



PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS
PARTICULARES DE LOTEO

Preparó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Revisó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	ENERO 2025
---	--	--	------------



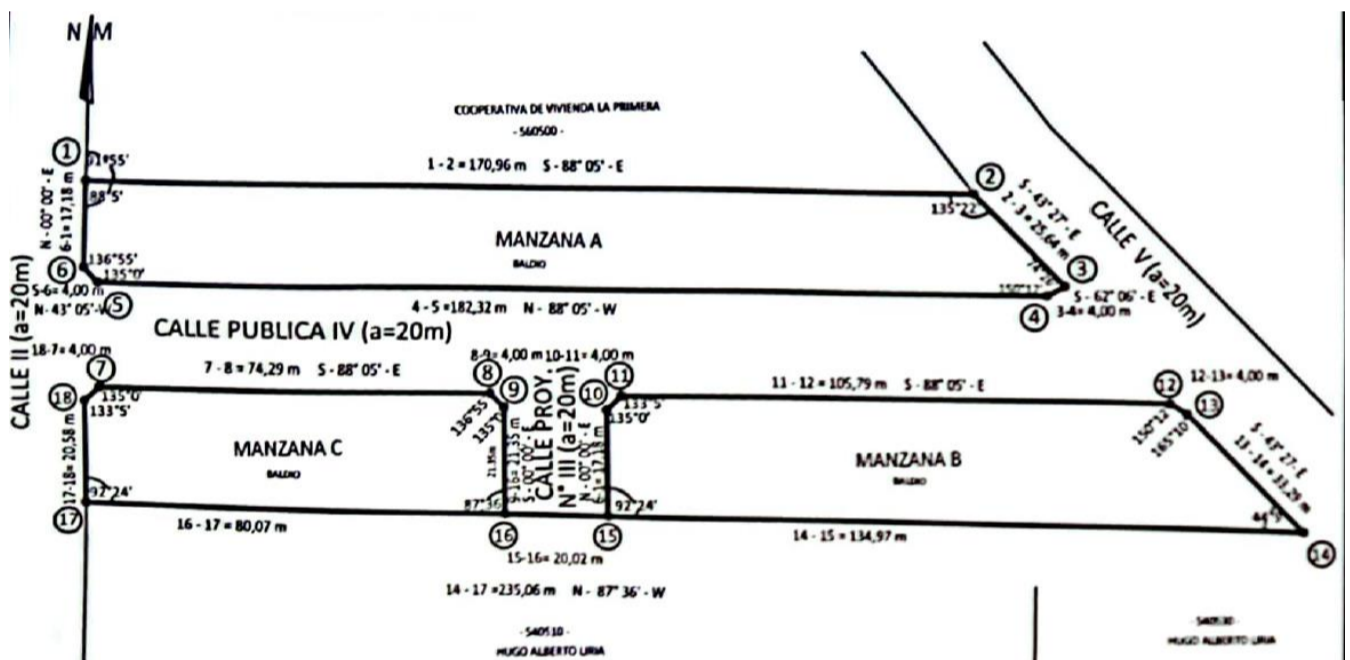
LOTEO - PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Artículo 1º: Datos y Descripción

El emprendimiento en el cual se ejecutarán las obras objeto de la presente licitación, se ubica al Sur de la ciudad de General Alvear entre las calles Juan Pablo I, Calle 4 y el Ferrocarril Sarmiento (34°59'35.5"S 67°40'27.3"O).

Se proyecta la construcción de 38 viviendas distribuidas en 2 sectores, un sector de 36 viviendas que se desarrollarán en tres manzanas y un sector de 2 viviendas que se ubicarán en unos lotes remanentes de la primera etapa del Barrio Alimentación V.

El oferente deberá cotizar la aprobación del loteo de las 36 viviendas que se desarrollan en las manzanas A, B y C.



La Empresa Contratista deberá tramitar la aprobación de las mensuras, fraccionamientos y/o loteos necesarios para lograr la regularización catastral y dominial del emprendimiento del sector a donde se construirán las 36 viviendas descriptas antes.

En función de las distintas características de cada intervención, los loteos a realizar podrán enmarcarse tanto en la Ley de Loteos N° 4.341/79 como asimismo en las Leyes N° 8.472/2012 y/o N° 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 gestionados y aportados por el municipio.

El plano con curvas de nivel será responsabilidad de la Contratista.

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 obtenidos por el municipio.

Preparó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Revisó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	ENERO 2025
---	--	--	------------



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 2°: 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.

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); e instrucciones municipales de loteo.
- c. Estrategia y cronograma que propone para la continuidad y terminación del trámite según se defina, MENSURA Y LOTEOS (Ley 4341), MENSURA Y FRACCIONAMIENTO, en el caso de tramitar el Expediente de Loteo por la ley 8472, la misma solo podrá ser evaluada por El IPV y la Municipalidad, siempre y cuando existan justificativos para la excepción.
- 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. 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.
- h. Proyecto ejecutivo de niveles (en digital y una copia papel), visado: En función del relevamiento planialtimétrico, deberá adecuar el proyecto al de los desagües cloacales y de urbanización - con los niveles correspondientes a ejes de calles ($\pm 0,00$), banquetas, cordones, veredas (nivel mínimo +0,20), lotes y viviendas. 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. Fondos de cuneta y alcantarillas (según estudio y cálculo pluvioaluvional), indicando pendientes y sentido de escurrimiento. 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.
- i. 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. (esta documentación o parte de ella será suministrada a la Empresa por la Municipalidad de General Alvear).

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

La Contratista deberá averiguar y presentar:

Preparó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Revisó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	ENERO 2025
---	--	--	------------



- j. Números de expedientes involucrados:
 - j.1. Municipal de loteo
 - j.2. Municipal de urbanización
 - j.3. Factibilidad del Departamento General de Irrigación
 - j.4. Técnico de Catastro
 - j.5. Certificado de líneas de Vialidad (cuando corresponda)
- k. Copia física y digital del plano de desagües pluvioaluvionales visado por la Dirección de Hidráulica.
- l. Copia física y digital del plano de urbanización con detalles constructivos de las obras a ejecutar o en ejecución visado por la Municipalidad.
- m. 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 (esta documentación o parte de ella será suministrada a la Empresa por la Municipalidad de General Alvear).

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.

En el caso de que el trámite de Mensura definido sea **Mensura y Loteo**, 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:

- a) 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.
- b) 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 N° 4.341/79) (como máximo al 70% de avance de la obra)
- c) Ofrecimiento de donación de calles.

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 N° 4.341/79.(si corresponde)
- i) Certificado Municipal de fraccionamiento.

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

Preparó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Revisó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	ENERO 2025
---	--	--	------------



Documentación a presentar con posterioridad a la Recepción Provisoria de la obra

- Acta de estaqueo del planialtimétrico del sector, según informe de Apoyatura Técnica de Agrimensura de la Gerencia de Seguimiento del Instituto Provincial de la Vivienda

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 Aprobación del consejo de loteo.

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

La Contratista deberá presentar el Plano de Loteo o Fraccionamiento Aprobado, en digital y una copia en papel, con la Aprobación Definitiva del loteo. (Art. 7^{mo}. Ley N° 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 caso de corresponder)

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. 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. 4 ^{to} Ley N° 4.341/79	cumplido (*3)	25%
d)	Con la Aprobación Definitiva del Loteo - art. 7 ^{mo} Ley N° 4.341/79	cumplido (*4)	40%

Preparó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Revisó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	ENERO 2025
---	--	--	------------