

INSTRUCTIVO DE INICIO DE OBRA: COSTAS DE MANANTIALES

SECCIÓN I: INFORMACIÓN GENERAL

NOMENCLATURA: Distrito: 30 Zona: 19 Manzana: [00] Lote: [00]

MANZANAS HABILITADAS PARA DÚPLEX:

Todos los lotes de Costas de Manantiales son **apto dúplex**.

Algunos lotes admiten hasta 4 unidades funcionales. Ante cualquier duda, por favor revisar su boleto de compraventa. Si allí dice que en tu lote **se autoriza la AFECTACIÓN 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.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

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 N° 8060](#)

[Ordenanza municipal N° 8256](#)

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

- **Plazo de obra máximo: 24 meses.**
- **Zona H1** (ver Ordenanza municipal N° 8256).
- FOS: 70%
- FOT: 1
- Altura máxima: **10,50mts** entre medianeras.
- Retiro general 4 metros. En parcelas frente al Canal Maestro y con frente al arroyo La Cañada el retiro de frente es de 6 metros.
- Retiro de Fondo: No tiene.
- Retiros Laterales: No tiene.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

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 diciembre del 2019 el emprendimiento Costas 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](#)



SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

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.

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 LEGAJOS 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]

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] – LEGAJOS 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:

[Costas de Manantiales](#) sección **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?](#)

Formato de los archivos: PDF

Nombre de los archivos:

M [00] L [00] [EMPREDIMIENTO] – 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

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.

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

[Costas de Manantiales](#) sección **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.

ALUMBRADO PÚBLICO: Este servicio fue transferido a la Municipalidad de Córdoba. Por tal motivo, ante cualquier inconveniente, el reclamo deberá realizarse directamente ante dicho organismo, responsable de su prestación y de todas las gestiones vinculadas al servicio de alumbrado público.

SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

SECCIÓN IV: SERVICIOS E IMPUESTOS DEL INMUEBLE

ENERGÍA ELÉCTRICA: El propietario deberá solicitar el medidor en E.P.E.C. una vez que tenga ejecutado el pilar correspondiente en su lote. Para poder ejecutar el pilar, pedir autorización a Atención al Cliente. Los requisitos son: tener acta de replanteo (amojonado) y Acta de Tenencia firmada. El pilar debe ser de acometida subterránea y debe estar ejecutado sobre la línea municipal, siendo elección del propietario la distancia a la medianera.

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. Para conocer la **Unidad de Facturación** correspondiente a su lote, deberá contactarse con el Servicio de Atención al Cliente.

GAS NATURAL: la red esta ejecutada y habilitada. Para pedir la conexión del servicio deberás comunicarte con un gasista matriculado.

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.

SISTEMA DE CLOACAS: Cada lote dispone de su acometida cloacal ya ejecutada y habilitada. Como parte de los requisitos del proyecto para obtener el permiso de edificación ante la Municipalidad de Córdoba, será necesario presentar la Solicitud de conexión a red cloacal (también denominada Solicitud de Factibilidad Técnica de Conexión Cloacal).

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 554 T/16**. Para consultar la documentación que debe completar, ingrese en el enlace correspondiente a su emprendimiento:

[Costas de Manantiales](#) sección **Solicitud de conexión a red cloacal**

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 marzo de 2024, el pago del impuesto estará a cargo de cada propietaria/o. El primer cedulón será el correspondiente al periodo 03/2024 con vencimiento en abril 2024.

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.

EXPENSAS MENSUALES: a partir de abril del 2021, se inició 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.

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 provisionales 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.

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.

Penalizaciones: 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:

[Costas de Manantiales](#) sección **Contactos útiles de tu barrio.**

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 6172067

☎ 0800 444 9090

✉ atencionalcliente@grupoedisur.com.ar