higiene y Seguridad en el trabajo, que cumplimente con la Ley vigente, (Decreto 911/96- Resoluciones 231/97 y 051/97).
- Constancia de cobertura de ART para el personal de trabajo en la obra.
- Póliza de Seguro de Vida o de Accidentes Personales, gastos médicos y asistenciales, según sea el caso del personal que realice tareas de cualquier índole en la obra.
- Póliza de Seguro por Accidentes Personales, por muerte o incapacidad respecto del personal no dependiente del propietario; se deberá acreditar que dichas personas poseen cobertura de este tipo.
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva: (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A., vigencia: período de duración de la obra, suma asegurada: a definir. (sujeta a revisión por Autoridad Competente en función de la envergadura de la Obra y características de linderos).
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Construcción (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A., vigencia: período de duración de la obra, suma asegurada: a definir. Mínima u\$d 200.000 (sujeta a revisión por Autoridad Competente en función de la envergadura de la Obra y características de linderos).
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Automotores (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A. (Seg. Oblig. suma asegurada \$ 3.000.000 pesos tres millones), vigencia: anual.
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Equipos y Maquinarias (cobertura por daños causados a terceros, tanto en sus bienes como daños a las personas), con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A.

**45.8. Presentación: “Final Conforme a Obra”:** El propietario presentará ante el Directorio (1) una carpeta formato “Oficio”.

Título de la Carpeta:

- Instancia de presentación (Final de Obra)
- Designación del Lote (nº de lote y nº de manzana)
- Datos del propietario y profesional a cargo (nombre, matrícula profesional, domicilio profesional, correo web y teléfono).
- Nombre del edificio y Tipología funcional ( uso/actividad)

Contenido de la Carpeta:

Los documentos requeridos, que sean éstos emanados de organismos oficiales, serán presentados en su versión “copia” de los mismos.)\_

- Nombre del edificio. Tipología funcional
- Nombre del Administrador. Empresa y datos de contacto.
- Memoria descriptiva, síntesis de las características funcionales del edificio.
- Plano “Final / Conforme a Obra” aprobado por el Organismo Municipal respectivo (Mínimo: Plantas de arquitectura y de infraestructura acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas, Memoria descriptiva)
- Plano “Conforme a Obra” Paisaje. (Planimetría, Plantas acotadas, Cortes, Vistas, Perspectivas, Memoria descriptiva)
- Programa de Higiene y Seguridad del edificio en cumplimiento con la ley vigente, (Decreto 911/96- Resoluciones 231/97 y 051/97).
- Sistema de Prevención Contra Incendio de la edificación con Manual de Procedimiento para la Autoprotección aprobado por la Municipalidad de Córdoba y por Bomberos de la provincia de Córdoba.
- Constancia de cobertura de ART o de Accidentes Personales, gastos médicos y asistenciales, según sea el caso del personal dependiente que realice tareas en el edificio.
- Póliza de Seguro Integral del Edificio, con cláusula de No Repetición a favor de Parque Empresarial Aeropuerto S.A., vigencia: período de duración de la obra, suma asegurada: a definir y sujeta a revisión por Autoridad Competente en función de la envergadura de la edificación y características de linderos.

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION E INFRAESTRUCTURA** (ver gráfico IV)

### **Artículo 46º: RED DE AGUA**

**46.1. El Parque Empresarial posee redes de agua potable materializadas;** su fin es para consumo humano y para instalaciones sanitarias, no pudiendo utilizarse para fuentes, estanques ornamentales, riego de jardines, etc.

**46.2. El Socio deberá solicitar los planos** de detalles, especificaciones técnicas y demás requerimientos para prever la instalación del servicio en su Anteproyecto; posteriormente tramitará lo convenido ante los diferentes organismos de control oficial para efectivizar la aprobación y conexión del servicio.

**46.3. Se permitirá solo una (1) conexión a la Red de distribución de agua por lote,** siendo ésta, en todos los casos, a cargo del socio propietario.

**46.4. Se prohíbe succionar de la Red de distribución de Agua Potable mediante bombas.**

**46.5. Será deber del Socio Propietario controlar en forma permanente el todo y cada parte de la instalación proveedora de este servicio;** todo daño que la misma, y lo que ella transporta, produzca sobre los demás inmuebles y sus partes, y demás socios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del Socio Propietario del lote del cual emanen las irregularidades respectivas.

### **Artículo 47º: RED DE GAS**

**47.1. La Sociedad está tramitando, con el organismo oficial respectivo, la provisión del servicio de GAS para abastecer al predio;** hasta el momento de cumplimentar dicho trámite y efectivizar la provisión oficial, cada emprendimiento deberá resolver su provisión gasífera en forma independiente.

### **Artículo 48º: RED CLOACAL**

**48.1. La Sociedad está tramitando, con el organismo oficial respectivo, la provisión del servicio de CLOACAS para abastecer al predio;** hasta el momento de cumplimentar dicho trámite y efectivizar la provisión oficial, cada emprendimiento deberá resolver su tratamiento y evacuación de residuos cloacales en forma independiente.

### **Artículo 49º: RED PLUVIAL**

**49.1. La urbanización del Parque Empresarial ha sido diseñada para la evacuación de las aguas pluviales** mediante su escurrimiento superficial por las calles, sendas y avenidas; esta derivación es direccionada hacia la zona del Ingreso del predio, en donde se materializa el sistema de alcantarillas y conductos subterráneo que captan el agua y la conducen hacia el canal externo.

**49.2. Los desagües pluviales de cada lote deberán ser materializados con tendido de caño a forma simple** hasta su línea de cordón vereda y allí serán evacuados a la calle.

**49.3. Los desagües pluviales deberán estar a una distancia mínima de 5 metros del límite lateral de las sendas peatonales y vehiculares, sobre la línea de cordón vereda de los lotes,** y según lo que la Comisión de Infraestructura así lo especifique e indique en su momento.

**49.4. Será deber del Socio Propietario controlar en forma permanente el todo y cada parte de la instalación proveedora de este servicio para el lote;** todo daño que la misma, y lo que ella transporta, produzca sobre los demás inmuebles y sus partes, y demás socios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del Socio Propietario del lote del cual emanen las irregularidades respectivas.

**49.5. Se prohíbe evacuar a la Red Pluvial todo líquido proveniente de cualquier otro origen** que no sea pluvial.

### **Artículo 50º: RED DE ELECTRICIDAD**

**50.1. La distribución de la energía eléctrica dentro del Parque Empresarial se provee a través de tres (3) cámaras subterráneas,** las cuales son los puntos de conexión a la Red Principal y centros de transformación, protección y maniobra hacia cada lote. El Socio Propietario deberá solicitar la provisión de energía de media o baja tensión.

**50.2. El Parque Empresarial posee cañerías subterráneas, para proveer de este servicio, bajo los cruces de sus calles esquinas;** los tendidos restantes de las cañerías, que proveerán del servicio hacia cada lote, serán a cargo de cada Socio Propietario y a materializar por la franja de tierra subterránea y través de conductos o cañeros existentes entre las líneas de cordón vereda (L.C.V.) y la línea municipal (L.M.) de cada lote.

**50.3. El Socio propietario deberá solicitar los planos** de detalles, especificaciones técnicas y demás requerimientos para prever la instalación del servicio en su Anteproyecto; posteriormente tramitará lo convenido ante los diferentes organismos de control oficial para efectivizar la aprobación de la red y conexión del servicio.

**50.4. La red del servicio de Electricidad de la edificación deberá respetar y cumplimentar las normas vigentes** requeridas por los organismos de regulación y control oficial.

**50.5. Será deber del Socio Propietario controlar en forma permanente el todo y cada parte de la instalación;** todo daño que la misma, y lo que ella transporta, produzca sobre los demás inmuebles y sus partes, y demás socios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del Socio Propietario del lote del cual emanen las irregularidades respectivas.

**50.6. El Profesional a cargo de la obra deberá realizar las tareas de verificación** del gabinete ya instalado en el lote, para la posterior verificación y conexión del servicio.

**50.7. El Socio propietario deberá cumplimentar todos los requisitos que exija el organismo oficial;** verificará la existencia de Tablero de Corte Estanco y la "Toma a Tierra" en condiciones óptimas de seguridad, como así también la existencia de fusibles según los amperes necesarios para el proyecto, y otros etc. Toda instalación deberá proyectarse como instalación permanente, utilizar materiales seleccionados de acuerdo a la tensión necesaria, apropiada a la demanda, de primera calidad y aprobada por los organismos de control oficial.

**50.8. Se permitirá solo una (1) conexión a la Red de distribución de Electricidad por lote,** siendo ésta a cargo en todos los casos por el Socio Propietario.

#### **Artículo 51º: RED DE TELECOMUNICACIONES ESPECIALES.**

**51.1. El Parque Empresarial contará con instalaciones aptas para la provisión de los distintos servicios para telecomunicaciones** que a continuación se detallan y sin limitar: Tele puerto para comunicaciones satelitales, Red principal de fibra óptica, Red principal para Televisión, Red principal para Internet y Red principal para Teléfono.

**51.2. La Comisión Nacional de Comunicaciones ha aprobado, bajo sus normas,** la red general de cableado propio del Parque Empresarial y habilita a la sociedad a la libre contratación de los diferentes proveedores del servicio para proveer a sus Socios Propietarios de los lotes.

**51.3. El Socio deberá solicitar los planos** de detalles, especificaciones técnicas y demás requerimientos para prever la instalación del servicio en su Anteproyecto.

**51.4. Se permitirá solo una (1) conexión a la Red principal de Telecomunicaciones por lote,** siendo ésta a cargo en todos los casos por el Socio Propietario.

**51.5. Será deber del Socio Propietario controlar en forma permanente el todo y cada parte de la instalación proveedora de este servicio para el lote;** todo daño que la misma, y lo que ella transporta, produzca sobre los demás inmuebles y sus partes, y demás socios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del socio propietario del lote del cual emanen las irregularidades respectivas.

#### **Artículo 52º: RED VIAL**

**52.1. Accesos al lote.** Se establecerá 1 acceso vehicular de ancho igual a 6 m cada 36 m de frente de lote o fracción superior a 20 m.

**52.2. Las veredas y accesos a materializar por el socio propietario deberán ser de igual fisonomía a las existentes.** Es responsabilidad exclusiva del Socio Propietario el mantenimiento del espacio destinado a vereda respecto a cada lote, como así mismo el cuidado de las cunetas, las que se encontrarán construidas y terminadas con bordes suaves y curvos. El mantenimiento de las calzadas será a cargo de la Sociedad.

**52.3. Se prohíbe romper, excavar, modificar, perforar, etc. avenidas, calles y veredas** por cualquier propósito, incluso si se tratara de instalar cañerías o cables subterráneos de cualquier clase, cuando dichas acciones no hayan sido aprobadas por la Comisión de Infraestructura. Sera responsabilidad del Socio Propietario del lote para el cual se ejecuten las obras en detrimento del presente reglamento, daños y perjuicios que las mismas produzcan sobre demás inmuebles y sus partes, socios propietarios y usuarios del Parque Empresarial.

**52.4. Se prohíbe establecer estacionamientos de automóviles u otros vehículos** (motos, bicicletas, y otros etc.) en espacios de la Red Vial vehicular del Parque Empresarial, siempre y cuando los mismos no hayan sido autorizados para tal fin por la Comisión de Infraestructura.

#### **Artículo 53º: INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS**

**53.1. La materialización de redes de infraestructura de servicios subterráneos dentro del Retiro de Frente y de Fondo del lote deberá estar distanciada 5 m como mínimo de la línea Municipal (L.M.) y del Eje Medianero de Fondo, implementando éstas instalaciones las máximas precauciones en cuanto a su resistencia estructural y estanqueidad.**

**53.1. La materialización de redes de infraestructura de servicios subterráneos dentro del Retiro Lateral del lote deberá estar distanciada 2.00m como mínimo de la línea del Eje Medianero Lateral, implementando éstas instalaciones las máximas precauciones en cuanto a su resistencia estructural y estanqueidad.**

**53.2. El Socio Propietario deberá solicitar los planos de detalles, especificaciones técnicas y demás requerimientos para prever la instalación interna de los servicios en su Anteproyecto; posteriormente tramitará lo convenido ante los diferentes organismos de control oficial para efectivizar su aprobación y conexión final.**

**53.3. Será deber del Socio Propietario controlar en forma permanente el todo y cada parte de las instalación subterránea proveedora de servicios; todo daño que la misma, y lo que ella transporta, produzca sobre los demás inmuebles y sus partes, y demás socios y usuarios del Parque Empresarial, estará a cargo del Socio Propietario del lote del cual emanen las irregularidades respectivas.**

#### **Artículo 54º: ILUMINACIÓN URBANA**

**54.1. Sera deber del socio propietario preservar y cuidar el equipamiento urbano de iluminación provisto sobre la red vial de calles y veredas y sobre las áreas verdes parquizadas del Parque Empresarial.**

**54.2. El socio propietario deberá proveer del equipamiento de iluminación ornamental necesario para su lote y edificación, según consenso y aprobación por parte de la Comisión de Infraestructura y Comisión de Arquitectura, y velar por las óptimas condiciones de su funcionamiento sostenido en el tiempo.**

#### **Artículo 55º: HIGIENE Y RESIDUOS**

**55.1. Será deber del Socio Propietario implementar la recolección de residuos en su lote, según su necesidad y según la normativa oficial vigente así lo determine.**

**55.2. El Socio Propietario deberá mantener su lote, y su espacio de vereda respectivo, libre de malezas e higienizado, obligándose a conservar las óptimas condiciones que prevengan cualquier tipo de contaminación y accidentes. Se prohíbe depositar cualquier tipo de residuo, materiales, desechos o contenedor de los mismos, en espacios no previstos para tal fin dentro de los espacios de vereda, calle, parquización, y lotes vecinos. Se deberá prever e implementar según necesidad el debido tratamiento de los fluidos a evacuar del lote, ya que se prohíbe liberar cualquier tipo de fluido a la vereda y calle que no sea de origen pluvial.**

#### **Artículo 56º: CONTROL Y SEGURIDAD**

**56.1. El control de la seguridad dentro de los espacios comunes del Parque Empresarial se implementará durante las 24 hs. a través de la red de monitoreo por video cámaras sistematizadas en circuito cerrado de televisión (CCTV) y a través del personal de vigilancia intercomunicado, con posicionamiento fijo y móvil, que supervisará las áreas. El Personal de Vigilancia del Parque Empresarial deberá velar por la seguridad dentro del predio, establecerá el Control del Acceso sobre el Puesto de Guardia Principal de Ingreso y resguardará el orden y el desenvolvimiento normal y tranquilo de los acontecimientos a través de los medios que le sean a éste asignados como radio, teléfono, video cámaras con Circuito Cerrado de Televisión CCTV, etc. (el listado precedente es a título indicativo y no taxativo). El sistema dinámico diario de control por recorrido a efectuar por dicho personal, según horario y frecuencias, será establecido por la Administración. Será deber del personal de vigilancia comunicar al Gerente Administrador el estado diario del predio, como así también cualquier falla detectada en las instalaciones de seguridad comunes del Parque Empresarial. Se establece por el presente la prohibición que el personal de Vigilancia realice cualquier tipo de tarea propia de portería, mensajería u otros. El personal de vigilancia no estará autorizado a portar armas.**

**56.2. Acceso al sistema de control y Vigilancia.** Para optimizar el funcionamiento y la utilización de los espacios comunes, y minimizar las obras de mantenimiento y costo común, la Sociedad se reserva el derecho de uso de los perímetros, ya sean éstos alambrados o cercos vivos, como estructura soporte del sistema de control de seguridad perimetral u otro sistema de interés común para beneficio del Parque Empresarial. Los Socios Propietarios estarán obligados, en una franja

comprendida entre el trazado del alambrado perimetral y una línea paralela al mismo ubicado a 1 metro como máximo hacia el interior de cada lote, principalmente sobre el Retiro de Fondo del lote, a permitir a título gratuito, instalar y ubicar los elementos necesarios para el soporte de dichos sistemas, tales como conductos subterráneos, cámaras de paso, derivaciones, soporte y cámaras de vigilancia (el listado precedente es a título indicativo y no taxativo). De la misma manera el tenedor a cualquier título de la parcela o lote, estará obligado a permitir el acceso de personal debidamente autorizado por la Administración del Parque Empresarial para el mantenimiento de las instalaciones antedichas.

PRELIMINAR