

INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

TERRAZAS DE MANANTIALES (*)

NOMENCLATURA: Distrito: 33 – Zona: 09 – Manzana: --- Parcela: ---

RESUMEN DE ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Zona H1 (ord. 8256).
- FOS: 70%.
- FOT: 1.
- Altura máxima: 10.50 m.
- Plazo máximo de obra una vez iniciada: 24 meses.
- Retiro general 4 metros.
- Retiro Lateral: no tiene.

1

PASOS A SEGUIR PARA COMENZAR TU OBRA

- I. **FIRMAR BOLETO Y ACTA DE POSESION** – Si aun no firmaste, solicita tu turno en [ATENCIÓN AL CLIENTE](#).
- II. **PEDIR AMOJONADO** – Una vez cancelado el monto del amojonamiento, deberás solicitar la ejecución del mismo en [ATENCIÓN AL CLIENTE](#). Tener en cuenta que tiene un plazo de **21 días hábiles**. Una vez certificado el amojonado y realizada el acta de replanteo, la Desarrollista entregará el certificado de amojonado y los Anexos I y II firmados para que puedan realizar el trámite de Certificación Catastral Provisoria.
- III. **SOLICITAR AUTORIZACION PARA TAREAS PRELIMINARES DE OBRA** - Para cercar, hacer el pilar de luz, acopio de materiales o realizar el estudio de suelo, el propietario deberá avisar a [ATENCIÓN AL CLIENTE](#), presentando acta de replanteo firmada del lote.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE



351 617 2067



0800 444 9090



atencionalcliente@grupoedisur.com.ar

Visitá la sección PROPIETARIOS en www.grupoedisur.com.ar y conocé más sobre tu emprendimiento.

INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

IV. PRESENTACION DE LEGAJO DE OBRA – Requisitos a presentar:

- Plano de proyecto colegiado en formato PDF.
- Planta de techos insertada en lote en Autocad.
- Acta de Replanteo firmada por propietario (acta con dimensiones del lote que se entrega al amojonarlo) en formato PDF.
- DDJJ de legajo de obra firmada por titular del lote (completar haciendo click aquí: [DDJJ PROPIETARIO](#) o escanear código QR en página siguiente y completarla) en formato PDF.
- Formularios de categorización de vivienda completos y firmados. Los mismos se usarán luego para presentar en Catastro Provincial y Municipal (completar [FORM CATEGORIZACION MUNICIPAL](#), [FORM CATEGORIZACION PROVINCIAL I](#), [FORM CATEGORIZACION PROVINCIAL II](#) o escanear códigos QR en página siguiente) en formato PDF.

2

Esta documentación deberá cargarse **toda junta, en formato PDF y Acad, con los archivos correctamente identificados** por manzana y lote, un guión seguido del tipo de documento, tal como se indica a continuación:

MxxLxx – PLANO SELLADO CON PERMISO DE EDIFICACION.

MxxLxx – PLANTA DE TECHOS EN FORMATO ACAD.

MxxLxx – ACTA DE REPLANTEO.

MxxLxx – LEGAJO DE OBRA.

MxxLxx – FORM. CATEGORIZACIÓN MUNICIPAL.

MxxLxx – FORM. CATEGORIZACIÓN PROVINCIAL HOJA 1.

MxxLxx – FORM. CATEGORIZACIÓN PROVINCIAL HOJA 2.

Para solicitar tu visación puedes escanear el código QR o hacer click acá:

[CARGAR DOCUMENTACION](#)



INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

Es importante tener en cuenta que, para comenzar la ejecución de la obra de acuerdo con la Ordenanza Municipal, se deberá contar con el permiso de edificación emitido por la Dirección de Obras Privadas del CPC Villa Libertador.

Para completar los Formularios de Categorización de Vivienda, seleccionar en cada ítem el bloque descriptivo que corresponda de acuerdo con el proyecto. Al finalizar, solo sumar la cantidad de ítems seleccionados en cada columna, y multiplicarlos por la constante. La sumatoria de esos resultados nos dará la categoría de la construcción. Estos formularios serán las bases para los impuestos inmobiliarios, Municipales y Provinciales del lote cuando este en las últimas instancias de aprobación de loteo. Ej. a continuación:



**DECLARACION JURADA
LEGAJO DE OBRA
FIRMADA POR
PROPIETARIO**

Matriz de puntaje (Vivienda, hoteles, comercios y oficinas)				ANEXO III	
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA				HOJA 1	
Ministerio de Finanzas					
Dirección General de Catastro - Área Valuaciones					
Módulo de Finanzas					
FINANZAS	Revestimiento total de muros y grandes naturales Revestimiento continuo de plátano y aluminio Muro de gran tamaño con aislamiento Muro Centro alto Vidrio laminado de color Revestimiento metalizado de aluminio Revestimiento con aluminio Chapa esparto en 1/2" x 1/2"	Revestimiento parcial de muros y grandes naturales (gruesos) Muro para pasillos (-70%) Piedra Natural con acrílico Revestimiento con gresos Paredes gruesas regular y irregular Papel decorativo sintético Paredes acrílicas Termoplasto/termocolor - 3/16" x 1/8" Madera con tratamiento 1/2" Vidrio acrílico (demarcación local) Panel de fibra	Paredes "Revestido" (categoría 100) Trazado de paredes y cerchas Bloques de 1/2" x 1/2" Ladrillo a la vista enrasado Junta sencilla Revoque Revoque a la cal con detalles Revoque grueso planchado con tratamiento Revoque de base blanca Perforaciones de 1/2" x 1/2" con demarcación discontinua	Pared tipo vivienda prefabricada en tratamiento Revestimiento metálico Sinteros o Fina Revoque de 1/2" x 1/2" Acabado de cemento Revoque grueso terminado Revoque grueso sin enrasado ni tratamiento	Placas de fibrocemento Membrado sin juntas Chapas de 2" hueco Sin tratamiento
RECOGIDA	ESTRUCTURAS Estructuras tradicionales Estructuras especiales 1/2" tubos metálicos especiales, huecos y maderas de grandes luces Laminado de madera con formas especiales	ESTRUCTURAS Acabados a otros tipos, formas especiales Laminados planos Lentes laminadas Perforaciones 1/2" huecos cubiertas Capas de madera Revestidos gruesos (4-8 cm) Lentes de alfiler estructural (1/2" x 1/2")	ESTRUCTURAS Placa / moldeado 1/2" x 2" agrietado Madera laminada (menor 0.50m) Cerchas metálicas (1/2" x 1/2" x 1/2") Lente plana de 1/2" huecos Troncos de madera Inyección y laminado (4.50m) Revestidos gruesos (madera o metal 4.50m)	ESTRUCTURAS Madera y metalica a la vista, reacomodada completa, aserrada Revestido sector triangulo de hierro esmerado Calfi sección rectangular 1.2 non	ESTRUCTURAS Madera maderas Distribución primaria Calfis
OTRO	Cubiertas Tejas esmaltadas o vidrio Cubierta de plástico, sobre Alcantaral asfaltado	Cubiertas Tejas comunes / cemento / asfalto LACTA de la superficie total Chapas no perforadas, propiamente cubiertas estructuras compuestas Cubiertas metálicas sobre revoque Tejas metálicas Chapas perforadas	Cubiertas Tejas comunes (menor del 50%) Chapa de base asfalto tipo metalica Chapa asfaltada o trapezoidal galvanizada normal Fibrocemento Revoque sobre cemento Cortado al ras	Cubiertas Chapa de fibrocemento Chapa asfaltada normal Trapezoidal ondulada Chapa plástica Fibrocemento	Cubiertas Perforadas, fibrocemento Chapa esmaltada de segunda mano De aluminio Chapa fibrocemento hueco Muro de Paja
OTRO	Aluminados Pintura de metal (obra de arte aplicada) Con moldes especiales de presión	Múltiple uso de muros de alfiler estructural y cerchas Dependencias metálicas Molduras de peso a polidispersa Placas de acero galvanizado 1/2" Vidrio acrílico	Múltiple uso de muros y cerchas Chapas perforadas Placas de aluminio Placas de poliestireno o panel simple 1/2" huecos 1/2" Vidrio acrílico	Farcimiento terminado o asfaltado Revoque grueso terminado Sin terminar	Sin terminar Sin acabados
OTRO	En interior - grandes naturales Dimensiones especiales en peso o cantidad 1/2" tubos metálicos especiales, huecos y maderas de grandes luces Laminado de madera con formas especiales Revestimiento con aluminio Revestimiento con aluminio Chapa esparto en 1/2" x 1/2" Revestimiento con aluminio	OTRO (categoría 100) (categoría 100) Revoque grueso regular y irregular Papel decorativo sintético Paredes acrílicas Termoplasto/termocolor - 3/16" x 1/8" Madera con tratamiento 1/2" Vidrio acrílico (demarcación local) Panel de fibra	Ladrillo visto Revoque a la cal con detalles Revoque grueso planchado con tratamiento Revoque de base blanca Perforaciones de 1/2" x 1/2" con demarcación discontinua	Revestimiento metálico Revoque grueso terminado Sin terminar	Sin terminar Terminado pintura Acabado Estructuras a la vista



**FORMULARIO
CATEGORIZACION
MUNICIPAL**



**FORMULARIO
CATEGORIZACION
PROVINCIAL (1)**



**FORMULARIO
CATEGORIZACION
PROVINCIAL (2)**

INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

V. SOLICITAR CONEXIÓN ELECTRICA: Se deberá ejecutar un pilar de acometida subterránea (para la futura conexión de Epec) y a su vez, deberá acondicionar el pilar de acometida subterránea anexándole un caño de bajada aérea provisorio. El pilar deberá cumplir con las normativas del Ersep y estar correctamente ejecutado. Para más detalles ingresar acá [PILAR DE DOBLE ACOMETIDAS](#) o consultar el código QR. El pilar debe estar ejecutado sobre la línea municipal, siendo elección del propietario la distancia a la medianera El trámite tiene un plazo de ejecución de **20 días hábiles**.





4

REQUISITOS	PLAZO DE CONEXION
<ul style="list-style-type: none"> • Posesión firmada. • Acta de replanteo firmada. • Legajo de obra presentado. • 4 fotos del pilar: <ol style="list-style-type: none"> 1.pilar completo con pipeta colocada. 2.detalle de frente con caja cableada. 3.detalle de unión de caño aéreo con pilar. 4.detalle de caja de fusibles al dorso del pilar. 	20 días hábiles.

VI. SOLICITAR CONEXIÓN DE AGUA - AGUA: el propietario deberá solicitar la conexión en Aguas Cordobesas. Entre los requisitos para la solicitud de conexión que se encuentran en la página web del ente, está el número de Unidad de Facturación. Presionar acá [TERRAZAS - UF](#) para conocer el número de UF del lote o escanear el Código QR.



SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

 351 617 2067
  0800 444 9090
  atencionalcliente@grupoedisur.com.ar

 Visitá la sección PROPIETARIOS en www.grupoedisur.com.ar y conocé más sobre tu emprendimiento.

INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

DATOS UTILES

COORDINADOR DEL BARRIO: MARCELO 351-7583516.

CLOACAS: cada lote posee su acometida cloacal ya ejecutada. Sin embargo, la red interna del barrio depende de una obra de nexos con la red troncal Municipal. Esta obra de nexos es una obra que debe realizar la Municipalidad de Córdoba y no está ejecutada aún, por lo que se deberá proyectar cámara y pozo en la vivienda. SE ENCUENTRA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO CONECTARSE A LA RED EXISTENTE. Para conocer la ubicación de la misma a los fines de proyecto, busca el diagrama de cuadras en nuestra página web: <https://www.grupoedisur.com.ar/web/es/propietarios/>

GAS: se informa que la red de gas no se encuentra ejecutada aún. Cada edificación deberá contar con la casilla correspondiente para la futura conexión del medidor. El propietario deberá resolver la provisión de gas envasado de acuerdo a sus necesidades hasta tanto la red de gas natural se encuentre ejecutada. Le recordamos que la red de gas se ejecuta por las veredas del emprendimiento, por lo que rogamos consultar con la Comisión de Arquitectura de la Desarrollista el estado de la obra antes de materializar las veredas. Será responsabilidad de cada propietario arreglar las veredas materializadas que sufran algún deterioro durante la ejecución de la obra.

PLANCHETA CATASTRAL: Al no estar inscriptos en catastro, el loteo no cuenta con plancheta catastral. Para consultas sobre dimensiones de lotes, anchos de calle presionar acá [PLANO DE LOTEO](#). o escanea el código QR. Todas las veredas en Terrazas de Manantiales miden 2.50m.



Para consultas sobre el arbolado urbano presionar acá [ARBOLADO](#)



[ARBOLADO URBANO](#). El arbolado de veredas lo ejecutará la desarrollista, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Dir. de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba. Esta tarea se ejecuta luego de finalizar las infraestructuras subterráneas que van por las veredas. Será responsabilidad de cada propietario arreglar las veredas materializadas que sufran algún deterioro durante la ejecución de las redes de energía y/o gas natural.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067 0800 444 9090 atencionalcliente@grupoedisur.com.ar

Visítá la sección PROPIETARIOS en www.grupoedisur.com.ar y conocé más sobre tu emprendimiento.

INSTRUCTIVO GENERAL DE INICIO DE OBRA

APTO DUPLEX: Los lotes de las manzanas 006 – 008 – 009 – 010 – 011 – 013 – 014 – 015 - 020 de Terrazas de Manantiales son apto dúplex. Los lotes de las manzanas 017 - 018 – 019 NO SON APTO DUPLEX. Ante cualquier duda, por favor revisar su boleto de compraventa. Si allí dice que en tu lote **se autoriza la AFECTACION AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL, es porque SI es apto dúplex.** Por el contrario, si en el documento dice que tu lote **no se autoriza la afectación al derecho real de propiedad horizontal** es porque compraste un lote **NO apto dúplex.** Recordá que para poder hacer la subdivisión de PH en la Municipalidad de Córdoba, en Catastro Provincial y posteriormente poder escriturar los dúplex, necesitarás tener el Final de Obra de Arquitectura, emitido por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Córdoba. Para poder pedir el Final de Obra de Arquitectura, se necesita tener la escritura de protocolización de planos del loteo.

Se puede encontrar esta y más información en nuestra página web <https://www.grupoedisur.com.ar/web/es/propietarios/otros> o escaneando en los siguientes Códigos QR.

Ante cualquier necesidad comunicarse con [ATENCION AL CLIENTE](#) por teléfono al 0800-444-9090, por WhatsApp al 351 6172067 o por e-mail a atencionalcliente@grupoedisur.com.ar. Un asesor atenderá su consulta y en el caso de ser técnica será derivada a un representante de la Comisión de Arquitectura de Grupo Edisur.

* Documento actualizado a abril 2022.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

 351 617 2067  0800 444 9090  atencionalcliente@grupoedisur.com.ar

 Visitá la sección **PROPIETARIOS** en www.grupoedisur.com.ar y conocé más sobre tu emprendimiento.