PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES DE LOTEO

MENDOZA CONSTRUYE – LINEA DE ACCION 1
Bº 27 de FEBRERO - GUAYMALLEN
33 viviendas

LOTEO - PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Artículo 1º: Datos y Descripción

El emprendimiento en el cual se ejecutarán las obras objeto de la presente licitación, ubica en el predio ubicado en calle Castro o Cochabamba s/Nº esquina calle 9 de Julio s/Nº, Bº 27 de Febrero, en el Distrito Jesús Nazareno del Departamento Guaymallén.

Se proyecta la construcción de 33 viviendas distribuidas en 3 manzanas de acuerdo al proyecto de Loteo que se tramita según:

- Expediente municipal Nº 16.575-C-2010 (EE-9105–2023)
- Expediente técnico Nº EE-56.721-2023 (DGC)

El inmueble descripto en Plano de Mensura y Fraccionamiento visado y archivado en la D.G. de Catastro bajo el Nº 04/93.583 de marzo de 2.023; se encuentra conformado por 3 parcelas o sectores, siendo el Sector I donde se desarrollará el proyecto objeto de la presente licitación.
El mencionado Sector I está identificado catastralmente con los siguientes datos:

Sector I
Nom. Catastral: **04 – 2521226 – 6358413 – 0000 - 7**
P. Rentas: **04 / 104096 - 1**
P. Municipal: **129543**
Sup. Mensura Libre: **12.909,13m^2**
Sup. Mensura Afectada: **1.088,70m^2**
Sup. Mensura Total: **13.977,83m^2**

Tiene Derecho de Riego de carácter Definitivo para una superficie de 1.3998 has.

Situación Registral:
Titular del inmueble: **COOPERATIVA DE VIVIENDA, URBANIZACION, SERVICIOS PUBLICOS Y CONSUMO "URQUIZA" LIMITADA**
Inscripción del dominio: Folio Real: **Mat. Nº 0400540059** **Asiento: A – 1**
Depto. **Guaymallén**
Fecha inscripción: **8 de octubre de 2.019**
Sup. s/título: **25.719.27m^2**

La Empresa Contratista deberá tramitar la aprobación de las mensuras, fraccionamientos y/o loteos necesarios para lograr la regularización catastral y dominial del emprendimiento.
En función de las distintas características de cada intervención, los loteos a realizar podrán enmarcarse tanto en la Ley de Loteos Nº 4.341/79 como asimismo en las Leyes Nº 8.472/2012 y/o Nº 9.221/2020, según sea la situación particular del emprendimiento;
Asimismo y en razón de la existencia de distintas ordenanzas municipales que reglamentan la urbanización en los proyectos de loteos en sus respectivas jurisdicciones, deberán también observar los requisitos e instrucciones municipales impartidas en cada caso.

Las factibilidades, memorias técnicas, certificados, etc. necesarios para la aprobación del loteo serán aportados por el municipio correspondiente y/o el Instituto Provincial de la Vivienda.
Los certificados finales de obra (eléctrica, agua, cloacas, gas, irrigación, hidráulica, vialidad, urbanización y estaqueo final) serán tramitados y obtenidos por la Contratista, y en su caso, gestionados a través del Instituto Provincial de la Vivienda y/o el municipio, según corresponda.

El plano con curvas de nivel, el proyecto de urbanización aprobado por la Municipalidad, el proyecto de desagües

pluviales con el correspondiente calculo pluvioaluvional aprobado por la Dirección de Hidráulica y la correspondiente factibilidad y aprobación del Departamento General de Irrigación, serán también tramitados y obtenidos por la Contratista, y en su caso, gestionados a través del Instituto Provincial de la Vivienda y/o el municipio, según corresponda.

Para la existencia de otras situaciones se establecerá en cada caso particular.

Las tareas descriptas deberán ser realizadas por la contratista dentro de los plazos indicados al efecto en el Plan de Trabajo.

Artículo 2º: Documentación

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

A la firma del Contrato (*1)

Deberá mediante nota, proponer a profesional habilitado en agrimensura por el Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza y su aceptación; a partir de ese momento, dicho profesional se hará cargo de todas las tramitaciones técnicas y administrativas necesarias y suficientes ante las reparticiones públicas y privadas en cada una de las etapas del proceso de tramitación para obtener finalmente la aprobación final del loteo correspondiente, mediante Resolución del Consejo de Loteos, Ministerio de Hacienda, lo que permitirá concretar la escrituración de cada parcela individual en favor de los beneficiarios del emprendimiento.
El profesional designado cumplirá la función de Representante Técnico en Agrimensura ante la Inspección de Obra y será responsable también, junto a la Contratista, del proyecto, ejecución y aprobación de las obras de urbanización del barrio.

La Contratista deberá presentar:

a. Nota con la propuesta del profesional representante técnico en agrimensura y la expresa aceptación de esa designación por parte del mismo.
b. Memoria Descriptiva detallando la situación de los expedientes de loteo ya iniciados (municipal y técnico); instrucciones municipales de loteo y la estrategia y cronograma que propone para la continuidad y terminación del trámite administrativo para la obtención de las Instrucciones del Consejo de Loteos, Visación Previa, Aprobación del Proyecto y Aprobación del Loteo.
c. Constancia inicio/continuidad respecto de:
   c.1. Factibilidad en el Departamento General de Irrigación.
   c.2. Caracterización aluvional del terreno y Factibilidad en la Dirección de Hidráulica.
d. Factibilidades actualizadas de las empresas prestatarias de los servicios públicos.
e. Certificación de líneas municipal o de Vialidad según corresponda.
f. Estudio de títulos y catastral del área de intervención.
g. Plano de mensura visado de la propiedad a lotear
h. Relevamiento físico del área de intervención con la materialización de la red de puntos fijos, con estacas de hierro Ø12mm enterradas 0,40m con base de mortero, balizados y con apoyo fotográfico.

   En función del relevamiento planialtimétrico, deberá adecuar los proyectos de desagües cloacales y de urbanización - con los niveles correspondientes a:

i. ejes de calles.
j. banquinas, cordones, veredas, lotes y viviendas.
k. bocas de registro, nexos y redes (indicando pendientes y sentido de escurrimiento), conexiones domiciliarias y de las obras complementarias que plantee el proyecto de desagüe cloacal.
l. fondos de cuneta y alcantarillas (según estudio y cálculo pluvioaluvional), indicando pendientes y sentido de escurrimiento.

m. desagüe de las viviendas y lotes y general del barrio, punto final de evacuación y detalles de obras complementarias y de mitigación, que sean necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema de desagües pluviales.
n. permisos de vuelco, visaciones y/o aprobaciones (o constancia de su tramitación) ante la Municipalidad, EPAS, AYSAM o el operador que corresponda, la Dirección de Hidráulica, el Departamento General de Irrigación, etc.

A la firma del Acta de inicio de obra (*2)

La Contratista deberá presentar:

o. Copia física y digital del o los planos de Mensura y Loteo con VISACIÓN PREVIA, de acuerdo a la normativa municipal y de la Dirección General de Catastro.
p. Números de expedientes involucrados:
   p.1. Municipal de loteo
   p.2. Municipal de urbanización
   p.3. Factibilidad del Departamento General de Irrigación
   p.4. Técnico de Catastro
   p.5. Certificado de líneas de Vialidad (cuando corresponda)
q. Copia física y digital del plano de proyecto de niveles:
   q.1. Cotas de ejes de calle (nivel ±0,00)
   q.2. Cotas de nivel de fondo de cuneta (de acuerdo a cálculo pluvioaluvional), indicando pendiente en porcentaje y sentido de escurrimiento.
   q.3. Cotas de nivel de veredas (nivel mínimo +0,20).
   q.4. Cotas de nivel de piso interior de vivienda (nivel mínimo +0,40).
   q.5. Cotas de nivel de fondo de lote (nivel mínimo +0,25).
   q.6. Ubicación general del desagüe general del complejo (punto de vuelco), detallando obras complementarias y cualquier obra necesaria que asegure el correcto escurrimiento pluvial, todo de acuerdo al proyecto de desagües pluvioaluvionales y proyecto de urbanización.
r. Copia física y digital del plano de desagües pluvioaluvionales visado por la Dirección de Hidráulica.
s. Copia física y digital del plano de urbanización con detalles constructivos de las obras a ejecutar visado por la Municipalidad de San Martín.

Toda la documentación deberá encontrarse debidamente visada/aprobada por el municipio respectivo, el Departamento General de Irrigación, Dirección de Hidráulica, Vialidad y cualquier otro organismo público y/o prestador de servicios públicos que corresponda.

Durante la ejecución de la obra (*3)

El Representante Técnico de la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, previo a cualquier tarea de hormigonado, un Acta de Replanteo planialtimétrico del sector, según informe de Apoyatura Técnica de Agrimensura de la Gerencia de Seguimiento del Instituto Provincial de la Vivienda, no se certificará ningún trabajo de hormigonado que no cuente con el Acta de Replanteo correspondiente.
Durante la ejecución de las obras y con un plazo de ciento veinte (120) días corridos a partir del Acta de Inicio de las Obras, la Contratista deberá confeccionar, aprobar y entregar a la Inspección de Obras:

t. Nota por duplicado, de ofrecimiento de donación de calles, ochavas y espacios verdes y de equipamiento a la Municipalidad y de corresponder a otro organismo, con el detalle de superficies correspondientes y dos (2) copias del Plano de Mensura y Loteo con VISACIÓN PREVIA.
u. Dos (2) copias Plano de Mensura y Loteo (APROBACION DEL PROYECTO) y dos (2) copias de la Resolución de Aprobación del Consejo de Loteos. (Art. 4$^{to.}$ Ley Nº 4.341/79)

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 10mm. 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 a la presentación del Ultimo Certificado, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra, copias legalizadas por escribano público:

a) Dos (2) copias del certificado final de obra eléctrica.
b) Dos (2) copias del certificado final de obra de agua potable.
c) Dos (2) copias del certificado final de obra de cloacas.
d) Dos (2) copias del certificado final de obra de gas (si corresponde)
e) Dos (2) copias del certificado final de obra de Irrigación (si corresponde)
f) Dos (2) copias del certificado final de obra de Vialidad (si corresponde)
g) Dos (2) copias del certificado final de obras de urbanización emitido por la Municipalidad.
h) Dos (2) copias del Acta de Inspección conjunta que cumplimenta el art. 5$^{to.}$ de la Ley Nº 4.341/79.

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

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 la firma de la Resolución Ministerial.

Documentación necesaria para la Recepción Definitiva de la Obra (*4)

La Contratista deberá presentar dos (2) copias de la Resolución de Ministerio de Hacienda, legalizadas por escribano público, con la Aprobación Definitiva del loteo. (Art. 7$^{mo.}$ Ley Nº 4.341/79)

Artículo 3º: Firmas de la documentación

Los planos necesarios según la labor profesional que se realice 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 ¾ 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. Esta se deducirá automáticamente de cada certificado que se presente hasta su cumplimentación.
Los gastos que demande la gestión y aprobación del loteo y la urbanización del barrio correrán por cuenta de la Contratista, incluidos los aportes previsionales.

ESQUEMA FORMA DE PAGO			
a)	Anticipo	con el inicio de las tareas descriptas en (*1)	10%
b)	Con la Visación Previa del Plano de Loteo	cumplido (*2)	25%
c)	Con la Aprobación del Proyecto de Loteo – art. 4to Ley Nº 4.341/79	cumplido (*3)	25%
d)	Con la Aprobación Definitiva del Loteo - art. 7mo Ley Nº 4.341/79	cumplido (*4)	40%