



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES**

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras  
**BCG: 1 de 6**

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**GENERALES**

**LOTEO**

**6a**

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : <b>AGR. MARIO GINER</b>	Revisó : <b>ING. JORGE PECORARI</b>	Aprobó : <b>INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA</b>	<b>DOCUMENTO Nº 06</b>
			Fecha: JUNIO 2018

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras  
**BCG: 2 de 6**

### INDICE

DEL LOTEO.....	3
ARTÍCULO 1º: GENERALIDADES .....	3
ARTÍCULO 2º: DOCUMENTACIÓN.....	3
1. A la firma del Contrato .....	3
1.1. Terreno propiedad de la Contratista .....	3
A la firma del Contrato de obra .....	4
Durante la ejecución de la obra .....	5
2.4 Documentación a presentar con posterioridad a la Recepción Provisoria de la obra.....	6
2.5 Documentación necesaria para la Recepción Definitiva de la Obra. ....	6
ARTÍCULO 3º: FIRMAS DE LA DOCUMENTACIÓN.....	6
ARTÍCULO 4º: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.....	6
ARTÍCULO 5º: MULTAS.....	6

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : <b>AGR. MARIO GINER</b>	Revisó : <b>ING. JORGE PECORARI</b>	Aprobó : <b>INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA</b>	<b>DOCUMENTO Nº 06</b>
			Fecha: JUNIO 2018



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras

ETP: 3 de 6

### DEL LOTEO

#### ARTÍCULO 1º: GENERALIDADES

La presente licitación, tiene por objeto obtener por parte del Instituto Provincial de la Vivienda las propuestas para la construcción de viviendas **con provisión de terrenos** urbanizados, semi-urbanizados o libre de mejoras por las mismas Empresas que actúan, en carácter de oferentes, en la presente Licitación Pública. La construcción de las viviendas, urbanización e infraestructura y obras complementarias o nexos, de corresponder estarán a cargo de la empresa adjudicataria del presente llamado.

**De no incluirse en el llamado la provisión del terreno**, en la propuesta deberán cumplimentarse los mismos requisitos.

Se deberá indicar claramente en carátula previa si la documentación referente a los terrenos se presenta según **LOTE INDIVIDUAL, FRACCIONAMIENTO URBANO hasta 5 fracciones ó LOTEOS**.

#### ARTÍCULO 2º: DOCUMENTACIÓN

La Contratista deberá cumplir las exigencias de agrimensura según el avance de obra, que se detallan a continuación:

##### 1. A la firma del Contrato

##### 1.1. Terreno propiedad de la Contratista

**A la firma de la contrata, se deberá contar, de acuerdo a lo que corresponda, con la siguiente documentación:**

##### Lote Individual

- a) Plano de mensura actualizado o vigente, visado por la Dirección Provincial de Catastro.
- b) Compromiso, según anexo de donación con cargo a favor del I.P.V. y el ofrecimiento correspondiente del propietario del inmueble.
- c) Libre Deudas: deberá adjuntarse certificación de no poseer deudas del inmueble ofertado en todas las reparticiones oficiales (D.G.R., Municipalidad, D.G. Irrigación, etc.) y de los prestatarios públicos o privados de servicios que correspondan, vigente a la fecha de apertura de la licitación. En caso que al momento de efectuar la donación con cargo al I.P.V. del terreno, surgieran deudas sobre el mismo, la empresa adjudicataria de la obra será solidaria y mancomunadamente responsable de las mismas.
- d) Copia certificada del título de propiedad.
- e) Certificado de dominio libre de gravámenes y/o de cualquier otra medida que pueda afectar la libre disponibilidad del inmueble ofrecido.
- f) Certificado de NO inhibición del o los titulares del inmueble.
- g) Estudio de título veinteañal realizado por escribano público.
- h) Plano de localización del terreno con relación al núcleo urbano mas cercano, indicación del equipamiento comunitario existente en un radio entre 500 y 1300 metros, vías de acceso y otro dato relevante (Ferrocaril, Canales, Focos de contaminación, etc).
- i) Certificado de Aptitud Urbanística expedido por el municipio respectivo.
- j) En el caso de ser afectado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, deberá presentar, plano de proyecto de prehorizontalidad conforme a la Ley N° 19.724 y los certificados de factibilidades vigentes de: agua potable, energía eléctrica, cloacas y de gas natural expedido por las Empresas prestatarias de los servicios y estudio de suelos.
- k) Si el o los Lotes Individuales no se afectaren al Régimen de Propiedad Horizontal, se deberán presentar las Actas de Recepción Provisoria o Definitiva de las redes de infraestructura ejecutadas, o en su defecto, constancia de estar dentro del radio servido y autorización de conexión a las redes, y los certificados de factibilidad o denegatoria del servicio de las redes no ejecutadas, según lo exigido en el artículo 1º del presente pliego.

##### Fraccionamiento urbano de hasta 5 fracciones.

- Plano de mensura actualizado o vigente, visado por la Dirección Provincial de Catastro.
- Compromiso, según el anexo correspondiente, de donación con cargo a favor del I.P.V. y el ofrecimiento correspondiente del propietario del inmueble.
- Libre Deudas: deberá adjuntarse certificación de no poseer deudas del inmueble ofertado en todas las reparticiones oficiales (D.G.R., Municipalidad, D.G. Irrigación, etc.) y de los prestatarios públicos o privados de servicios que correspondan, vigente a la fecha de apertura de la licitación. En caso que al momento de efectuar la donación con cargo al I.P.V. del terreno, surgieran deudas sobre el mismo, la empresa adjudicataria de la obra será solidaria y mancomunadamente responsable de las mismas.
- Plano de Proyecto del fraccionamiento con certificado de servicios y afectaciones expedido por la Municipalidad.

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : AGR. MARIO GINER ARQ. SILVINA LICEDA	Revisó : ING. JORGE PECORARI	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	DOCUMENTO N° 05
			Fecha: OCTUBRE 2016



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras

**ETP: 4 de 6**

- Certificados de factibilidades vigentes de: agua potable, energía eléctrica, cloacas y de gas natural expedido por las Empresas prestatarias de los servicios.
- Copia certificada del título de propiedad.
- Certificado de dominio libre de gravámenes y/o de cualquier otra medida que pueda afectar la libre disponibilidad del inmueble ofrecido.
- Certificado de NO inhibición de o los titulares del inmueble.
- Estudio de título veinteañal realizado por escribano público.
- Plano de localización del terreno con relación al núcleo urbano mas cercano, indicación del equipamiento comunitario existente en un radio entre 500 y 1300 metros, vías de acceso y otro dato relevante (Ferrocarril, Canales, Focos de contaminación, etc).
- En el caso de ser afectado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, cada una de las fracciones, deberá presentar, plano de proyecto de prehorizontalidad conforme a la Ley N° 19.724.
- Certificado de Aptitud Urbanística expedido por el municipio respectivo

### Loteos

Plano de mensura actualizado, visado por la Dirección Provincial de Catastro en caso de ofrecer la totalidad del terreno, o plano de mensura con la demarcación de la superficie ofrecida en caso de ser parte de mayor extensión, o plano de loteo con visación definitiva total o parcial, según el art. 7° de la Ley de Loteos 4341, o plano con visación previa, según lo establecido en el artículo 4° de la Ley de Loteos N° 4341, con demarcación de la superficie ofrecida en el caso que no sea la totalidad del loteo. En caso de que el ofrecimiento correspondiere a parte de un loteo en trámite, éste deberá incluir el Espacio a Donar según el art. 26° de la ley de Loteos 4341. Los lotes deberán contar con una **superficie entre 140m<sup>2</sup> y 200m<sup>2</sup>, en zona urbana y de 300m<sup>2</sup> con 12m de frente en zona rural.**

Si a la fecha de apertura de las ofertas no se contara con los certificados de factibilidades de servicios, el oferente podrá presentar las constancias de inicio de trámite de pedidos de las factibilidades correspondientes y que el inmueble ofrecido se encuentre dentro del radio servido por la prestataria.

A partir de la fecha de notificación de la pre-adjudicación, la empresa proponente deberá presentar en un plazo máximo de ciento veinte (120) días corridos los certificados de factibilidades vigentes y previo a la firma de la Contrata, los planos de ante proyecto de loteo con la correspondiente Resolución de Consejo de Loteos con las instrucciones impartidas. Plano de Urbanización con niveles de Proyecto visados por la Municipalidad correspondiente. Planos aprobados por las prestatarias de los servicios, de los proyectos de las redes de infraestructura. Todas las obras a ejecutar indicadas por las prestatarias de los servicios estarán comprendidas en el precio de la oferta, no pudiendo reclamar valor adicional alguno. En caso de incumplimiento la oferente perderá la garantía de oferta.

El proyecto de loteo lo ejecutará la misma y entregará al I.P.V. en este acto la siguiente documentación:

- l) Tres (3) copias de la resolución del Consejo de Loteos con las instrucciones pertinentes.
- m) Nota de presentación del representante técnico en agrimensura y la expresa aceptación de esa designación por parte del mismo.
- n) Tres (3) copias de la factibilidad otorgada por el Departamento general de Irrigación.
- o) Tres (3) copias de la certificación de líneas otorgada por Vialidad cuando el terreno a lotear limite con alguna ruta provincial o nacional.
- p) Tres (3) copias del Estudio de Impacto ambiental, según Ley Provincial del Ambiente N° 5961, Decreto Reglamentario N° 2109-94 y Ordenanza Ambiental Municipal correspondiente.
- q)

### A la firma del Contrato de obra

La Contratista deberá presentar:

- a) Tres (3) copias del plano de mensura de la propiedad a lotear.
- b) Tres (3) copias del plano de proyecto definitivo de loteo que cumpla con todas las exigencias de la Dirección Provincial de Catastro y debidamente conformado por el municipio respectivo.
- c) Número de expediente:
  - Municipal de loteo
  - Municipal de urbanización
  - Resolución 623 del Departamento General de Irrigación
  - Técnico de catastro
  - Factibilidad del Departamento General de Irrigación
  - Línea de Vialidad (cuando corresponda)
- d) Tres (3) copias del plano de proyecto de niveles demarcando:
  - Cotas de ejes de calle (nivel  $\pm 0,00$ )

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : AGR. MARIO GINER ARQ. SILVINA LICEDA	Revisó : ING. JORGE PECORARI	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	DOCUMENTO N° 05
			Fecha: OCTUBRE 2016



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras

**ETP: 5 de 6**

- Cotas de nivel de fondo de cuneta (de acuerdo a cálculo pluvioaluvional), indicando pendiente en porcentaje y sentido de escurrimiento.
- Cotas de nivel de vereda (nivel +0,20)
- Cotas de nivel de piso interior de vivienda (nivel +0,40)
- Cotas de nivel de fondo de lote (nivel +0,25)
- Ubicación general del desagüe general del barrio, detallando obras complementarias que sean necesario realizar para asegurar el correcto escurrimiento de las aguas.

Toda esta documentación deberá encontrarse debidamente visada por el municipio respectivo, el Departamento General de Irrigación o Vialidad en caso que correspondiera.

- e) Tres (3) copias del proyecto de urbanización con detalles constructivos de las obras a ejecutar y que cuenten con visación municipal.
- f) Escritura de constitución de servidumbre que grave el título de propiedad del colindante cuando el proyecto de desagüe general del barrio presentado por la Contratista, prevea el escurrimiento de las aguas de riego y desagüe pluviales sobre una propiedad colindante. (Esta consideración será válida cuando la Contratista realice la provisión del terreno).

### Durante la ejecución de la obra

El Representante Técnico de la Empresa deberá presentar a la Inspección de Obra, previo a cualquier tarea de hormigonado un Acta de Replanteo planialtimétrico del sector según el formulario que oportunamente proveerá el I.P.V. no se certificará ningún trabajo de hormigonado que no cuente con el Acta de Replanteo correspondiente, debiendo presentar la contratista una copia del plano de loteo de acuerdo a las instrucciones municipales y plano de proyecto de urbanización indicando el nº por el cual se está tramitando con la correspondiente firma y sello municipal.

Previo a la presentación del Primer Certificado, la Contratista deberá presentar y obtener la aprobación por parte de la Inspección de Obras, del estaqueo manzanero del barrio y de la propiedad total, como así también las cotas de los puntos fijos demarcados en el plano de niveles. Esta será condición necesaria e imprescindible para la continuidad de la obra. El estaqueo manzanero se efectivizará con un mojón de hormigón que cuente con un hierro central de diámetro 10 mm. El mojón estará pintado de color blanco. Este estaqueo deberá permanecer a lo largo de toda la obra y hasta la recepción provisoria de la misma. La Contratista estará obligada a reponer los puntos que por accidente sean removidos en un plazo menor de 48 hs aunque no sea exigido por la Inspección de Obra.

Previo al 15% de avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, un (1) original en papel film del proyecto definitivo de loteo con todas las exigencias de la Dirección Provincial de Catastro indicando el numero de expediente técnico de loteo presentado A.T.M,

Previo al 20% de avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, tres (3) copias del plano de loteo con la correspondiente visación previa por parte de la Dirección Provincial de Catastro.

Previo al 30% de avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, el Informe de la inspección de cauce, en un todo de acuerdo a Res.723 y en caso que el loteo sea tramitado bajo la ley N° 8472, deberá ir acompañando del certificado de encuadre por la Municipalidad correspondiente, y el informe legal técnico por el I.P.V. , condición suficiente, caso contrario se deberá encuadrar tal como lo indica el pliego.

Previo al 40% de avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, el Expte de Urbanización Aprobado por la municipalidad correspondiente.

Previo al 50% del avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, la Aprobación del Proyecto de Loteo con su correspondiente Resolución Aprobatoria de la Dirección General de Catastro A.T.M. adjuntar lo siguiente:

- a) Dos (2) copias de la Resolución de A.T.M. (D.P.Catastro) aprobando el proyecto de loteo y/o fraccionamiento de acuerdo a ley 8778
- b) Dos (2) copias de Resolución de Directorio del I.P.V. donando las calles, ochavas y espacios para equipamientos al Municipio respectivo y a Vialidad cuando correspondiere.

Previo al 80% del avance de obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, el Conforme a Obra de Urbanización.

Previo al 90% de avance de Obra, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra lo siguiente:

- a) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de red eléctrica.
- b) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de red agua potable.
- c) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de red cloaca (cuando corresponda)
- d) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de red gas (cuando corresponda)
- e) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de Irrigación.
- f) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de final de obra de Vialidad (cuando corresponda)

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : AGR. MARIO GINER ARQ. SILVINA LICEDA	Revisó : ING. JORGE PECORARI	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	DOCUMENTO N° 05
			Fecha: OCTUBRE 2016



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

**LOTEO**  
para Licitación, Contratación y Ejecución de Obras

ETP: 6 de 6

- g) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del Acta de Inspección Final de Urbanización labrada en forma conjunta entre el Municipio y el Consejo de Loteos, ley 4341 y 8778. En caso de existir el incumplimiento de estas leyes, se deberá indicar y demostrar los motivos justificados por tal situación particular, y así podrá encuadrarse bajo la ley N° 8472, acompañando certificado de encuadre por la Municipalidad correspondiente, y el informe legal técnico por el I.P.V.
- h) Dos (2) copias legalizadas por escribano público de aprobación por la Inspección de Obra del estaqueo completo de loteo. El estaqueo se efectivizará con un mojón de hormigón que cuente con un hierro central de diámetro 10 mm. El mojón estará pintado de color blanco.

Cuando la documentación precedentemente detallada haya sido cumplimentada se procederá a la Recepción Provisoria de la obra

### 2.4 Documentación a presentar con posterioridad a la Recepción Provisoria de la obra.

La Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, la constancia del Consejo de Loteos que demuestre que el expediente ha sido elevado para su aprobación mediante constancia expedida por A.T.M.

### 2.5 Documentación necesaria para la Recepción Definitiva de la Obra.

La Contratista deberá presentar cuatro (4) copias del Plano de loteo visado y archivado con el detalle de padrones territoriales y nomenclaturas catastrales de cada uno de los lotes,

### ARTÍCULO 3º: FIRMAS DE LA DOCUMENTACIÓN

Los planos de loteos y niveles deberán ser firmados por el Representante Técnico en Agrimensura y visado por los Organismos del Estado mediante la firma del profesional habilitado en esa matrícula. En la carátula de los planos de loteo deberá colocar en el casillero destinado a "lugar", el nombre del Barrio.

### ARTÍCULO 4º: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

En las calles públicas existentes o libradas al uso público que sean colindantes al terreno correspondiente al barrio a construir se deberán urbanizar en  $\frac{3}{4}$  partes de su ancho, hasta el total de su calzada, con las mismas características y terminaciones exigidas para el resto del barrio por el municipio respectivo, salvo instrucción en contrario sobre el particular.

Las calles perimetrales correspondientes al proyecto a ejecutar que tengan su ancho completo dentro de los terrenos del barrio deberán urbanizarse en sus dos costados con las mismas características y terminaciones exigidas para el resto del barrio por el municipio respectivo, salvo instrucción en contrario sobre el particular.

### ARTÍCULO 5º: MULTAS

El incumplimiento de los requisitos exigidos previo a cada certificación, implicará una Multa equivalente al tres por ciento (3%) de la mencionada certificación a efectuarse en el período correspondiente a la aplicación de la penalidad. En caso de verificarse que persiste el incumplimiento de la Empresa a la fecha de la próxima medición de obra posterior a la aplicación de la multa, la Administración procederá *ipso iure* a suspender la emisión del certificado de obra (por causas imputables a la Contratista), previa intimación fehaciente.

Los gastos que demande la gestión y aprobación del loteo y la urbanización del barrio correrán por cuenta de la Contratista.

Archivo: Pliego ETG – Loteo.doc			
Preparó : AGR. MARIO GINER ARQ. SILVINA LICEDA	Revisó : ING. JORGE PECORARI	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	DOCUMENTO N° 05
			Fecha: OCTUBRE 2016