INSTRUCTIVO DE INICIO DE OBRA:
ABRAS DE MANANTIALES

SECCIÓN I: INFORMACIÓN GENERAL

NOMENCLATURA: Distrito: 33 Zona: 09 Manzana: [00] Lote: [00]

MANZANAS HABILITADAS PARA DÚPLEX:

Abras de Manantiales:

- **APTO DÚPLEX**: 006 – 007 – 008 – 009 – 010 – 011 – 012 – 013 – 014 – 015.-
- **NO APTO DÚPLEX**: 017 – 018 – 019 – 020 – 021 – 022 – 023 – 024 – 025 – 026 – 027 – 028 – 029 – 030 – 031 – 032 – 033 – 034 – 035 – 036 – 037.-

INFORMACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES

Propietarios de locales comerciales: antes de comenzar la obra, consulte el siguiente anexo. En él encontrará la reglamentación vigente y detalles sobre pilar de luz, materialidad, estacionamiento, veredas, entre otros.: https://bit.ly/AnexosLocalesComerciales

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

RESUMEN DE ORDENANZAS MUNICIPALES:

El Instructivo Inicio de Obra de su emprendimiento fue elaborado conforme a las ordenanzas municipales vigentes. Para ampliar la información, le sugerimos consultar el Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba, así como las ordenanzas municipales que regulan la construcción en los barrios comprendidos dentro de dicha jurisdicción. Puede acceder a estos documentos a través de siguientes enlaces:

Código de edificación de la Ciudad de Córdoba
Ordenanza municipal Nº 8060
Ordenanza municipal Nº 8256

Los aspectos más importantes para el inicio de su obra son:

- **Plazo de obra máximo: 24 meses.**
- **Zona H1** (ver Ordenanza municipal Nº 8256).
- FOS: 70%
- FOT: 1
- Altura máxima: **10,50mts** entre medianeras (P.B + 2) – **13,50mts** con retiro mínimo de 3,00mts de medianeras (P.B + 3).
- Retiro de Fondo: No tiene.
- Retiros Laterales: No tiene.
- Retiro Parcelas frentistas a calles de 12,00mts, retiro de 3,00mts desde L.M
- Retiro Parcelas frentistas a calles de 14,00mts o más, retiro de 4,00 desde L.M
- Retiro de lote esquina: ingrese en el enlace de su emprendimiento:
  Abras de Manantiales opción **Retiro de lote esquina.**

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTO PREVIO AL INICIO DE OBRA

I. **FIRMAR ACTA DE TENENCIA, ABONAR FONDO DE RESERVA, Y NO CONTAR CON SALDO DE PRECIO:** a partir de agosto del 2025 el emprendimiento Abras de Manantiales, cuenta con la habilitación otorgada por la Municipalidad de Córdoba, situación que habilita el inicio de obras de construcción. Desde esa fecha, cada propietaria/o debió completar la firma del acta de tenencia, y el correspondiente pago del fondo de reserva. Quienes aún no hayan realizado este trámite deberán solicitar un turno con el Servicio de Atención al Cliente para regularizar su situación.

II. **ABONAR Y SOLICITAR AMOJONADO CON AUTORIZACIÓN PARA TAREAS PRELIMINARES DE OBRA:** una vez cancelado el monto del amojonamiento, deberá solicitar su ejecución desde la Autogestión Postventa | Loteos, botón **Solicitar amojonado**. Podrá acceder desde el siguiente enlace:

Acceso Autogestión Postventa | Loteos



Antes de iniciar esta gestión, será necesario contar con el comprobante de pago del amojonado, el acta de tenencia firmada y el comprobante de pago del fondo de reserva. En el formulario que completará, deberá adjuntar los tres documentos.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

El plazo de ejecución del amojonamiento es de 21 días hábiles.

Tras la certificación del amojonamiento y la realización del acta de replanteo, un ejecutivo de Postventa le notificará vía WhatsApp sobre el turno para retirar la documentación. Esta incluirá el certificado de amojonado, los Anexos I y II firmados necesarios para tramitar la Certificación Catastral Provisoria, y la Autorización para tareas preliminares.

Autorización para tareas preliminares: recuerde entregar este documento al intendente de su barrio para poder cercar el lote, realizar el estudio de suelo y acopiar materiales.

III. **PRESENTACIÓN DE LEGAJO DE OBRA:** deberá adjuntar la documentación solicitada desde la Autogestión Postventa | Loteos, botón **Presentar legajo de obra**. Podrá acceder desde el siguiente enlace:

Acceso Autogestión Postventa | Loteos



Antes de iniciar esta gestión, será necesario contar con la siguiente documentación correctamente identificada con número de manzana y número de lote:

M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – [NOMBRE DEL DOCUMENTO]

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

1. **Plano de permiso de edificación sellado por la Dirección de Obras Privadas del Centro de Participación Comunal (CPC)** correspondiente.

   Formato del archivo: PDF.

   Nombre del archivo: M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – PLANO SELLADO CON PERMISO DE EDIFICACIÓN.

2. **Planta de techos insertada en el lote en formato Autocad.**

   Formato del archivo: Autocad.

   Nombre del archivo: M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – PLANTA DE TECHOS EN FORMATO ACAD.

3. **Acta de Replanteo firmada por la/el propietaria/o:** documento con dimensiones del lote que se entrega al amojonarlo.

   Formato del archivo: PDF.

   Nombre del archivo: M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – ACTA DE REPLANTEO.

4. **Declaración Jurada (DDJJ) de legajo de obra firmada por la/el propietaria/o.**

   Formato del archivo: PDF.

   Nombre del archivo: M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – LEGAJO DE OBRA.

5. **Formularios de categorización de vivienda completos y firmados:** se utilizan para presentar en Catastro Municipal y Provincial de Córdoba como base imponible para los tributos inmobiliarios municipales y provinciales, al alcanzar el lote la etapa final de aprobación. Ingrese en el enlace de su emprendimiento para descargarlos:

   Abras de Manantiales opción **DDJJ y Form. de Categorización**.

Si requiere asistencia para completar los formularios de categorización municipal y/o provincial, consulte los siguientes enlaces:

Tutorial ¿Cómo completar el formulario de categorización municipal?

Tutorial ¿Cómo completar el formulario de categorización provincial?

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

Formato de los archivos: PDF

Nombre de los archivos:

M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – FORM. CATEGORIZACIÓN MUNICIPAL

M [00] L [00] [EMPREN.] – FORM. CATEGORIZACIÓN PROVINCIAL HOJA I

M [00] L [00] [EMPREN.] – FORM. CATEGORIZACIÓN PROVINCIAL HOJA II

Tras verificar la documentación presentada, un ejecutivo de Postventa enviará vía mail la **Aprobación del legajo de obra** correspondiente, bajo el asunto:

EDISUR | Aceptación de documentación de legajo de obra

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067

atencionalcliente@grupoedisur.com.ar

www.grupoedisur.com.ar/propietarios

SECCIÓN III: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

PLANCHETA CATASTRAL: actualmente, los loteos no cuentan con plancheta catastral ya que aún no se encuentran inscriptos en Catastro. Sin embargo, puede consultar las dimensiones de los lotes y los anchos de las calles en el plano del loteo.

Ingrese en el enlace de su emprendimiento para descargar el plano correspondiente:

Abras de Manantiales opción **Plano de Loteo.**

DIMENSIONES DE VEREDAS: consulte el plano de loteo para conocer el ancho total de cada calle y así identificar las dimensiones de las veredas y calzadas. A modo de ejemplo:

- En calles de 12 metros, las veredas son de 2,50 metros y la calzada de 7 metros.
- En calles de 14 metros, las veredas son de 2,50 metros y la calzada de 9 metros.
- En calles de 18 metros, las veredas son de 3 metros y la calzada de 12 metros.
- En calles de 21 metros (calle norte del loteo), las veredas son de 4,50 metros y la calzada de 12 metros.

Ingrese en el enlace de su emprendimiento para descargar el plano correspondiente:

Abras de Manantiales opción **Plano de Loteo.**

Sobre la materialización de veredas: solicitamos expresamente a las/os propietarias/os no proceder con la materialización de las veredas hasta tanto se encuentren finalizadas todas las obras de infraestructura definitivas del loteo. Dejamos constancia de que será responsabilidad de cada propietaria/o la reposición de aquellas veredas que resulten deterioradas durante la ejecución de las redes de infraestructura de servicios subterráneos.

ARBOLADO URBANO: el arbolado de veredas lo ejecutará EDISUR, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba. Esta tarea se ejecuta luego de finalizar las infraestructuras subterráneas que van por las veredas.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

ALUMBRADO PÚBLICO: Actualmente, este servicio es prestado por EDISUR. Por lo tanto, ante cualquier inconveniente, deberá realizarse la notificación correspondiente al Servicio de Atención al Cliente, quien se encargará de gestionar el reclamo. Este procedimiento permanecerá vigente hasta tanto el emprendimiento cuente con un intendente y la responsabilidad del servicio sea transferida a la Municipalidad de Córdoba.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

SECCIÓN IV: SERVICIOS E IMPUESTOS DEL INMUEBLE

ENERGÍA ELÉCTRICA: Actualmente, el servicio es provisto de manera provisoria por la empresa. Una vez habilitado el servicio definitivo, la responsabilidad de la prestación recaerá en EPEC.

Para acceder al suministro provisorio, deberá solicitar a través del Servicio de Atención al Cliente:

- La instalación del pilar de luz y la ejecución de la acometida eléctrica subterránea;
- La conexión eléctrica para acometida aérea.

En la primera etapa del loteo, el costo de estos trabajos (instalación, ejecución y conexión) se abonará en un único pago en el sector de Cobranzas. El importe por abonar incluye tanto la mano de obra calificada como los materiales de primera calidad utilizados.

A partir de febrero de 2026, quienes no hayan iniciado su obra y a fin de cumplir con un requisito indispensable para la obtención futura del certificado final de obra por parte de EPEC, abonarán la instalación del pilar de luz y la ejecución de la acometida eléctrica subterránea a través de expensas. La conexión eléctrica, en cambio, continuará gestionándose y abonándose en el sector de Cobranzas.

El plazo de ejecución y conexión es de 20 días hábiles, contados a partir de que la Comisión de Arquitectura recibe su solicitud, confirma que el amojonado está ejecutado y el Legajo de obra aprobado, y deriva el trámite al área responsable de la ejecución.

EXCLUSIVO PARA PROYECTOS DE DÚPLEX: adicionalmente, deberá solicitar la ejecución de un segundo pilar de energía eléctrica y, posteriormente, la conexión provisoria del servicio. Una vez completada esta instancia, se le informará cómo se realizará la segunda acometida por lote, así como su costo y modalidad de cobro, conforme a lo establecido por EPEC y la normativa vigente.

Para consultar la ubicación del pilar en su lote, ingrese en el enlace correspondiente a su emprendimiento:

Abras de Manantiales opción **Ubicación del pilar eléctrico**

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

Antes de iniciar esta gestión, deberá contar con una captura de pantalla del correo electrónico en el que la Comisión de Arquitectura le notificó la aprobación del Legajo de obra, la cual deberá estar correctamente identificada con número de manzana y número de lote:

M [00] L [00] [EMPRENDIMIENTO] – [NOMBRE DEL DOCUMENTO]

El plazo de ejecución de la conexión eléctrica es de 20 días hábiles.

AGUA: Actualmente, el servicio de agua es provisto de manera provisoria por EDISUR. Una vez habilitada la red definitiva, la prestación quedará a cargo de Aguas Cordobesas. Cabe destacar que, al día de la fecha, la red no se encuentra habilitada; por tal motivo, antes de iniciar la obra deberá contactarse con el Servicio de Atención al Cliente a fin de generar la solicitud correspondiente. El plazo estimado de gestión es de 5 días hábiles desde su solicitud.

GAS NATURAL: Cada edificación deberá prever la construcción de la casilla correspondiente para la futura instalación del medidor. Hasta tanto la red esté disponible, la/el propietaria/o deberá gestionar la provisión de gas envasado según sus necesidades.

Sobre la materialización de veredas: solicitamos expresamente a las/os propietarias/os no proceder con la materialización de las veredas hasta tanto se encuentren finalizadas todas las obras de infraestructura definitivas del loteo. Dejamos constancia de que será responsabilidad de cada propietaria/o la reposición de aquellas veredas que resulten deterioradas durante la ejecución de las redes de infraestructura de servicios subterráneos.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

SISTEMA DE CLOACAS: Para solicitar la **Factibilidad Técnica de Conexión Cloacal**, deberá realizar el trámite a través de la plataforma **"Mi Docta".**

Para ello, deberá seguir estos pasos:

- Ingresar a *"Mi Docta"* y, en el buscador, escribir *«Cloacas»*.
- Seleccionar la opción *«Conexión a la red cloacal - Vivienda Unifamiliar».* Allí podrá consultar los requisitos y la documentación necesaria para realizar la solicitud.
- Luego, deberá seleccionar «Iniciar trámite online», opción que lo redireccionará a *"Mi Docta"*, donde tendrá que ingresar con su usuario y contraseña.
- Una vez dentro, deberá completar los datos solicitados y finalizar el trámite.

Para obtener más información o realizar consultas específicas sobre el procedimiento, sugerimos contactarse directamente con el área de Redes Sanitarias al tel: 4285600 (internos: 1841-1842)

También le compartimos el número de legajo aprobado por la Municipalidad para su emprendimiento, lo cual permitirá que identifiquen fácilmente su lote y manzana: **RS 811T/23.**

IMPUESTO MUNICIPAL: El emprendimiento ya cuenta con la designación catastral por parte de la Municipalidad de Córdoba para que cada propietaria/o pueda abonarlas por su cuenta. Desde el mes de septiembre de 2025, el pago del impuesto estará a cargo de cada propietaria/o. El primer cedulón será el correspondiente al periodo 08/2025 con vencimiento en septiembre 2025.

Para consultar el número de designación catastral, deberá contactarse con el Servicio de Atención al Cliente.

IMPUESTO PROVINCIAL: aún no cuentan con cuentas individuales en Rentas de la Provincia de Córdoba. Por tal motivo, este impuesto se abona a través de las expensas mensuales. Una vez que el ente correspondiente realice la división del cobro por lote, cada propietaria/o será notificada/o por nuestros canales de comunicación habituales.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

EXPENSAS MENSUALES: a partir de septiembre de 2025, se iniciará el cobro de expensas correspondientes a su lote. Las expensas se liquidan por adelantado, por lo tanto, vencen durante el mismo mes en el que se emiten. Este cobro se realiza tanto en lotes con vivienda habitada, lotes en obras y/o lotes baldíos.

Cada lote cuenta con un número de ID que permite acceder al portal de Autogestión de Expensas para realizar consultas o gestiones relacionadas con las expensas. Si desea conocer el ID correspondiente a su lote, puede solicitarlo al Servicio de Atención al Cliente.

En relación con los lotes aptos para dúplex, la subdivisión de expensas se realizará una vez que se cumpla alguno de los siguientes requisitos que figuran en su boleto de compraventa:

- A partir de los 12 meses de iniciada la construcción en el lote.
- A partir de que alguna de las unidades funcionales esté en condiciones de habitabilidad.
- A partir de que alguna de las unidades funcionales esté efectivamente habitada.
- A partir de que se expida el certificado final de obra municipal de alguna de las unidades.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

SECCIÓN V: RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD Y ESTADO DE LA OBRA

SEGURIDAD: además de las medidas acordadas con las empresas administradoras y/o entre los vecinos propietarios y residentes como ingresos controlados, cámaras de seguridad y servicio de monitoreo, cerramientos provisorios y portones exclusivos de obra, seguridad privada y/o adicionales de Policía, entre otros, la seguridad es una responsabilidad de todos y requiere también de medidas individuales que cada residente implemente en su obra y hogar: alarmas, seguros, iluminación exterior, cerramientos y otras medidas de protección personal.

ESTADO DE LA OBRA: recordamos que entre otros derechos y obligaciones que establece el reglamento de su barrio, se incluye la obligación de mantener en correcto estado las obras en curso. Por esto, recomendamos:

1. Mantenimiento de los cerramientos de Obra:
   Regularmente inspeccionar y reparar cualquier daño en los cerramientos perimetrales de obra.
   Asegurarse de que los cerramientos estén correctamente instalados y sean seguros para evitar accidentes.
2. Cuidado del desmalezado:
   Realizar desmalezado periódico en las áreas designadas dentro de cada lote y alrededores de las obras contemplando además los retiros y veredas.
   Mantener un entorno libre de maleza para evitar riesgos de incendio y mantener una apariencia estética adecuada.
3. Seguridad:
   Cumplir con todas las normativas de seguridad establecidas.
   Reportar cualquier situación o incidente que represente un riesgo para la seguridad de los vecinos o las obras en ejecución.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

4. Limpieza:

   Mantener los espacios comunes y áreas de obra limpias y libres de residuos.

   Colaborar en la disposición adecuada de basura y escombros para mantener un entorno ordenado y saludable.

5. Acopio de Materiales:

   Almacenar los materiales de construcción de manera ordenada y segura dentro de cada lote.

   Evitar el desorden y la obstrucción de áreas comunes con materiales almacenados, garantizando un flujo adecuado de circulación.

6. Compromiso Colectivo:

   Recordar que el cuidado de las obras y unidades terminadas es responsabilidad de todos los residentes.

   Fomentar una cultura de colaboración y responsabilidad compartida para mantener el buen estado de las instalaciones y áreas comunes.

Penalidades: según lo establece el reglamento de su barrio, la Administración a cargo podrá penalizar el incumplimiento de las condiciones de obra establecidas.

Denuncias: recuerde que, si observa alguna obra en infracción, puede denunciar la situación directamente con el intendente de su barrio quien luego de constatar la situación, elevará la denuncia a la Administración correspondiente para que proceda con la aplicación de la penalidad correspondiente.

COORDINADOR, ADMINISTRACIÓN, GUARDIA Y COMISIÓN DE VECINOS DEL BARRIO:

Ingrese en el enlace de su emprendimiento para conocer los contactos útiles:

Abras de Manantiales sección **Contactos útiles de tu barrio.**

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios

Por cualquier inquietud, puede comunicarse con nuestro Servicio de Atención al Cliente por los medios indicados en el pie de página, de lunes a viernes de 9:00 a 18:00, donde estaremos disponibles para atender sus consultas.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

351 617 2067
atencionalcliente@grupoedisur.com.ar
www.grupoedisur.com.ar/propietarios