

**TERMINOS DE REFERENCIA GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN Y
ELABORACIÓN DE "ESTUDIOS Y PLANOS DE MENSURA PARA AFECTACIÓN Y
REGULARIZACION DOMINIAL DE LOS CATASTROS N° 3244- 6920- 619- 10836-
3478- 5080- 253- 11443- 3238 – LOCALIDAD ROSARIO DE LA FRONTERA-
DEPARTAMENTO ROSARIO DE LA FRONTERA"**

1. OBJETIVO DE LOS PRESENTES TÉRMINOS DE REFERENCIA

Los presentes términos de referencia generales tienen por objeto la contratación y elaboración de los estudios y planos de mensura para regularización del dominio de terrenos afectados por instalaciones sanitarias de agua potable y cloaca existentes.

A los fines de lograr adecuadamente, en tiempo y forma el objetivo, el contratista realizará su trabajo de estudios y planos de mensura, e incluso la determinación previa del precio del mismo, considerando y cumpliendo con todas las especificaciones de los presentes términos de referencia generales y de los términos de referencia particulares que correspondan en cada caso.

2. MODALIDAD DE ELABORACIÓN DEL TRABAJO

El contratista debe identificar y relevar la totalidad de las instalaciones existentes y/o a ejecutar, relacionadas con la afectación de los terrenos, tanto las instalaciones principales que específicamente se describan y muestren a través de planos, en los términos de referencia particulares, como así también las restantes instalaciones complementarias que tengan lugar. Para ello debe relevar en el lugar todas aquellas instalaciones ubicadas sobre la superficie de dichos terrenos y a la vez consultar al personal técnico de Aguas del Norte encargado de los proyectos, operación y mantenimiento de los servicios, quienes informarán respecto a la totalidad de instalaciones, incluidas las subterráneas y entregarán al contratista copia de las documentaciones con las que cuenten. Si toda esa información no alcanzara para identificar por completo las mencionadas instalaciones, dicho personal podrá eventualmente efectuar sondeos exploratorios. Los días de demora que pudieran producirse en la realización de tales sondeos serán adicionados automáticamente al plazo de ejecución de los trabajos del contratista. Se aclara además que no es responsabilidad ni obligación del contratista efectuar ni hacerse cargo de tales sondeos.

El trabajo debe desarrollarse sobre todos los terrenos afectados por las

mencionadas instalaciones, los cuales deben identificarse a través de los correspondientes estudios de títulos y de campo.

El trabajo debe comprender como mínimo las siguientes etapas y acciones:

1ra etapa - Presentación de los Planos ante la Dirección General de Inmuebles, para ello debe cumplir con lo siguiente: Relevamiento de la información de las instalaciones existentes y a ejecutar en el área de afectación de los terrenos; Estudios de títulos en la Dirección General de Inmuebles y de anchos actuales, planificados de calles, caminos y rutas, estudios y relevamientos de campo; reuniones con el personal de Aguas del Norte para acordar las áreas y límites de los terrenos a afectar. Dicha afectación se formalizará efectuando los desmembramientos que correspondan y además en el caso de terrenos privados o municipales se efectuarán los correspondientes planos de mensura para expropiación y/o servidumbres según corresponda en cada caso, y en el caso de terrenos de la Provincia los tipos de afectación que correspondan. También incluye las gestiones necesarias ante otros organismos (visado previo de los planos por parte del ENRESP, visado del Consejo de agrimensores, ingenieros y profesiones afines, etc.). Esta etapa concluye con la presentación en Aguas del Norte de la nota recibida por la Dirección General de Inmuebles que acredita la presentación de los mencionados planos de mensura.

2da etapa - Aprobación de los planos por parte de la Dirección General de Inmuebles: cumpliendo adecuadamente con las etapas de gestión y requisitos técnicos y administrativos exigidos por dicho organismo, respondiendo asimismo a sus observaciones, todo ello hasta lograr la aprobación definitiva de dichos planos y la entrega final de los mismos a la empresa Aguas de Norte. También incluye esta etapa la presentación, junto con los planos aprobados de mensura, de una memoria descriptiva de su trabajo, en la que entre otras cosas figure, por cada plano de mensura, el detalle de las instalaciones discriminadas según correspondan a expropiaciones o servidumbres, para el caso de terrenos de propiedad privada o municipal.

3. TIPOS DE PLANOS DE MENSURA PARA REGULARIZAR LA AFECTACION DE TERRENOS

TERRENOS AFECTADOS DE PROPIEDAD PRIVADA O MUNICIPAL

- En el caso de instalaciones que salen por sobre la superficie del terreno afectado, corresponde elaborar "planos de mensura para expropiación". El objetivo es tramitar que la propiedad pase del privado o municipio a la provincia para uso exclusivo de la empresa prestataria, debiéndose cercar el predio.

- En el caso de instalaciones enterradas, básicamente cañerías de agua potable o cloaca, corresponde elaborar "planos de mensura para servidumbres de paso y acueducto". El objetivo es tramitar que la propiedad siga siendo privada o municipal, pero con una serie de restricciones al uso del terreno, dentro de la franja de servidumbre definida en el plano, como no construir, para preservar la seguridad de la instalación y garantizar el libre acceso con fines al mantenimiento de la misma. Esas restricciones figuran como parte de la memoria descriptiva que se presenta al ENRESP junto con el plano de mensura.

- En el caso de requerirse el libre paso de Aguas del Norte, dentro de terrenos privados o municipales, para acceder a instalaciones sanitarias con fines a su operación y mantenimiento, corresponde elaborar "planos de mensura para servidumbres de paso". El objetivo es tramitar que la propiedad siga siendo privada o municipal, pero al igual que en el caso anterior, imponiendo una serie de restricciones al uso del terreno, dentro de la franja de servidumbre definida en el plano, para garantizar el libre paso.

TERRENOS AFECTADOS DE PROPIEDAD DE LA PROVINCIA

- Cuando los terrenos son de la provincia, a los fines de regularizar las mencionadas afectaciones, corresponde elaborar los denominados "planos de mensura para afectación". El terreno sigue siendo propiedad de la provincia, pero afectado con otro destino o uso. En el caso de instalaciones que salen por sobre la superficie del terreno afectado, el mismo debe ser cercado para uso exclusivo de la empresa prestataria, mientras que si las instalaciones son enterradas, o si se requiere liberar el paso, se imponen restricciones al uso del terreno, al igual que en el caso de terrenos de propiedad privada o municipal.

4. REQUISITOS MINIMOS A CUMPLIR PARA LA ELABORACION DE LOS PLANOS DE MENSURA

Los planos de mensura de servidumbres de paso y acueducto y de expropiaciones sobre terrenos privados o municipales y de afectación a realizar sobre terrenos de la provincia, deben cumplir, en forma estricta con el documento denominado "Elementos constitutivos de un plano de mensura para el establecimiento de servidumbres y/o expropiación", que figura como anexo del "Reglamento para la constitución de servidumbres y otras restricciones y limitaciones al Dominio" fijado por las Resoluciones N° 85 de año 2001; N° 89 del año 2001 y N° 05 de año 2002, del Ente Regulador de los Servicios Públicos de la Provincia de Salta (ENRESP)". El mismo contiene un listado de requisitos, que a continuación se transcriben y cuyo cumplimiento es una condición que la Dirección General de Inmuebles impone para aprobar los mencionados planos de mensura.

EN LA CARATULA DEL PLANO DEBE CONSTAR LO SIGUIENTE:

- Fecha de confección del plano.
- Número de plano asignado por la Dirección Gral. de Inmuebles al momento de la aprobación.
- Objeto del Plano: Ej.: Mensura y desmembramiento para expropiación y servidumbre de paso y acueducto.
- Departamento, localidad, finca, etc.: ubicación departamental de la/s matrícula/s de origen afectada/s según consta en cédula/s parcelaria/s vigente.
- Propietario/os: según cédula parcelaria vigente al momento de aprobación del plano.
- Inscripción del título de la propiedad: cédula parcelaria o L^o, F^o Asto, de no existir cédula parcelaria.
- En el primer caso: N^o de matrícula, fracción, sección, parcela, etc., de acuerdo a cédula parcelaria vigente.
- Croquis de ubicación del sector involucrado donde esté graficada la afectación por el plano
- Visado de otros organismos: en los casos en que lo requiera la Dirección Gral. de Inmuebles (Dirección de vialidad provincial o nacional, municipalidad correspondiente, etc.)

EN EL PLANO DEBE CONSTAR LO SIGUIENTE:

- Mensura de la instalación a realizar o existente, con escala gráfica correspondiente vinculada a la matrícula de origen afectada.
- Ubicación del norte geográfico.
- Detalles que correspondieran si la escala de la mensura no es la suficiente para visualizar datos geométricos o técnicos que deban ser detallados (ángulos, mediadas lineales, vinculaciones, etc.) con constancia de la escala utilizada.
- Debe constar en las servidumbres planteadas en la mensura su objetivo: de paso, acueducto, etc., como así también su superficie.
- Croquis según título y de afectación (sin escala): donde (en los casos en que sea posible de acuerdo a archivos gráficos existentes en la Dirección de Inmuebles) se dibuja la matrícula de origen afectada a expropiación / servidumbre, con constancia del sector afectado por el plano.
- Balance de superficies.
- Cuadro de referencias.
- En el caso de matrícula de origen urbana: cuadro de servicios existentes en las calles de acceso.
- Firma, profesión y N^o de matrícula del interviniente.
- Firma de persona habilitada por el organismo privado que gestiona el plano de mensura para expropiación y/o servidumbre, certificada por escribano público nacional.
- Certificación del Consejo profesional de agrimensores, ingenieros, y profesiones

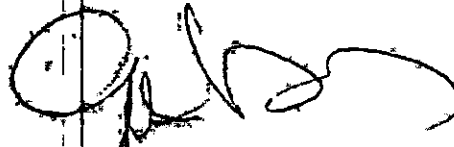
afines sobre la habilitación del profesional interviniente y fecha.

5. PRESUPUESTO DEL TRABAJO

A los fines de la determinación del precio de la oferta del presente trabajo los oferentes deberán presentar un análisis pormenorizado de los componentes de su actividad con sus respectivos precios, que considere como mínimo lo siguiente: gastos y honorarios del personal interviniente (alojamiento, comida, transporte, viáticos, etc.), equipos, insumos, y pago de sellados y aranceles en la Dirección General de Inmuebles y otros organismos, impuestos y demás gastos necesarios para la adecuada realización completa en tiempo y forma del trabajo, debiéndose incluso efectuar un relevamiento preliminar de datos en la Dirección Gral. De Inmuebles que permita verificar la magnitud del trabajo, especialmente en cuanto a la cantidad de matrículas afectadas cuyo dominio se deberá regularizar. El no cumplimiento de este punto será causal de rechazo de la oferta durante el estudio de adjudicación, en el caso que no sea presentado dentro de los tres días hábiles contados a partir de la fecha en que dicha comisión lo reclame.

Aguas del Norte, Dpto. Gestión de Tierras y Regularización Dominial

11 de junio de 2024.



DR. GUSTAVO DIP
Jefe de Gestión de Tierras y Reg. Dominial
Aguas del Norte - CoSAySa

**TERMINOS DE REFERENCIA PARTICULARES
PARA LA CONTRATACIÓN Y ELABORACIÓN DE “ESTUDIOS Y PLANOS DE
MENSURA PARA AFECTACIÓN Y REGULARIZACION DOMINIAL DE LOS
CATASTROS N° 3244 – 6920 – 619 – 10836 – 3478 – 5080 – 253 – 11443 - 3238 –
LOCALIDAD ROSARIO DE LA FRONTERA - DEPARTAMENTO ROSARIO DE LA
FRONTERA”**

1. OBJETIVO DE LOS PRESENTES TERMINOS DE REFERENCIA

Los presentes términos de referencia particulares tienen por objeto la contratación y elaboración de los Estudios y Planos de Mensura para regularización dominial de las fuentes y/o instalaciones pertenecientes a la empresa Aguas del Norte, que se encuentran en los catastros N° 3244 – 6920 – 619 – 10836 – 3478 – 5080 – 253 – 11443 - 3238 de la localidad de Rosario de la Frontera del Departamento Rosario de la Frontera.

A los fines de lograr adecuadamente, en tiempo y forma dicho objetivo, el contratista realizará el trabajo de estudios y planos de mensura, e incluso la determinación previa del precio del mismo, considerando y cumpliendo con todas las especificaciones de los presentes términos de referencia particulares y generales, que se adjuntan.

2. INSTALACIONES QUE REQUIEREN AFECTACION DE TERRENOS PRIVADOS

Las instalaciones existentes en los terrenos son utilizadas para la provisión de agua a la localidad de Rosario de la Frontera. Los predios de los que se solicita mensura, corresponden al dominio de la Provincia de Salta (N° 10836 – 3478 – 5080 – 253 – 11443 - 3238), de la Municipalidad de Rosario de la Frontera (N° 6920 - 619) y del Estado Nacional Argentino (N° 3244).

3. ANTECEDENTES Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Se adjuntan imágenes en planta de los inmuebles a mensurar (croquis de aproximación en Google Earth) y la siguiente información disponible en la Dirección General de Inmuebles correspondiente a las matriculas analizadas:

- Cedula Parcelaria – Matriculas 3244 – 6920 – 619 – 10836 – 3478 – 5080 – 253 – 11443 - 3238.

- Mapa Sigsa - Matriculas 3244 – 6920 – 619 – 3478 – 5080 – 253 – 11443 - 3238.

Se deberá coordinar con personal del distrito a cargo, para la localización de los puntos para la exactitud de la mensura.

4. EVALUACIÓN DE LA OFERTA Y ADJUDICACIÓN

Será considerada como oferta más conveniente, y en consecuencia se propondrá su adjudicación, a aquella que siendo correcta técnicamente corresponda al menor precio ofertado. No obstante, podrá efectuarse en forma directa y con autorización del funcionario responsable, los contratos de profesionales o técnicos nacionales o extranjeros, siempre que su notoria competencia y experiencia, fehacientemente comprobada y fundada expresamente en el expediente.

Durante la evaluación el comitente podrá requerir a los oferentes las aclaraciones que estime necesarias.

5. PLAZO DE EJECUCION DEL TRABAJO

Tal como lo indican los Términos de Referencia Generales, el trabajo a ejecutar por el contratista se lo divide en dos etapas, para lo cual se deberá tener presente lo siguiente:

- **1er Etapa:** Deberá ser cumplimentada en el plazo de 30 días corridos, los cuales comenzarán a contarse a partir de la fecha de la entrega del anticipo y culminará con la presentación en Aguas del Norte de la nota que certifica la entrega de dicho trabajo en la Dirección General de Inmuebles a los fines de su aprobación.
- **2da Etapa:** El contratista deberá dar respuesta con la mayor celeridad y en un plazo no superior a 5 días hábiles a las observaciones que la Dirección General de Inmuebles les realice, las cuales deberán ser retiradas en ese organismo. Así también, el contratista deberá asistir con la frecuencia adecuada a ese organismo para gestionar la aceleración de las respuestas u observaciones, como así también su aprobación.

6. FORMA DE CERTIFICACIÓN DEL TRABAJO

Se otorgará a la contratista un anticipo del 10% (diez por ciento) del monto del contrato, luego de un 1º certificado de avance (a los fines del pago) por un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del monto del contrato una vez cumplida la primera etapa (presentación de los planos ante la Dirección General de Inmuebles). La última certificación se realizará en correspondencia a la segunda etapa del trabajo, y se emitirá un certificado de avance final (a los fines del pago) por un 45% (cuarenta y cinco por ciento) del monto del contrato, una vez que se cuente con la aprobación de los planos de mensura por parte de la Dirección General de Inmuebles.

7. FORMA DE PAGO DEL TRABAJO

El pago del anticipo se efectivizará una vez realizada la firma del contrato.


El pago de la 1º Etapa se efectivizará una vez presentado en nuestras oficinas el comprobante de presentación de los planos ante a la Dirección General de Inmuebles. El pago de la 2º Etapa se hará efectivo una vez aprobado el plano por la Dirección General de Inmuebles.

8. PRESENTACION FINAL DE PLANOS APROBADOS

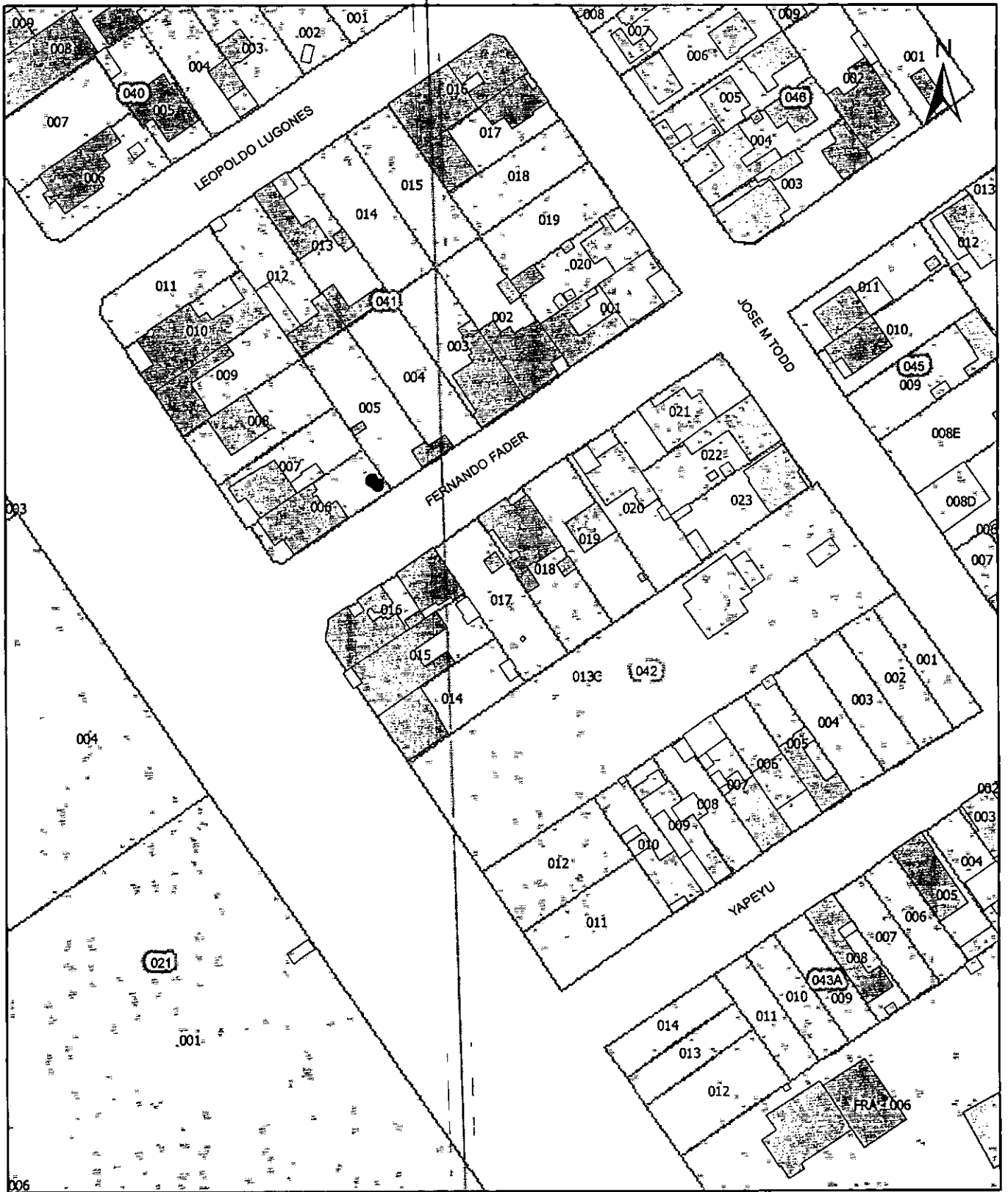
Una vez que el contratista cuente con los planos aprobados por la Dirección General de Inmuebles, deberá presentar ante Aguas del Norte tres (3) copias originales de los planos aprobados con su correspondiente soporte magnético. Luego de acreditada esta presentación, se emitirá el certificado final que permitirá el pago del 45% (cuarenta y cinco por ciento) final.

Aguas del Norte, Dpto. Gestión de Tierras y Regularización Dominial

11 de junio de 2024.



Dr. GUSTAVO DIP
Jefe de Gestión de Tierras y Reg. Dominial
Aguas del Norte - CoSAySa



0 5 10 20 30 40 Meters



Leyenda

José M. Toof

F. Feder

F. Feder

F. Feder

275

Av. Palau

Av. Palau

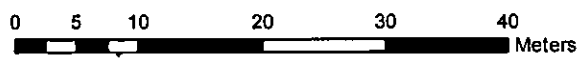
Catastro 3238

Pozo N°5

Google Earth

Image © 2025 Airbus

40m



Leyenda



60m

Catastro 11443

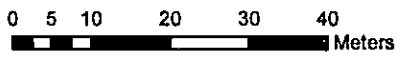
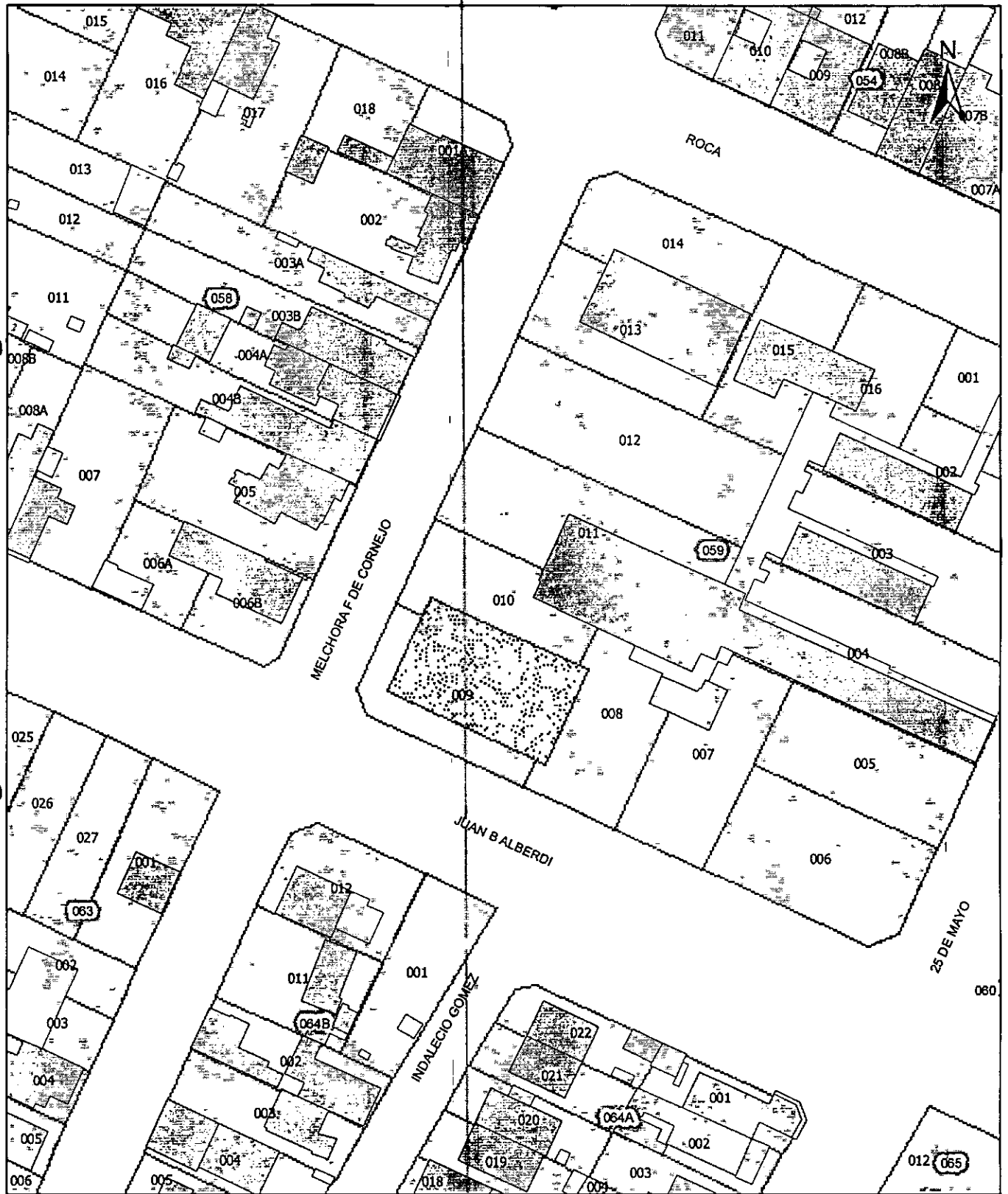
Pozo Villa Josefina N°III

Jose Tolosa

Domingo Puch

1044

Google Earth
© 2022 Airbus



Leyenda



40m

279

Alberdi

Alberdi

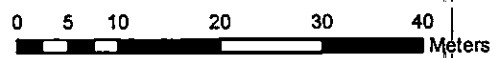
Panaderia "Corazon Caliente"

Catastro 253

Pozo Nº15

Google Earth

Imágenes © 2025 Airbus



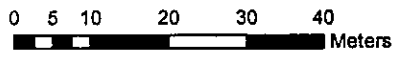
Catastro 5080

Pozo Nº4

Leyenda

- 📍 AMEC Sindicato De Empleados De Comercio
- 📍 Estacion De Servicios





Catastro 3478

Pozo Villa Josefina NºII

Leyenda

📍 Club Gral Belgrano

Regimiento de Patricios

1024

Martin Fierro

📍 Club Gral Belgrano

Google Earth

Image © 2023 Airbus

40m

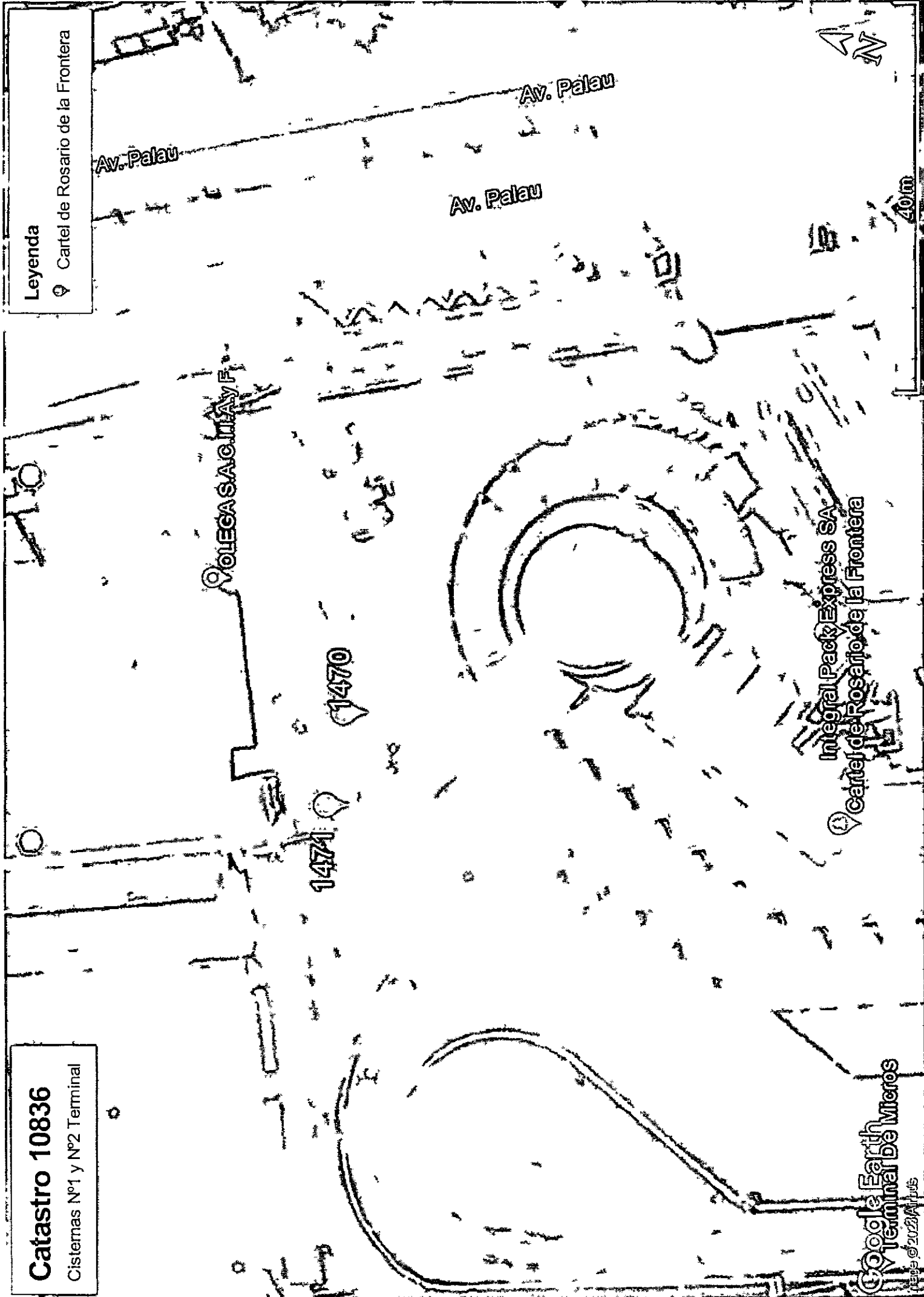


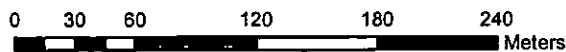
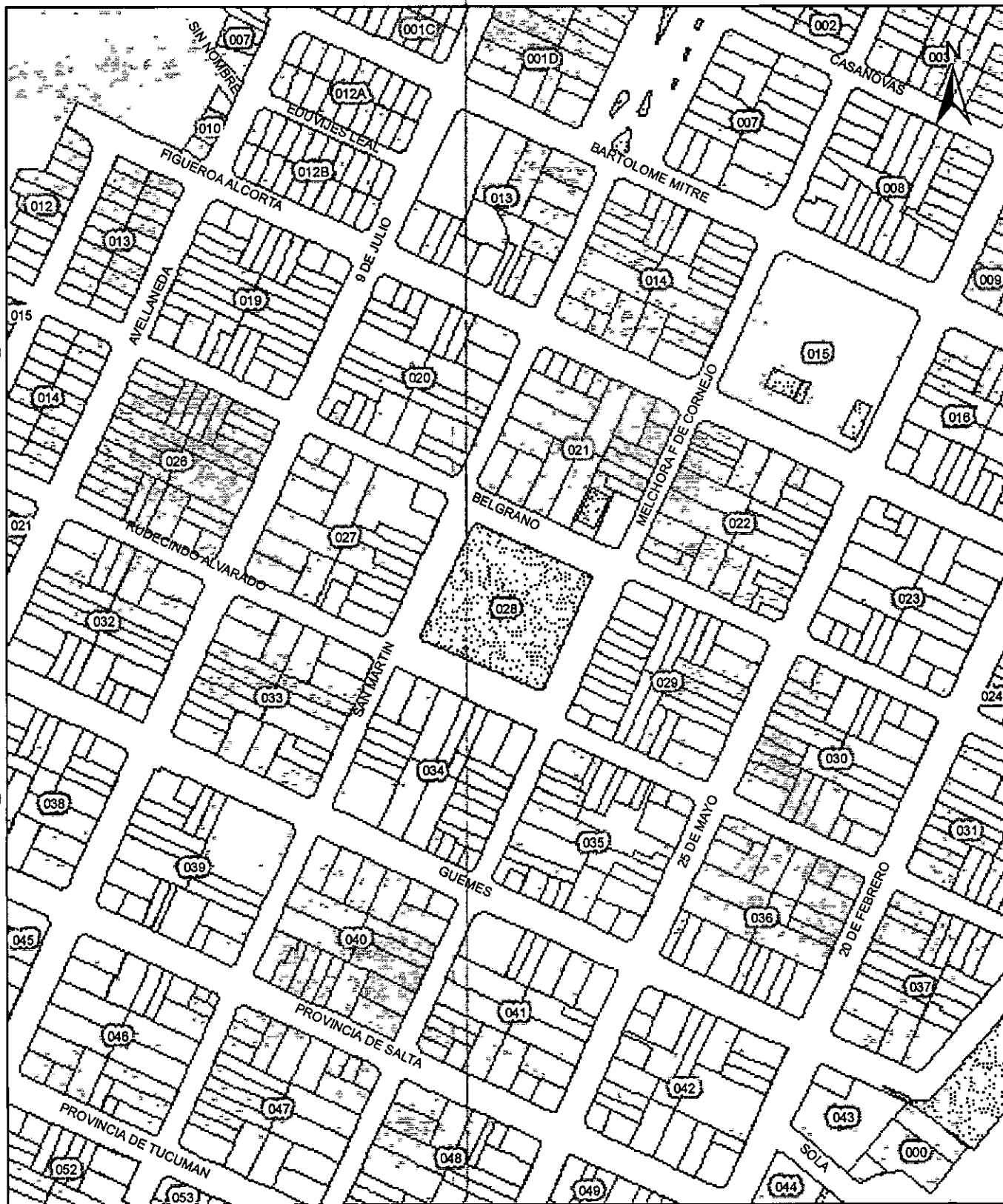
Catastro 10836

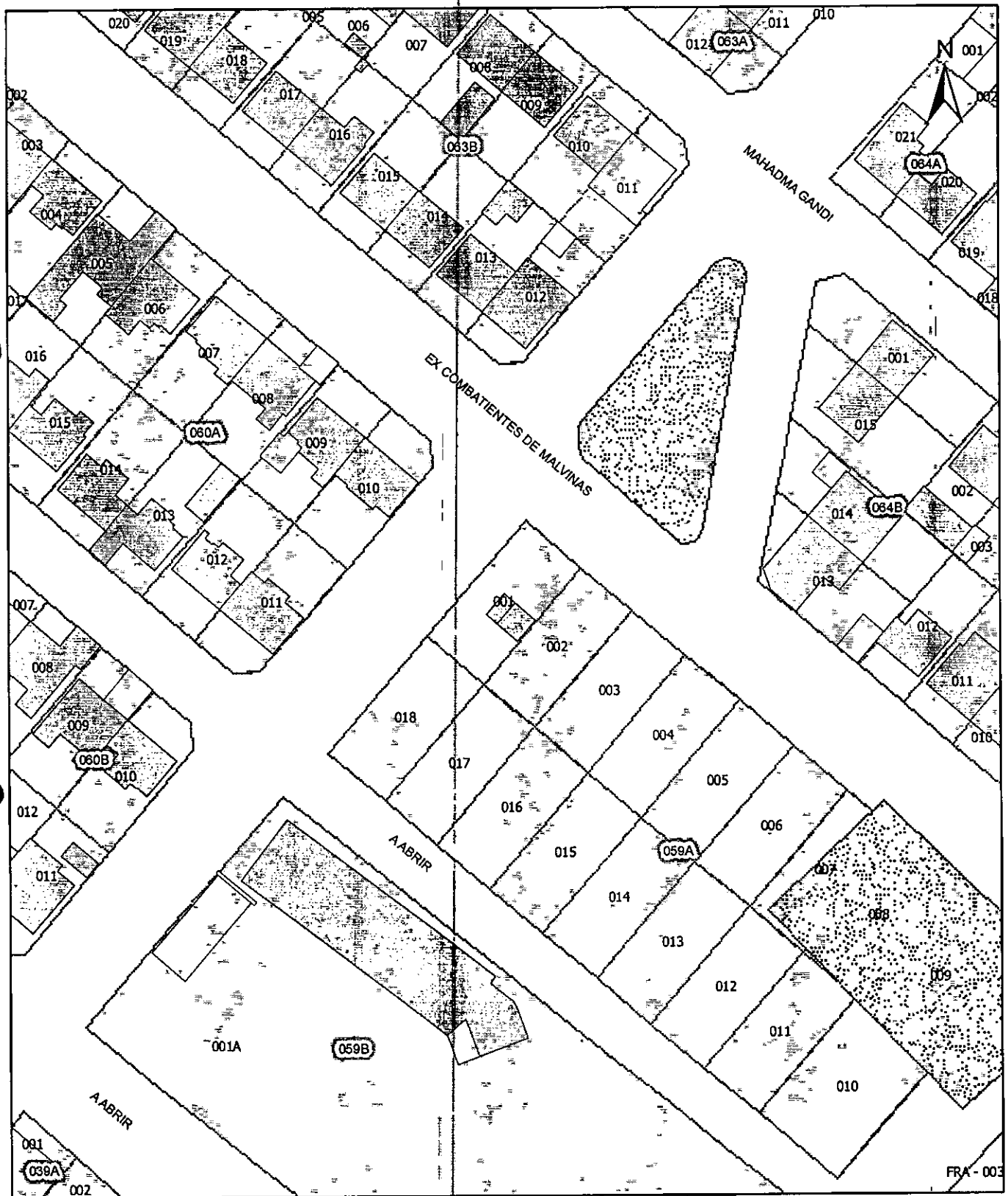
Cisternas N°1 y N°2 Terminal

Leyenda

📍 Cartel de Rosario de la Frontera







0 5 10 20 30 40 Meters



Leyenda

Limites



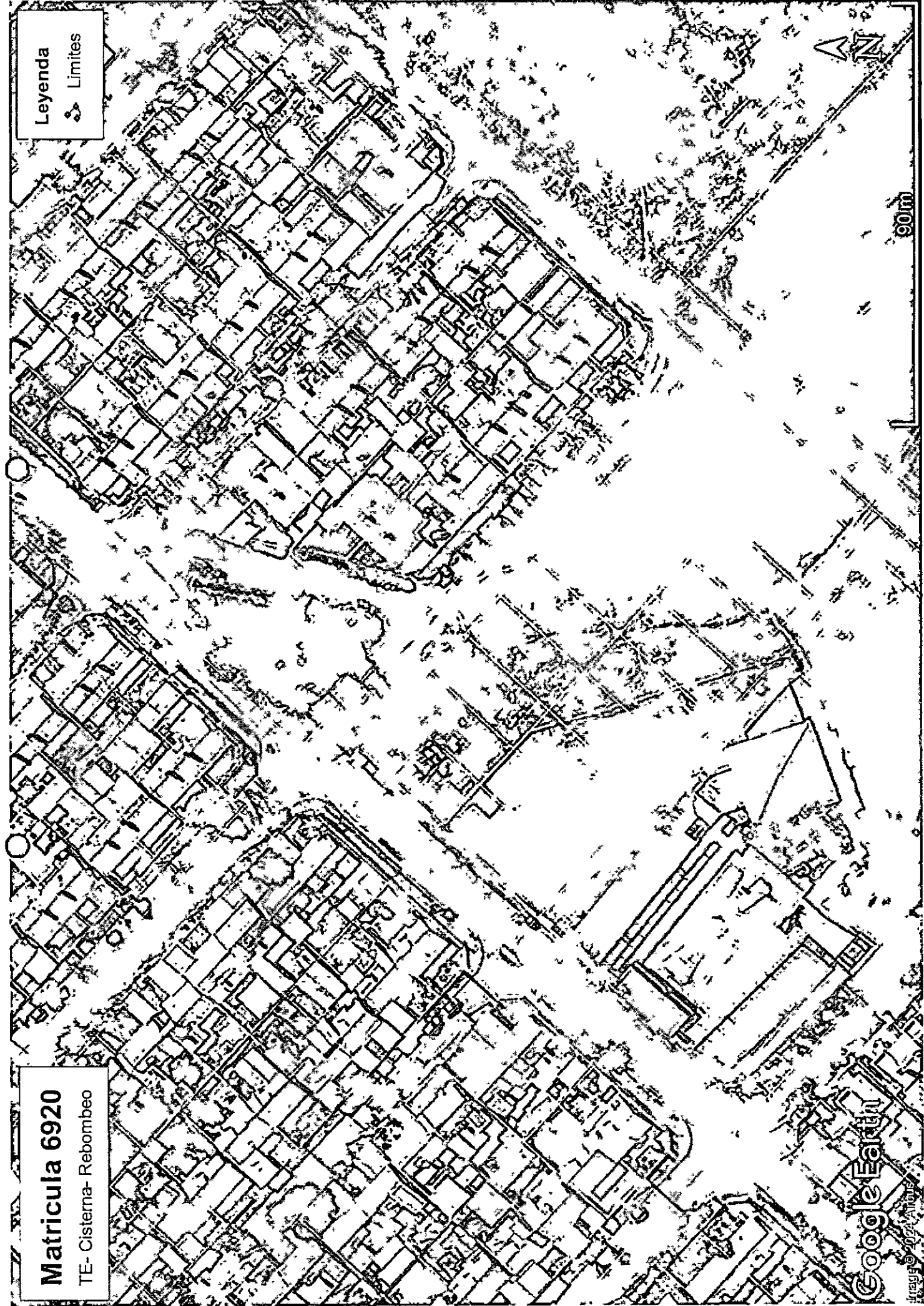
Matricula 6920

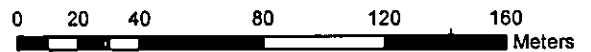
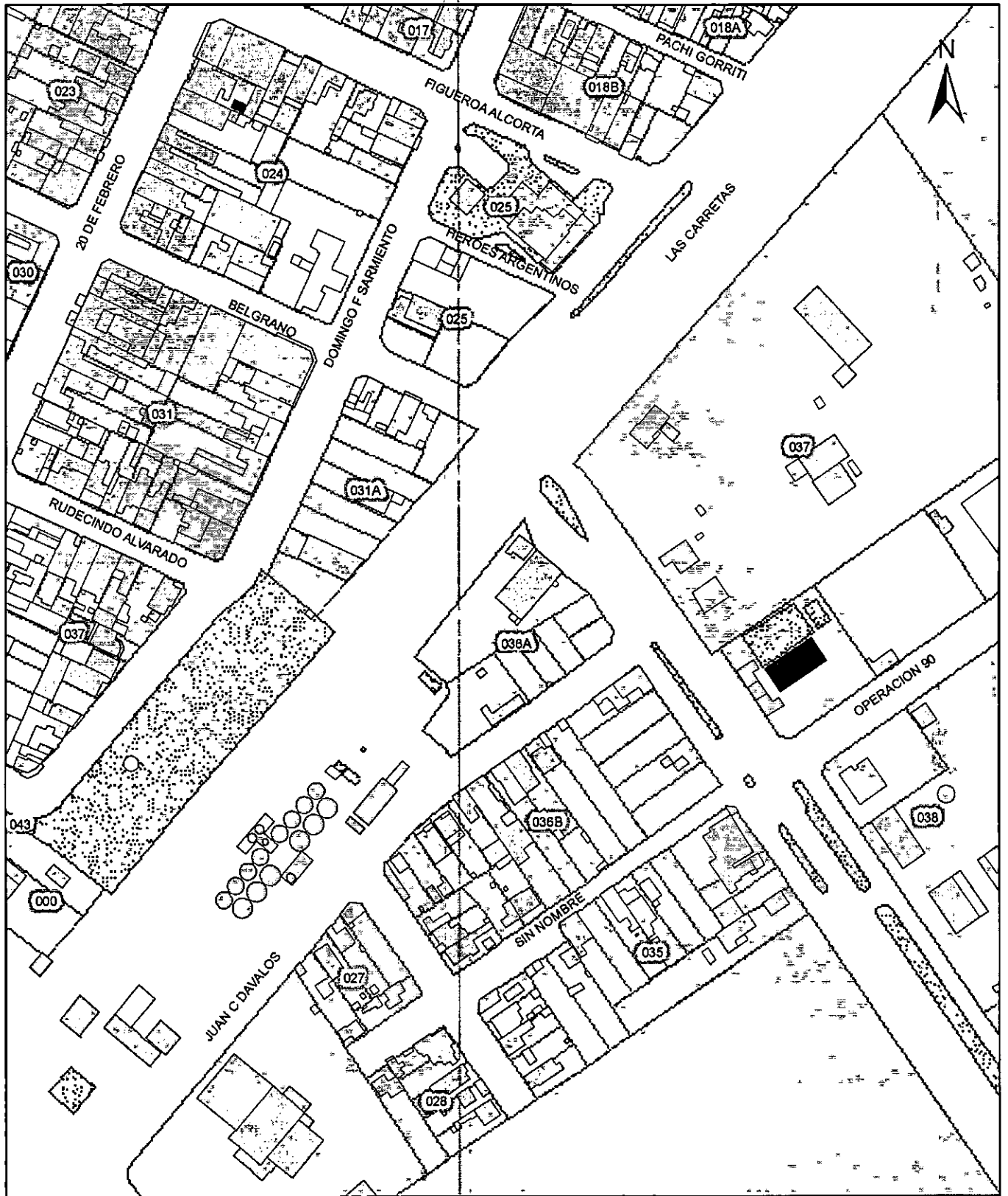
TE- Cisterna- Rebombeo

Google Earth

© 2004 Google

90m





Catastro 3244

Pozo N°23

Leyenda

Subsec.de seguridad y control...

Centro de Coordinación Operativa.RF

Dirección Municipal De Tránsito

CORRALONA

Subsec.de seguridad y

Av. Palau

Escuela Municipal De Musica

Google Earth

Image © 2023 Airbus

40m

