

DINISU / UPO Unidad de Proyectos y Obras	LICITACION N°10/2023 PPT_YOUNG	
<b>ANEXO Ia – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA</b>		

**INFORMACION COMPLEMENTARIA O DE REFERENCIA PARA EL PROCESO LICITATORIO DEL LLAMADO N°10/2023 PARA EL LLAMADO PPT-YOUNG (23 VIVIENDAS)**

**CONTENIDO.**

1. ANTECEDENTES. ....	1
2. OBJETIVOS DEL ANEXO Ia. ....	1
3. ZONIFICACIÓN Y SERVICIOS. ....	1
4. SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITA LA UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO. ....	4
5. SOLICITUD DE INFORMES TECNICOS. ....	5
6. ASPECTOS GENERALES DEL TERRENO: CONTRATO DE OBRA, ENTREGA DE TENENCIA Y CUSTODIA DEL TERRENO. ....	6
7. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION DE LOS PREDIOS. ....	7
8. ALCANCE DE LOS REQUISITOS DE CALIDAD MINIMOS. ....	8

**1. ANTECEDENTES.**

La Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU) del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene como misión coordinar la acción socio urbana conjunta para atender la precariedad socio– habitacional informal dispersa o concentrada, promoviendo la integración social y la mejora de la calidad de vida de la población destinataria. Su objetivo general es promover acciones de integración socio territorial, donde se articulan políticas de vivienda e infraestructura, políticas sociales, focalizando en áreas de la informalidad urbana atendiendo a los sectores más vulnerables y procurando optimizar el aprovechamiento de la infraestructura instalada y el uso más eficiente de los recursos. La DINISU gestiona un portafolio amplio de intervenciones en todo el territorio nacional.

**2. OBJETIVOS DEL ANEXO Ia.**

Aportar información relacionada al terreno a ofertar y brindar información complementaria o ampliar algunas referencias particulares acerca del llamado.

**3. ZONIFICACIÓN Y SERVICIOS.**

El o los terrenos ofrecidos (máximo 4 terrenos) deberán estar incluidos dentro de las zonas urbana y suburbana del Plan Local de Young y su Zona de Influencia (Agosto 2012) y su primera revisión 2022. Los padrones deberán ser urbanos o suburbanos, no aceptándose padrones rurales.

DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

**LICITACION N°10/2023**  
**PPT\_YOUNG**

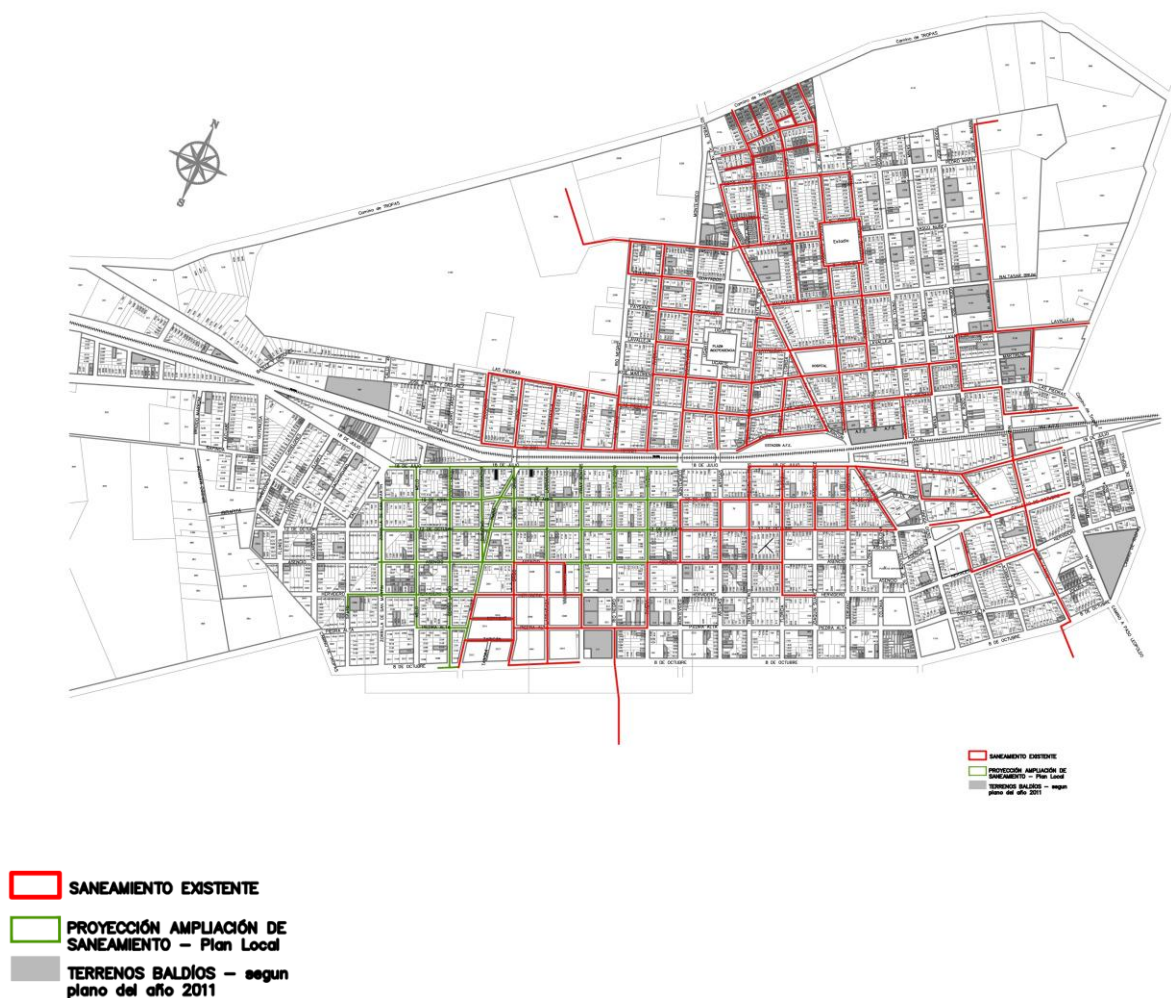
## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

Los terrenos a presentar deberán:

Contar con red de saneamiento por el frente del predio o en caso que no lo tenga, incluir el costo de la ampliación de la red como parte de los rubros de la obra además de presentar la correspondiente viabilidad de OSE.

Se adjunta, como referencia, plano que los terrenos baldíos relevados en 2011 y el saneamiento existente y el proyectado.

PLANO SUPERPUESTO:



ZONA NORTE:



DINISU / UPO

Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023

PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA



ZONA SUR:



Dependiendo de la zona elegida, la implantación y las construcciones deberán registrarse por las afectaciones definidas por la Intendencia de Río Negro.



DINISU / UPO Unidad de Proyectos y Obras	LICITACION N°10/2023 PPT_YOUNG	
<b>ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA</b>		

#### 4. SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITA LA UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

a.- Informe de Alineaciones de la Intendencia Departamental de la Información Territorial y afectaciones del predio: retiros, alturas máximas, gálibos, F.O.S, F.OT. eventuales afectaciones de protección de la preexistencia por razones patrimoniales o de cualquier naturaleza.

b.- Cualquier trámite referido a disposiciones urbanísticas que sean necesarias para la viabilidad y aprobación Departamental del proyecto técnico arquitectónico y que deban ser solicitadas antes del Permiso de Construcción.

c.- De la ubicación del predio.

1.- Plano a escala 1/10.000 de ubicación del predio indicando límites de zonas urbanas y/o suburbanas de la localidad.

2.- Plano de ubicación del predio en la ciudad a escala 1:2.000 indicando:

-Norte

-Nombre de calles, avenidas, bulevares y vías principales hasta una distancia de por lo menos 200 m. del predio.

-Infraestructura pública de servicios existentes, cobertura de redes de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, u otras.

-Indicación de redes de alta tensión iguales o mayores a 150 KV hasta una distancia de 200 m del predio.

-Institución pública de enseñanza escolar hasta una distancia de hasta 800 m del predio.

-Medios de transporte público Departamental e inter Departamental existentes, indicando las líneas.

-Localización, identificación y clasificación de las industrias instaladas en un radio de 500 m.

d.- De la identificación del Predio:

1.- Plano de Señalamiento o Plano Proyecto de Fraccionamiento-Propiedad Horizontal (según exigencias de la Intendencia Departamental) firmado por Ing. Agrimensor.

2.- Cédula Catastral informada.

e.- De las características del predio.



DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023  
PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

1.- Plano planialtimétrico con origen de cotas fijo. Se indicarán dimensiones y curvas de nivel cada 0.50 m. del predio.

2.- Certificado firmado por Ingeniero Agrimensor, Ing. Especialista en Infraestructura Vial o el especialista en impacto ambiental, de que el predio que se oferta cumple que su cota mínima se encuentra por encima de la línea TR100.

### 5. SOLICITUD DE INFORMES TECNICOS.

El oferente deberá presentar las siguientes viabilidades:

- a.- Viabilidad OSE – Saneamiento.
- b.- Viabilidad OSE – Abastecimiento de Agua Potable.
- c.- Viabilidad UTE – Energía Eléctrica.
- d.- Viabilidad UTE – Subestación – (de ser necesario).

Y los siguientes informes:

a.- Informe firmado por Ingeniero Civil opción Hidráulica Sanitaria o Ingeniero Hidráulico Ambiental declarando que la oferta cumple con los términos de este Pliego en el sentido que es posible el desagüe por gravedad de las aguas servidas del Conjunto Habitacional propuesto a los colectores públicos en funcionamiento.

b.- Informe de aptitud Ambiental del predio firmado por Ingeniero Civil opción Hidráulica Sanitaria, Ingeniero Civil opción Hidráulico Ambiental o Ingeniero Químico. Se recomienda adoptar los lineamientos metodológicos elaborados por la DINAMA en los documentos "Guía para el muestreo de suelo en áreas residenciales" y "Guía de sitios potencialmente contaminados".

c.- Certificación de la existencia o no de antecedentes o vestigios de actividades anteriores como sitio de volcado para el relleno de su superficie mediante la aplicación de residuos sólidos, tanto sean estos de origen doméstico, industrial o especiales, en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el presente Pliego.

d.- Informe técnico de subsuelo realizado por empresa o técnico especializado, con firmas competentes, y avalado por Representante Técnico de la empresa y Arq. Responsable del proyecto. Deberá incluir la siguiente información:

- Perfil del suelo en cada una de las perforaciones con tipo y espesor de cada uno de los estratos encontrados indicando si existe presencia de agua (nivel de napa freática) y profundidad a la cual se producen los desmoronamientos.
- Se deberán realizar perforaciones aproximadamente cada 600 m<sup>2</sup> o un máximo de 30m de separación con un mínimo de 3 perforaciones por terreno. Este criterio se ajustará en función del área del predio y de la uniformidad de los resultados. Se deberá incluir un plano con la ubicación de los cateos realizados.

DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023  
PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

- La profundidad de las perforaciones deberá alcanzar a un mínimo de 1m a 1,5m por debajo del nivel de fundación.
- Tensión admisible de los diferentes tipos de suelo encontrados en los diferentes perfiles (en general cada metro y debe incluir a la profundidad de fundación). Esta deberá ser obtenida mediante ensayos de penetración normal S.P.T. o similar. En caso de firme rocoso se deberá estimar la tensión admisible del mismo.
- En casos de fundaciones superficiales sobre suelos finos con riesgos de expansión se deberá determinar los límites de Atterberg, curva granulométrica, clasificación del suelo (sistema Unificado o AASHTO) o eventualmente ensayos de expansión libre o controlada.
- Justificación de la fundación a realizar en función de los resultados obtenidos.
- Informes Técnicos Medioambientales a partir de los cateos realizados para determinar los niveles de contaminación de plomo u otros metales perjudiciales para la salud, de acuerdo a lo que determine la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

El oferente será el único responsable de los datos aportados, de la solución técnica adoptada y asumirá los costos de eventuales errores en los mismos.

La contratante no reconocerá costos adicionales por concepto de variación de las condiciones supuestas del suelo ni cuando éstas impliquen incrementos en los costos respecto a los trabajos previstos por el oferente.

Por consiguiente, de padecerse errores en las previsiones, el oferente se obliga a adaptar la solución de fundación a la realidad de la composición del suelo.

### 6. ASPECTOS GENERALES DEL TERRENO: CONTRATO DE OBRA, ENTREGA DE TENENCIA Y CUSTODIA DEL TERRENO.

Una vez que se realice la adjudicación al llamado y en un plazo máximo de 120 (ciento veinte) días, se procederá a la firma de la compraventa a favor del Fideicomiso N° 23481/2022 o de quien éste indique, cuyo objeto es el terreno donde se construirá el Conjunto Habitacional. Previamente, se exigirá al Adjudicatario, la presentación de los elementos notariales de estilo para el otorgamiento de la compraventa, enunciando a título de ejemplo: títulos antecedentes, certificados registrales, recaudos impositivos del terreno y del propietario, plano de mensura, etc.

Una vez que el terreno sea propiedad del Fideicomiso N° 23481/2022 o de quien éste indique y obtenido el Proyecto Ejecutivo Visado, se procederá a la firma del Contrato de obra, haciéndose entrega en dicho acto de la tenencia y custodia del predio al contratista.

DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023  
PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

### 7. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION DE LOS PREDIOS.

Para determinar la elegibilidad de los predios para implantación de proyectos de obra nueva para programas de vivienda de interés social se analizará su viabilidad en atención a su ubicación en la trama urbana, características físicas del predio, adecuada dotación en infraestructura y en servicios conexos a la vivienda, condiciones ambientales compatibles con el uso residencial y aspectos legales del predio.

#### *Aspectos legales:*

Deben contar con títulos de propiedad saneados. Los fraccionamientos nuevos que incluyan calles públicas a construir no serán aceptados, salvo que se enmarquen en planes de ordenamiento especiales en el marco de aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N°18.308.

#### *Ambientales:*

No deben encontrarse en áreas de preservación de la flora y fauna, de refugio de vida silvestre, de parques y en áreas de protección ambiental.

No deben encontrarse dentro de la faja de protección de costa ni en las zonas de humedales que se encuentren bajo protección.

No deben requerir para su utilización la remoción de monte natural cercano a los cuerpos de agua, ríos, lagos y embalses ni de árboles de gran porte.

**Ni los predios, ni su entorno inmediato, podrán presentar niveles de contaminación ambiental o sonora producida por cualquier elemento perjudicial para la salud, de acuerdo a lo que determine la Dirección Nacional de Medio Ambiente.**

No debe ser calificado como sitio contaminado en función del destino para uso residencial.

Se tendrá especial atención en la toma de decisiones durante el desarrollo de cada proyecto, desde la etapa de diseño, durante su ejecución y hasta la entrega a sus destinatarios, evitando las acciones que comprometan o afecten el medio ambiente.

Durante el período de construcción se tendrá especial cuidado, en la manipulación y la disposición final de materiales sobrantes o residuos, asegurando en su disposición la protección de los bienes de la población y del medio.

En cualquier instancia del proceso licitatorio, la Contratante podrá solicitar un informe de impacto ambiental si considera que la oferta o las circunstancias así lo ameritan.

#### *De localización:*

Los predios deberán localizarse en las zonas que determina el llamado.

DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023  
PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

No serán frentistas, linderos o contiguos a autopistas, vías de tren, cañadas. Tampoco podrán ser atravesados por cursos de aguas interiores.

**Deberán estar localizados en un ambiente sin olores o ruidos que afecten una razonable habitabilidad.**

Se valorará positivamente la cercanía a espacios verdes consolidados y/o de esparcimiento, menor a 800 metros.

Deberán estar localizados a una distancia mayor de 300 metros de industrias químicas (ej de producción de productos y elementos químicos, pinturas o similares, explosivos), curtiembres, frigoríficos, fábricas de harina de carne y hueso, siderúrgicas, procesadoras de pescado, criaderos de animales o depósitos de desechos. Y a una distancia mayor de 250 metros de silos de granos.

Sin perjuicio de la declaración de la existencia de estos elementos que hará el oferente, la Comisión Asesora de Adjudicaciones podrá designar a algunos de sus miembros o a profesionales del MVOT en el período de estudio de las ofertas para realizar las visitas al sitio a los efectos de constatar las condiciones existentes en el predio.

### *De topografía y planialtimétricas:*

La propuesta no justificará costos por obras de infraestructura interna (adecuación de niveles, saneamiento o para asegurar el escurrimiento de las aguas superficiales), que no sean acordes con el objeto y fin social que es la vivienda. Se valorará el mejor aprovechamiento de las condiciones topográficas evitando costos adicionales en elementos de contención.

El volumen de relleno necesario para las nivelaciones del proyecto y de disponerse elementos de contención deberán estar considerados en el presupuesto y detallados en el rubrado.

Las condiciones anteriormente detalladas deberán ser expresadas en los recaudos gráficos solicitados en el presente Pliego

### **8. ALCANCE DE LOS REQUISITOS DE CALIDAD MINIMOS.**

Más allá del sistema constructivo elegido, deberá cumplir con la Normativa Departamental y los estándares del CIR y del DAT si el sistema es no tradicional.

Sin importar la elección, el contratista deberá considerar los siguientes requisitos de calidad:

#### Muros exteriores:

- Independientemente de su espesor, deberá cumplir que su comportamiento sea equivalente a un doble muro exterior de mampostería de 22cm.
- Los muros medianeros deberán ser de 30 cm, excepto entre unidades de PH dentro del conjunto que deberán ser de 20 cm.
- En los muros exteriores el coeficiente de transmitancia térmica (U) mínimo admisible es de 0,85 W/m<sup>2</sup>K.



DINISU / UPO  
Unidad de Proyectos y Obras

LICITACION N°10/2023  
PPT\_YOUNG

## ANEXO I – SECCION 6 – INFORMACION COMPLEMENTARIA

Techos y azoteas:

- Como terminación, en azoteas planas se admitirá como mínimo membrana asfáltica con terminación de aluminio gofrado.
- En techos inclinados se admitirá un mínimo terminación metálica, tejas, ladrillo, baldosas cerámicas o piezas prefabricadas de hormigón.
- Los cerramientos horizontales livianos con núcleo de EPS podrán presentar la cara exterior metálica del panel como terminación.

Puertas exteriores:

- Marcos: Serán de aluminio o de madera
- Hojas: Serán de madera (cedro o de densidad igual superior). No se admitirán hojas de aluminio.

Terminación de muros interiores con:

- Ladrillo o bloque a junta enrasada o bolseado pintado con pintura al agua
- Revoque a dos capas (grueso y fino) pintado
- Aplacado de yeso pintado

Paneles livianos

- En paneles aceptados por este Pliego sea muro interior, muro exterior o cubierta se aceptará un acabado superficial similar a lo descrito para terminación de muros interiores, que garantice una buena durabilidad y facilidad de mantenimiento. Aquellos cerramientos verticales u horizontales livianos con núcleo de EPS y terminación metálica deberán llevar un aplacado de yeso en su cara interior.

Eléctrica:

- La instalación proyectada debe ser embutida y/o aparente metálica.