

PLAN VIVIENDA DOCENTE

BASES PARTICULARES PARA CONCURSO

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO N° 06
			MAYO 2026

PARTE I: LINEAMIENTOS GENERALES DEL PROGRAMA

1. Objeto del Concurso

El Presente Concurso de Proyectos y Precios tiene por finalidad la construcción de viviendas de sistema constructivo tradicional o industrializado, enmarcadas en el Plan de Vivienda Docente.

El alcance del Concurso es Provincial y tiene por objeto la selección y contratación para la ejecución completa de la presente obra, incluyendo Proyecto Ejecutivo, provisión de terreno (en caso de corresponder), construcción de viviendas, obras de urbanización e infraestructura (de corresponder), propuesta de sistemas constructivos (tradicional o industrializado), provisión total de materiales, herramientas, maquinarias, mano de obra, trámites y conducción empresaria y técnica para la construcción de las obras.

Mediante esta Línea se procura fomentar la inversión de capitales de Empresas Privadas en la construcción de viviendas.

1.1. Financiamiento

- El financiamiento de los proyectos en el marco del presente Concurso será compartido entre un crédito bancario (o fondos del Desarrollador) y aporte del postulante, según el siguiente esquema:
- Hasta el 80% del monto total del proyecto mediante financiamiento bancario o fondos del Desarrollador y mínimo del 20% de aporte del postulante.
- La devolución del crédito del beneficiario al Desarrollador será como máximo de 30 años.
- Los ingresos del grupo familiar del postulante será en función de los requisitos solicitados por la entidad bancaria, ser sujeto de crédito, no tener inhibiciones, estimando un ingreso promedio del grupo familiar de \$1.800.000, con una afectación máxima del 30% de los ingresos.

1.1.1 Posibilidades de financiamiento

- a) Tope máximo valor de vivienda: \$100.000.000,00 (pesos cien millones con 00/100), cuando los terrenos sean propiedad del Estado Provincial y se encuentren con urbanización e infraestructura ejecutados.
- b) Tope máximo valor de vivienda: \$120.000.000,00 (pesos ciento veinte millones con 00/100), cuando los terrenos sean aportados por del Desarrollador o por el Municipio.
- c) Tope máximo valor de vivienda: \$100.000.000,00 (pesos cien millones con 00/100), cuando los terrenos sean propiedad Entidades Intermedias y se encuentren con urbanización e infraestructura ejecutados. En caso de resultar seleccionada una de estas propuestas (terreno de Entidades Intermedias) se elaborará un convenio entre la Dirección General de Escuelas, el Proponente y la Entidad Intermedia.

El Oferente podrá presentarse en una o más alternativas, debiendo ofertar cada una de manera individual.

NOTA: LA DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS PODRA INTERCEDER ANTE LAS ENTIDADES BANCARIAS PARA FACILITAR EL FINANCIAMIENTO DE LOS OFERENTES.

1.2. Anticipo Financiero

No corresponde.

1.3. Financiamiento a los adjudicatarios para la adquisición de las viviendas

El OFERENTE deberá financiar al postulante/adjudicatario de la vivienda por el porcentaje de participación privada, debiendo incluir en su propuesta la modalidad, plazo de amortización (como máximo 30 años) y demás condiciones para el otorgamiento del crédito.

2. Sobre el beneficiario

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

Este programa está orientado a familias con ingresos promedio del grupo familiar a \$ 1.800.000 (pesos un millón ochocientos con 00/100), las que deberán cumplir con los requisitos de admisión vigentes en el Instituto Provincial de la Vivienda y sujeto de créditos.

3. Denominación de personas y organismos

Las denominaciones de personas y organismos participantes de este Programa, se entenderán de la siguiente forma:

Jurado: Comisión Evaluadora del Proyecto de Concurso integrada por profesionales, de distintas áreas, encargada de evaluar multidisciplinariamente las Propuestas. El Jurado estará compuesto por profesionales de las Instituciones intervinientes y todo el proceso de evaluación estará respaldado por las Apoyaturas en Agrimensura, Notarial, Redes, Cómputo y Presupuesto, Ordenamiento Territorial y Social.

Comisión de Evaluación y Preadjudicación: Comisión Evaluadora de Preadjudicación está integrada por profesionales, de distintas áreas, y Ministerios (Ministerio de Gobierno, Ministerio de Educación, Cultura e Infancia y DGE), encargada de evaluar multidisciplinariamente las Propuestas Económicas y de Terreno y emitir el Acta de Evaluación y Preadjudicación. En todo el proceso de evaluación la Comisión estará respaldada por las Apoyaturas en Agrimensura, Notarial, Redes, Cómputo y Presupuesto, Ordenamiento Territorial y Social.

Proponente u Oferente: Toda persona física o jurídica, que presente en este concurso una o más propuesta.

Postulante: Es la persona física que se ha inscripto al programa, que deberá ser aceptado por la Desarrolladora y que además deberá ser docente de la provincia de Mendoza.

Adjudicatario: es el proponente a quien se le acepta el proyecto y la oferta y se le notifica de ello fehacientemente;

Contratista: La adjudicataria que haya suscrito el contrato respectivo.

Supervisor de Obra: Estará a cargo de un profesional designado por DGE, sus funciones serán el control técnico de la obra.

Proyectista/Calculista: El profesional representante de la Contratista, debidamente designado por la misma, habilitado por la entidad profesional correspondiente. Es el profesional encargado de gestionar las distintas etapas de aprobación de Proyectos hasta la presentación y aprobación de planos Conforme a Obra y obtención de Certificados Finales y de Recepción Definitiva (para el caso de redes).

Dirección Técnica de Obra: La Contratista será responsable de designar el Director Técnico de Obra.

Representante Técnico: El profesional representante de la Contratista, debidamente designado por la misma, habilitado por la entidad profesional correspondiente, que puede actuar también como conductor de obra;

Conductor de obra: El profesional representante de la contratista en la obra, que asume la responsabilidad de llevar adelante la organización de la misma y el avance de los trabajos, de acuerdo con las exigencias contractuales y reglamentarias;

Responsable de Higiene y Seguridad: El profesional representante de la Contratista que asume la responsabilidad de confección y cumplimiento de los planes de Medicina y de Higiene y Seguridad del Trabajo, en calidad de auditor interno.

Subcontratista: Toda persona física o jurídica contratada por la contratista, bajo su exclusiva responsabilidad, con expresa autorización de la Administración.

4. Contenido de Oferta/Propuesta:

Las propuestas se presentarán en sobre cerrado en formato papel y en soporte digital. Estarán redactadas en idioma castellano, escritas a máquina o mediante impresos generados por computadora, sin enmiendas ni raspaduras, sin entrelíneas o errores que no hayan sido debidamente salvados, siendo el proponente exclusivo responsable de los errores que contenga la misma.

- Sobre N° 1: Documentación Legal
- Sobre N° 2: Propuesta Técnica
 - 2.1. Documentación Técnica General
 - 2.2. De los Terrenos y Loteos, obras de urbanización e infraestructura

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO N° 06
			MAYO 2026

2.3. De las Viviendas (incluye proyecto de Prototipos y Sistema Constructivo de la Propuesta)

- Sobre N° 3: Propuesta Económica-Financiera
- Sobre N° 4: Documentación Complementaria

NOTA: LAS PROPUESTAS PODRAN REALIZARSE EN TERRENOS PROPIOS DEL DESARROLLADOR, EN TERRENOS PROPIOS DE LA DIRECCIONES GENERAL DE ESCUELAS, TERRENOS PROPUESTOS POR LOS MUNICIPIOS, O PROPUESTOS POR LOS SINDICATOS. QUE SE INDICAN EN EL ANEXO I.

El plazo de entrega de propuestas será desde 02/06/2026 al 07/07/2026 a las 10 hs.

Lugar de entrega: Subsecretaria de Infraestructura Escolar, Av. Peltier 351, piso 7, oficina 17.

Ante cualquier consultar comunicarse al siguiente correo: subseinfraescolar@mendoza.gov.ar teléfono: 3852886

5. Plazo de ejecución de obra

El plazo de ejecución se considerará a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra, será propuesto por el Oferente y variará según la cantidad de viviendas ofertadas y el sistema constructivo propuesto. Los plazos de obra deberán indicar entregas parciales programadas. El plazo de obra será un indicador a tener en cuenta en la evaluación de la Propuesta.

6. Cantidad de viviendas por proyecto

Cada proyecto deberá contar con una cantidad unidades habitacionales, según la modalidad propuesta por el desarrollador.

SE ADMITIRÁN VIVIENDAS CON ALGUN TIPO DE AVANCE DE OBRA. EN CUYO CASO SE TENDRÁ QUE ACLARAR EL AVANCE DE OBRA Y LA PROPUESTA ECONÓMICA PARA SU FINALIZACIÓN.

LAS PROPUESTAS PRESENTADAS POR EL OFERENTE PODRAN SER PLANTEADAS CON EJECUCIÓN DE LAS OBRAS EN ETAPAS, GENERANDO ENTREGAS PARCIALES DE VIVIENDAS, O TERRENOS SEGÚN EL CASO.

7. Sistema de Contratación y forma de presupuestar la oferta

El sistema de contratación será por “**Ajuste Alzado**”, estableciendo un Precio Global para ejecutar la obra. Los porcentajes para los distintos ítems surgen del Presupuesto presentado por el Oferente.

8. Presupuesto de Obra

Los proponentes deberán cotizar absolutamente todos los trabajos a realizar. En su oferta económica deberá indicar el Mes Referencial considerado, tomándose como mes base el mes anterior a la presentación de la oferta.

El Oferente deberá discriminar en su oferta el presupuesto por viviendas, por urbanización, por infraestructura y por el terreno (si correspondiere).

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO N° 06
			MAYO 2026

Toda obra complementaria de urbanización, infraestructura y vivienda necesaria para el desarrollo del conjunto, así como el valor del terreno, estará incluida dentro del monto de la oferta.

8.1 Monto máximo del valor de la vivienda

Se establece como monto máximo del valor de la vivienda los valores indicados.

- Tope máximo valor de vivienda: \$100.000.000,00 (pesos cien millones con 00/100), cuando los terrenos sean propiedad del Estado Provincial y se encuentren con urbanización e infraestructura ejecutados.
- Tope máximo valor de vivienda: \$120.000.000,00 (pesos ciento veinte millones con 00/100), cuando los terrenos sean aportados por del Desarrollador, o sean terrenos de propiedad del Estado sin urbanización

El valor indicado corresponde al precio de la vivienda de construcción terminada basado en estándares de calidad según Especificaciones Técnicas Generales e incluye Urbanización, Infraestructura, terreno y demás gastos, dependiendo del sistema constructivo propuesto.

La Oferta Técnica deberá detallar la documentación completa de todas y cada una de las tipologías propuestas, tanto de la OFERTA BASE como de la oferta variante (no obligatoria), a saber:

- a) Memoria Descriptiva del sistema constructivo indicando modalidad de construcción con todas las especificaciones técnicas, detallar el proceso de ejecución de cada una de las etapas de la obra, equipamiento necesario y su descripción, atenuación de problemas y las situación de las viviendas en el lote (orientación), pequeña descripción de las fortalezas del proyecto (superficie, tipología, equipamiento, terminaciones) y del sistema constructivo.
- b) Planimetría general del conjunto (si corresponde), con ubicación de viviendas, con visación municipal.
- c) PLANTA DE TECHO de vivienda: con proyección de sombras y espacios exteriores, indicando el Norte.
- d) PLANTAS GENERALES de todos los prototipos de vivienda: en escala 1:50, abarcará la totalidad del terreno, con espacios cubiertos, semicubiertos y espacios descubiertos peridomésticos. Incluirá todas las especificaciones técnicas con sus respectivas designaciones de locales. Deberá desarrollarse la posibilidad de flexibilidad y de crecimiento de la vivienda unifamiliar.
- e) CORTES: mínimo dos (2) cortes, uno transversal y otro longitudinal de la totalidad del terreno, por prototipo de vivienda. El nivel de detalle será el necesario para poder comprender el sistema constructivo y espacial propuesto tanto en el interior como en el exterior. Esc: 1:50.
- f) VISTAS. Frontal, posterior y/o laterales, indicando materiales propuestos, por prototipo de vivienda. Esc: 1:50
- g) DETALLES CONSTRUCTIVOS: aquellos necesarios para poder comprender el sistema constructivo, escala 1:20
- h) Plano de Estructura en escala 1:50, con Memoria de Cálculo y Verificación sísmica. Detalles constructivos de los elementos estructurales, detalles de uniones y juntas.
- i) Planilla de Iluminación y Ventilación y Planos de Carpintería
- j) Anteproyecto de instalación eléctrica, instalación sanitaria e instalación de gas, en escala 1:100, que permitan verificar ítems y cantidades del presupuesto.
- k) Perspectivas del prototipo, croquis, perspectivas interiores y exteriores, memorias gráfico/conceptuales, esquemas funcionales y toda aquella información que el participante considere pertinente agregar.
- l) Se deberán incluir todos los gráficos, infogramas, diagramas, planillas, cálculos y demás elementos que considere necesarios para demostrar los niveles de eficiencia de la propuesta.
- m) Memoria de cálculo, con verificación a cargas verticales, sismo, viento y nieve
- n) Cálculo de uniones entre sus componentes y planos estructurales
- o) Detalles de colocación de carpintería
- p) Detalle de instalaciones eléctricas y sanitarios
- q) Juntas de ampliación
- r) Cálculo de balance térmico de verano y de invierno, cálculo de coeficiente de transmitancia térmica, cálculo del punto de condensación, en toda la envolvente de la vivienda propuesta.
- s) Declaración jurada firmada por el oferente-Proyectista-Calculista, en la que se exprese que el proponente se hace cargo de la totalidad de los honorarios profesionales, aportes jubilatorios y

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

gastos correspondientes a toda y cualquier documentación técnica que se haya elaborado o que sea necesario confeccionar a los fines del cumplimiento de todas las exigencias necesarias para la ejecución de la obra, aprobación de planos de construcción, aprobación del sistema constructivo, concluyendo con la entrega de todos los planos conforme a obra y certificados finales expedidos por las reparticiones correspondientes.

Para la documentación referida al o a los prototipos de vivienda a ejecutar con sistema industrializado, el Oferente deberá presentar toda la documentación respaldatoria y aprobatoria del sistema propuesto, ensayos y certificaciones de aprobación de entes oficiales, universidades y organismos oficiales. Además, se deberán indicar antecedentes como mínimo una obra de iguales características a la ofertada.

9. Re determinación de precios

Se llevará a cabo mediante conversión a UVAS.

10. Propiedad Intelectual, Proyecto Ejecutivo, planos de construcción y finales

La DGE realiza llamado a Concurso y la Contratista será responsable de la elaboración y desarrollo del Proyecto Ejecutivo de Obra, en un todo de acuerdo a lo establecido en este Programa.

La Contratista elaborará a su cargo, la tramitación, aprobación o visación ante los organismos correspondientes, los planos de mensura y loteo, urbanización, redes (de agua, cloaca, eléctrica, sanitaria, gas), hidráulica e irrigación de corresponder, obras complementarias de corresponder, de arquitectura, de estructura, estudio de suelos, memoria de cálculo y verificación sísmica, planos de instalaciones (de agua, cloaca, eléctrica, sanitaria, gas), conforme a los reglamentos, siendo las Especificaciones Técnicas Generales y Particulares indicadas por la Administración de requisitos mínimos en cuanto a dimensiones y calidad de los materiales.

El Oferente deberá adecuar la documentación técnica a las especificaciones técnicas y normativa vigente a nivel provincial y municipal (Reglamento CIRSOC, Código de Edificación del municipio correspondiente, Ordenanzas Municipales, etc.).

Además, confeccionará la documentación definitiva, para su trámite y aprobación, a presentar en los organismos pertinentes, documentación conforme a obra y obtención de certificados finales de todas las obras ejecutadas.

La Contratista deberá hacerse cargo de la totalidad de los honorarios profesionales, aportes jubilatorios y gastos correspondientes a toda y cualquier documentación técnica que se haya elaborado o que sea necesario confeccionar a los fines del cumplimiento de todas las exigencias necesarias para la ejecución de la obra, concluyendo con la entrega de todos los planos conforme a obra y certificados finales expedidos por las reparticiones correspondientes. Su incumplimiento en tiempo y forma dará lugar a la aplicación de sanciones.

11. Oferta Variante (no obligatoria)

Se podrá presentar “Oferta Variante” según lo especificado a las especificaciones técnicas y normativa vigente a nivel provincial y municipal (Reglamento CIRSOC, Código de Edificación del municipio correspondiente, Ordenanzas Municipales, etc.).

Deberá presentarse en sobre cerrado por separado, en idénticas condiciones formales que la oferta básica del proponente. Indicando en el formulario de presupuesto oficial respectivo, con el agregado identificadorio de “Oferta Variante”.

El Oferente podrá incluir en su oferta variante variaciones en los porcentajes de participación de las partes que financian el proyecto, así como también pueden contemplarse variaciones en superficies de vivienda, cantidad de dormitorios y sistemas constructivos.

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

12. Calificación y Evaluación de Propuestas

Se evaluará y se otorgará un puntaje al terreno, urbanización e infraestructura, la tipología de vivienda adoptada, el diseño arquitectónico, el sistema constructivo, sobre la base de la reglamentación municipal vigente y los condicionamientos establecidos en el pliego, a las mejoras ofrecidas en superficie, terminaciones y/o equipamiento sobre los estándares mínimos exigidos en el pliego, Como así también se tendrá en cuenta la financiación ofrecida y plazo de entrega.

- 1. Calificación de la Empresa Constructora en cuanto a sus antecedentes técnicos y situación económica – financiera, a efectos de determinar su capacidad de ejecución del emprendimiento.
- 2. Evaluación y calificación de la documentación técnica - financiera, de acuerdo al requerimiento de los pliegos de Concurso.
- 3. Calificación del terreno en cuanto a emplazamiento, aptitud urbanística, técnica, jurídica y notarial según lo especificado en pliegos a detallar.
- 4. Calificación respecto a obras de urbanización, infraestructura, nexos, obras complementarias que se necesiten.
- 5. Calificación del Prototipo de Viviendas
- 6. Calificación del plazo de obra propuesto.
- 7. Calificación de Propuesta de Mejoras de terminación.
- 8. Calificación de Propuesta de Cofinanciación
- 9. Calificación de la Oferta integral (técnica, económica)
- 10. Calificación de la propuesta de financiamiento a favor del adjudicatario.

La Comisión de Calificación de la DGE, determinará los sub-rubros o alternativas a calificar correspondientes a los rubros: Evaluación del Terreno, Tipología de Vivienda, Proyecto Arquitectónico, Sistema Constructivo, Mejoras de obra y Cofinanciación.

12.1 Inscripción de postulantes

Una vez analizadas las propuestas presentadas por los oferentes, se abrirá la pre inscripción de los postulantes, donde se armará cada grupo de proyectos en función de la demanda que se tenga.

13. Terminación de Obras

Se realizarán las pruebas que la Supervisión de Obra estime necesarias para la completa comprobación del buen estado de las construcciones, parquizaciones, forestación y del correcto funcionamiento de las instalaciones, pudiéndose incluso repetir parcial o totalmente algunas pruebas. A partir de la firma del Acta de Recepción definitiva, comenzará el plazo de garantía de un año. Transcurrido ese plazo se labrará el Acta de Terminación definitiva de los trabajos y se procederá a la devolución del fondo de reparo.

PARTE II: LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARTICULARES

14. Lineamientos Técnicos

El Oferente deberá presentar una MEMORIA DESCRIPTIVA del proyecto donde se describen las intenciones de la propuesta integral. Será sintética y complementaria de aquellas características de la documentación. Su contenido reforzará las intenciones proyectuales del Participante y los aspectos significativos de la resolución; como así también los aspectos tecnológicos y constructivos.El sistema constructivo propuesto deberá estar aprobado por el municipio correspondiente.

La Memoria Descriptiva deberá indicar claramente el nivel de terminación de la vivienda a construir.

14.1 Terreno características y localización

Los proyectos se ubicarán en toda la provincia de Mendoza, **exclusivamente zona urbana**, preferentemente en áreas consolidadas o a consolidar, con usos predominantemente residenciales

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

y conectados al resto del área urbana por una trama vial pavimentada que asegure el acceso al barrio sin inconvenientes. El terreno propuesto debe contar con frente a calle pública, opción de compra, declaración jurada de que se encuentra libre de ocupantes, plano de mensura visado por la Dirección Provincial de Catastro con Previa de Loteo.

Se podrá proponer una cantidad de viviendas mínima de 10 (diez) por proyecto presentado. Deberá determinarse la superficie mínima de lotes a intervenir según las superficies que correspondan a la zonificación requerida por el municipio correspondiente.

14.1.a) de la localización:

Las siguientes condiciones serán tenidas en cuenta al momento de la selección de proyectos:

- Que presenten una topografía y niveles capaces de asegurar la eliminación del agua de lluvia.
- Deben tener una cota superior a la cota de la máxima inundación registrada.
- Poseer indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad acorde a la ordenanza municipal aplicable.
- Contar con disponibilidad permanente de agua potable, ya sea por fuente superficial o subterránea.
- Contar con suministro de energía eléctrica.
- Contar con disponibilidad permanente de eliminación de líquidos cloacales, ya sea por extensión de redes o por sistema individual.
- Tener capacidad portante adecuada al tipo de obra a construir.

14.1.b) del diseño urbano:

- Se verificará la capacidad del equipamiento urbano existente para responder a las necesidades
- debidas al aumento de población. En caso de ser necesario se preverán espacios para la ejecución de nuevos equipamientos, así como también espacios públicos verdes y de recreación.
- Cuando se incluyan obras de infraestructura de servicios, las mismas deberán cumplir con las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de los organismos prestatarios y/o fiscalizadores que corresponden a la jurisdicción. Se deberá contar con la infraestructura necesaria para garantizar la habilitación y el uso de las viviendas en tiempo y forma.
- La forestación y vegetación favorecen la protección contra los vientos, ruidos, erosión, además del aprovechamiento de la sombra. Las calles y espacios públicos deberán contar con arbolado, en lo posible.

14.1.c) del diseño del conjunto:

- Deberá procurarse el uso racional y lógico del terreno.
- La edificación deberá adecuarse en su organización a las principales arterias urbanas. La estructuración de la continuidad con la ciudad existente será bien valorada.
- El conjunto presentará una decidida racionalidad debiendo evitarse las extensiones excesivas de muros exteriores y previendo en el proyecto el futuro crecimiento de las viviendas, cuando estas sean unifamiliares.

El terreno propuesto por el Oferente (del cual deberá ser propietario, o contar con una opción de compra)

Previo a la firma del contrato el Oferente deberá tener escriturado el terreno a su nombre.

Se dará prioridad a aquellos proyectos cuyas obras de urbanización e infraestructura estén realizadas, terminadas y habilitadas, y no requieran la ejecución de obras complementarias o cuenten con un alto grado de avance.

Si el terreno ofrecido no cuenta con las obras de urbanización e infraestructura habilitadas, se deberá presentar las instrucciones de loteo y las prefactibilidades de servicios vigentes.

14.2 Urbanización e Infraestructura

Se dará preferencia a aquellas propuestas que cuenten con obras realizadas, terminadas y

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

habilitadas de: obras de urbanización, redes de infraestructura, hidráulica e irrigación y situación aluvional, factibilidad de emplazamiento, obras complementarias. Que las obras se encuentren terminadas tiene gran incidencia en el precio, el plazo de obra y la necesidad de escriturar al momento de la entrega de obra

En el caso de corresponder el Oferente deberá contemplar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura, complementarias, obras de hidráulica u obras de irrigación, deberán estar indicadas en la Oferta Económica, debidamente detalladas. Las obras se ejecutarán conforme a Instrucciones Municipales de loteo, factibilidades de servicio, planos aprobados por la prestataria del servicio, pliegos de especificaciones técnicas de todas las redes y de especificaciones técnicas de terreno, loteo y urbanización.

La DGE evaluará el monto de la inversión a realizar en estas obras y el terreno, tampoco deberá requerir inversiones significativas en movimientos de suelo y rellenos para la implantación de las viviendas.

14.3 Viviendas

Las viviendas podrán ser individuales de una planta, de dos plantas o viviendas colectivas, mediante el uso de un sistema de construcción tradicional o industrializada, con todos los servicios funcionando (“llave en mano”).

Los prototipos de vivienda a construir, propuestos por el Oferente, tendrán una superficie mínima de 60 m² habitables, incluyendo como mínimo dos dormitorios, un baño y cocina comedor.

La documentación técnica deberá adecuarse a las especificaciones técnicas y normativa vigente a nivel provincial y municipal (Reglamento CIRSOC, Código de Edificación del municipio correspondiente, Ordenanzas Municipales, etc.).

Deberá proponerse la ubicación en la parcela completa, teniendo en cuenta las superficies cubiertas, el espacio verde, los espacios peridomésticos, el tratamiento del piso, especies arbóreas, tratamiento de envolventes medianeras, y demás elementos que el diseñador considere apropiado.
En los casos de viviendas unifamiliares, el proyectista podrá resolver el crecimiento futuro de los prototipos, contemplando una ampliación progresiva de un dormitorio, más una cochera cubierta.

Las viviendas se deberán entregar con la habilitación municipal correspondiente y todos los servicios funcionando.

La DGE promoverá el diseño y la adecuación de los proyectos a la composición de grupo familiar. Se deberá ofrecer condiciones de habitabilidad adecuadas según Código de Edificación del Municipio donde se emplace la propuesta. Las propuestas deben ser universalmente accesibles.

Sistema Constructivo

Se podrá proponer cualquier sistema tradicional o industrializado que esté proyectado y calculado de acuerdo a las Normas IRAM, Reglamentos CIRSOC y cumpla con las exigencias del Código de Edificación correspondiente. El Oferente deberá presentar la aprobación del sistema constructivo otorgado por el Municipio correspondiente al emplazamiento del proyecto y de ser necesario la presentación del Certificado de Aptitud Técnica y del Certificado de Aptitud Sismo Resistente que se encuentren vigentes a la fecha. Todo en cumplimiento de las Especificaciones Técnicas Generales del Instituto Provincial de la Vivienda.

Se deberá presentar una memoria descriptiva del sistema en la que se indique el proceso de ejecución, las consideraciones estructurales, la forma de resolver las uniones y juntas, la durabilidad, la adaptabilidad, el mantenimiento, el equipo necesario para el montaje, la necesidadde mano de obra especializada y toda otra característica particular que requiera el sistema. Se considerarán aquellos sistemas que cuenten con ensayos y certificaciones de aprobación de entes oficiales, universidades y organismos oficiales.

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026

Se priorizarán aquellos sistemas que aseguren un respeto por el medio ambiente y reducción del impacto ambiental en su fabricación, que garanticen la capacidad de fabricación y que sean comercializados por proveedores locales.

PARTE III: ITEMS A PRESENTAR EN LA OFERTA

La Oferta Económica incluye Proyecto, Construcción y Provisión de Materiales, por cuanto deberá presentarse documentación referente a:

- ☐ Terreno características y localización (en caso de corresponder)
- ☐ Urbanización e Infraestructura (de corresponder la terminación de alguna obra)
- ☐ Viviendas
- ☐ Sistema Constructivo (tradicional o industrializado)

El valor del metro cuadrado de la propuesta deberá ser justificado mediante una MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA del proyecto, donde se describe el costo aproximado de la tipología. Deberá realizar presupuesto estimativo según detalle adjunto.

15. Ítems a presentar en la Propuesta Técnica

Se deberá presentar:

Documentación Técnica General.

De los Terrenos y Loteos.

De las Viviendas.

16. Ítems a presentar en la Propuesta Económica y Financiera

Sobre Nº 3: Propuesta Económica-Financiera

Se deberá presentar:

- a) La oferta económica base, con precios vigentes al mes anterior a la apertura de los sobres.
- b) Presupuesto Resumen General, que incluya obras de vivienda; urbanización; infraestructura y obras complementarias. (cuando corresponda)
- c) Plan de Trabajo “Resumen..
- d) Curva de Avance Físico
- e) Curva de Avance Financiero

En el caso de corresponder el Oferente deberá contemplar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura, complementarias, obras de hidráulica u obras de irrigación, deberán estar indicadas en la Oferta Económica, debidamente detalladas.

Toda la documentación deberá encontrarse foliada y firmada por el Oferente y su Representante Técnico y deberá ordenarse la documentación con separadores identificados por las letras respectivas, exceptuándose estos últimos a presentarlos firmados. Se deberá presentar toda la documentación que forma parte de la propuesta en formato digital.

Completada la documentación se procederá a la firma de contrato.

17. Garantía del contrato

A ESTABLECER POR LA DGE

Archivo: 001-Bases Concurso DGE			
Preparó :	Revisó:	Aprobó : DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS	DOCUMENTO Nº 06
			MAYO 2026