

CIRCULAR N° 01/2026

Asunto: Respuestas a consultas.

Se comunica a las empresas interesadas en la Licitación N° 04/26 que se han recibido consultas acerca del pliego, las cuales se transcriben y se responden a continuación.

CONSULTAS:

1. NIVELES DE PROYECTO Y COTAS DE REFERENCIA

1. ¿Existe un relevamiento planialtimétrico (con curvas de nivel y cotas) del predio de la Manzana 171 realizado o encargado por el IPVU o la Municipalidad de Chos Malal, y puede ponerse a disposición de los oferentes antes de la apertura, aunque sea con carácter informativo y sin responsabilidad del comitente sobre su exactitud?

[Espec. Técnicas pto. 20, pág. 72]

2. En caso de no existir dicho relevamiento, ¿sobre qué base topográfica fueron calculadas las cantidades de movimiento de suelo del Cómputo y Presupuesto Oficial (299,60 m³ de desmonte/nivelación/compactación y 591,38 m³ de relleno y compactación con material calcáreo, ítems 1.1 y 1.2, pág. 8)?

[Cómputo Oficial, pág. 8]

3. ¿Cuáles son los puntos fijos municipales o de IGM a los que estarán referidos los niveles de proyecto, y pueden identificarse (coordenadas y cota) ya en esta etapa, en lugar de recién al inicio de obra?

[Espec. Técnicas pto. 20, pág. 72]

4. ¿Cuál es el nivel de piso terminado (NPT) previsto para cada prototipo (A, B y C) respecto de la cota de vereda / cordón cuneta de cada lote de la Manzana 171? De no estar definido, ¿cómo debe interpretarse y cotizarse el ítem de movimiento de suelo del pliego?

[Memoria Descriptiva, pág. 4]

5. Si al recibir las cotas definitivas de la Municipalidad al inicio de la obra el volumen real de movimiento de suelo (desmonte y/o relleno) resulta significativamente mayor al computado en el Presupuesto Oficial, ¿existe algún mecanismo de reconocimiento de ese mayor volumen, considerando que el contrato es de ajuste alzado sin reconocimiento de variaciones (punto 21 de Disposiciones Complementarias, pág. 24)? De no existirlo, se solicita expresamente que así se aclare.

[Disp. Compl. pto. 5 y 21, pág. 16 y 24]

6. ¿El desnivel entre los distintos lotes de la manzana (4-5-6-7-8-9-13-14-15 para Tipología A, 3-11-12 para B, 4 y 13 para C) es homogéneo, o existen lotes con mayor pendiente o cota relativa que otros que debieran contemplarse en la cotización de movimiento de suelo por unidad?

[Memoria Descriptiva, pág. 4]

CIRC-2026-02742234-NEU-TVIVURB#IPVU

2. ESTUDIO DE SUELO Y FUNDACIONES

7. ¿El IPVU o la Municipalidad de Chos Malal cuenta con algún estudio de suelo previo o antecedente geotécnico de la zona de la Manzana 171 (de otras obras cercanas, por ejemplo) que pueda compartirse como referencia, sin perjuicio de la obligación contractual de la Contratista de efectuar su propio estudio?

[Espec. Técnicas pto. 3, pág. 44]

8. En el supuesto de que el estudio de suelo y el cálculo estructural definitivo, realizados por la Contratista conforme al pliego, arrojen secciones de hormigón, cuantías de acero o profundidades de fundación MAYORES a las indicadas en los planos y cómputo del pliego (por ejemplo, por tensión admisible del terreno inferior a la supuesta, presencia de suelo colapsable o nivel freático no previsto), ¿ese mayor costo queda íntegramente a cargo de la Contratista dentro del ajuste alzado, o existe algún mecanismo de reconocimiento o de modificación de obra? Se solicita una respuesta expresa sobre este punto, dado que el pliego solo prevé el caso inverso (secciones menores).

[Espec. Técnicas pto. 5, pág. 44-45]

9. ¿Existen antecedentes de nivel freático, suelos colapsables o expansivos en la zona de Chos Malal / Manzana 171 que deban tenerse en cuenta para el estudio de suelo?

[Espec. Técnicas pto. 3, pág. 44]

3. REDES DE INFRAESTRUCTURA (AGUA, CLOACA, GAS)

10. ¿Las redes troncales de agua potable, cloaca y gas se encuentran ejecutadas y operativas hasta el límite de cada lote de la Manzana 171, o el contratista debe ejecutar algún tramo de red no incluido en el cómputo del pliego (que solo prevé "servicio domiciliario" y conexiones, ítems 15.6, 16.2 y 18.7)?

[Cómputo Oficial, ítems 15.6/16.2/18.7, pág. 8]

11. ¿Existen interferencias subterráneas conocidas (cañerías, cables, fundaciones existentes) en el predio o en la traza de la red de baja tensión de 350 ml que debieran considerarse en el replanteo?

[Espec. Técnicas pto. 24, pág. 77]

12. ¿Cuáles son las presiones y caudales disponibles de agua potable y gas en el punto de conexión de la Manzana 171, a efectos de dimensionar correctamente el tanque de reserva, la bomba presurizadora y el regulador de gas de cada vivienda?

[Cómputo Oficial, ítems 15.3/18.2, pág. 8]

4. RED ELÉCTRICA Y EPEN

13. ¿El punto de conexión indicado (Subestación Transformadora existente de 160 kVA, coordenadas 37°21'51.31"S – 70°15'39.54"O, seccionamiento MN237) se encuentra actualmente habilitado y operativo, o requiere gestión, ampliación o autorización adicional ante EPEN a cargo de la Contratista?

[Espec. Técnicas pto. 24, pág. 77]

14. ¿Cuál es el plazo estimado de aprobación del proyecto eléctrico ante EPEN, y ese plazo está contemplado dentro de los 365 días del plazo contractual o corre en paralelo antes del inicio de obra?

[Espec. Técnicas pto. 24, pág. 77]

5. CERTIFICACIÓN, UVI Y VARIACIONES DE COSTOS

15. El pliego establece que los avances de obra se certifican al valor UVI del mes, "siempre que hubiese alcanzado como mínimo el noventa por ciento (90%) del avance de obra proyectado y aprobado", tomándose en caso contrario el valor UVI de un mes posterior (Disp. Compl. pto. 22, pág. 23-24). ¿Cómo se procede si el incumplimiento de ese 90% obedece a causas no imputables a la Contratista (demoras de aprobación de EPEN, del Municipio, o entrega tardía de las cotas de nivel referidas en el punto 1 de esta consulta)?

[Disp. Compl. pto. 22, pág. 23-24]

16. ¿Existe algún mecanismo de ampliación de plazo o de reconocimiento cuando la demora en la entrega de información a cargo del comitente o de terceros organismos (niveles, aprobación EPEN, aprobación municipal del proyecto ejecutivo) impacta el cronograma de la Contratista?

[Disp. Compl. pto. 35, pág. 29]

6. PROYECTO EJECUTIVO Y SISTEMA CONSTRUCTIVO

17. ¿Se admite proponer, como alternativa técnica, un sistema constructivo industrializado o modular que iguale o supere las prestaciones térmicas, estructurales, sísmicas, acústicas y de fuego exigidas en el pliego, manteniendo como referencia el precio y el plazo licitados? En caso afirmativo, ¿qué documentación adicional debería acompañarse en el Sobre A o B?

[Disp. Compl. pto. 1 (Espec. Técnicas), pág. 43]

18. ¿Cuál es el plazo de aprobación municipal (Chos Malal) previsto para el visado del proyecto ejecutivo, y ese plazo está incluido dentro de los 365 días contractuales o corre en paralelo antes del inicio de obra?

[Memoria Descriptiva, pág. 4]

RESPUESTAS:

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-1) —

No se pondrá a disposición ningún relevamiento planialtimétrico previo. Toda la información geométrica válida para la presente licitación es la consignada en la documentación técnica de Anteproyecto adjunta en las Bases.

En un todo de acuerdo con la Pág. 72, Art. 20 del Pliego, el relevamiento planialtimétrico definitivo, las mediciones de campo en la Manzana 171, la definición de curvas de nivel y el traslado de cotas de referencia corren por exclusiva cuenta, riesgo y cargo de la Empresa Contratista adjudicataria, debiendo ser ejecutados en la etapa de elaboración del Proyecto Ejecutivo.

Es responsabilidad de la Contratista, mediante la **visita de obra obligatoria**, verificar in situ las condiciones del lote.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-2) —

Las cantidades consignadas en el Cómputo y Presupuesto Oficial para los Ítems 1.1 y 1.2 corresponden a una estimación técnica de nivel de Anteproyecto, calculada bajo las siguientes pautas predeterminadas:

CIRC-2026-02742234-NEU-TVIVURB#IPVU

Ítem 1.1 (Desmonte, Nivelación y Compactación): Calculado considerando la superficie total del lote a intervenir con un espesor promedio estimado de descapote de 0,10 m.

Ítem 1.2 (Relleno y Compactación con Material Calcáreo): Calculado considerando una proyección de base equivalente a la superficie de la platea más un sobreancho perimetral de 1,00 m en todo su contorno, con un espesor total consolidado de 0,40 m (ejecutado en dos capas de 0,20 m compactadas).

Se ratifica que toda la documentación gráfica y analítica provista en las Bases de la Licitación reviste el carácter de Anteproyecto.

Es responsabilidad de la Contratista, mediante la **visita de obra obligatoria**, verificar in situ las condiciones del lote.

De acuerdo con lo establecido en los pliegos, la realización del relevamiento topográfico altimétrico definitivo, el estudio de suelos, el desarrollo integral del Proyecto Ejecutivo y la posterior adecuación o verificación geométrica de los volúmenes de movimiento de suelo, corren por exclusiva cuenta, riesgo y cargo de la Empresa Contratista adjudicataria, debiendo esta cotizar con la diligencia técnica y profesional necesaria para el cumplimiento total de la obra propuesta.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-3) —

Se ratifica lo establecido en la Pág. 72, Art. 20 del Pliego: las coordenadas, cota y posición física de los puntos fijos (municipales/IGN) se suministrarán únicamente al inicio de la obra mediante acta conjunta con personal pertinente de la Municipalidad local.

En esta etapa de licitación no se proveerán puntos fijos ni cotas de referencia. Los oferentes deberán cotizar sus propuestas tomando como base la documentación de Anteproyecto adjunta, corriendo por cuenta y cargo de la Contratista adjudicataria el relevamiento topográfico y el traslado de niveles necesarios para la elaboración del Proyecto Ejecutivo.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-4) — NIVEL DE PISO TERMINADO (NPT)

La Memoria no define un NPT específico por ser la documentación de carácter anteproyecto. Su definición precisa corresponde al Proyecto Ejecutivo, ajustado a la rasante de calle existente/proyectada y sujeto a aprobación de la Dirección de Obra.

Para cotizar, el ítem de movimiento de suelo deberá presupuestarse considerando un NPT de referencia usual (aprox. +0,15/0,20 m sobre cordón cuneta), a los fines del escurrimiento pluvial, sin que ello modifique el monto por ajuste alzado.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-5) — MOVIMIENTO DE SUELO

No existe reconocimiento de ese mayor volumen. Por tratarse de un contrato por ajuste alzado, la diferencia entre las cotas de anteproyecto y las cotas definitivas queda a cargo de la Contratista, sin derecho a reclamo, salvo que hubiera observado por escrito un error en las cotas antes de la apertura de la licitación.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 1-6) — DESNIVELES ENTRE LOTES

La Memoria no informa pendientes ni cotas relativas por lote, al ser documentación de anteproyecto sin relevamiento planialtimétrico discriminado.

Es responsabilidad de la Contratista, mediante la **visita de obra obligatoria**, verificar in situ las diferencias de cota/pendiente entre lotes y contemplarlas en su cotización de movimiento de suelo. Por tratarse de ajuste alzado, dichas diferencias integran el riesgo propio de la Contratista, sin derecho a reclamo.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 2-7) – ANTECEDENTES GEOTÉCNICOS

No existen antecedentes geotécnicos oficiales de la Manzana 171 disponibles para entregar como referencia. Se mantiene vigente la obligación de la Contratista de realizar, a su cargo, el estudio de suelos conforme al punto 3 del pliego (mínimo tres sondeos cada 200 m², en tresbolillo, profundidad media de cinco metros o hasta SPT $\geq$ 30, Normas IRAM), presentándolo al Inspector/director de Obra antes del proyecto ejecutivo.

Si con posterioridad surgiera algún informe de obras linderas, podrá compartirse a título informativo y no vinculante, sin sustituir la obligación de la Contratista ni generar responsabilidad para el Comitente.

Se recuerda que la Contratista es responsable por la estructura cotizada, sin derecho a reclamo, siendo los costos del estudio de suelos íntegramente a su cargo.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 2-8) — ESTRUCTURA RESISTENTE DE HORMIGÓN ARMADO (Espec. Técnicas, pto. 5)

El pliego prevé expresamente solo el caso de secciones/cuantías menores (se adoptan las mínimas del pliego, sin reclamo). Deberá considerarse sin excepción que todos los cálculos estructurales serán realizados en un todo de acuerdo con los reglamentos CIRSOC e INPRES-CIRSOC 103 según la zona de referencia.

Para el caso de secciones, cuantías o profundidades de fundación mayores, se aclara:

-Regla general: por tratarse de un contrato por ajuste alzado (Ley 687), la Contratista asume el riesgo de su cotización. Si el mayor costo deriva de condiciones de suelo que un oferente diligente pudo y debió prever al momento de ofertar, queda a cargo exclusivo de la Contratista, sin derecho a reclamo.

-Excepción: si la diferencia obedece a una condición geotécnica extraordinaria e imprevisible, no imputable a la Contratista, podrá tramitarse como modificación de obra / mayor costo conforme a la Ley 687 y su Decreto Reglamentario.

-Condición ineludible en todos los casos: la Contratista debe presentar el estudio de suelos e informe técnico fundado, y obtener aprobación previa y expresa del Comitente/Inspección antes de ejecutar los mayores volúmenes. No se reconocerá costo alguno por trabajos ejecutados sin dicha autorización previa.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 2-9) — ESTUDIO DE SUELOS (Espec. Técnicas, pto. 3)

No se cuenta con antecedentes oficiales de nivel freático, suelos colapsables o expansivos para la zona de Chos Malal / Manzana 171.

La determinación de estas condiciones es responsabilidad exclusiva de la Contratista, a través del estudio de suelos previsto en el punto 3 del pliego, el cual deberá incluir específicamente el relevamiento de nivel freático y potencial de colapsabilidad/expansividad del terreno.

RESPUESTA A CONSULTA N.º 3-10) — REDES DE INFRAESTRUCTURA (AGUA, CLOACA, GAS)

Los oferentes deberán presupuestar únicamente lo indicado en el pliego y su cómputo métrico, es decir, servicio domiciliario y conexiones (ítems 15.6, 16.2 y 18.7). No corresponde incluir en la oferta la ejecución de tramos de redes troncales no computados, aun cuando estas no llegaran ejecutadas al límite de los lotes.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 3-11)

Según las Especificaciones Técnicas Particulares del pliego, no se registra la presencia de interferencias subterráneas conocidas en la traza proyectada a ejecutarse por línea de vereda a 0,50 m del cordón cuneta. No obstante, conforme a lo exigido en el pliego y la Ley de Obras Públicas N° 687, es responsabilidad exclusiva del Contratista realizar las verificaciones de campo, cateos previos y replanteo en sitio, así como la tramitación de permisos e interferencias ante los organismos pertinentes y el Municipio de Chos Malal. Todos estos trabajos, junto con las eventualidades de la vía pública, se consideran incluidos en el costo global de la oferta, sin derecho a reclamos de costos adicionales ni resarcimiento económico de ningún tipo.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 3-12)

Se aclara a la firma oferente que el objeto y alcance de las Especificaciones Técnicas Particulares (ETP) puestas a concurso corresponde exclusivamente a la infraestructura de Distribución de Energía Eléctrica en Baja Tensión y Alumbrado Público de la Manzana 171. Las redes e instalaciones de agua potable y gas natural no forman parte del objeto licitado en el presente pliego, por lo que no se consignan en él valores de presión ni caudal para dichos servicios.

En consecuencia, los parámetros necesarios para el dimensionamiento del tanque de reserva, la bomba presurizadora y el regulador de gas de cada vivienda deberán ser gestionados y verificados por el interesado/Contratista ante los prestadores específicos de cada servicio en la localidad de Chos Malal (EPAS/Municipio y Camuzzi Gas del Sur), quienes emitirán la factibilidad técnica correspondiente.

Conforme a la Ley 687 y al Pliego General de Bases y Condiciones, dicho dimensionamiento es responsabilidad exclusiva de la Contratista en base a los datos que le suministren los referidos

prestadores, no generando esta circunstancia derecho a reclamo ni a reconocimiento económico adicional en el marco del presente contrato.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 4-13)

El seccionamiento de la subestación transformadora existente de 160kva para el nuevo alimentador, deberá ser gestionado ante el EPEN mediante una nueva autorización que deberá realizar la empresa Contratista.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 4-14)

Los plazos para los proyectos eléctricos presentados para aprobación ante EPEN dependen del tipo y tamaño del proyecto ejecutivo que realice la empresa Contratista y de los tiempos del EPEN. El plazo de aprobación está incluido en el plazo contractual.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 5-15, 16)

En el marco de la Ley de Obras Públicas N° 687 de la Provincia del Neuquén y la Resolución N° 1087/18 del IPVU, si el incumplimiento de la meta del 90% obedece a causas no imputables a la Contratista

La Contratista debe asentar oportunamente la eventualidad en el Libro de notas de pedido y solicitar formalmente la neutralización de plazos o prórroga de obra fundada dentro de los plazos reglamentarios.

Una vez aprobada la ampliación o neutralización de plazo por la Inspección de Obra y la Autoridad de Aplicación, se procede a la readecuación del Plan de Trabajos y de la Curva de Inversión.

Al estar debidamente aprobada la reprogramación, la exigencia del 90% de avance se evalúa en función de la nueva curva ajustada y aprobada para ese periodo. Al cumplirse las metas de la curva vigente, la liquidación del certificado se efectúa tomando la cotización del valor UVI correspondiente al último día del mes certificado.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 6-17)

En el marco de la Ley de Obras Públicas N° 687 de la Provincia de Neuquén, no se admite la presentación de un sistema constructivo industrializado o modular como alternativa o variante técnica. Al no estar contemplada ni habilitada expresamente esta posibilidad en las Especificaciones Técnicas Particulares del pliego, la administración se encuentra legalmente obligada a ajustar la evaluación estrictamente al proyecto oficial. Cualquier oferta que modifique el sistema constructivo especificado será desestimada por apartamiento de las bases licitatorias. En consecuencia, al no permitirse dicha alternativa, tampoco corresponde adjuntar documentación técnica adicional en el Sobre A ni en el Sobre B.

RESPUESTA A LA CONSULTA TÉCNICA N.º 6-18)

Conforme a las Especificaciones Técnicas Particulares (ETP) y los preceptos de la Ley Provincial de Obras Públicas N° 687, se precisa lo siguiente:

A partir de la suscripción del Contrato de Obra Pública, se establece un período perentorio de treinta (30) días corridos destinado a la elaboración de la ingeniería de detalle, presentación del legajo técnico del Proyecto Ejecutivo y la substanciación de los trámites de visado, aptitud técnica y permisos de edificación ante la Municipalidad y los organismos con jurisdicción en la materia.

Por consiguiente, dicho lapso procedimental no consume el plazo total de ejecución de la obra. Los 365 días corridos contractuales comenzarán su cómputo formal y legal a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra, acto administrativo mediante el cual se efectúa la apertura del Libro de Órdenes de Servicio y Notas de Pedido y se autoriza el comienzo de la fase operativa en obrador y terreno.



Provincia del Neuquén
2026 - 20° aniversario de la reforma de la Constitución de la Provincia del Neuquén

Nota

Hoja Adicional de Firmas

Número: CIRC-2026-02742234-NEU-TVIVURB#IPVU

NEUQUEN, NEUQUEN
Jueves 20 de Agosto de 2026

Referencia: CIRCULAR 01/26- LP4

A: las empresas interesadas (las empresas interesadas),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=SECRETARIA DE MODERNIZACION DE LA GESTION PUBLICA,
ou=Direccion Provincial de Servicios TICS, serialNumber=CUIT 30710396961
Date: 2026.08.20 12:14:59 -03'00'

Noemi Mabel Aguilar
Directora General

IPVU-Dirección Provincial de Técnica, Vivienda y Urbanismo
Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU)

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=SECRETARIA DE
MODERNIZACION DE LA GESTION PUBLICA,
ou=Direccion Provincial de Servicios TICS,
serialNumber=CUIT 30710396961
Date: 2026.08.20 12:15:00 -03'00'