



PLIEGO DE ESPECIFICACIONES
PARTICULARES LOTEO

LOTES Y SERVICIOS

Archivo: 015- Pliego ETP-LyS.doc			
Preparó : ING. AGR. DANIEL VIDELA	Revisó : IING. ALEJANDRO LUJÁN	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	
			OCTUBRE 2026



Especificaciones Técnicas Particulares

BCP: 2 de 5

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES
LOTES Y SERVICIOS

Artículo 1º

El objeto de la presente licitación, es lograr la regularización catastral y dominial del presente emprendimiento, para lo cual la empresa contratista deberá ejecutar, tramitar y obtener la aprobación de las mensuras, fraccionamientos y/o loteos necesarios para tal fin.

Dadas 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 también tramitadas por la Contratista.

Los certificados finales de obra (eléctrica, agua, cloacas, gas, irrigación, hidráulica, vialidad, urbanización y estaqueo final) serán tramitados y obtenidos por la Contratista.

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

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:

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 trámite de Factibilidad en el Departamento General de Irrigación.
- d) Caracterización aluvional del terreno y constancia inicio trámite de Factibilidad en la Dirección de Hidráulica.
- e) Factibilidades actualizadas de las empresas prestatarias de los servicios públicos.
- f) Certificación de líneas municipal o de Vialidad según corresponda.

Archivo: 015- Pliego ETP-LyS.doc			
Preparó : ING. AGR. DANIEL VIDELA	Revisó : IING. ALEJANDRO LUJÁN	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	
			OCTUBRE 2026



Especificaciones Técnicas Particulares

BCP: 3 de 5

A la firma del Acta de inicio de obra

La Contratista deberá presentar:

- a) Tres (3) copias del plano de mensura visado de la propiedad a lotear.
- b) Tres (3) copias del plano de proyecto de loteo (VISACION PREVIA) que cumpla con todas las exigencias de la Dirección General de Catastro y debidamente conformado por el municipio respectivo.
- c) Números de expedientes (de los ítems que correspondiere debido a la labor profesional):
 - Municipal de loteo
 - Municipal de urbanización
 - Factibilidad del Departamento General de Irrigación
 - Factibilidad de la Dirección de Hidráulica
 - Técnico de Catastro
 - Líneas municipal o Vialidad
- d) Tres (3) copias del plano de proyecto de niveles demarcando:
 - Cotas de ejes de calle (nivel ±0,00)
 - Cotas de nivel de fondo de cuneta (de acuerdo a cálculo pluvioaluvional), indicando pendiente en porcentaje y sentido de escurrimiento.
 - Cotas de nivel de veredas (nivel mínimo +0,20).
 - Cotas de nivel de piso interior de vivienda (nivel mínimo +0,40).
 - Cotas de nivel de fondo de lote (nivel mínimo +0,25).
 - 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.
- e) Tres (3) copias del proyecto de desagües pluvioaluvionales visado por la Dirección de Hidráulica.
- f) Tres (3) copias del proyecto de urbanización con detalles constructivos de las obras a ejecutar visado por la Municipalidad interviniente.
- g) 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.

Toda la documentación deberá encontrarse debidamente visada 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

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.

Previo a la presentación del Primer Certificado, la Contratista deberá presentar a la Inspección de Obra:

- 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.

Archivo: 015- Pliego ETP-LyS.doc			
Preparó : ING. AGR. DANIEL VIDELA	Revisó : IING. ALEJANDRO LUJÁN	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	
			OCTUBRE 2026



Especificaciones Técnicas Particulares

BCP: 4 de 5

- 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.

Deberá presentar y obtener la aprobación por parte de la Inspección de Obras, del estaqueo general del barrio, manzanas, vértices de parcelas o lotes proyectados, como así también los puntos fijos demarcados en el plano de niveles. Esta será condición necesaria e imprescindible para la continuidad de la obra.

El estaqueo se materializará con mojones de hormigón de 35 cm (mínimo) de profundidad con un hierro central de diámetro 10/12mm pintados de distintos colores para identificar los puntos fijos, los manzaneros y los que materializan las distintas parcelas o lotes
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:

- a) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra eléctrica.
- b) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra de agua potable.
- c) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra de cloacas.
- d) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra de gas (si corresponde)
- e) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra de Irrigación (si corresponde)
- f) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obra de Vialidad (si corresponde)
- g) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del certificado final de obras de Urbanización emitido por la Municipalidad.
- h) Dos (2) copias legalizadas por escribano público del Acta de Inspección conjunta que cumplimenta el art. 5 de la ley 4341/79.

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

La Contratista deberá presentar dos (2) copias de la Resolución de Ministerio de Hacienda, legalizadas por escribano público, aprobando definitivamente el loteo.

Artículo 3º: Firmas de la documentación

Los planos necesarios según la labor profesional que se realice 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.

Archivo: 015- Pliego ETP-LyS.doc			
Preparó : ING. AGR. DANIEL VIDELA	Revisó : IING. ALEJANDRO LUJÁN	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	
			OCTUBRE 2026



Especificaciones Técnicas Particulares

BCP: 5 de 5

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.

Archivo: 015- Pliego ETP-LyS.doc			
Preparó : ING. AGR. DANIEL VIDELA	Revisó : IING. ALEJANDRO LUJÁN	Aprobó : INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	
			OCTUBRE 2026