

septiembre 2017



Plan Nacional
de Vivienda

LÍNEA DE ACCIÓN 1

PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

Subsecretaría
de Desarrollo Urbano y Vivienda

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

MANUAL DE EJECUCIÓN



Ministerio del Interior
Presidencia de la Nación

Contenido

1	OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO	4
2	DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	4
3	DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA LÍNEA DE ACCIÓN.....	5
3.1	OBJETIVO GENERAL	5
3.2	OBJETIVOS PARTICULARES	6
4	COMPONENTES Y PRODUCTOS DE LA LÍNEA DE ACCIÓN	6
4.1	VIVIENDAS	6
4.1.1	Viviendas nuevas	6
4.1.2	Viviendas en obra a recuperar	6
4.1.3	Viviendas para discapacitados	6
4.1.4	Viviendas adecuadas para adultos mayores	7
4.2	MEJORAMIENTOS HABITACIONALES	7
4.2.1	Ampliación de viviendas	7
4.2.2	Dotación, reparación y/o completamiento de instalaciones.....	7
4.2.3	Refacciones y/o mejoras de viviendas	7
4.2.4	Terminaciones.....	7
4.2.5	Adecuación de conjuntos habitacionales.....	7
4.3	UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA	7
4.3.1	Para la atención en la etapa de asistencia	7
4.3.2	Para la etapa de rehabilitación o reconstrucción:.....	8
4.3.3	Para la prevención de futuras situaciones de emergencia	8
4.4	INFRAESTRUCTURA INTEGRADA Y GENERACIÓN DE SUELO URBANO	8
4.4.1	Accesibilidad vial y peatonal.....	8
4.4.2	Agua corriente	8
4.4.3	Desagüe cloacal.....	8
4.4.4	Desagües pluviales	8
4.4.5	Energía eléctrica	8
4.4.6	Alumbrado	9
4.4.7	Gas.....	9
4.4.8	Obras básicas de equipamiento barrial	9
4.5	REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y TITULACIÓN.....	9
4.5.1	Relevamientos o censos	9
4.5.2	Mensuras, confección y gestión de aprobación de planos	9
4.5.3	Adquisición de equipamiento, insumos y tecnología	9
4.5.4	Estudio, gestión y confección de títulos.....	9
4.5.5	Asistencia técnica para la aprobación de acciones de regularización dominial.....	9
4.6	PROMOCIÓN SOCIAL Y DEL COOPERATIVISMO.....	10
4.6.1	Acciones de promoción social	10
4.6.2	Acciones de capacitación y apoyo	10
4.6.3	Asistencia en la conformación de consorcios.....	10
4.7	PROMOCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA	10
4.7.1	Relevamientos y diagnósticos urbanos	10
4.7.2	Reglamentos de urbanismo y edificación	10
4.7.3	Instrumentos de recuperación de la renta urbana	10
4.7.4	Formulación de Proyectos urbanos	10
4.7.5	Capacitación.....	10
4.8	PROMOCIÓN DEL ALQUILER SOCIAL	10
5	BENEFICIARIOS.....	11
6	ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTARIOS.....	11

6.1	PARÁMETRO PARA LA FEDERALIZACIÓN y ASIGNACIÓN DE LOS RECURSOS	11
6.2	GESTIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS	12
6.3	MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES	12
6.4	FINANCIAMIENTO COMPARTIDO	13
6.5	FINANCIAMIENTOS DE PROGRAMAS PROVINCIALES O MUNICIPALES.....	13
6.6	RECUPERO DE CUOTAS DE LOS MONTOS FINANCIADOS.....	13
7	CICLO DE LOS PROYECTOS.....	14
7.1	PRIMERA FASE: EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS	14
7.1.1	PERFILES DE PROYECTO	14
7.1.2	PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO	14
7.1.3	CRITERIOS GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA.....	15
7.1.4	EVALUACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE FINANCIAMIENTO	15
7.1.5	CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA CONDICIONADAS.....	67
7.1.6	RENOVACIÓN DE LAS CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA VENCIDAS.....	67
7.1.7	HABILITACIÓN PARA LICITAR	67
7.1.8	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD FINANCIERA	67
7.1.9	FIRMA DEL CONVENIO PARTICULAR.....	68
7.1.10	ANTICIPO Y MODALIDAD DE TRANSFERENCIAS FINANCIERAS	68
7.2	SEGUNDA FASE: DE EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PROYECTOS.....	69
7.2.1	INICIO DEL PROYECTO	69
7.2.2	POLÍTICA COMUNICACIONAL	69
7.2.3	ADJUDICACIÓN DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES	69
7.2.4	EJECUCIÓN DEL COMPONENTE DE PROMOCIÓN SOCIO CULTURAL	70
7.2.5	CONTROL DE AVANCES, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EMERGENTES DEL CONVENIO PARTICULAR.....	70
7.2.6	MODIFICACIÓN DEL PROYECTO	70
7.2.7	RESCISIÓN O CESIÓN DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS	70
7.2.8	SUSPENSIÓN DEL FINANCIAMIENTO O RESOLUCIÓN DEL CONVENIO PARTICULAR	70
7.2.9	METODOLOGÍA DE RENDICIÓN DE CUENTAS.....	71
7.3	TERCER FASE: CIERRE.....	71

1 OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO

El presente Manual de Ejecución tiene por objetivo reglamentar los contenidos de la Línea de Acción Promoción de la Vivienda Social aprobado mediante RESOLUCIÓN N° 122-E/2017 de fecha 15 de Marzo de 2017.

2 DEFINICIONES CONCEPTUALES

Déficit Habitacional: brecha entre la necesidad y la disponibilidad de soluciones habitacionales, en función a la cantidad de hogares que presenta al menos una de las siguientes condiciones:

- Situación irregular de la tenencia de terreno y/o de la vivienda;
- Deficiencias que hacen a la vivienda ocupada como irrecuperable, definidas según la metodología del I.N.D.E.C. para el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, como rancho, casilla u otros establecimientos no aptos para vivienda;
- Hacinamiento por cuarto o hacinamiento de hogar;
- Deficiencia en la calidad de los materiales constructivos en la vivienda;
- Entorno de la vivienda es inadecuado, no posee o es deficitaria la red de agua corriente, la red eléctrica, de cloacas, de gas si existiera red domiciliaria, el servicio de recolección de residuos o servicio de transporte.

Proyecto integral: iniciativa que justifica una solicitud de financiamiento que deberá incluir un conjunto orgánico y selectivo de operaciones, acciones y regulaciones que, por su impacto totalizante, sea capaz de impulsar de manera eficiente y significativa la ejecución de soluciones habitacionales integrales queden una respuesta lo más completa posible a la situación de déficit cuantitativo o cualitativo que lo justifican. A fin de promover y garantizar dicha integralidad, los proyectos podrán estar compuestos por diferentes productos de los componentes indicados en el apartado 4, determinado de esta forma el perfil de proyecto a financiarse.

Componentes: son las áreas o segmentos conceptuales dentro de los cuales se pueden agrupar los distintos productos que, combinados de un modo complementario, posibilitan la consecución de una solución habitacional integral.

Productos: bienes, entregables o resultados derivados de la ejecución de un conjunto de acciones. Un conjunto de productos determina un perfil de proyecto.

Perfil del proyecto: forma en la que se organizan las propuestas que componen una solicitud de financiamiento, que describe de manera global el alcance del proyecto, los objetivos que se pretende alcanzar, la modalidad de trabajo, la caracterización del proyecto a realizar, las posibles acciones a ejecutar y las condiciones mínimas requeridas para su realización. Se prevé además la forma en que se evaluarán los resultados de las acciones y los recursos financieros necesarios para su ejecución.

Hogar: grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo con un régimen familiar, es decir, que comparten sus gastos de alimentación. Las personas que viven solas constituyen cada una un hogar. Por esto mismo, constituye el universo de medición al que se destinan las soluciones habitacionales de la línea de acción.

Villa o asentamiento precario: asentamiento informal con media o alta densidad de ocupación, elevada precariedad en su situación de tenencia y en el acceso a los servicios públicos, con construcciones que no se ajustan a las normas y reglamentos urbanísticos, de baja calidad constructiva.

Solución Habitacional: producto que da respuesta a problemas en el acceso a la vivienda adecuada y al hábitat sustentable.

Vivienda adecuada: se adopta el concepto establecido por el Comité Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de las Naciones Unidas, Observación General N° 4, octavo punto, que entiende como vivienda adecuada la que satisface los siguientes indicadores:

- Seguridad jurídica de la tenencia, sea cual fuere el tipo, que garantice la seguridad y la protección legal.
- Disponibilidad de infraestructura y servicios esenciales para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición;
- Gastos soportables, que no comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas;

- Asequibilidad, debe ser alcanzable para todos, pero esencialmente para los grupos en situación de desventaja;
- Emplazamiento, en lugar que permita el acceso al empleo, a los servicios de salud, educación, recreación y sociales. No debe construirse en lugares contaminados ni en su proximidad;
- Adecuación cultural, la manera en que se construye, los materiales utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir la expresión de la identidad cultural;
- Habitabilidad, que ofrezca un espacio adecuado, protección a la salud y seguridad física a sus habitantes.

Conjuntos habitacionales: grupo de soluciones habitacionales que comparten infraestructura, servicios generales y/o espacios comunes, que guardan entre sí una relación estética y funcional y que en algunos casos se encuentran implantados sobre un terreno subdividido o a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal.

Propiedad horizontal: derecho real regulado de acuerdo a lo dispuesto en el Título V, del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.

Salario Mínimo, Vital y Móvil: salario garantizado por el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y previsto por el artículo 116 de la Ley de Contrato de Trabajo (t.o. 1976), determinado por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil de conformidad con la Ley 24.013 y sus modificatorias.

Demanda espontánea: solicitudes individuales de una solución habitacional realizada a algún organismo del Estado o a algún Organismo No Gubernamental, registradas ante la petición de un particular.

Demanda organizada: registro de la demanda de grupos específicos como pueden ser Sindicatos, Organizaciones No Gubernamentales, Cooperativas de trabajo u otras.

Demanda relevada: registro de la demanda de grupos focalizados, realizado mediante censos.

Emergencia: situación o daño provocado por un evento adverso de origen natural o provocado por los seres humanos que, por su magnitud, no puede ser atendida por los medios disponibles localmente y precisa de una intervención inmediata.

Mitigación ante emergencias: Acciones orientadas a la sensibilización, concientización y prevención de posibles riesgos.

Medidas de reconstrucción o recuperación ante emergencias: son aquellas que tienen como objeto la realización de obras de reparación y todas aquellas acciones que permitan restablecer el área afectada al estado anterior a un evento.

Acciones de asistencia inmediata ante emergencias: son aquellas acciones y medidas empleadas para dar respuesta durante la ocurrencia de una contingencia con el objeto de minimizar sus efectos.

Asistencia Técnica: Recursos profesionales necesarios para la ejecución de los diferentes componentes identificados en el presente Manual de Ejecución. No contempla recursos asociados a la dirección, inspección y/o auditoría de obras.

3 DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA LÍNEA DE ACCIÓN

Serán financiables programas o proyectos integrales que se ajusten a los objetivos generales y particulares que se describen a continuación, en un todo de acuerdo con lo establecido en el Anexo I de la Resolución 122-E/2017 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

3.1 OBJETIVO GENERAL

Promover y financiar proyectos para el desarrollo de soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida de los hogares de escasos recursos, contribuyendo con el descenso progresivo del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la República Argentina.

3.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Promover el desarrollo de soluciones habitacionales de calidad en el marco de proyectos integrales e inclusivos, para una adecuada apropiación del hábitat por parte de los beneficiarios, mediante la ejecución de acciones participativas.
- Contribuir con el desarrollo de procesos de integración y recuperación urbana.
- Vincular la política habitacional con el desarrollo territorial, alentando el aprovechamiento del suelo en localizaciones favorables dentro de la trama urbana.
- Promover la creación de nuevo suelo urbano apto para uso residencial.
- Mejorar la calidad de vida de los hogares, favoreciendo la integración socio comunitaria y el desarrollo sustentable del hábitat urbano, haciendo uso responsable de recursos y materiales vinculados a la construcción, y promoviendo la incorporación de nuevos sistemas constructivos.
- Garantizar esquemas de financiación de proyectos eficientes que permitan una mejor ejecución de las obras que se enmarquen en la presente línea de acción.
- Brindar seguridad jurídica a los beneficiarios de soluciones habitacionales generadas con financiamiento público, a partir del otorgamiento del correspondiente título de propiedad.
- Contribuir de un modo ágil y eficaz, a brindar soluciones habitacionales a los hogares damnificados por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos.

4 COMPONENTES Y PRODUCTOS DE LA LÍNEA DE ACCIÓN

Los productos que se describen a continuación, organizados por componente, deberán ser combinados en función a principios de razonabilidad económica, buscando alcanzar el mayor impacto posible en relación a la situación a resolver.

4.1 VIVIENDAS

4.1.1 Viviendas nuevas

Viviendas unifamiliares o unidades funcionales a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal. Las mismas deberán ser construidas de acuerdo a los “Estándares Mínimos de Calidad para viviendas de interés social” y todas las normativas regionales o locales aplicables de acuerdo a la implantación del proyecto. Asimismo, deberán garantizar una adecuada durabilidad, mantenimiento y progresivo crecimiento cuando se trate de viviendas unifamiliares.

Los proyectos podrán contemplar la construcción de unidades habitacionales de superficie no menor a 27 m², siempre y cuando se adapte a la composición del hogar destinatario de dicha vivienda. Se considerarán viviendas adecuadas a aquellas que contemplan las distintas formas de habitar, que cumplen con condiciones mínimas de habitabilidad y durabilidad, localizadas en terrenos ambiental y urbanísticamente aptos, con su correspondiente prestación de servicios públicos domiciliarios, calidad ambiental, iluminación y ventilación, espacio apropiado y seguridad jurídica de tenencia.

Cada solicitud de financiamiento de viviendas nuevas a ser aplicadas a proyectos de regularización de villas o asentamientos precarios, deberá dar cuenta de la existencia de un proyecto aprobado para la urbanización integral del barrio, debiendo verificarse para estos casos que el número de hogares a ser relocalizados a viviendas nuevas sea emergente de una adecuada identificación de los hogares afectados por procesos de apertura de calle, adecuación de la densidad construida y liberación de espacios necesarios para uso colectivo o superficies de imposible afectación a usos residenciales.

4.1.2 Viviendas en obra a recuperar

Viviendas no finalizadas sin habitar pertenecientes a un proyecto público de vivienda social, que por diferentes razones se encuentra paralizado sin posibilidad de reinicio de acuerdo a su proyecto original, y cuya finalización es jurídica, financiera y técnicamente viable.

4.1.3 Viviendas para discapacitados

Viviendas unifamiliares o unidades funcionales a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal que presentan características constructivas específicas para

discapacitados. Las mismas deberán ser diseñadas y construidas de acuerdo a las “directrices de accesibilidad física para viviendas de interés social” y se asignarán del mismo modo que se establece en la ley 26.182 modificatoria de la Ley 24.464.

4.1.4 Viviendas adecuadas para adultos mayores

Viviendas adecuadas o unidades funcionales a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal destinadas a adultos mayores.

4.2 MEJORAMIENTOS HABITACIONALES

Serán financiables proyectos que incluyan alguna de las siguientes acciones:

4.2.1 Ampliación de viviendas

Construcción de ambientes adicionales anexados a una vivienda existente.

4.2.2 Dotación, reparación y/o completamiento de instalaciones

Ejecución o adecuación de conexiones o instalaciones domiciliarias de agua, cloaca, gas, o energía eléctrica ante la inexistencia o insuficiencia de las existentes en una vivienda o cuando se encuentren en condiciones inadecuadas.

4.2.3 Refacciones y/o mejoras de viviendas

Ejecución de revoques, solados y/o revestimientos, cambio o reparación de cubiertas y otros trabajos necesarios para las viviendas que presentan situación deficitaria.

4.2.4 Terminaciones

Ejecución de obras que garanticen la finalización de viviendas ya habitadas, financiadas por el Estado o autoconstruidas, que no hayan alcanzado el final de obra o los “Estándares Mínimos de Calidad para viviendas de interés social”.

4.2.5 Adecuación de conjuntos habitacionales

Puesta en valor de conjuntos habitacionales multifamiliares, construidos a través de alguna operatoria financiada por el Estado.

4.3 UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA

Serán financiables proyectos cuyo objetivo sea la ejecución de acciones para la atención de los hogares damnificados por una emergencia derivada de contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos, que estén imposibilitados para acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios.

4.3.1 Para la atención en la etapa de asistencia

Los componentes a financiar en esta etapa serán los siguientes:

4.3.1.1 Unidades habitacionales para la emergencia

Unidades habitacionales provisorias de fácil montaje destinadas a atender las necesidades urgentes originadas por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos con la finalidad de contribuir de un modo ágil a la necesidad de alojamiento de hogares en situación de crisis. Las familias se alojarán en las unidades habitacionales para la emergencia durante el plazo de ejecución de la solución habitacional definitiva.

4.3.1.2 Transporte, logística y conexiones

Costos provenientes del traslado, montaje y conexión de las unidades habitacionales.

4.3.1.3 Unidades complementarias

Unidades que funcionarán como espacios comunes o complementarios para garantizar la habitabilidad de un campamento (siempre y cuando las unidades habitacionales no cuenten con el equipamiento mínimo).

4.3.1.4 Infraestructura provisoria

Elementos para la generación de energía, provisión de agua potable, eliminación de excretas y provisión de energía eléctrica.

4.3.2 Para la etapa de rehabilitación o reconstrucción:

Serán financiables los productos descritos en los componentes 4.1. Vivienda, 4.2. Mejoramientos habitacionales o 4.4 Infraestructura Integrada y generación de suelo urbano, que sean adecuados para la atención de las acciones necesarias para la rehabilitación o reconstrucción de las unidades habitacionales afectadas y su infraestructura.

4.3.3 Para la prevención de futuras situaciones de emergencia

Serán financiables proyectos que incluyan los mismos componentes y productos financiables que para proyectos de viviendas nuevas urbanas o rurales o mejoramientos habitacionales, siempre que sean destinados a hogares adecuadamente identificados, localizados en zonas de riesgo y con recursos insuficientes como para autogenerarse estrategias de prevención. No serán financiables en ningún caso obras de mitigación no asociadas a las soluciones habitacionales a ejecutar tales como como válvulas de control, defensas, protecciones, dragados, entubamientos de ríos o arroyos, impermeabilización de terrenos u otras obras de infraestructura relacionadas.

4.4 INFRAESTRUCTURA INTEGRADA Y GENERACIÓN DE SUELO URBANO

Para los casos de infraestructura integrada a proyectos de vivienda, serán financiables los proyectos que planteen uno o más productos del presente componente, siempre que el monto a financiar para este ítem no supere el 20% (VEINTE POR CIENTO) del Monto Máximo Financiable establecido para las viviendas nuevas.

Serán también elegibles proyectos de desarrollo urbano que impliquen la generación de suelo urbanizado para la adjudicación de lotes con servicios o la generación de suelo destinado a la ejecución posterior de viviendas nuevas o unidades habitacionales para la emergencia, siempre y cuando su financiamiento no supere el 20% (VEINTE POR CIENTO) del Monto Máximo Financiable establecido para la construcción de viviendas nuevas.

Se financiarán bajo los criterios arriba establecidos los siguientes productos:

4.4.1 Accesibilidad vial y peatonal

Trazado de calles y pasajes, construcción, ampliación y/o completamiento de red vial con conectividad a una vía principal, veredas y pasajes, cuando corresponda. Espacios comunes cubiertos o semicubiertos: circulaciones verticales y horizontales y obras en espacios comunes de uso colectivo en conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad horizontal.

4.4.2 Agua corriente

Construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de agua potable. Pozo, aljibe o cisterna individual, cuando corresponda.

4.4.3 Desagüe cloacal

Construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución cloacal con conexión a cada unidad habitacional. Pozo absorbente y cámara séptica cuando corresponda.

4.4.4 Desagües pluviales

Construcción, ampliación y/o completamiento de cordón cuneta, alcantarillado y drenaje de aguas de lluvias.

4.4.5 Energía eléctrica

Construcción, ampliación y/o mejoramiento de redes de distribución eléctrica. Ejecución del tendido eléctrico en espacios comunes. Acometidas hasta el tablero general, incluyendo provisión de pilar si correspondiera.

4.4.6 Alumbrado

Ampliación y/o construcción de la red de alumbrado público de la red vial interna del proyecto.

4.4.7 Gas

Construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de distribución de gas y red de gas intra domiciliaria hasta la conexión a la vivienda siempre que se disponga de punto de conexión o su disposición esté asegurada.

4.4.8 Obras básicas de equipamiento barrial

Inversiones en equipamiento urbano tales como paradores, señalética, refugios, etc.

Salvo en proyectos de regularización de villas, asentamientos precarios o tratamiento de cuencas, no serán financiables nexos de infraestructura. En el resto de los proyectos, solo serán financiados con fondos de la presente Línea de Acción, las extensiones de infraestructura necesarias para lograr el enlace de las redes internas de un conjunto habitacional a los puntos de conexión, siempre que sus costos no superen los máximos financiables enunciados en el punto 6.3 del presente manual.

No podrán ser financiados obras o acciones no contempladas en este apartado.

4.5 REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y TITULACIÓN

Serán financiables proyectos que planteen la ejecución de alguno de los siguientes productos que permitan la escrituración de soluciones habitacionales construidas o a construirse:

4.5.1 Relevamientos o censos

Podrá financiarse la gestión de relevamientos territoriales, análisis de documentación y emisión de informes que den cuenta del estado de ocupación de las viviendas y la conformación del grupo familiar.

4.5.2 Mensuras, confección y gestión de aprobación de planos

Podrá incorporarse a los proyectos de regularización dominial, mejoramientos habitacionales o provisión de lotes con servicios, el financiamiento para la gestión de la subdivisión de suelo con el objeto de la obtención de los parcelamientos e inscripción de cada lote susceptible de transmisión a favor de los futuros adjudicatarios.

4.5.3 Adquisición de equipamiento, insumos y tecnología

Podrá incorporarse a los proyectos de regularización dominial el financiamiento para la adquisición de equipamiento y tecnologías a fin de garantizar el correcto cumplimiento de los productos indicados en el presente apartado.

4.5.4 Estudio, gestión y confección de títulos

Podrá incorporarse a los proyectos de regularización dominial el financiamiento para la gestión de documentación, estudio de títulos, análisis y emisión de informes que den cuenta de la titularidad de los inmuebles, sus restricciones y afectaciones así como aquellos recursos necesarios para la confección de los correspondientes títulos de propiedad a favor de los adjudicatarios y su respectiva inscripción dentro de los registros de la propiedad inmueble.

4.5.5 Asistencia técnica para la aprobación de acciones de regularización dominial

Podrá incorporarse a los proyectos el financiamiento para ejecutar acciones tendientes a la capacitación y promoción del proceso de regularización dominial y la importancia de la seguridad jurídica en la tenencia de las viviendas. En todos los casos, la política de comunicación deberá estar acorde a los parámetros establecidos en el presente Manual de Ejecución.

4.6 PROMOCIÓN SOCIAL Y DEL COOPERATIVISMO

4.6.1 Acciones de promoción social

Podrán ser financiadas acciones participativas orientadas a trabajar con los beneficiarios en la capacitación en el uso de la vivienda y en la sustentabilidad del hábitat, acciones post entrega de las viviendas orientadas a medir el impacto del proyecto, actividades que permitan la apropiación de los beneficiarios de la vivienda y el entorno mediante visitas a obra u otras equivalentes.

4.6.2 Acciones de capacitación y apoyo

Para el caso de proyectos a ejecutarse a través de cooperativas de trabajo, en línea con las pautas establecidas para el otorgamiento de apoyos financieros del INAES podrán financiarse acciones que impliquen:

- Generar espacios de capacitación para el desarrollo del cooperativismo.
- Brindar capacitación para que los cooperativistas desarrollen sus habilidades profesionales.
- Adquirir bienes y herramientas de trabajo.
- Otras acciones de promoción que fortalezcan las empresas cooperativas de construcción.

4.6.3 Asistencia en la conformación de consorcios

Serán financiadas actividades participativas orientadas a trabajar con los beneficiarios en la elaboración de pautas mínimas de convivencia, redacción del reglamento de copropiedad, definición de derechos y compromisos de los adjudicatarios de las viviendas, etc.

4.7 PROMOCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA

Serán financiadas acciones tendientes a promover el ordenamiento territorial y la planificación urbana mediante los siguientes productos:

4.7.1 Relevamientos y diagnósticos urbanos

Estudios del estado actual y del desarrollo de la localidad y sus zonas de influencia como punto de partida para la toma de decisiones sobre el territorio, confección de planes de estructuración estratégica del territorio y el desarrollo de instrumentos de planificación legales y técnicos.

4.7.2 Reglamentos de urbanismo y edificación

Reglamentaciones referidas al uso del suelo e indicadores, densidades, dimensiones, superficies de parcelas, retiros, alturas edificables y otras que definan con claridad el concepto urbano propuesto.

4.7.3 Instrumentos de recuperación de la renta urbana

Instrumentos que permitan al Ente Ejecutor captar plusvalías mediante mecanismos tales como contribución por mejoras, usucapión administrativa y otros.

4.7.4 Formulación de Proyectos urbanos

Confección de planos de sector que definan la estructura vial primaria y secundaria, aéreas residenciales y de equipamiento, espacios verdes y públicos, reservas naturales y áreas comerciales, etc. de sectores de interés público.

4.7.5 Capacitación

Programas integrales y continuos de formación de técnicos de Ente Ejecutor, en todos los aspectos referidos al ordenamiento urbano.

4.8 PROMOCIÓN DEL ALQUILER SOCIAL

Será financiadas acciones tendientes a facilitar el acceso formal al alquiler de una vivienda tales como:

- Garantías con cobertura para los meses de vigencia del contrato de alquiler; Subsidio parcial del costo mensual del alquiler.
- Financiamiento blando para la cobertura de los costos iniciales del alquiler.

Las respuestas del componente estarán orientadas a permitir que los hogares de más bajos recursos accedan o formalicen el alquiler de una solución habitacional, superando las barreras actuales detectadas relativas a la dificultad de los hogares a la hora de obtener una garantía, afrontar los gastos iniciales, obtener reconocimiento de ingresos informales o hacer frente a los altos costos de los alquileres.

5 BENEFICIARIOS

Serán beneficiarios de las soluciones habitacionales generadas a partir de la presente Línea de Acción, los hogares residentes en todo el territorio nacional, con dificultad de acceso a una solución habitacional adecuada e ingresos inferiores a 2 (DOS) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles (SMVyM). Para el caso de Chubut, La Pampa, Neuquén, Rio Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego, se tomará como indicador 2 (DOS) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles más un 25% (VEINTICINCO POR CIENTO).

Cuando el proyecto a ser financiado tenga como objeto la provisión de una vivienda nueva, se deberá prever la adjudicación de viviendas para discapacitados del mismo modo que se establece en la ley 26.182 modificatoria de la Ley 24.464. Los proyectos que prevean la identificación de los beneficiarios con posterioridad al inicio de las obras, deberán incluir prototipos diseñados para alojar discapacitados motrices, según los lineamientos establecidos en las “Directrices de Accesibilidad Física para Viviendas de Interés Social”.

Para los casos de emergencias por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos serán beneficiarios aquellos hogares que fueran damnificados y estén registrados en listados oficiales, demostrando que, como consecuencia de la emergencia, no pueden reutilizar sus viviendas o las mismas se encuentran en situación de riesgo. En estos casos podrán incluirse hogares cuyos ingresos no superen los 3 (TRES) salarios Mínimos, Vitales y Móviles (SMVyM) con un más del 25% (VEINTICINCO POR CIENTO) para las provincias de Chubut, La Pampa, Neuquén, Rio Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego.

6 ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTARIOS

6.1 PARÁMETRO PARA LA FEDERALIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RECURSOS

Los recursos presupuestarios de la Línea de Acción se asignarán por Provincia, en función a criterios equitativos y solidarios, dando prioridad al logro de un grado equivalente de desarrollo, calidad de vida e igualdad de oportunidades en todo el territorio nacional, propiciando asimismo proyectos de calidad constructiva y urbanística. Se utilizarán para esto, indicadores poblacionales asociados al déficit habitacional, la emergencia, el crecimiento esperado, la desocupación, el índice de mano de obra ocupada en la obra pública, el cumplimiento de las obligaciones emergentes de los acuerdos firmados con anterioridad con la Secretaría de Vivienda y Hábitat, incluyendo las obligaciones de titulación de las soluciones habitacionales, entre otros.

Se deberá tener en cuenta para la realización de las asignaciones arriba señaladas, la suma de recursos que se aplican a cada jurisdicción provincial, producto de la ejecución de todas las Líneas de Acción del Plan Nacional de Vivienda, sea por ejecución de los Institutos Provinciales como de los Municipios, incluyendo las transferencias que recibe cada Provincia por la aplicación de la Ley FONAVI 24.464.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Unidad de Gestión, confeccionará un cuadro de inversión que será informado al Consejo Nacional de la Vivienda.

La asignación de los recursos mencionada se establecerá asegurando al interior de cada provincia el cumplimiento de los mismos criterios equitativos y solidarios arriba señalados.

La Unidad de Gestión, promoverá además la constitución periódica de “Mesas de Planificación Estratégica” con los Institutos Provinciales de Viviendas y/o los organismos provinciales encargados de ejecutar políticas de vivienda y hábitat, más la participación de equipos técnicos de los Municipios de las capitales provinciales, municipios que formen

parte de un área metropolitana y ciudades grandes e intermedias, a fin de analizar y formular estrategias comunes para el logro de los objetivos de la Línea de Acción.

Para la ejecución de medidas de mitigación ante emergencias, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda prevé la inclusión de indicadores y criterios que minimicen el efecto de estos acontecimientos dentro de los criterios de elegibilidad de proyectos a financiar. Se buscará incentivar que aquellas provincias o localidades que han presentado situaciones de emergencia durante los últimos años y que aun poseen zonas en riesgo, desarrollen planes de mitigación. A su vez, se dará prioridad a aquellos proyectos que busquen prevenir el riesgo de desastre, a través de la relocalización o mejoramiento de viviendas en zonas en riesgo.

6.2 GESTIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS

Con el objetivo de mejorar la gestión de los financiamientos, fortalecer los acuerdos con las Provincias y los Municipios y dar mayor transparencia y eficiencia a la gestión de recursos, se podrán constituir fideicomisos públicos de garantía y administración afectando montos presupuestarios específicos, toda o parte de la cartera en concepto de bienes fideicomitados, siempre que el fiduciario tenga probada trayectoria nacional.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dispondrá los procedimientos mediante los cuales se administrarán los fideicomisos a ser creados, realizando el correspondiente control de gestión.

Podrá convenirse con los fideicomisos la administración de la gestión de cobro de cuotas correspondientes a los financiamientos otorgados a los beneficiarios de soluciones habitacionales.

6.3 MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES

La Línea de Acción financiará, en concepto de vivienda nueva o unidad funcional a construir, los montos máximos por m² que se establezcan mediante Resolución de la Secretaría de Vivienda y Hábitat que incluirán, además de los rubros necesarios para la ejecución de una vivienda, los costos relativos a gastos generales, honorarios profesionales relacionados con la dirección y/o inspección de la obras, impuesto al valor agregado y beneficio empresario. Podrán financiarse soluciones habitacionales de hasta 75 m² en la Patagonia y 70 m² en el resto del país, siempre que el promedio a financiar por vivienda no supere los 60 m² y los 55 m² respectivamente.

Para los casos de solicitudes de financiamiento de viviendas nuevas a ser aplicadas a proyectos destinados a la regularización de asentamientos, comunidades indígenas o pobladores rurales, los metros cuadrados promedio a financiar podrán superar los arriba establecidos, en función de las particularidades del proyecto presentado.

Para los casos de viviendas destinadas a discapacitados o adultos mayores, el financiamiento podrá superar el 10% (DIEZ POR CIENTO) del previsto como monto máximo para viviendas nuevas.

En caso de proyectos que se ejecuten por administración o cooperativas deberá considerarse, al momento de la presentación de los respectivos presupuestos, la existencia o no de beneficios empresariales o exenciones impositivas.

El monto máximo a financiar en concepto obra a recuperar no podrá superar el monto máximo financiable correspondiente a una vivienda nueva, previa deducción de los avances físicos recuperables de la obra.

El monto máximo de las Unidades Habitacionales para la Emergencia será establecido en función del costo por metro cuadrado aplicable a la región del proyecto, siempre y cuando el prototipo propuesto cuente con baño y cocina. A su vez, el monto máximo a financiar para logística, montaje y conexión de las Unidades Habitacionales será un 10 % (DIEZ POR CIENTO) del monto máximo establecido para las viviendas nuevas.

Para el caso de mejoramientos habitacionales que impliquen la refacción, ampliación y la reconstrucción de una vivienda, se financiará hasta un valor máximo equivalente al 30% (TREINTA POR CIENTO) del monto financiable para viviendas nuevas, pudiendo superarse este valor solamente en los casos de terminación de viviendas deficitarias autoconstruidas cuyos propietarios no cuenten con los recursos financieros necesarios para su finalización.

Para los casos de infraestructuras, equipamientos barriales, obras complementarias y/o espacios comunes cubiertos y/o semicubiertos, el monto máximo a financiar por la suma de estos ítems no podrá superar el 20% (VEINTE POR CIENTO) del monto máximo establecido para las viviendas nuevas. Se deberá tener en cuenta que el financiamiento por m² de espacios comunes no podrá superar el 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del costo por m² de las unidades funcionales. Se podrán superar estos valores máximos siempre que medie justificación técnica razonable.

Finalmente, los proyectos que tengan como objeto las acciones tendientes a garantizar la regularización dominial y la titulación, la planificación urbana, el alquiler social, la rehabilitación de conjuntos habitacionales y la disposición de unidades complementarias aplicadas a asistencia ante la emergencia, serán financiados en función de la evaluación de cada proyecto presentado ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

6.4 FINANCIAMIENTO COMPARTIDO

El financiamiento de los proyectos deberá ser compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor, debiendo el Ente Ejecutor financiar una contraparte que deberá ascender a 1/3 (UN TERCIO) del monto total del proyecto. Esta modalidad podrá exceptuarse cuando se trate de proyectos de emergencia y en los casos en que la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previa evaluación del proyecto, determine su no aplicación. Las excepciones señaladas, se otorgarán verificada la imposibilidad manifiesta del solicitante para enfrentar las inversiones necesarias.

Cada solicitud de financiamiento deberá contener la suma de costos totales del proyecto para cada rubro, identificando claramente los montos a financiar por el Estado Nacional y por la contraparte.

El financiamiento a asumir por el Estado Nacional en el marco de la presente Línea de Acción, no incluirá el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes provinciales o municipales, debiendo estos ser afrontados por el Ente Ejecutor.

6.5 FINANCIAMIENTOS DE PROGRAMAS PROVINCIALES O MUNICIPALES

La Línea de Acción Promoción de la Vivienda Social podrá financiar programas provinciales, municipales o de Organizaciones No Gubernamentales de reconocida trayectoria en materia de vivienda o hábitat, siempre que estos compartan los objetivos y sean equivalentes los componentes y productos de la presente Línea de Acción, respetando los montos máximos financiables que en este Manual de Ejecución se establecen y los niveles técnicos mínimos establecidos para definir la elegibilidad de cada perfil de proyecto.

En este caso se deberá suscribir un convenio específico donde se establezcan las metas a alcanzar en un período determinado, con su correspondiente cronograma de resultados parciales, un plan de desembolsos, los procedimientos específicos para el otorgamiento de factibilidades técnicas, el seguimiento de las obras o acciones, la entrega de soluciones habitacionales si correspondiese, el recupero y la política comunicacional.

Cada Provincia, Municipio u Organización No Gubernamental, con quien se acuerde el financiamiento, deberá constituir un fideicomiso específico para la administración de los fondos, asegurando la remisión periódica de información a la Unidad de Gestión. Cada proyecto específico a ser financiado deberá contar con una Constancia de Factibilidad Técnica previa, la cual se otorgará en función a los requerimientos técnicos que deberán ser establecidos en cada uno de los convenios.

6.6 RECUPERO DE CUOTAS DE LOS MONTOS FINANCIADOS

Podrá convenirse la implementación y gestión a cargo del Ente Ejecutor, de un sistema de recupero de cuotas a ser pagadas por los adjudicatarios de las soluciones habitacionales en forma mensual y consecutiva, siendo obligatoria la reinversión del total de los fondos recaudados en nuevos proyectos. Los proyectos que se formulen para la ejecución de soluciones habitacionales a ser financiadas con los fondos resultantes del recupero de cuotas gestionado por cada Ente Ejecutor, deberán contar con una Constancia de Factibilidad Técnica otorgada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Manual de Ejecución para cada perfil de proyecto.

Asimismo, se podrá convenir con el Ente Ejecutor que los fondos producidos por el recupero de cuotas de los montos financiados a los adjudicatarios sean integrados a un

fondo fiduciario destinado a administrar la reinversión solidaria de los recursos originados por dicho recuperero, pudiéndose delegar a su vez al fiduciario su administración.

El cobro de las cuotas mensuales, para el recuperero del financiamiento otorgado a cada hogar adjudicado, comenzará con posterioridad a la entrega de las soluciones habitacionales, no pudiendo superar el monto de las cuotas el 20% (VEINTE POR CIENTO) de los ingresos mensuales de los hogares adjudicados. El total de cuotas mensuales no podrá superar las 360 (TRESCIENTOS SESENTA) cuotas disponiéndose como método de ajuste del valor de las cuotas la variación que se verifique en el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM) o el de la tasa o índice más adecuado a fin de no impactar desfavorablemente en las economías domésticas de los beneficiarios.

Los instrumentos de adjudicación de las soluciones habitacionales deberán establecer expresamente los montos totales a ser recuperados por cada beneficiario y los montos que se otorguen en carácter de subsidio no reintegrable.

7 CICLO DE LOS PROYECTOS

Los proyectos a financiar deberán superar las siguientes fases para el logro de su objetivo:

- **Fase de evaluación y aprobación:** es la etapa en la cual se recibe y se evalúan las solicitudes de financiamiento, se otorgan las Constancias de Factibilidad Técnica, las Habilitaciones para Licitar y las Constancias de Factibilidad Financiera. Esta fase finaliza con la firma del correspondiente Convenio Particular con el Ente Ejecutor.
- **Fase de ejecución, de seguimiento y control:** se inicia con el anticipo financiero o el envío del primer desembolso para el financiamiento de las obras convenidas. En ella se concretan todas las acciones que fueran establecidas en el correspondiente Convenio Particular. En simultáneo, se inician las acciones necesarias de verificación del cumplimiento de los resultados esperados y se realizan las reprogramaciones en caso de ser necesario.
- **Fase de Cierre:** comienza una vez finalizadas las obras y las acciones suscriptas en el Convenio Particular. Tiene como finalidad la verificación de las obligaciones contraídas previo a la entrega de las viviendas a los adjudicatarios de las mismas, para lo cual se emite la Factibilidad de Ocupación.

7.1 PRIMERA FASE: EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS

7.1.1 PERFILES DE PROYECTO

La Línea de Acción Promoción de la Vivienda Social se instrumentará mediante el financiamiento de proyectos que garanticen la obtención cuando corresponda de una solución habitacional integral. Cada proyecto se ajustará a un perfil establecido en base a la combinación de los productos que integran los componentes mencionados en el apartado 4 del presente Manual de Ejecución. Los señalados perfiles de proyecto son los siguientes:

- Perfil de proyecto 01: viviendas nuevas urbanas o rurales.
- Perfil de proyecto 02: viviendas en obra a recuperar.
- Perfil de proyecto 03: viviendas para relocalización en procesos de urbanización de asentamientos.
- Perfil de proyecto 04: mejoramientos habitacionales.
- Perfil de proyecto 05: rehabilitación de conjuntos habitacionales.
- Perfil de proyecto 06: unidades habitacionales para la emergencia.
- Perfil de proyecto 07: lotes con servicios.
- Perfil de proyecto 08: regularización dominial.
- Perfil de proyecto 09: promoción de la planificación urbana.
- Perfil de proyecto 10: promoción del alquiler social.

7.1.2 PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO

Los Entes habilitados, podrán presentar solicitudes de financiamiento mediante nota, deberán completar el formulario correspondiente, adjuntando la documentación e información necesaria, en el sitio web habilitado para tal efecto o alternativamente presentando la información en la mesa de entradas de la Secretaría de Vivienda y Hábitat.

La contribución de cada proyecto integral con la satisfacción de los objetivos de la línea de acción, será materia obligatoria para la evaluación de cada solicitud de financiamiento. La línea de base para el referido análisis, permitirá la constatación de que el proyecto se origina a partir de un breve diagnóstico de la situación problemática que origina la propuesta de actuación.

Aquellas solicitudes de financiamiento que no hayan obtenido una Constancia de Factibilidad Técnica en el transcurso de 360 (TRESCIENTOS SESENTA) días de iniciado el trámite de presentación, podrán ser enviadas al archivo por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sin necesidad de aviso previo.

7.1.3 CRITERIOS GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA

La Unidad de Gestión, en articulación con las diferentes áreas de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, procederá a evaluar la información presentada de acuerdo a los criterios que se mencionan en el siguiente apartado, en concordancia con el perfil de proyecto que corresponda. En caso de solicitudes que tengan como objeto la construcción de viviendas nuevas o el mejoramiento de viviendas destinadas a hogares que hayan sido damnificados por una emergencia y estén imposibilitados de acceder a una solución habitacional por cuenta propia, se podrán adecuar los criterios de elegibilidad para garantizar la celeridad de su abordaje.

La Subsecretaría de Vivienda analizará la existencia o no de Acuerdos firmados cuyas obras se encuentren paralizadas o estén concluidas y dispongan de saldos financieros o no cuenten con la respectiva titulación a favor de los beneficiarios, promoviendo su regularización previo a la evaluación de cada solicitud de financiamiento. En caso de contar con inmuebles adjudicados sin escriturar, el Solicitante deberá presentar una planificación de acciones para su regularización con más las correspondientes solicitudes de financiamiento, de acuerdo a lo indicado en el perfil de proyecto 8: regularización dominial y titulación.

Analizada la documentación técnica que presente el Solicitante y cumplidas las condiciones de elegibilidad necesarias para obtener un informe favorable de la Unidad de Gestión, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda procederá a otorgar una Constancia de Factibilidad Técnica, la cual será comunicada mediante nota al Solicitante teniendo ésta un plazo de validez que será establecido según las características de cada proyecto particular.

El otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica implica la aprobación de un apto técnico que habilita solamente la prosecución de los trámites descritos en el presente Manual de Ejecución hasta la firma del correspondiente Convenio Particular.

7.1.4 EVALUACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE FINANCIAMIENTO

7.1.4.1 PERFIL DE PROYECTO 1: VIVIENDAS NUEVAS URBANAS O RURALES

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que tengan como objeto la construcción de viviendas adecuadas nuevas, ya sean rurales, urbanas o destinadas a comunidades indígenas, en lotes dispersos o en una misma localización. En este sentido, los proyectos de viviendas a ser financiados por esta Línea de Acción deberán contemplar las diferentes formas de habitar, garantizando la conexión a servicios básicos e infraestructura, seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda a favor de los adjudicatarios, una correcta apropiación de los beneficiarios de la vivienda y su entorno y adecuados estándares de calidad constructiva. Además, cuando se trate de viviendas unifamiliares, se deberá garantizar una adecuada durabilidad, fácil mantenimiento y progresivo crecimiento.

Asimismo, podrán incluirse dentro de este perfil de proyecto, solicitudes de viviendas nuevas que se enmarquen en las medidas de reconstrucción para hogares que fueran afectados por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos, cuya obra se realice en el mismo terreno afectado por la emergencia. En este caso, deberán tomarse las medidas necesarias para que la vivienda a construir se encuentre libre de riesgos. Además, podrán presentarse proyectos que impliquen la prevención ante futuras situaciones de emergencia.

7.1.4.1.1 Fundamentación de la Solicitud

Las solicitudes de financiamiento deberán incluir una descripción general del proyecto, en la que se justifique la cantidad y las tipologías de viviendas requeridas en función de datos fehacientemente comprobables.

Específicamente se deberá presentar una descripción cuantitativa y cualitativa del déficit habitacional de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, que podrá ser fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) o algún estudio actualizado y específico elaborado en base a metodologías apropiadas, dando cuenta de:

- Las características de la población en general y de los beneficiarios de las viviendas en particular.
- Indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad; acceso a la vivienda, tipos de vivienda, cantidad de habitantes por ambiente, etc.
- Existencia de proyectos destinados a la construcción de viviendas nuevas, mejoramientos u obras de infraestructura ejecutadas mediante financiamiento público en la zona en la que se desarrollará el nuevo proyecto a financiar.
- Las estrategias del solicitante para atender en forma sustentable el déficit habitacional de la localidad.

En caso de tratarse de solicitudes enmarcadas en las medidas de “reconstrucción o recuperación” de las viviendas como consecuencia de una emergencia, se deberá completar un formulario específico incluyendo en él un detalle del abordaje de dicha emergencia y sus características e impacto en la zona a intervenir. Asimismo, para poder solicitar financiamiento para dichas viviendas, se necesitará tener aprobado el proyecto presentado en el marco de perfil de proyecto 6: Unidades Habitacionales para la Emergencia.

7.1.4.1.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá completar la información solicitada en la matriz identificada como “costos de los componentes y productos” del formulario de perfil de proyecto, en la que se detallarán los componentes y productos cuyo financiamiento se requiere, indicando la cantidad solicitada y su unidad de medida, el aporte que se le solicita al Estado Nacional y el monto a financiar por la contraparte. Asimismo, se deberá incluir el costo total del proyecto, garantizando el financiamiento compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor, según lo establecido en el punto 6.4 “Financiamientos compartidos” del presente Manual de Ejecución.

Todos los montos deberán estar acompañados de cómputos y/o presupuestos siguiendo el siguiente criterio:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se propone como contraparte, con un grado de detalle que permita una adecuada evaluación de costos. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos generales y honorarios profesionales, impuesta al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.
- No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto.
- Los montos correspondientes al valor del suelo aplicado al proyecto serán justificados mediante tasación suscripta por profesional habilitado a satisfacción de la Secretaría de Vivienda y Hábitat.

- Los costos relacionados con el componente 4.6 “Promoción Social y del Cooperativismo” y 4.5 “Regularización dominial y titulación”, se justificarán mediante presupuestos, siendo éstos componentes a cargo del Ente Ejecutor.
- Podrán financiarse costos relacionados a asistencia técnica cuando los ejecutores sean Organizaciones No Gubernamentales. En este caso los costos de las unidades habitacionales más los de asistencia técnica no podrán superar los montos máximos financiables establecidos en el punto 6.3 del presente Manual de Ejecución.
- No se podrá financiar con recursos de la Nación costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Curva de inversión: el Solicitante deberá graficar las inversiones acumuladas mensuales para cada componente por separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.
- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ente Ejecutor.

7.1.4.1.3 Plan de trabajo y plan de inversión

El solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada una de las obras y las acciones que se incluyen en la solicitud de financiamiento. Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de cobro del anticipo financiero si correspondiese o de la firma del Convenio Particular. Los planes de trabajo de vivienda e infraestructuras tienen que estar vinculados entre sí. En cambio, los planes de trabajos referidos a la regularización dominial y la promoción social y del cooperativismo deben ser presentados en forma separada.

Se deberá asimismo presentar un plan de inversión, indicando en una matriz, en forma concordante con el plan de trabajo la inversión mensual que se realizará para cada ítem.

7.1.4.1.4 Modo de gestión de los proyectos

El solicitante definirá en la propuesta el modo de gestión del proyecto debiendo presentar para cada caso la siguiente documentación a ser evaluada:

7.1.4.1.4.1 Por licitación de obra y ejecución por empresa

En estos casos, el solicitante no podrá incluir en los pliegos a utilizar en el proceso licitatorio, que deberán ser gratuitos, cláusulas que restrinjan la participación empresaria, salvo las adecuadas para garantizar la sustentabilidad del proyecto. Asimismo, el solicitante deberá publicar a su costo el llamado a licitación en los medios que indique la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cada caso.

Del mismo modo, se deberá presentar un cronograma de acciones que el solicitante llevará adelante dentro del proceso licitatorio, estableciendo la duración y vínculo de cada una de ellas tomando como base la fecha hipotética de firma del correspondiente contrato.

7.1.4.1.4.2 Por administración

Se podrá establecer este modelo de gestión para los proyectos que sean iguales o inferiores a 50 (CINCUENTA) viviendas. Las solicitudes destinadas a dar solución a situaciones de emergencia habitacional podrán ejecutarse bajo este modo de gestión aun cuando se financien más soluciones habitacionales que las arriba señaladas.

7.1.4.1.4.3 Ejecución por cooperativa/s o entidades

Se podrá establecer este modo de gestión para los proyectos que sean iguales o inferiores a 50 (CINCUENTA) viviendas por cooperativa. Los proyectos destinados a dar solución a situaciones de emergencia habitacional podrán ejecutarse bajo este modo aun cuando se financien más de 50 (CINCUENTA) soluciones habitacionales.

Para ello, el solicitante deberá presentar el procedimiento de calificación y selección de la/s cooperativa/s a adjudicar. El mismo, deberá incluir una descripción del mecanismo a través del cual se analizará la adecuación de la/s cooperativas con los requerimientos legales mínimos necesarios para suscribir un contrato de obra y el modelo de contrato a suscribir.

El Solicitante, será responsable de las tareas no ejecutadas o defectuosamente ejecutadas por las cooperativas o entidades, haciéndose responsable de la finalización de las viviendas según los alcances definidos en los correspondientes Convenios Particulares en acuerdo con las especificaciones técnicas definidas en la solicitud de financiamiento, base para el otorgamiento de la correspondiente Constancia de Factibilidad Técnica. Asimismo, el Solicitante deberá identificar al profesional que cumplirá las funciones de director de obras, presentando nota suscripta por éste indicando su aceptación al cargo al momento de solicitar la Constancia de Factibilidad Financiera.

7.1.4.1.5 Aptitud Social

7.1.4.1.5.1 Registro, identificación y selección de los beneficiarios

El solicitante deberá indicar cómo se identificará o identificó a los futuros beneficiarios y cómo se los seleccionará con acuerdo al perfil social indicado en el punto 5 del presente Manual de Ejecución.

Para el registro, identificación o selección de los beneficiarios deberá utilizarse el Sistema de Gestión de Beneficiarios (SIGEBE), que administrará la Base Única de Beneficiarios (BUB), de acuerdo a los procedimientos que establezca la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a tal efecto. Hasta tanto la señalada plataforma se encuentre disponible, se deberá indicar la modalidad de registro de las solicitudes de soluciones habitacionales, pudiendo ser la misma resultado de demanda espontánea, demanda organizada o demanda relevada.

En caso de existir, se deberá adjuntar la reglamentación de aplicación local que determina la modalidad de selección y adjudicación de soluciones habitacionales, debiéndose indicar alguno de los siguientes modos de selección:

- Por puntaje o ponderación (en este caso deberán indicarse los criterios elegidos en cada caso);

- Por definición de grupos especiales (indicando normativas específicas);
- Otros (indicando criterios a elegir en este caso).

Los criterios de selección de beneficiarios establecidos por las legislaciones locales deberán ser concordantes razonablemente con los establecidos por la presente reglamentación o la que se disponga a futuro para la utilización del SIGEBE, caso contrario deberá el Ente Ejecutor adherir a las metodologías establecidas por el Plan Nacional de Vivienda a fin de hacer posible la obtención de la correspondiente Aptitud Social.

Será condición para el otorgamiento de una solución habitacional financiada por el presente perfil de proyecto, que los titulares a ser adjudicados no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional que implique la adjudicación de una vivienda ni de ningún financiamiento para la adquisición de una vivienda promovido por el Estado.

Los hogares a ser adjudicados no podrán ser titulares de ningún otro inmueble, salvo los casos en los que se solicite vivienda nueva en el marco de algún proyecto de atención de la emergencia, siempre y cuando la vivienda en cuestión sea la que deba reconstruirse, repararse o reemplazarse.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario de una solución habitacional en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones acorde a los criterios establecidos. El Solicitante deberá presentar ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de pre adjudicatario dentro de los 180 (CIENTO OCHENTA) días de iniciada la obra.

Cuando la solicitud de financiamiento tenga como objeto la reconstrucción o reparación de viviendas afectadas por contingencias climáticas o antrópicas, deberá el Solicitante presentar el listado de pre adjudicatario al momento de realizar la solicitud de financiamiento, entendiendo que el mismo surge de la demanda relevada y registrada en listados oficiales de damnificados.

7.1.4.1.5.2 Publicidad de las adjudicaciones: registro público de oposición

El Solicitante deberá hacer públicos los listados de pre-adjudicación de los hogares beneficiarios de los proyectos, estableciendo e institucionalizando una estrategia para la gestión de un Registro Público de Oposición y un procedimiento para la recepción y gestión de impugnaciones. Dicha estrategia deberá ser informada a la Unidad de Gestión para su evaluación al momento de la presentación de la solicitud de financiamiento.

7.1.4.1.5.3 Acciones de promoción socio cultural

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan los objetivos y las fechas tentativas de las acciones a realizar, a contar desde el inicio de las obras, en las que se desarrollarán las acciones mínimas obligatorias de promoción socio cultural.

Asimismo, deberá brindar información sobre las dinámicas a emplear y las características del equipo técnico social

que se dispondrá para la ejecución de dicho plan de trabajos.

Deberán realizarse como mínimo, las siguientes acciones:

- Organización de la participación de los hogares pre-adjudicados en el proceso de ejecución del proyecto mediante visitas a obra.
- Capacitaciones en el uso, mantenimiento y mejoramiento de la vivienda.
- Capacitaciones para el logro de la sustentabilidad del barrio y del medio ambiente.
- Para los casos de construcción de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, acciones tendientes a la asistencia para la conformación de consorcios.
- Para el caso de proyectos a ejecutarse a través de cooperativas de trabajo, en línea con las pautas establecidas para el otorgamiento de apoyos financieros del INAES se deberá:
 - ✓ Generar espacios de capacitación para el desarrollo del cooperativismo.
 - ✓ Brindar capacitación para que los cooperativistas desarrollen sus habilidades profesionales.
 - ✓ Disponer de bienes y herramientas de trabajo.
 - ✓ Disponer de una dirección de obra profesional.
 - ✓ Otras acciones de promoción que fortalezcan las empresas cooperativas de producción.

7.1.4.1.6 Aptitud Dominial

7.1.4.1.6.1 Situación dominial del inmueble o de los inmuebles a aplicar

El Solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial del o de los inmuebles que serán afectados al proyecto, a fin de minimizar posibles riesgos de paralización de obras por la acción de terceros por una parte y de lograr la transferencia de los inmuebles a favor de los beneficiarios mediante el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio en forma temprana, por otra.

Como mínimo se deberá adjuntar:

- Informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del inmueble.
- Si el Solicitante no es el titular del inmueble deberá acompañar un instrumento legal del cual se desprenda la factibilidad de escriturar las viviendas a favor de los adjudicatarios del proyecto.
- Si el dominio del inmueble pertenece a un privado se deberá acompañar además informe de anotaciones personales del titular emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción.

El Solicitante deberá acreditar que a la fecha de inicio de la obra detendrá la posesión o tenencia del inmueble afectado al proyecto y la estrategia para la titulación temprana de los adjudicatarios.

En el caso en que plantee la construcción de viviendas destinadas a comunidades indígenas, se deberá asegurar la transferencia del dominio de la tierra en forma comunitaria, ya sea que la propiedad del inmueble ya se encuentre a favor de la comunidad o bien se encuentre en trámite la obtención del dominio siguiendo lo establecido en el art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional. Del mismo

modo, las tierras donde se emplacen los proyectos no podrán ser enajenables, transmisibles ni susceptibles de gravámenes ni embargos y se deberá asegurar la participación de las comunidades en la gestión referida a los intereses que le afecten.

7.1.4.1.7 Aptitud Urbanística

7.1.4.1.7.1 Identificación y selección de los terrenos a afectar al proyecto

El Solicitante deberá indicar si ha explorado la posibilidad de utilización de terrenos vacantes intra urbanos o emergentes de la recuperación de inmuebles en desuso, señalando además si el proyecto incluye inversiones en la creación de nuevos lotes servidos y que el costo de la creación de suelo urbano es menor al costo que implicaría la adquisición de inmuebles vacantes.

Al mismo tiempo, en caso de que el proyecto implique la creación de una nueva urbanización, el Solicitante deberá establecer si cuenta con una estrategia de recuperación de posibles plus valores a crear en virtud a la inversión promovida, describiendo cómo esta renta será recuperada e invertida a futuro en la política de vivienda social y creación de suelo urbano de interés social de la localidad.

7.1.4.1.7.2 Características del terreno / de los terrenos

El Solicitante deberá brindar información referida a las características del o de los terrenos a aplicar para el proyecto en lo referente a su accesibilidad y sus características geológicas y geomorfológicas. Asimismo, se deberá comprobar que el área se encuentra libre de riesgos hídricos.

7.1.4.1.7.3 Marco Urbanístico

A fin de completar la evaluación urbanística, el Solicitante deberá:

- Brindar información correspondiente a la zonificación definida para la ubicación del terreno o los terrenos seleccionado/s y de la legislación sobre usos del suelo aplicable. Se debe detallar también los indicadores urbanísticos que corresponde aplicar.
- Describir, si existen, procesos de planificación urbana y de uso del suelo para el sector e indicar las tendencias de crecimiento urbano.
- Indicar la densidad de edificación en el entorno y del trazado urbano.
- Indicar si existen procesos de planificación social participativa.

7.1.4.1.7.4 Condiciones ambientales del entorno

El Solicitante deberá dar cuenta de las condiciones ambientales del entorno indicando si existen industrias, pasivos ambientales en el terreno y/o en el entorno o actividades contaminantes y su respectiva distancia respecto de las viviendas a construir.

7.1.4.1.7.5 Infraestructura y Servicios

El Solicitante deberá indicar las características de los siguientes servicios:

- Red Cloacal
- Red de agua
- Red pluvial
- Red eléctrica
- Red de gas
- Red Vial
- Recolección de basura
- Alumbrado público
- Barrido y limpieza
- Telefonía fija / móvil
- Red de transporte público
- TV cable / satélite
- Existencia de sendas exclusivas o compartidas para el tránsito de bicicletas

7.1.4.1.7.6 Equipamiento y conectividad

El Solicitante deberá indicar el equipamiento social cercano y la distancia del lote tomando como base los siguientes:

- Salud. (Indicar tipo)
- Educación (Tipo y capacidad)
- Centros deportivos / recreativos
- Administrativo / Comercial / Cultural / Religioso
- Seguridad: Comisaria / Estación de bomberos
- Telefonía

7.1.4.1.7.7 Características del proyecto de urbanización

7.1.4.1.7.7.1 Características urbanas ambientales

El Solicitante deberá dar cuenta mediante información fehaciente de las siguientes características urbanas / ambientales:

- Tipo de conexión con el tejido del entorno urbano.
- Relación entre la densidad proyectada y el entorno.
- Existencia de áreas públicas de esparcimiento.
- Respeto de la topografía original.

7.1.4.1.7.7.2 Diseño sustentables

En caso que corresponda, el Solicitante deberá incorporar los detalles respecto de los siguientes puntos:

- Incorporación del tratamiento de aguas.
- Incorporación del plan de gestión de residuos de la obra.
- Incorporación de métodos de energía propios.
- Forestación en espacios de esparcimiento y calles.

7.1.4.1.7.8 Certificados de factibilidad de servicios públicos

Se deberá disponer de los correspondientes certificados vigentes que acrediten la factibilidad de conexión, provisión y mantenimiento de servicios, los cuales deberán ser emitidos, por las empresas prestatarias o por los

organismos públicos responsables de la prestación de los servicios. Deberán presentarse certificados de:

- Agua corriente
- Energía eléctrica
- Cloacas
- Gas
- Otros servicios

En caso que no se pueda garantizar la prestación de los servicios de la manera que se indica anteriormente, ya sea por tratarse de viviendas para comunidades indígenas, viviendas a localizarse en zonas rurales o similares, se deberá garantizar la prestación de dichos servicios, aun mediante métodos alternativos.

En caso excepcional y ante imposibilidad de disponer de los certificados arriba indicados, a satisfacción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se podrá presentar la constancia de solicitud de factibilidad en trámite y una declaración jurada que certifique el compromiso de provisión de los servicios por parte del Ente Ejecutor, firmadas por el responsable institucional y su responsable técnico.

7.1.4.1.7.9 Aptitud del suelo

El Solicitante deberá presentar los siguientes certificados que deberán ser firmados por el Responsable Técnico e institucional del Solicitante y por el responsable del Organismo emisor cuando así corresponda:

- Capacidad portante del suelo. Deberá ser la adecuada al tipo de obra a construir con los alcances de lo establecido en el Art 4.2.2. de los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”.
- Absorción de los terrenos en caso de instalación de pozo absorbente.
- No inundabilidad (con definición de cotas de inundabilidad, avalados por el organismo provincial competente). En el caso de imposibilidad de emisión del mismo, se procederá a obtener la cota de inundabilidad a través de la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación.

7.1.4.1.7.10 Planos necesarios y georreferenciación

El Solicitante deberá presentar los siguientes planos firmados por el responsable técnico y el responsable institucional:

- Ubicación de la Localidad en mapa de la provincia con departamentos.
- Localización de los terrenos en el ejido urbano con indicación de nomenclatura catastral y de la red vial que lo conecta con el resto de la ciudad, describiendo el tipo de pavimentos.
- Localizaciones de los equipamientos cercanos educación, salud etc.
- Ubicación del proyecto dentro del terreno, con dimensiones (cota a la línea municipal, a líneas divisorias de predio y a línea de fondo).
- Croquis con los puntos de conexión a las redes de infraestructura
- Planialtimetría con mención de desniveles.
- Indicadores urbanísticos.

7.1.4.1.8 Aptitud constructiva

El Solicitante deberá presentar el diseño de las viviendas nuevas teniendo en cuenta las particularidades climáticas, culturales y constructivas del lugar. Para el caso de viviendas destinadas a comunidades indígenas se deberá garantizar el respeto a sus pautas de saber cultural y regional, recomendándose la participación de las comunidades en el diseño de los proyectos.

La presente Línea de Acción promoverá la presentación de proyectos que impliquen una innovación en los métodos constructivos existentes. No obstante, los proyectos deben atenerse a los siguientes parámetros:

- Las viviendas podrán ser individuales o colectivas, en cualquier caso el diseño deberá cumplir en su totalidad con los requisitos de habitabilidad, seguridad y durabilidad de los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”.
- Se podrán presentar propuestas de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal incluso viviendas en altura.
- En el caso de tratarse de viviendas en lote individual, el diseño deberá contemplar el posible crecimiento de más dormitorios, o la expansión del estar.
- El nivel de piso terminado de la planta baja y los accesos estará sobre la cota de la máxima inundación registrada.

En todos los casos, los diseños de las viviendas quedarán sujetos a la aprobación técnica por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.1.8.1 Memoria técnica de las viviendas

El Solicitante deberá presentar una memoria técnica, describiendo los componentes que forman parte de la vivienda a construir, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Fundaciones.
- Estructura independiente (si corresponde).
- Muros (mampuestos, revoques, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo).
- Techos (cubierta, cielorraso, estructura, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo).
- Terminaciones (revoques, pisos, revestimientos etc.).
- Instalación sanitaria, eléctrica y gas (materiales, diámetros, artefactos y tipo de griferías).
- Carpinterías exteriores (materiales, espesores o escuadrías de marcos y hojas, vidrios, protecciones).
- Instalación de energías alternativas, con sus componentes si corresponde.
- Equipamiento de la vivienda.

Todo lo citado deberá cumplir con lo establecido en los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”. Para certificar esto último, se deberán presentar los cálculos del coeficiente para muros, techos y pisos. En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar el “Certificado de Aptitud Técnica” otorgado por la Dirección de Tecnología y Producción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.1.8.2 Planos de arquitectura de cada tipo de vivienda

Los siguientes son planos de presentación obligatoria:

- Planos de todas las plantas acotados. Esc. 1:50
- Planta de techos. Esc 1:50

- Planos de estructura. Esc 1:100
- Cortes y vistas. Es. 1:50
- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas.
- Planos de detalles constructivos.
- Detalles constructivos de uniones típicas en corte vertical y horizontal.

7.1.4.1.8.3 Memoria técnica de las infraestructuras

El Solicitante deberá presentar anteproyecto de redes de servicios con planos, cotas y a escala adecuada de:

- Red de agua potable y sus componentes.
- Red de desagües cloacales y sus componentes.
- Red de desagües pluviales y sus componentes.
- Red de gas y sus componentes.
- Red eléctrica y sus componentes.
- Plano de calles con sus correspondientes dimensiones y niveles.
- Corte tipo de calles con representación de la ubicación de las diferentes redes y servicios.
- Planos del equipamiento y de espacios públicos.

La presente documentación será acompañada de una memoria técnica, que describa cada sistema y su referencia con el plan de construcción de las viviendas. La programación de ambas obras debe garantizar su finalización coordinada y asegurar la adecuada habitabilidad del conjunto habitacional.

7.1.4.2 PERFIL DE PROYECTO 2: VIVIENDAS EN OBRA A RECUPERAR

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que tengan como objeto la finalización de viviendas pertenecientes a un proyecto de vivienda social financiadas por el Estado Nacional que, por diferentes razones, se encuentra paralizado sin posibilidad de reinicio y cuya finalización es jurídico, financiera y técnicamente viable.

7.1.4.2.1 Fundamentación de la Solicitud

El Solicitante deberá informar los antecedentes y dar cuenta de los motivos por los cuales no se pudo llevar adelante el emprendimiento constructivo que origina la solicitud de financiamiento.

Deberá, además, brindar información relativa a la situación jurídica y financiera de la obra, presentar un cuadro descriptivo de las transferencias recibidas para la ejecución de las obras paralizadas y certificar, si corresponde, la existencia de saldos financieros disponibles en poder del Ente Ejecutor.

7.1.4.2.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos.

7.1.4.2.2.1 Antecedentes constructivos y establecimiento de la línea de base del proyecto

El solicitante deberá presentar una matriz que represente el avance de obra certificado para cada ítem, el avance físico real existente en la obra certificado por un profesional matriculado y el porcentual físico recuperable sobre el que se continuará ejecutando la obra con una proyección financiera de la inversión, más un registro fotográfico del estado de las obras.

7.1.4.2.2 Matriz de financiamiento

El Solicitante deberá completar una matriz de financiamiento según describe en el punto 7.1.4.1.2 del presente Manual de Ejecución, incluyendo el avance físico alcanzado y el saldo restante de la obra a realizar.

7.1.4.2.3 Plan de Trabajo y Modo de gestión de los proyectos

Deberá completarse la información que se requiere en los puntos 7.1.4.1.2.1 y 7.1.4.1.2.2 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.2.3 Aptitud Social

Deberá completarse la información que se requiere en el punto 7.1.4.1.3 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.2.4 Aptitud Dominial

Deberá completarse la información que se requiere en el punto 7.1.4.1.4 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.2.5 Aptitud Urbanística

Deberá completarse la información que se requiere en el punto 7.1.4.1.5 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.2.6 Aptitud constructiva

Deberá completarse la información que se requiere el punto 7.1.4.1.6 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.3 PERFIL DE PROYECTO 3: VIVIENDAS PARA RELOCALIZACIÓN EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que tengan como objeto la construcción de viviendas adecuadas nuevas, tanto individuales como conjuntos habitacionales en altura bajo el régimen de propiedad horizontal, para ser aplicadas a la relocalización de hogares identificados en el marco de proyectos de regularización de asentamientos o de relocalización total en caso de que su regularización no sea posible por razones ambientales o por razones de utilidad pública.

Salvo en proyectos de relocalización total o cuando se considere justificada la excepción, la cantidad de viviendas a relocalizar no podrá superar el 25% (VEINTICINCO POR CIENTO) de la totalidad de las viviendas existentes en el asentamiento.

Del mismo modo, no serán financiables por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano las tareas preliminares y de demolición necesarias para la relocalización; y las acciones previstas para la urbanización en el asentamiento existente, salvo en casos de proyectos enmarcados en el tratamiento de cuencas.

7.1.4.3.1 Fundamentación de la solicitud

El Solicitante deberá establecer y describir el proyecto que origina el desplazamiento poblacional, indicando cuál es el organismo responsable del proyecto de readecuación urbana, el grado de institucionalización del proyecto presentado y los instrumentos que dan cuenta razonablemente de la disposición de los recursos para las obras de regularización.

Asimismo, se deberá dar cuenta de la cantidad total de viviendas que componen el asentamiento y las necesarias para realizar la

relocalización. Adicionalmente, deberá cumplimentarse con lo solicitado en el apartado 7.1.4.1.1 fundamentación de la solicitud, del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.3.2 Aptitud Social

7.1.4.3.2.1 Identificación y Selección de los beneficiarios

Será condición para el otorgamiento de la Aptitud Social, que los titulares a ser adjudicados no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional ni de ningún financiamiento para la adquisición de algún inmueble promovido por el Estado Nacional o local. Los hogares a ser adjudicados no podrán ser titulares de ningún otro inmueble y deberán ser residentes del asentamiento objeto de regularización o relocalización.

El Solicitante deberá disponer de un relevamiento socio/demográfico y constructivo que justifique cada una de las unidades habitacionales requeridas. Asimismo deberá establecer la estrategia de identificación particular de cada uno de los futuros beneficiarios y los motivos por los cuales se prioriza su selección para la relocalización. Del mismo modo, se deberá indicar la metodología aplicada o a aplicar para la realización del correspondiente censo de habitantes del asentamiento, cuantificando el número de hogares a relocalizar en relación al universo de hogares residentes y referenciando la presente información requerida en un plano.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario de una solución habitacional en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones. El Solicitante deberá presentar ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de pre adjudicatarios dentro de los 180 (CIENTO OCHENTA) días de iniciada la obra, más un Acta Acuerdo de relocalización por cada una de las viviendas a construir.

7.1.4.3.2.2 Acciones de promoción social

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajos en el que se establezcan las fechas tentativas en las que se desarrollaran las acciones mínimas obligatorias de promoción socio cultural. Asimismo, deberán brindar información del equipo técnico social que se compromete disponer para el seguimiento de la ejecución de dicho plan de trabajos.

En este sentido, se deberá informar en forma detallada la estrategia a adoptar para asegurar el correcto abordaje de las acciones a emprender, incluyendo acciones previas, durante y posteriores a la ejecución de las obras. Se deberá dar cuenta, como mínimo, de las siguientes acciones:

- Ejecución de un relevamiento del asentamiento a regularizar.
- Previo a la relocalización, establecimiento de los mecanismos para asegurar la participación de los hogares beneficiarios y la comunicación de las obras a realizar.
- Capacitación para la trasmisión de los derechos y las obligaciones de los beneficiarios sobre la vivienda y las

obras a realizar (pago de recuperado, mantenimiento de la vivienda, etc).

- Para los casos de obras a realizarse en viviendas en propiedad horizontal, acciones tendientes a la conformación de consorcios y la redacción del reglamento de copropiedad.
- Capacitación para el uso, mantenimiento y mejoramiento de la vivienda.
- Capacitación para el logro de la sustentabilidad del barrio y del medio ambiente.

Para el caso de proyectos a ejecutarse a través de cooperativas de trabajo, en línea con las pautas establecidas para el otorgamiento de apoyos financieros del INAES que permitan:

- Generar espacios de capacitación para el desarrollo del cooperativismo.
- Brindar capacitación para que los cooperativistas desarrollen sus habilidades profesionales.
- Adquirir bienes y herramientas de trabajo.
- Disponer de una dirección de obra profesional.
- Otras acciones de promoción que fortalezcan las empresas cooperativas de producción.

7.1.4.3.3 Adecuación Financiera, Plan de Trabajo e Inversión, Modo de Gestión, Aptitud Dominial, Aptitud Urbanística, Aptitud Constructiva,

El Solicitante deberá presentar la documentación requerida en los puntos 7.1.4.1.2, 7.1.4.1.3, 7.1.4.1.4, 7.1.4.1.5 y 7.1.4.1.6, correspondientes al perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales, para la obtención de la correspondiente Constancia de Factibilidad Técnica.

7.1.4.4 PERFIL DE PROYECTO 4: MEJORAMIENTOS HABITACIONALES

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que busquen la reducción del déficit cualitativo y tengan como objeto la obtención final de una vivienda adecuada mediante las siguientes acciones:

- Ampliaciones de vivienda que impliquen la construcción de un baño y/o un dormitorio y/o una cocina y/u otro ambiente.
- un ambiente único con cocina, un ambiente único con baño u otros ambientes que fueran necesarios para reducir el déficit cualitativo existente.
- Refacciones generales, cambios o reparaciones de cubiertas, ejecución de solados y/o revestimientos, ejecución de revoques nuevos u otras intervenciones necesarias.
- Reparación y/o completamiento de instalaciones que impliquen conexión a red de gas, conexión a red de energía eléctrica, conexión a red de agua potable, conexión a red de cloacas u otras que sean necesarias, siempre que se traten de intervenciones que garanticen el acceso de las viviendas a las redes frentistas de los servicios básicos.
- Terminación de viviendas autoconstruidas cuya finalización haya quedado inconclusa y por lo tanto se encuentran deficitarias.

Se podrá incluir el financiamiento de las obras de infraestructura descritas en el punto 4.4 "Infraestructura integrada y generación de suelo urbano" del presente Manual de Ejecución, siempre y cuando los mejoramientos a ejecutar se encuentren agrupados.

Del mismo modo, podrá solicitarse financiamiento complementario para garantizar la regularización dominial de los terrenos donde se ejecutarán los mejoramientos, siempre y cuando se cumpla con las condiciones y los criterios de elegibilidad necesarios que garanticen la titulación de los inmuebles a favor de los beneficiarios en plazos razonables.

No se podrán financiar mejoramientos en construcciones que a pesar de la inversión no puedan alcanzar los estándares mínimos de calidad. En dichos casos se propondrá la construcción de una vivienda nueva.

7.1.4.4.1 Fundamentación y dimensionamiento de la Solicitud

La cantidad de mejoramientos a presentar por proyecto, deberá estar basada en criterios que aseguren un correcto abordaje de las obras a ejecutar. En este sentido, podrán presentarse solicitudes que propongan la construcción de hasta 100 (CIEN) mejoramientos por proyecto, salvo los casos de solicitudes que se enmarquen en procesos de regularización de asentamientos informales en los que se podrá superar este número. Asimismo, la presentación deberá procurar cumplir con los parámetros que a continuación se detallan:

- La cantidad de mejoramientos a solicitar deberá ser acorde al déficit cualitativo registrado la localidad, fundamentada en información correspondiente al último Censo, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) u otros diagnósticos que se bases en información verificable. Para casos de mejoramientos destinados a la reparación de viviendas afectadas por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos, será necesaria la presentación de listados afectados suscriptos por autoridades competentes.
- Los mejoramientos deberán ubicarse en una misma localidad. Caso contrario, deberá dividirse el proyecto.
- Los mejoramientos deberán tender a organizarse de acuerdo al tipo de producto solicitado.
- Los mejoramientos deberán tender a estar agrupados en un radio no mayor a 1 km, salvo que se trate de mejoramientos a realizarse en áreas rurales o que estén destinados a comunidades indígenas. En caso de no cumplirse con el presente requerimiento, se deberá incluir una descripción de la estrategia a adoptar por el Solicitante para garantizar el correcto abordaje de la ejecución de las obras.
- La cantidad de mejoramientos a solicitar en un mismo proyecto deberá contemplar la capacidad técnica del Ente Ejecutor.
- Los mejoramientos a presentar en un mismo proyecto deberán localizarse en un mismo barrio.

Las solicitudes de financiamiento deberán incluir tantas fichas técnicas como mejoramientos se necesiten financiar, especificando en cada ficha las obras a realizar, su ubicación en el plano de implantación correspondiente y la planilla resumen indicando la cantidad de mejoramientos a solicitar y el monto total de cada uno de ellos.

Adicionalmente se deberá dar cuenta de lo siguiente:

- Características de la población en general y de los beneficiarios de las viviendas en particular.
- Indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad; acceso a la vivienda, tipos de vivienda, cantidad de habitantes por ambiente, etc.
- Existencia de proyectos destinados a la construcción de viviendas nuevas, mejoramientos u obras de infraestructura, ejecutados mediante financiamiento público en la zona en la que se desarrollará el nuevo proyecto a financiar.
- Las estrategias del solicitante para atender en forma sustentable el déficit habitacional de la localidad.

7.1.4.4.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá presentar una matriz de financiamiento en la que se detallarán los componentes y productos cuyo financiamiento se requiere, indicando la cantidad de mejoramientos solicitada y su unidad de medida.

Adicionalmente, todas las fichas técnicas de los mejoramientos, deberán estar acompañadas de cómputos y presupuestos siguiendo el siguiente criterio:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada mejoramiento a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se proponga como contraparte, con el mayor grado de detalle posible para cada caso. En caso de solicitar prototipos para más de un mejoramiento, podrá presentarse un único presupuesto detallando para cuántos mejoramientos debe aplicarse. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos generales y honorarios profesionales, impuesta al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.
- No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle los materiales a utilizar.
- Los costos relacionados con el componente “Regularización Dominial y Titulación”, se justificarán mediante presupuesto.
- No se podrá financiar con recursos de la Nación costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Podrán financiarse costos relacionados a asistencia técnica cuando los ejecutores sean Organizaciones No Gubernamentales. En este caso los costos de los mejoramientos más los de asistencia técnica no podrán superar los montos máximos financiables establecidos en el punto 6.3 del presente Manual de Ejecución.
- Curva de inversión: el Solicitante deberá graficar las inversiones mensuales a realizar para cada componente por separado y para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.
- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ente Ejecutor.

7.1.4.4.3 Plan de Trabajo

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada una de las obras y acciones que se incluyen en la solicitud de financiamiento. Las mismas deberán estar organizadas de manera tal que pueda observarse el avance mensual de cada uno de los mejoramientos financiados, indicando su número de orden en un plano de implementación indicando su correspondiente georeferenciación. Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de cobro del anticipo financiero si correspondiese o de la firma del Convenio Particular. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de firma del Convenio Particular. Asimismo, se deberán incluir los planes de trabajos referidos a la regularización dominial los cuales deberán ser presentados de manera independiente.

En caso de solicitarse el financiamiento de infraestructuras, se debe vincular el plan de trabajo de las infraestructuras con el de los mejoramientos a financiar. En suma, la programación de ambas obras debe garantizar su finalización coordinada y asegurar la adecuada habitabilidad de las viviendas.

7.1.4.4.4 Modo de gestión de los proyectos

El solicitante definirá en la propuesta el modo de gestión del proyecto debiendo presentar para cada caso la siguiente documentación a ser evaluada:

7.1.4.4.1 Por licitación de obra y ejecución por empresa

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.2.2.1 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.4.2 Por administración

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.2.2.2 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.4.3 Ejecución por cooperativa/s o entidades

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.2.2.3 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.4.5 Aptitud Social

7.1.4.4.5.1 Registro, identificación y selección futura de los beneficiarios

Para el registro, identificación o selección de los beneficiarios deberá utilizarse el Sistema de Gestión de Beneficiarios (SIGEBE), que administrará la Base Única de Beneficiarios (BUB), de acuerdo a los procedimientos que establezca la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a tal efecto.

Hasta tanto la señalada plataforma se encuentre disponible, se deberá indicar la modalidad de registro de las solicitudes de soluciones habitacionales, pudiendo ser la misma resultado de la demanda espontánea, la demanda organizada o producto de relevamientos realizados.

En caso de existir, se deberá adjuntar la reglamentación de aplicación local que determina la modalidad de selección y adjudicación de soluciones habitacionales, debiéndose indicar alguno de los siguientes modos de selección:

- Por puntaje o ponderación (en este caso deberán indicarse los criterios elegidos en cada caso);
- Por definición de grupos especiales (indicando normativas específicas);
- Otros (indicando criterios a elegir en este caso).

Los criterios de selección de beneficiarios establecidos por las legislaciones locales deberán ser concordantes razonablemente con los establecidos por la presente reglamentación o la que se disponga a futuro para la utilización del SIGEBE, caso contrario deberá el Ente Ejecutor adherir a las metodologías establecidas por el Plan Nacional de Vivienda a fin de hacer posible la obtención de la correspondiente Aptitud Social.

Será condición para el otorgamiento de una solución habitacional financiada por el presente perfil de proyecto, que los titulares a ser adjudicados se correspondan a lo indicado en el punto 5 del presente Manual de Ejecución, no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional que implique la adjudicación de una vivienda diferente a la susceptible de mejora ni de ningún financiamiento para la adquisición de otra vivienda promovido por el Estado. Por otra parte no podrán ser

titulares de ningún otro inmueble diferente a aquel donde se realicen las inversiones.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario de una solución habitacional en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones acorde a los criterios establecidos. El Solicitante deberá presentar ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de pre adjudicatario al momento de realizar la solicitud de financiamiento.

7.1.4.4.5.2 Publicidad de las adjudicaciones: registro público de oposición

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.3.2 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.4.5.3 Acciones de promoción socio cultural

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas en las que se desarrollarán las acciones mínimas obligatorias de promoción socio cultural. Asimismo, deberán brindar información del equipo técnico social que se compromete disponer para el seguimiento de la ejecución de dicho plan de trabajos.

En este sentido, se deberá informar en forma detallada la estrategia a adoptar para asegurar el correcto abordaje de las acciones a emprender, incluyendo acciones previas, durante y posteriores a la ejecución de las obras. Se deberá dar cuenta, como mínimo, de las siguientes acciones:

Acciones previas al inicio de las obras:

- Relevamiento social que incluya las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Acordar las obras a realizar y las acciones que deben realizar los beneficiarios para asegurar la correcta ejecución.

Durante la ejecución de las obras:

- Taller de sensibilización sobre derechos y las obligaciones de los beneficiarios respecto a la vivienda y las obras a realizar (pago de recupero, mantenimiento de la vivienda, etc).
- Para los casos de obras a realizarse en viviendas en propiedad horizontal, acciones tendientes a la conformación de consorcios y la redacción del reglamento de copropiedad.

Posterior a la ejecución de las obras:

- Capacitación para el uso, mantenimiento y mejoramiento de la vivienda.
- Capacitación para el logro de la sustentabilidad del barrio y del medio ambiente.

Para el caso de proyectos a ejecutarse a través de cooperativas de trabajo, en línea con las pautas establecidas para el otorgamiento de apoyos financieros del INAES se deberá realizar acciones que permitan:

- Generar espacios de capacitación para el desarrollo del cooperativismo.
- Brindar capacitación para que los cooperativistas desarrollen sus habilidades profesionales.
- Adquirir bienes y herramientas de trabajo.
- Disponer de una dirección de obra profesional
- Promover y fortalecer las empresas cooperativas de producción.

7.1.4.4.6 Aptitud Dominial

7.1.4.4.6.1 Situación dominial de los inmuebles

Con la presentación del formulario de solicitud de financiamiento, el Solicitante deberá presentar un resumen identificando cada uno de los beneficiarios, la ubicación de cada uno de los mejoramientos en el plano de implantación y la situación dominial del o los inmuebles donde se encuentran las unidades habitacionales a mejorar, adjuntando la siguiente documentación:

- Informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad de cada uno de los inmuebles.
- Si el beneficiario no es el titular del inmueble se deberá describir la estrategia por la cual se logrará la transferencia de dominio a favor del poseedor.
- Declaración jurada mediante la cual el titular o poseedor del inmueble a afectar autoriza la ejecución de las obras de mejoramiento en la propiedad.

En el caso de mejoramientos en asentamientos irregulares, deberá presentarse el Certificado de Vivienda Familiar, Decreto 358/2017 Art. 48, si se encuentra dentro de los Barrios Populares relevados.

En el caso de mejoramientos destinados a comunidades indígenas, será considerada la certificación del dominio de la tierra en forma comunitaria, ya sea propiedad de la comunidad o bien se encuentre en trámite de obtener el dominio.

7.1.4.4.7 Aptitud Urbanística

7.1.4.4.7.1 Condiciones ambientales del entorno

El Solicitante deberá certificar mediante declaración jurada que los terrenos a afectar por los mejoramientos no presentan situaciones críticas de riesgo ambiental ya sea por procesos naturales recurrentes o de difícil y/o costoso tratamiento de corrección o mitigación o bien por causas antrópicas.

7.1.4.4.7.2 Marco Urbanístico

El Solicitante deberá certificar mediante declaración jurada que los terrenos a afectar, se encuentran en una zona residencial y que su localización no contradice las normas locales. Caso contrario, se deberá indicar la justificación correspondiente, ya sea que se trate de mejoramientos cuyos beneficiarios sean, pobladores rurales, comunidades indígenas o que las obras sean parte de un proceso de regularización de asentamientos.

7.1.4.4.7.3 Infraestructura y servicios

El Solicitante deberá certificar mediante declaración jurada que todas las soluciones habitacionales a intervenir cuentan con los mismos servicios básicos que las viviendas linderas o de su entorno barrial, incluyendo los servicios de agua y energía eléctrica.

7.1.4.4.7.4 Factibilidad de servicios a desarrollar

En caso que el proyecto a desarrollar incluya la reparación y/o el completamiento de las instalaciones, el Solicitante deberá disponer de certificados que acrediten adecuadas factibilidades de conexión, provisión y mantenimiento de servicios, los cuales deberán ser emitidos por las empresas prestatarias o por los organismos públicos responsables de la prestación de los servicios.

Deberán presentarse certificados de:

- Agua corriente
- Energía eléctrica
- Cloacas
- Gas

En caso de viviendas rurales o viviendas destinadas a comunidades indígenas, no será indispensable la presentación de la documentación indicada anteriormente. Sin embargo, se deberá garantizar la prestación de dichos servicios, aun mediante métodos alternativos.

En caso excepcional y ante imposibilidad de disponer de los certificados arriba indicados, a satisfacción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se podrá presentar declaraciones juradas que certifiquen el compromiso de provisión de los servicios por parte del Ejecutante, declaraciones que deberán ser firmadas por el responsable institucional y su responsable técnico.

7.1.4.4.7.5 Planos

El Solicitante deberá presentar los siguientes planos firmados por el responsable técnico y el responsable institucional:

- Localización de las viviendas a mejorar en el ejido urbano, indicando el número de orden.
- Localizaciones de los equipamientos cercanos educación, salud etc.
- Nota de Coordenadas Georeferenciales con la ubicación de las obras por duplicado.

7.1.4.4.8 Aptitud constructiva

El Solicitante deberá presentar el diseño de los mejoramientos a realizar teniendo en cuenta las particularidades climáticas, culturales y constructivas del lugar. Para el caso de mejoramientos destinados a comunidades indígenas se deberá garantizar el respeto a sus pautas de saber cultural y regional, recomendándose la participación de las comunidades en el diseño de los proyectos. Los proyectos que tengan como objeto el mejoramiento de viviendas afectadas por emergencias, deberán incluir alguna estrategia para el resguardo de la vivienda ante un nuevo evento.

La presente Línea de Acción promoverá la presentación de proyectos que impliquen una innovación en los métodos constructivos existentes. No obstante, los proyectos deben atenerse a los siguientes parámetros:

- En el caso de tratarse de mejoramiento en viviendas de lote individual, el diseño deberá contemplar el posible crecimiento de más dormitorios.
- El nivel de piso terminado de la planta baja y los accesos deberán estar sobre la cota de la máxima inundación registrada.
- El diseño de los mejoramientos a realizar deberá respetar las condiciones de la vivienda existente, siempre que las mismas se encuentren dentro de los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”.

En todos los casos, los diseños de las viviendas quedarán sujetos a la aprobación técnica por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.4.8.1 Diagnóstico de la vivienda a intervenir

El Solicitante deberá identificar el tipo de vivienda a intervenir. Asimismo, deberá dar cuenta del estado de los ambientes existentes y la disponibilidad de infraestructura y servicios mediante un relevamiento fotográfico.

En caso de identificar una vivienda a intervenir como rancho o casilla, se deberá incluir a la misma en un proyecto a ser financiado según los requisitos expresados en el punto 7.1.4.1 para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.4.8.2 Memoria técnica de los mejoramientos

El Solicitante deberá presentar una memoria técnica, describiendo los componentes que forman parte del mejoramiento a realizar, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Fundaciones.
- Estructura independiente (si corresponde).
- Muros (mampuestos, revoques, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo).
- Techos (cubierta, cielorraso, estructura, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo).
- Terminaciones (revoques, pisos, revestimientos etc.).
- Instalación sanitaria, eléctrica y gas (materiales, diámetros, artefactos y tipo de griferías).
- Carpinterías exteriores (materiales, espesores o escuadrías de marcos y hojas, vidrios, protecciones).
- Instalación de energías alternativas, con sus componentes si corresponde.
- Equipamiento de la vivienda.

La memoria técnica deberá representar las tipologías a utilizar. Del mismo modo, en caso que se utilicen módulos habitacionales estandarizados, se deberá presentar un resumen del tipo de ampliación del que se trate, con la cantidad de viviendas a intervenir de esta forma, la superficie cubierta y semi cubierta del prototipo y el costo unitario y total del mejoramiento.

Todo lo citado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el documento “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”.

Para el diseño y la elección de la tecnología y los materiales, se deberá cumplir con las exigencias de confort de acuerdo a las especificaciones contenidas en los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”. Para certificar esto último, se deberán

presentar los cálculos del coeficiente para muros, techos y pisos.

En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar el “Certificado de Aptitud Técnica” otorgado por la Dirección de Tecnología y Producción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.4.8.3 Planos de arquitectura de cada tipología de mejoramiento

El Solicitante deberá presentar los croquis de las viviendas a intervenir indicando el mejoramiento a realizar, la distancia a la línea municipal y al eje medianero.

Asimismo, los siguientes son planos de presentación obligatoria para casos de módulos habitacionales estandarizados:

- Planos de todas las plantas acotados. Esc. 1:50
- Planta de techos. Esc 1:50
- Planos de estructura. Esc 1:100
- Cortes y vistas. Es. 1:50
- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas.
- Detalles constructivos de encuentros típicos en corte vertical y horizontal.

7.1.4.4.8.4 Memoria técnica de las infraestructuras (solo en caso de mejoramientos agrupados que necesiten el financiamiento de este componente)

El Solicitante deberá presentar anteproyecto de redes de servicios con planos y cotas:

- Red de agua potable y sus componentes.
- Red de desagües cloacales y sus componentes.
- Red de desagües pluviales y sus componentes.
- Red de gas y sus componentes.
- Red eléctrica y sus componentes.
- Plano de calles con sus correspondientes dimensiones y niveles.
- Corte tipo de calles con representación de la ubicación de las diferentes redes y servicios.
- Planos del equipamiento y de espacios públicos.

La presente documentación deberá ser acompañada por una memoria técnica, que describa cada sistema y su referencia con el plan ejecución de los mejoramientos. La programación de ambas obras debe garantizar su finalización coordinada y asegurar la adecuada habitabilidad de las viviendas.

7.1.4.5 PERFIL DE PROYECTO 5: REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que tengan como objeto la recuperación de conjuntos habitacionales deteriorados construidos en altura, de dos plantas o más, su infraestructura de servicios (redes y circulaciones) y sus espacios comunes, siempre que los mismos estén habitados por al menos un 70% (SETENTA POR CIENTO) de hogares que cumplan con los pre requisitos indicados en el punto 5, párrafo primero del presente Manual. Los mismos podrán contar con equipamiento social, construidos y/o financiados por el Estado en alguna de sus dimensiones.

Serán financiables bajo este perfil de proyecto:

- Accesibilidad vial y peatonal: trazado accesos, construcción, ampliación y/o completamiento de la conectividad a una vía principal, veredas y pasajes cuando corresponda.
- Refuncionalización, mejoramiento o ampliación de circulaciones verticales, horizontales y de otros espacios de uso colectivo.
- Cerramiento perimetral del conjunto.
- Forestación y parqueización.
- Refuerzos y reparación de la estructura.
- Reparación y puesta en valor de la fachada y techos.
- Equipamiento comunitario y urbano necesario para la puesta en valor del conjunto.
- Readequación de las instalaciones comunes, provisión de elementos de seguridad y antiincendios.
- Otras inversiones necesarias para la puesta en valor general de las construcciones.
- Gestión de subdivisión y titulación de las unidades habitacionales.
- Apoyo en la conformación del consorcio de propietarios.

Con el objetivo de lograr un abordaje eficiente de la problemática a resolver, el Solicitante deberá prever la conformación de un equipo técnico compuesto por asesores y especialistas. La pertinencia, los objetivos y el diseño elaborado por dicho equipo será evaluable por la Unidad de Gestión y condición necesaria para la obtención de la Constancia de Factibilidad Técnica.

7.1.4.5.1 Fundamentación de la solicitud

El Solicitante deberá informar los antecedentes, dar cuenta de los motivos que influyeron en el deterioro de las viviendas, del entorno urbano inmediato y mediato y de la calidad de vida de las familias que las habitan; y describir los resultados esperados producto de la intervención.

Deberán brindar información del proyecto que originó el financiamiento incluyendo detalles del organismo que lo financió, el monto total del proyecto original, el número de convenio, si correspondiera, fecha de inicio de la obra y fecha de entrega de las viviendas.

Asimismo deberán describir en forma cuantitativa y cualitativa la situación habitacional del conjunto a intervenir, dando cuenta del estado de habitabilidad del conjunto y las dificultades más importantes que afrontan los habitantes como para resolver en forma autogestiva las deficiencias existentes y la situación dominial de los hogares.

Para el caso en que sea necesario realizar acciones simultáneas de mejoramiento interno de todas o parte de las unidades habitacionales, deberá presentarse la ficha técnica para cada uno de los mejoramientos a realizar, en función a los criterios establecidos en el Perfil de Proyecto 4.

Si es necesaria la regularización dominial de los hogares deberá presentarse además en forma complementaria un proyecto de regularización según lo especificado para el perfil de proyecto 8. "Regularización Dominial y Titulación".

7.1.4.5.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá presentar una matriz de financiamiento en la que se detallarán los componentes y productos cuyo financiamiento se requiere.

Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se propone como contraparte, con el mayor grado de detalle posible para cada caso. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos

generales y honorarios profesionales, impuesta al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.

No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle los materiales a utilizar.

Los costos relacionados con el componente “Regularización Dominial y Titulación”, se justificarán mediante presupuesto.

No se podrá financiar con recursos de la Nación costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.

Podrán financiarse costos relacionados a asistencia técnica cuando los ejecutores sean Organizaciones No Gubernamentales. En este caso los costos de las unidades habitacionales más los de asistencia técnica no podrán superar los montos máximos financiables establecidos en el punto 6.3 del presente Manual de Ejecución.

Curva de inversión: El Solicitante deberá graficar las inversiones mensuales a realizar para cada componente por separado y para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.

Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidos como contraparte a cargo del Ente Ejecutor.

7.1.4.5.3 Plan de Trabajo

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada una de las obras y acciones que se incluyen en la solicitud de financiamiento. Las mismas deberán estar organizadas de manera tal que pueda observarse el avance mensual de cada una de ellas.

Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de cobro del anticipo financiero si correspondiese o de la firma del Convenio Particular

Asimismo, se deberán incluir los planes de trabajos referidos a la regularización dominial si correspondiese los cuales deberán ser presentados de manera independiente.

7.1.4.5.4 Modo de gestión de los proyectos

El solicitante definirá en la propuesta el modo de gestión del proyecto debiendo presentar para cada caso la siguiente documentación a ser evaluada:

7.1.4.5.4.1 Por licitación de obra y ejecución por empresa

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.2.2.1 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.5.4.2 Por administración

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.2.2.2 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.5.5 Aptitud Social

7.1.4.5.5.1 Identificación de los beneficiarios

El Solicitante deberá cumplimentar la siguiente información:

- Enviar un listado de los hogares residentes, indicando si son los adjudicatarios originales. En caso de no serlo indicar el modo por el cual han adquirido la posesión de la unidad habitacional consignando el estado dominial y documento que posee. Para todos los casos indicar ingresos promedio del hogar y cantidad de personas que lo componen.
- Señalar aquellos hogares en los que al menos un integrante sea discapacitado, indicando tipo de discapacidad.
- Describir el grado de organización del consorcio, si existe reglamento de copropiedad y administración, y, en caso que corresponda, los mecanismos previstos de participación de los vecinos en la toma de decisiones.
- Describir la estrategia colectiva para afrontar los gastos comunes de mantenimiento del conjunto.
- Indicar si existe Acta Acuerdo para la realización de las obras, suscripta por al menos el 70% (SETENTA POR CIENTO) de los propietarios, con inclusión del mecanismo de recupero de las inversiones.

7.1.4.5.5.2 Acciones de promoción social

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas en las que se desarrollarán acciones mínimas obligatorias de promoción social. Asimismo, deberá brindar información del equipo técnico social que se compromete disponer para el seguimiento de la ejecución de dicho plan de trabajos.

En este sentido, se deberá informar en forma detallada la estrategia a adoptar para asegurar el correcto abordaje de las acciones a emprender, incluyendo acciones previas, durante y posteriores a la ejecución de las obras. Se deberá dar cuenta, como mínimo, de las siguientes acciones:

Acciones previas al inicio de las obras:

- Relevamiento social que incluya las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Acuerdos respecto a las obras a realizar y las acciones que deben realizar los beneficiarios para asegurar la correcta ejecución, suscripta por al menos el 70% (SETENTA POR CIENTO) de los propietarios.

Durante la ejecución de las obras:

- Si corresponde, conformación o fortalecimiento del consorcio y redacción del reglamento de copropiedad, logrando que se asuman las obligaciones de conservación de los espacios comunes y la administración del pago de los servicios.

Posterior a la ejecución de las obras:

- Capacitación para el uso, mantenimiento y mejoramiento del conjunto habitacional.

7.1.4.5.6 Aptitud Dominial

7.1.4.5.6.1 Situación dominial de los inmuebles

Deberá presentarse un diagnóstico de la situación dominial del conjunto, especificando para cada unidad funcional el nombre del titular y el tipo de documentación que posee. En caso de no ser el adjudicatario original, indicar el modo por el cual ha adquirido la posesión de la unidad habitacional y la situación dominial particular, debiéndose adjuntar la siguiente documentación:

- Informe de dominio reciente emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad de cada uno de los inmuebles.
- Si el beneficiario no es el titular de la unidad funcional, se deberá describir la estrategia por la cual se logrará la transferencia de dominio a favor del poseedor.

7.1.4.5.7 Aptitud Urbana

7.1.4.5.7.1 Condiciones ambientales

Se deberá dar cuenta de las condiciones ambientales del entorno indicando si existe acumulación de basura, cloacas a cielo abierto, sectores inundables por obstrucciones en desagües u otras fuentes de contaminación y el conjunto de medidas de mitigación a tomar.

No se rehabilitarán conjuntos que estén implantados en terrenos no aptos para la vivienda, sea por la contaminación del suelo, por estar construidos sobre terrenos inundables, o por encontrarse bajo tendidos de alta tensión o cámaras transformadoras, entre otros motivos.

En estos casos, de ser posible, se deberán tomar las medidas de mitigación necesarias para garantizar la habitabilidad de estos conjuntos antes presentar una solicitud de financiamiento para rehabilitación.

7.1.4.5.7.2 Características de la intervención urbanística

El solicitante deberá presentar una memoria técnica de las intervenciones a realizar. Se promoverá la presentación de proyectos que propongan intervenciones tendientes a lograr:

- Integración del conjunto a la ciudad, conexión con los barrios vecinos, vehicular y peatonalmente
- Definición de los límites entre los espacios privados, comunes y públicos y determinación de los responsables de su mantenimiento.
- Subdivisión de los conjuntos en grupos de unidades factibles de ser administradas, si corresponde.

7.1.4.5.7.3 Planos necesarios y georreferenciación

El Solicitante deberá presentar los siguientes planos firmados por el responsable técnico y el responsable institucional:

- Localización de los terrenos en el ejido urbano indicando nomenclatura catastral y de la red vial que lo

conecta con el resto de la ciudad y describiendo el tipo de pavimento.

- Localizaciones de los equipamientos cercanos de: educación, salud etc.
- Ubicación del proyecto dentro del terreno, con dimensiones (cota a la línea municipal, a líneas divisorias de predio y a línea de fondo).
- Croquis con los puntos de conexión a las redes de infraestructura.

7.1.4.5.8 Aptitud constructiva

Los proyectos de rehabilitación deberán resolver las principales patologías físicas constructivas que presenten los conjuntos y proponer una reorganización más eficiente de los espacios comunes en función de las necesidades de los habitantes del edificio.

7.1.4.5.8.1 Identificación de las principales patologías físico - constructivas

El Solicitante deberá presentar una descripción detallada de las características edilicias y del estado de conservación del conjunto detallando las principales patologías que presenta en fachadas, medianeras, techos, tanques de agua, muros interiores, carpinterías, cielorrasos, estructuras, ascensores e instalaciones. Dicha memoria técnica deberá estar acompañada de un relevamiento fotográfico.

7.1.4.5.8.2 Uso de los espacios comunes del edificio

Deberán indicarse si existen apropiaciones de los espacios comunes del edificio ya sea por locales comerciales, ampliaciones irregulares de las viviendas, depósitos, escaleras, cocheras cubiertas o cerradas, indicando de qué manera afectan el uso y la libre circulación del edificio.

Señalar si existen espacios comunes abandonados y deteriorados e identificar áreas que resulten conflictivas o inseguras.

7.1.4.5.8.3 Memoria técnica de las intervenciones a realizar

El Solicitante deberá presentar una memoria técnica, describiendo los componentes que forman parte de la intervención a realizar.

Para el diseño y la elección de la tecnología y los materiales, se deberán verificar las especificaciones contenidas en los “Estándares Mínimos de Calidad para la Vivienda de Interés Social”.

En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales, deberá presentar el “Certificado de Aptitud Técnica” otorgado por la Dirección de Tecnología y Producción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.5.8.4 Planos de arquitectura

Los siguientes planos deberán reflejar las intervenciones a realizarse y son de presentación obligatoria:

- Planos de todas las plantas acotados. Esc. 1:50
- Planta de techos. Esc 1:50
- Planos de estructura. Esc 1:100
- Cortes y vistas. Es. 1:50

- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas.
- Detalles constructivos de uniones típicas en corte vertical y horizontal.
- Detalles constructivos de equipamiento a incorporar.

7.1.4.6 PERFIL DE PROYECTO 6: UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA

Será financiable la atención de la emergencia mediante la ejecución de tres tipos de acciones, definidas en el punto 2 del presente Manual de Ejecución: medidas de mitigación, medidas de recuperación o reconstrucción o medidas de asistencia inmediata.

Podrán presentarse solicitudes que tengan como objeto el financiamiento de unidades habitacionales de fácil montaje o viviendas mínimas, destinadas a atender las necesidades urgentes originadas por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos, con la finalidad de contribuir de un modo ágil a satisfacer la necesidad de alojamiento de hogares en situación de crisis y que, como consecuencia de dicha emergencia, estén imposibilitados para acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios.

Cuando sean necesarias obras o acciones de reconstrucción o recuperación, se podrá solicitar financiamiento para viviendas nuevas o mejoramientos de las viviendas afectadas por la emergencia.

Finalmente, para los casos acciones de mitigación en prevención de posibles contingencias, podrá solicitarse financiamiento para viviendas nuevas, cuando sea necesario planificar procesos de relocalización o readecuación de viviendas en caso que las mismas se localicen en zonas de riesgo.

Desde la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se planteará una respuesta integral para los casos de emergencia definiéndose los tipos de acción a emprender. Para ello las solicitudes de financiamiento deberán superar las siguientes etapas:

Primera etapa: diagnóstica. En esta instancia deberá realizarse un diagnóstico en el que se determinará la cantidad de hogares afectados, el dimensionamiento de la emergencia y la estrategia de intervención.

Segunda etapa: formulación de la solicitud de financiamiento. En esta instancia deberá completarse la solicitud de financiamiento de los diferentes componentes que den respuesta a la emergencia en cualquiera de sus fases (inmediata, reconstrucción y mitigación). Se incentivará a que el Ente Ejecutor cumpla con rapidez la primera etapa con carácter de asistencia urgente, mientras se elabora la presentación de la segunda etapa.

Los componentes a financiar en la segunda etapa serán los siguientes:

- Unidades Habitacionales para la Emergencia (soluciones habitacionales provisorias).
- Vivienda Nueva / Lote con servicios: La solicitud de financiamiento de este componente se encuadrará dentro de los parámetros que este Manual de Ejecución establezca para los perfiles de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales, 3: viviendas para relocalización en procesos de urbanización de asentamientos o 7: lotes con servicios.
- Mejoramientos habitacionales: la solicitud de financiamiento de este componente se encuadrará dentro de los parámetros que este Manual de Ejecución establezca para el perfil de proyecto 4: mejoramientos habitacionales.

7.1.4.6.1 Primera Etapa Diagnóstica - Fundamentación de la Solicitud de intervención

7.1.4.6.1.1 Diagnóstico de la situación

Las solicitudes deberán incluir una descripción cuantitativa y cualitativa del déficit habitacional de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, que podrá estar fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) o algún estudio actualizado elaborado en base a metodologías apropiadas que den cuenta de:

- Las características de la población en general y de la población afectada.
- Indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad; acceso a la vivienda, tipos de vivienda, cantidad de habitantes por ambiente, etc.

7.1.4.6.1.2 Diagnóstico de la situación de emergencia actual

El Solicitante deberá presentar una descripción del estado de situación de emergencia de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, la cual deberá estar adecuadamente justificada, incluyendo tipo de emergencia, datos de la catástrofe o emergencia, zonas afectadas y daños provocados en infraestructura, servicios y equipamiento. Deberá presentar la declaración de emergencia emanada por la autoridad competente. De existir, se deberá incluir el protocolo de emergencia y la regulación vigente en la localidad para la gestión de la emergencia o reglamento sobre el comité de emergencia.

En todos los casos se deberá incluir:

- Censo de evacuados como consecuencia de la emergencia, incluyendo los niveles de daños ocasionados a sus viviendas.
- Listado de familias en carácter de “evacuados permanentes”. Es decir, aquellas familias que han perdido su vivienda como consecuencia de la catástrofe o la misma debe ser reparada para ser habitada nuevamente, y que, por lo tanto necesitan una solución habitacional provisoria.
- Declaración del estado de emergencia firmada por la autoridad competente. (Decreto municipal, provincial o nacional).
- Listado de acciones que se están realizando en la localidad detallando las instituciones a cargo.
- Autoridad responsable de la gestión frente a la emergencia.

7.1.4.6.1.3 Diagnóstico Territorial

Se deberá presentar un mapa a escala adecuada, en el que se registren las zonas afectadas, determinando niveles de criticidad por manzana. Deberá registrarse en el mismo la localización originaria de los hogares considerados “evacuados permanentes”. Si existieran, se deberán adjuntar mapas de amenazas o zonas vulnerables. Siempre que sea posible, se acompañará la documentación con un registro fotográfico.

7.1.4.6.1.4 Aptitud social

7.1.4.6.1.4.1 Demanda habitacional relevada

Deberá adjuntarse el listado de beneficiarios que surge de los “evacuados permanentes” del censo realizado por la autoridad a cargo de la gestión de emergencia. Dicho listado será verificado con los registros que surjan de los relevamientos que realicen los Organismos Nacionales presentes en la emergencia, tales como SINAGIR, Cascos Blancos, Ministerio de Desarrollo Social, entre otros.

Para los casos de demanda habitacional relevada por emergencia, los beneficiarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en el punto 5 del presente Manual de Ejecución siendo necesario demostrar que no pueden acceder a una solución habitacional por sus propios medios.

En todos los casos deberá adjuntarse documentación técnica sobre los daños en las viviendas de la que se desprenda la respuesta necesaria y un mapa de localización de las viviendas de las familias afectadas.

El listado de beneficiarios deberá contar con la siguiente información:

- Nombre
- DNI
- Dirección
- Conformación familiar
- Ingresos totales del hogar
- Necesidades especiales
- Situación habitacional previa a la emergencia (características de la vivienda, tenencia y tipo de déficit si presentara)
- Solución necesaria:
 - ✓ Solución habitacional provisoria + Vivienda Nueva
 - ✓ Solución habitacional provisoria + mejoramiento
 - ✓ Vivienda Nueva
 - ✓ Mejoramiento

7.1.4.6.1.4.2 Publicidad de las adjudicaciones: registro público de oposición

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.3.2 indicados para el perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales.

7.1.4.6.1.5 Convenios vigentes y solicitudes presentadas en la localidad o cercanías

Se deberá presentar un listado en calidad de declaración jurada de todos los convenios vigentes firmados con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en ejecución en la localidad y cercanías incluyendo estado de

avance físico y financiero y cantidad de viviendas sin pre-adjudicar.

Se adjuntará también un listado de todos los proyectos presentados en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en estado de solicitud con su respectivo estado de avance y listado de pre adjudicatario.

7.1.4.6.1.6 Dimensionamiento del proyecto

7.1.4.6.1.6.1 Unidades habitacionales para la Emergencia

A partir de la documentación presentada en los puntos anteriores, la Unidad de Gestión definirá la necesidad de disposición de soluciones habitacionales provisorias, determinación que se tomará en base al listado de evacuados que requieren esta respuesta hasta tanto se ejecute la solución habitacional definitiva. Solo se dispondrá este tipo de solución habitacional cuando haya disponibilidad y cuando esté garantizada la futura mudanza de los hogares afectados a una solución habitacional definitiva, financiada o no por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y vivienda.

7.1.4.6.1.6.2 Viviendas Nuevas

La necesidad de viviendas nuevas surgirá del relevamiento presentado y deberá tener como beneficiarios exclusivos a los hogares afectados por la situación de emergencia que se ajusten al perfil social establecido en el punto 5 del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.6.1.6.3 Mejoramientos habitacionales

Se definirá la cantidad de mejoramientos necesarios agrupándolos por niveles de complejidad.

Para los casos de solicitudes de Unidades Habitacionales y Viviendas nuevas, el Solicitante deberá presentar diferentes alternativas de localizaciones completando en cada caso la correspondiente Planilla para la Evaluación de la Aptitud Urbanística, según lo dispone la Resolución 116-E del 2016 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

7.1.4.6.2 Segunda etapa de solicitud de financiamiento

En función al dimensionamiento arriba indicado podrá solicitarse financiamiento para los siguientes componentes: a) unidades habitacionales para la emergencia, b) vivienda nueva o lote con servicios y c) mejoramientos habitacionales.

Para los casos b) y c), la solicitud de financiamiento se encuadrará dentro de los parámetros que este Manual de Ejecución establece para los perfiles de proyecto 1: Vivienda Nueva, 3: Viviendas para Relocalización en Procesos de Urbanización de Asentamientos, 4: Mejoramientos Habitacionales ó 7: Lotes con Servicios, no siendo necesario volver a presentar la documentación incluida en la primera

etapa de diagnóstico, siempre y cuando se haga referencia al resultado de la Etapa 1.

La necesidad de provisión de Unidades Habitacionales para la Emergencia podrá canalizarse de la siguiente forma:

- Mediante la solicitud de financiamiento y ejecución por parte del Ente Ejecutor, pudiéndose utilizar prototipos ya empleados con anterioridad, o
- Mediante la provisión de unidades por parte del Ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda, las cuales deberán ser instaladas en terrenos donde el solicitante haya ejecutado las obras básicas necesarias.

En ambos casos, el solicitante deberá presentar un protocolo de gerenciamiento del campamento de emergencia a fin de notificar a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del funcionamiento del mismo. Será responsabilidad y quedarán a cargo del Ente Ejecutor las tareas relacionadas con la salud, asistencia social y seguridad de todos los ocupantes de las Unidades Habitacionales de Emergencia. Deberá presentarse una memoria descriptiva de todas las tareas arriba mencionadas.

7.1.4.6.2.1 Financiamiento solicitado – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá presentar una matriz de financiamiento en la que se detallarán los componentes y productos cuyo financiamiento se requiere, indicando la cantidad solicitada y su unidad de medida.

Los componentes para la generación de energía, provisión de agua potable, eliminación de excretas y provisión de energía eléctrica deberán ser financiados como contraparte.

Todos los montos deberán estar acompañados de cómputos y presupuestos según los siguientes criterios:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se propone como contraparte, con el mayor grado de detalle posible para cada caso. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos generales y honorarios profesionales, impuesta al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.
- No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle los materiales a utilizar.
- Los costos relacionados con el componente 4.6 - “Promoción Social y del Cooperativismo” se justificarán mediante presupuesto, siendo éstos componentes a cargo del Ejecutor.
- No se podrá financiar con recursos de la Nación costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Los costos en RRHH y honorarios profesionales serán a cargo del Ente Ejecutor.
- Curva de inversión: La ejecución de las acciones para la provisión de las unidades habitacionales no podrá extenderse más de dos meses, es decir que las familias afectadas deberán mudarse a las unidades habitacionales en un plazo máximo de dos meses de

realizado en primer desembolso. El Solicitante deberá graficar las inversiones acumuladas semanales para cada componente por separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión semanal esperada.

- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ente Ejecutor.

7.1.4.6.2.2 Plan de Trabajo

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada una de las acciones que se incluyen en la solicitud de financiamiento.

Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de firma del contrato de obra.

Los planes de trabajo que prevean la provisión de una solución habitacional deben vincularse con las infraestructuras. En cambio, los planes de trabajos referidos a la promoción social y del cooperativismo deben ser presentados en forma separada.

7.1.4.6.2.3 Modo gestión

Según lo establecido en el Reglamento Particular del Plan Nacional de Vivienda, que forma parte del mismo como Anexo I, el modo de gestión de los proyectos que se enmarquen en este perfil será por administración.

7.1.4.6.2.4 Componente Social

7.1.4.6.2.4.1 Acciones de promoción social

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas en las que se desarrollaran las acciones mínimas obligatorias de promoción.

Asimismo, deberán brindar información del equipo técnico social que se compromete disponer para el seguimiento de la ejecución de dicho plan de trabajos.

Se sugieren, como mínimo, la previsión de las siguientes acciones:

- Capacitaciones para el uso, mantenimiento y mejoramiento de las unidades.
- Capacitaciones en relación a la convivencia en el campamento, tareas a realizar, buen uso de las instalaciones, turnos de uso de espacios comunes, etc.

7.1.4.6.2.4.2 Plan de relocalización a un campamento temporal

Se deberá describir el conjunto de acciones y medidas a emplear con el fin de minimizar los efectos de la emergencia en función de las

necesidades particulares de la población afectada, los recursos y el tiempo disponible.

7.1.4.6.2.4.3 Estructura organizacional

Se deberá describir la estructura organizacional responsable de la ejecución del plan de relocalización, las características del equipo técnico interviniente, brindar datos de los responsables del comité de la emergencia y de las autoridades de las instituciones involucradas en el conjunto de acciones a tomar.

7.1.4.6.2.4.4 Estrategias de salida del campamento temporal

Se deberá describir la estrategia a utilizar para garantizar el retorno a la vivienda original o la relocalización a una vivienda definitiva. Indicar los mecanismos previstos para articular con medidas de reconstrucción.

7.1.4.6.2.5 Aptitud dominial

El Ente Ejecutor deberá contar con el dominio perfecto o imperfecto del terreno donde se emplazarán las unidades habitacionales provisorias, en este último caso deberá establecer una estrategia razonable para el perfeccionamiento del dominio.

Cuando se proyecten ejecutar soluciones habitacionales que tengan como objeto la obtención de una vivienda definitiva, deberá contemplarse lo indicado en el punto 7.1.4.1.4 del presente Manual de Ejecución a fin de obtener de la Aptitud Dominial.

En el caso de solicitudes de financiamiento para la instalación de un campamento temporal, el solicitante deberá presentar:

- En todos los casos informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del inmueble.
- Si el dominio del inmueble pertenece a un particular se deberá acompañar además del instrumento por el cual el Ejecutor dispone del dominio del inmueble más informe de inhibición del titular emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción.
- En el caso de que el solicitante no sea el titular del inmueble y se prevea la transformación de la localización temporal en una permanente se deberá acompañar la documentación indicada en el punto 7.1.4.1.4 del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.6.2.6 Aptitud Urbanística

7.1.4.6.2.6.1 Identificación y selección de los terrenos a afectar al proyecto

Se deberán detectar predios libres dentro del municipio, que puedan utilizarse como locación para un campamento de evacuados.

7.1.4.6.2.6.2 Características del terreno

El Solicitante deberá establecer cuáles son las características del terreno a aplicar para el proyecto en lo referente a su accesibilidad y sus características geológicas. Se deberá demostrar que el área se encuentra libre de riesgos hídricos y ambientales.

Se considerarán aptas las localizaciones que se propongan, siempre que contemplen:

- la disposición de núcleos sanitarios y espacios comunes.
- la proximidad y factibilidad de conexión a servicios de agua, cloacas y energía eléctrica. estar dentro o próximos al ejido urbano o ser complementarios con la trama urbana.
- localizarse en zonas libres de riesgo y amenazas naturales (inundaciones, derrumbes).
- estar a una distancia aceptable del transporte público, zonas de empleo, comercios.

7.1.4.6.2.6.3 Condiciones ambientales del entorno

El Solicitante deberá dar cuenta de las condiciones ambientales del entorno indicando si existen industrias, pasivos ambientales en el terreno o actividades contaminantes, y su respectiva distancia respecto de los módulos a implantar.

7.1.4.6.2.6.4 Infraestructura y Servicios

El Solicitante deberá garantizar la prestación de servicios de conexión, provisión y mantenimiento de red eléctrica, agua corriente, cloaca y escurrimiento de agua de lluvia. Se deberá designar un responsable técnico y presentar una memoria descriptiva de los trabajos y plan de trabajo.

Además deberá indicarse cuáles son los servicios que recibe el área y la distancia al inmueble o inmuebles donde se desarrollará el proyecto: recolección de residuos, alumbrado público, barrido y limpieza, telefonía fija / móvil y red de transporte público.

7.1.4.6.2.6.5 Equipamiento

Se deberán detallar las instalaciones actuales o reparadas, siempre que tengan suficiente capacidad, antes de considerar la posibilidad de construir o proveer nuevas instalaciones, detallando el tipo de equipamiento existente en el predio tales como: servicios sanitarios, duchas, espacios de almacenamiento de alimentos, cocina, espacios comunes y espacios de depósito de los bienes de los hogares evacuados.

7.1.4.6.2.6.6 Diseño sustentables

En caso que corresponda, el Solicitante deberá incorporar los detalles respecto de los siguientes puntos: incorporación del tratamiento de aguas, incorporación del plan de gestión de residuos de la obra, incorporación de métodos de energía propios.

7.1.4.6.2.6.7 Certificados

El Solicitante deberá presentar los siguientes certificados que deberán ser firmados por el Responsable Técnico e institucional del Solicitante y por el responsable del Organismo emisor cuando así corresponda:

- No inundabilidad (con definición de cotas, avalados por el organismo provincial competente).
- Capacidad portante del suelo.
- Factibilidades de agua, electricidad, cloaca.
- Absorción de los terrenos en caso de instalación de pozo absorbente.

En el caso de imposibilidad de emisión del mismo, se procederá a obtener la cota de inundabilidad a través de la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación.

7.1.4.6.2.6.8 Planos

El Solicitante deberá presentar los siguientes planos firmados por el responsable técnico y el responsable institucional: localización de los terrenos en el ejido urbano con indicación de nomenclatura catastral y de la red vial que lo conecta con el resto de la ciudad y presentación de croquis con los puntos de conexión a las redes de infraestructura.

7.1.4.6.2.7 Aptitud constructiva

De tratarse de una unidad habitacional de provisión por parte del ejecutor, se deberá fundamentar el diseño y elección del sistema constructivo de la unidad Habitacional en función de las particularidades climáticas, culturales y constructivas del lugar.

El diseño de la unidad habitacional deberá ser aceptable para la población afectada y proporcionar confort térmico, aire fresco y protección contra los rigores del clima en grado suficiente para asegurar su dignidad, salud, seguridad y bienestar.

La presente Línea de Acción promoverá la presentación de proyectos que impliquen la posibilidad de generar una vivienda evolutiva. Para la evaluación del diseño y del sistema elegido se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso de diseños y materiales con los cuales están familiarizados los beneficiarios y que son cultural y socialmente aceptables.
- Uso de materiales durables, prácticos y aceptables para la población afectada.

- Que el tipo de construcción, los materiales empleados, las dimensiones y la ubicación de las aperturas faciliten un confort térmico y una correcta ventilación.
- Que las medidas de lucha antivectorial sean integradas en el diseño, y los materiales seleccionados sirvan para reducir al mínimo los peligros contra la salud.
- Que el nivel de piso terminado de la planta baja y los accesos estén sobre la cota de la máxima inundación registrada.

En todos los casos, los diseños de las viviendas quedarán sujetos a la aprobación técnica por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.6.2.7.1 Memoria técnica de las unidades

El Solicitante deberá presentar una memoria técnica, describiendo cada tipología solicitada, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Función específica de la tipología.
- Forma de anclaje al terreno
- Estructura
- Cerramiento vertical
- Cerramiento horizontal
- Cubierta
- Sistema de ventilación
- Sistema de iluminación
- Tipo de montaje
- Tipo de embalaje

7.1.4.6.2.7.2 Documentación a presentar

- Croquis del campamento indicando la ubicación de los módulos habitacionales, los módulos complementarios y las áreas de servicios;
- Planos en planta, corte y vista de cada tipología. Esc. 1:50.
- Especificaciones técnicas. En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar el "Certificado de Aptitud Técnica" otorgado por la Dirección de Tecnología y Producción de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7.1.4.6.2.7.3 Memoria técnica de las infraestructuras

El Solicitante deberá presentar un anteproyecto de redes de servicios con planos, cotas y a escala adecuada de:

- Red de agua potable y sus componentes.
- Red de desagües cloacales y sus componentes.
- Red de desagües pluviales y sus componentes.
- Red de gas y sus componentes. (en caso de corresponder, por ser una unidad de vivienda mínima)
- Red eléctrica y sus componentes.

- Plano de calles con sus correspondientes dimensiones y niveles.
- Corte tipo de calles con representación de la ubicación de las diferentes redes y servicios.
- Planos del equipamiento y de espacios públicos.

La presente documentación será acompañada de una memoria técnica, que describa cada sistema y su referencia con el plan de construcción de las viviendas. La programación de ambas obras debe garantizar su finalización coordinada y asegurar la adecuada habitabilidad del conjunto.

7.1.4.7 PERFIL DE PROYECTO 7: LOTES CON SERVICIOS

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento que tengan como objeto la generación de lotes con servicios de infraestructura de carácter urbano, que prevean la titulación a favor de los hogares que resulten adjudicados y garanticen la construcción final de una vivienda adecuada, ya sea a través de un financiamiento público o del esfuerzo del hogar adjudicado.

Asimismo, se podrá solicitar financiamiento para proyectos que tengan como objeto la generación de lotes para dotar de servicios básicos a Unidades Habitacionales para la Emergencia, siempre y cuando se garantice la obtención de una vivienda definitiva de acuerdo a lo establecido en el perfil de proyecto 06: Unidades Habitacionales para la Emergencia.

Serán financiables, bajo los criterios arriba establecidos, los productos enunciados en los puntos 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7 y 4.4.8. del presente Manual de Ejecución.

Adicionalmente podrá financiarse la construcción de núcleos sanitarios, unidades de baño y cocina que incluyan las conexiones con los servicios de agua y cloaca y la instalación intra domiciliaria de los mismos.

Producto del análisis del proyecto, se podrá incluir de manera complementaria el financiamiento de mensuras y escrituras destinadas a garantizar la seguridad jurídica de los lotes siempre y cuando se cumplimente con la información requerida para el perfil de proyecto 08: regularización dominial y titulación.

7.1.4.7.1 Fundamentación de la Solicitud

7.1.4.7.1.1 Diagnóstico de la situación

Todas las solicitudes de financiamiento deberán incluir una descripción general del proyecto.

Específicamente se deberá presentar una descripción cuantitativa y cualitativa del déficit habitacional de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, que podrá estar fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) o algún estudio actualizado y específico elaborado en base a metodologías apropiadas y dar cuenta de:

- Las características de la población en general y de los beneficiarios de los lotes en particular.
- Indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad; accesibilidad a un bien inmueble.
- Las estrategias del solicitante para atender en forma sustentable el déficit habitacional de la localidad.

- Existencia de planes de ejecución de soluciones habitacionales en la localidad en la que se realizará el proyecto.

7.1.4.7.1.2 Producto esperado

El Solicitante deberá presentar un detalle del destino final de los terrenos a intervenir de manera tal que se garantice la obtención de una vivienda adecuada. De este modo, se deberá indicar el origen del financiamiento para la obtención de dicha solución habitacional, ya sea que se prevea aplicar financiamiento privado, financiamiento público o la adjudicación de los lotes para la autoconstrucción de las viviendas por parte de los adjudicatarios.

Salvo en los casos de lotes destinados a Unidades Habitacionales para la Emergencia, no se podrá solicitar financiamiento para la generación de lotes con servicios que tengan como objetivo la construcción de viviendas financiadas por esta Línea de Acción. En estos casos, se recomendará la presentación de proyectos en el marco de los perfiles 01, 02 o 03, según corresponda.

7.1.4.7.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá completar la información solicitada en la matriz identificada como “costos de los componentes y productos” del formulario de perfil de proyecto, en la que se indicará la cantidad solicitada y su unidad de medida, el aporte que se le solicita al Estado Nacional y el monto financiado por la contraparte. Asimismo, se deberá incluir el costo total del proyecto, garantizando el financiamiento compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor según lo establecido en el apartado 6.4 “Financiamientos Compartidos” del presente Manual de Ejecución.

Todos los montos deberán estar acompañados de sus correspondientes cómputos y presupuestos, siguiendo el siguiente criterio:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se proponga como contraparte, con el mayor grado de detalle posible para cada caso. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos generales y honorarios profesionales, impuesta al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.
- No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle los materiales a utilizar.
- Los montos correspondientes al valor del suelo aplicado al proyecto serán justificados con tasaciones oficiales, siendo posible utilizar otros elementos suscriptos por profesional idóneo a satisfacción de la Secretaría de Vivienda y Hábitat.
- Los costos relacionados con el componente 4.6 “Promoción Social y del Cooperativismo”, se justificarán mediante presupuesto, siendo éstos componentes a cargo del Ejecutor.
- Los costos relacionados con las escrituras y mensuras, se justificarán mediante presupuesto. En caso de solicitar financiamiento para dichos componentes se deberán detallar las acciones a realizar y las etapas de dichas acciones que generan nuevos desembolsos.

- No se podrán incluir en el plan de inversión costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- No se podrá financiar con recursos de la Nación costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Podrán financiarse costos relacionados a asistencia técnica cuando los ejecutores sean Organizaciones No Gubernamentales. En este caso los costos de las unidades habitacionales más los de asistencia técnica no podrán superar los montos máximos financiables establecidos en el punto 6.3 del presente Manual de Ejecución.
- Curva de inversión: El Solicitante deberá graficar las inversiones acumuladas mensuales para cada componente por separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.
- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ejecutor.

7.1.4.7.3 Plan de Trabajo

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo donde se incluya cada ítem integrado en la solicitud de financiamiento. Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de cobro del anticipo financiero si correspondiese o de la firma del Convenio Particular.

El plan de trabajo referido a la subdivisión y demarcación de lotes como los de regularización dominial e infraestructuras tienen que estar vinculados entre sí.

7.1.4.7.4 Marco de gestión de los proyectos

Se deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.2.2 “Modo de gestión de los proyectos” del perfil de proyecto 01: viviendas nuevas urbanas o rurales descrito en el presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.5 Aptitud Social

7.1.4.7.5.1 Registro, identificación y selección futura de los beneficiarios

El solicitante deberá indicar cómo se identificará y seleccionará a los futuros beneficiarios, de acuerdo al perfil social indicado en el punto 5 del presente Manual de Ejecución.

Para el registro, identificación y selección de los beneficiarios utilizará el Sistema de Gestión de Beneficiarios (SIGEBE), que administrará la Base Única de Beneficiarios (BUB), de acuerdo a los procedimientos que serán dispuestos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a tal efecto. Hasta tanto la señalada plataforma se encuentre disponible, se deberá indicar la modalidad de registro de las solicitudes de soluciones habitacionales, pudiendo ser la misma resultado de demanda espontánea, demanda organizada o demanda relevada.

En caso de existir, se deberá adjuntar la reglamentación de aplicación local que determina la modalidad de selección y adjudicación de soluciones habitacionales, debiéndose indicar alguno de los siguientes modos de selección:

- Por puntaje o ponderación (en este caso deberán indicarse los criterios elegidos en cada caso);
- Por definición de grupos especiales (indicando normativas específicas);
- Otros (indicando criterios a elegir en este caso).

Los criterios de selección de beneficiarios establecidos por las legislaciones locales deberán ser concordantes razonablemente con los establecidos por la presente reglamentación o la que se disponga a futuro para la utilización del SIGEBE, caso contrario deberá el Ente Ejecutor adherir a las metodologías establecidas por el Plan Nacional de Vivienda a fin de hacer posible la obtención de la correspondiente Aptitud Social.

Será condición para el otorgamiento de una solución habitacional financiada por el presente perfil de proyecto, que los titulares a ser adjudicados no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional ni de ningún financiamiento para la adquisición de algún inmueble promovido por el Estado. Los hogares a ser adjudicados no podrán ser titulares de ningún otro inmueble, salvo los casos en los que se soliciten lotes en el marco de algún proyecto de atención de la emergencia.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario de una solución habitacional en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones acorde a los criterios establecidos. El Solicitante deberá presentar ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de pre adjudicatarios dentro de los 180 (CIENTO OCHENTA) días de iniciada la obra.

7.1.4.7.5.2 Publicidad de las adjudicaciones: registro público de oposición

Deberán cumplirse los mismos requerimientos que los expresados en el punto 7.1.4.1.3.2 indicados para el perfil de proyecto 1: Viviendas Nuevas Urbanas o Rurales.

7.1.4.7.5.3 Acciones de promoción socio cultural

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas, a contar desde el inicio de las obras, en las que se desarrollaran las acciones mínimas obligatorias de promoción socio cultural.

Asimismo, deberán brindar información del equipo técnico social que se compromete disponer para el seguimiento de la ejecución de dicho plan de trabajos.

Se sugieren las siguientes acciones:

- Capacitaciones para la construcción de las futuras viviendas cuando se financien en forma autogestiva. .
- Capacitaciones para el logro de la sustentabilidad del barrio y del medio ambiente.
- Generar espacios de capacitación para el desarrollo del cooperativismo cuando este sea el modo de gestión.

7.1.4.7.6 Aptitud dominial

El solicitante deberá cumplimentar los requisitos establecidos en el punto 7.1.4.1.4 del perfil del proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7 Aptitud Urbanística

7.1.4.7.7.1 Identificación y selección de los terrenos a afectar al proyecto

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.1 del perfil del proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.2 Características del terreno

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.2 del perfil del proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

Asimismo, deberán comprobar mediante información fehaciente las características del terreno a aplicar para el proyecto en lo referente a su accesibilidad y sus características geológicas. Se deberá comprobar que el área se encuentra libre de riesgos hídricos.

7.1.4.7.7.3 Marco Urbanístico

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.3. del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.4 Condiciones ambientales del entorno

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.4 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.5 Infraestructura y Servicios

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.5 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.6 Equipamiento y conectividad

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.6 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.7 Características del proyecto de urbanización

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.7 del perfil de proyecto 1: viviendas nuevas urbanas o rurales del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.8 Factibilidad de servicios a desarrollar

Se deberá disponer de certificados que acrediten adecuadas factibilidades de conexión, provisión y mantenimiento de servicios, los cuales deberán ser emitidos, por las empresas prestatarias o por los organismos públicos responsables de la prestación de los servicios.

Deberán presentarse certificados de:

- Agua corriente
- Energía eléctrica
- Cloacas
- Gas
- Otros servicios

7.1.4.7.7.9 Aptitud del Suelo

El solicitante deberá cumplimentar con lo indicado en el punto 7.1.4.1.5.9 del perfil del proyecto 1 “Vivienda Nueva Urbana o Rural” del presente Manual de Ejecución.

7.1.4.7.7.10 Planos

El Solicitante deberá presentar los siguientes planos firmados por el responsable técnico y el responsable institucional:

- Ubicación de la Localidad en mapa de la provincia con departamentos.
- Plano de mensura y subdivisión
- Anteproyecto de loteo.

7.1.4.7.7.11 Memoria técnica de las obras de infraestructura

El Solicitante deberá presentar un anteproyecto de redes de servicios con planos, cotas y a escala adecuada de:

- Red de agua potable y sus componentes.
- Red de desagües cloacales y sus componentes.
- Red de desagües pluviales y sus componentes.
- Red de gas y sus componentes.
- Red eléctrica y sus componentes.
- Plano de calles con sus correspondientes dimensiones y niveles.
- Corte tipo de calles con representación de la ubicación de las diferentes redes y servicios.
- Planos del equipamiento y de espacios públicos.

La presente documentación será acompañada de una memoria técnica, que describa cada sistema.

7.1.4.8 PERFIL DE PROYECTO 08: REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y TITULACIÓN

Serán financiables proyectos que tengan como objeto la ejecución de acciones tendientes a lograr la regularización dominial y titulación de soluciones habitacionales construidas por el Estado. Se podrá solicitar financiamiento para los siguientes productos:

- Relevamientos territoriales y confección de censos.
- Confección y gestión de aprobación de planos de mensura y subdivisión.
- Adquisición de equipamientos, insumos y tecnología necesarios para llevar adelante acciones de relevamiento de ocupación, instalación de oficinas móviles de regularización dominial y tecnología aplicada al relevamiento e identificación catastral de los inmuebles a ser regularizados.
- Estudio de títulos y honorarios de escribanía.
- Asistencia técnica para la ejecución de acciones de promoción de regularización dominial.

7.1.4.8.1 Fundamentación de la solicitud

Las solicitudes de financiamiento deberán incluir una descripción general del proyecto, en la que se justifique la cantidad y especificidad de los productos a financiar, en función de datos fehacientemente comprobables. Se deberá incluir una descripción detallada de los conjuntos habitacionales a regularizar dominialmente, consignando la fuente de información utilizada, dando cuenta de la siguiente información:

- Características socio económicas de la población objetivo.

- Condición habitacional y socioambiental de los hogares residentes en el sector a intervenir.
- Cantidad de hogares sobre los que impacta directa o indirectamente el proyecto.

7.1.4.8.1.1 Diagnóstico de los conjuntos habitacionales a regularizar

El Solicitante deberá incluir información detallada del conjunto habitacional a regularizar justificando los motivos por los cuales no fueron entregados los títulos oportunamente. Se deberá incluir los siguientes elementos:

- Información sobre el Ente Ejecutor y el proyecto original de construcción de viviendas.
- Programa mediante el cual se financiaron los proyectos de viviendas a regularizar identificando la fecha de finalización de las obras y su fecha de entrega.
- En el caso que corresponda, indicar el número de Convenio Particular.
- Cantidad de viviendas previstas a regularizar en el proyecto.
- Situación dominial y titularidad del predio a intervenir.
- Indicar la existencia de un relevamiento y cuáles fueron sus conclusiones.
- Indicar la existencia o no de consorcios y de un reglamento de copropiedad y administración.
- La existencia de programas de regularización dominial provinciales o municipales y si se prevé la articulación para la ejecución del proyecto presentado.
- Criterios de selección de los conjuntos de viviendas a regularizar.

Lo indicado anteriormente deberá acompañarse de croquis o planos, fotos satelitales con las coordenadas georeferenciadas de cada uno de los barrios o viviendas a intervenir y la localización de los proyectos de viviendas a regularizar en el ejido urbano, indicando el número de orden que corresponda.

En el caso de planes de viviendas ejecutadas bajo la operatoria FONAVI, se deberá expresar los motivos por los cuales no se cumplió con los plazos normados por la Ley 24.464 para la regularización dominial

Solo en el caso de viviendas adjudicadas con anterioridad a la promulgación de la ley 24.464, los institutos provinciales de la vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en sus respectivas jurisdicciones, debieran arbitrar los medios necesarios para otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio con garantía hipotecaria.

7.1.4.8.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá completar la información solicitada en la matriz identificada como “costos de los componentes y productos” del correspondiente formulario, detallando el financiamiento que se requiere, indicando la cantidad solicitada y su unidad de medida, el aporte que se le solicita al Estado Nacional y el monto a financiar por la contraparte. Asimismo, se deberá incluir el costo total del proyecto, garantizando el financiamiento compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor, según lo establecido en el punto 6.4 “Financiamientos compartidos” del presente Manual de Ejecución.

Todos los montos deberán estar acompañados de cálculos y/o presupuestos siguiendo el siguiente criterio:

- No se financiará ningún rubro que no figure en los cálculos y presupuestos o en la documentación del proyecto, por lo que se deberá indicar en forma detallada los elementos a financiar, ya sea con un financiamiento de la Nación como el que se propone como contraparte.
- No se podrán incluir como financiamiento de la Nación, costos de mano de obra, o de personal técnico o administrativo que corresponda a personal en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Los costos relacionados con el componente 4.6 - "Promoción Social y del Cooperativismo" se justificarán mediante presupuestos.
- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ejecutor.

7.1.4.8.3 Plan de trabajos y plan de inversión

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada una de las acciones para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del proyecto, incluyendo aquellas relacionadas a la promoción socio cultural. Dichas acciones, deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora. De esta forma, tanto los planes de trabajo de subdivisión y demarcación de lotes como los de regularización dominial tienen que estar vinculados entre sí. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de firma del Contrato.

El plan de trabajo deberá contener un detalle de la rendición de cuentas, certificación de avances y cronograma de desembolsos, en caso de corresponder. El solicitante deberá identificar el método de certificación de cada una de las etapas del plan de trabajo para generar un nuevo desembolso financiero. Podrá incluirse cualquier acto administrativo o jurídico que acredite cumplimiento (aprobación de planos, firmas de escritura, matriculación en el Registro de la Propiedad) o comprobantes correspondientes a contrataciones (contratos de locación o compra, facturas de honorarios profesionales). En todos los casos se deberá tener su correlación con la actividad desarrollada así como los gastos y objetivos alcanzados en el plan de trabajo.

Asimismo, el Solicitante deberá graficar las inversiones acumuladas mensuales para cada componente por separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.

7.1.4.8.4 En caso de solicitar financiamiento de mensuras

Además de lo ya indicado, el Solicitante deberá presentar el plano original del inmueble a ser regularizado junto con el encuadre legal del barrio, indicando la cantidad de lotes a generarse y cómo se gestionará la obtención de las mensuras.

7.1.4.8.5 En caso de solicitar financiamiento de escrituras

Además de lo ya indicado, el Solicitante deberá indicar los plazos para la concreción de las escrituras y los criterios, modo de adjudicación y condiciones para la transferencia a los beneficiarios. Asimismo, se deberá informar datos del Escribano encargado de la escrituración, y en caso de existir un convenio con un colegio de escribanos se deberá adjuntar copia del mismo.

7.1.4.8.6 En caso de solicitar financiamiento de relevamientos y censos

Además de lo ya indicado, el Solicitante deberá indicar los objetivos y la modalidad implementada para alcanzarlos. Asimismo, se deberá dar cuenta de las acciones a realizar luego del relevamiento o censo para alcanzar la regularización dominial.

7.1.4.8.7 En caso de solicitar financiamiento para la adquisición de equipamiento, insumos y tecnología

Además de lo ya indicado, el Solicitante deberá detallar el equipamiento o insumo requerido e identificar el uso que le darán en el proceso de regularización dominial. Asimismo, se deberá dar cuenta de las acciones a realizar para alcanzar la regularización dominial.

7.1.4.8.8 En caso de solicitar financiamiento de recursos humanos

Además de lo ya indicado, el Solicitante deberá detallar las características de los profesionales a contratar, las acciones que se requieren y justifican su contratación y el plazo de duración de los contratos.

7.1.4.8.9 Modo de gestión de los proyectos

Según lo establecido en el Reglamento Particular del Plan Nacional de Vivienda, que forma parte del mismo como Anexo I, el modo de gestión de los proyectos que se enmarquen en este perfil será por administración.

7.1.4.8.10 Aptitud Social

7.1.4.8.10.1 Registro, identificación y selección futura de los beneficiarios

Los beneficiarios finales de las acciones a financiar mediante este perfil de proyecto surgirán de la demanda relevada en los conjuntos de vivienda a regularizar.

Será condición que los titulares a ser adjudicados no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional ni de ningún financiamiento para la adquisición de algún otro inmueble promovido por el Estado.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones acorde a los criterios establecidos. El Solicitante deberá presentar ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de pre adjudicatario 30 (TREINTA) días antes de la confección de las escrituras traslativas de dominio.

7.1.4.8.10.2 Acciones de promoción socio cultural

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas, a contar desde la firma del Convenio Particular, en las que se desarrollarán las acciones de promoción socio cultural.

Deberán realizarse como mínimo, las siguientes acciones:

- Acciones de difusión y concientización de la importancia de la regularización dominial. Derechos y obligaciones.

- En el caso de no existir, acciones tendientes a la conformación de consorcios y del reglamento de co propiedad y administración.

7.1.4.8.11 Aptitud dominial

7.1.4.8.11.1 Estrategia para garantizar la futura regularización dominial del conjunto

El Solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial de los inmuebles que serán afectados al proyecto y permita lograr la transferencia de los mismos a favor de los beneficiarios mediante el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio.

Se deberá adjuntar:

- Informe de dominio reciente emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del inmueble.
- Una memoria descriptiva y un instrumento legal suficiente que garantice la futura escrituración de las viviendas a favor de los adjudicatarios del proyecto.

La memoria descriptiva arriba indicada, deberá contener un detalle del “Plan de Regularización Dominial”, definiendo cada una de las tareas a financiar y los plazos de concreción de las mismas.

7.1.4.9 PERFIL DE PROYECTO 9: PROMOCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA

Serán financiables acciones tendientes a promover el ordenamiento territorial y la planificación urbana en articulación con otros organismos del Estado generando, entre otras, instancias de capacitación y asistencia técnica. El foco de dichas acciones deberá ser la definición de planes y lineamientos normativos y técnicos que permitan alcanzar el desarrollo de suelo apto para la implantación de conjuntos integrados de vivienda y equipamiento complementario en el marco del Plan Nacional de Vivienda.

En este sentido, se financiarán proyectos integrales que tengan como objeto el financiamiento de uno o más de los productos detallados en el punto 4.7 del presente Manual de Ejecución.

Los proyectos que incluyan la elaboración de planos de sector, no deberán abarcar una superficie mayor a 100 Has. (CIENTO HECTAREAS) Asimismo, dicha superficie no podrá superar el 30% (TREINTA POR CIENTO) de la superficie total del ejido urbano y el plan de trabajo no podrá superar los 9 (NUEVE) meses siendo 4 (CUATRO) la cantidad máxima de asesores externos que se podrá financiar.

Se priorizarán e incentivarán proyectos articulados con Universidades Públicas, colegios técnicos u otras entidades de reconocida trayectoria que garanticen la participación de profesionales técnicos idóneos. En estos casos, el Solicitante deberá presentar los modelos de Convenios a suscribir y los términos de referencia allí establecidos, siendo facultad de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proponer modificaciones y/o ampliaciones tendientes a asegurar una adecuada ejecución de los proyectos.

7.1.4.9.1 Fundamentación de la Solicitud

Todas las solicitudes de financiamiento, deberán incluir una descripción general del proyecto en la que se justifique la magnitud y tipo de producto a financiar, en función de datos fehacientes comprobables. Se tomará en cuenta la claridad y significación de los

objetivos generales y particulares del proyecto, así como las metas parciales y globales del mismo.

Específicamente se deberá presentar una descripción cuantitativa y cualitativa del crecimiento de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, que podrá ser fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) o algún estudio actualizado y específico elaborado en base a metodologías apropiadas y dar cuenta de:

- Las características de la población en general.
- Indicadores socio-económicos, actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad;
- Análisis cuantitativo y cualitativo habitacional.
- Existencia de proyectos, mejoramientos u obras de infraestructura, en ejecución o en licitación mediante financiamiento público o privado en la zona.
- Toda información que aporte datos que justifiquen la realización del estudio objeto de la solicitud.

7.1.4.9.2 Adecuación Financiera - Financiamiento solicitado – Costos de los componentes y productos.

El Solicitante deberá presentar una matriz de financiamiento en la que se detallarán los componentes y productos cuyo financiamiento se requiere, el aporte que se le solicita al Estado Nacional y el monto financiado por la contraparte. Asimismo, se deberá incluir el costo total del proyecto, garantizando el financiamiento compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor, según lo establecido en el punto 3.4 “Financiamiento Compartido” del presente Manual de Ejecución.

Los montos de cada componente deberán estar acompañados de los correspondientes cómputos y/o presupuesto, cumpliendo con el siguiente criterio:

- Se deberá presentar un listado especificando los servicios profesionales a contratar y un presupuesto por cada producto a ser financiado ya sea con financiamiento de la Nación como el que se propone como contraparte, con el mayor grado de detalle posible para cada caso.
- No se financiará ningún rubro que no figure en los listados y presupuestos presentados o que no se especifique en la documentación del desarrollo de proyecto, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle todos los recursos a utilizar.
- No se podrán incluir en el plan de inversión costos de personal técnico o administrativo, ni honorarios profesionales que corresponda a personal en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.
- Curva de inversión: El Solicitante deberá graficar las inversiones acumuladas por etapa para cada componente por separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión por etapa esperada.
- Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidas como contraparte a cargo del Ejecutor.

En todos los casos, el monto total a financiar por el Estado Nacional surgirá en función de la escala de cada uno de los proyectos presentados.

7.1.4.9.3 Plan de Trabajo y plan de inversión

El Solicitante deberá presentar el plan de trabajo de cada uno los componentes que se incluyen en la solicitud de financiamiento. Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación. Los plazos se

contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de firma del convenio, no pudiendo superar el plazo total de 9 (NUEVE) meses en caso de solicitudes que incluyan el financiamiento para la elaboración de planos de sector.

Del mismo modo, el Solicitante deberá dar cuenta del plan de inversión identificando para cada proyecto las etapas del plan de trabajo que generan un desembolso financiero. Podrá incluirse la entrega de los documentos realizados así como cualquier acto administrativo que acredite el cumplimiento de cada una de dichas etapas.

7.1.4.9.4 Modo de gestión de los proyectos

Según lo establecido en el Reglamento Particular del Plan Nacional de Vivienda, que forma parte del mismo como Anexo I, el modo de gestión de los proyectos que se enmarquen en este perfil será por administración.

7.1.4.9.5 Aptitud Social

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajo en el que se establezcan las fechas tentativas, a contar desde el inicio del proyecto, en las que se desarrollarán las acciones de promoción social tendientes a lograr el consenso que los proyectos necesitan para su aprobación.

Se sugieren la implementación de las siguientes acciones:

- Participación de la población en la elaboración del proyecto.
- Capacitaciones para el logro de la implementación del proyecto, garantizando la sustentabilidad del medio ambiente.
- Otras acciones de promoción que fortalezcan la identidad y sostenibilidad del proyecto.

7.1.4.9.6 Aptitud Técnica

7.1.4.9.6.1 Identificación y selección del área de análisis y zona de intervención.

El Solicitante deberá presentar toda la documentación gráfica requerida para identificar el área de análisis y zona de intervención.

En el caso de los proyectos de intervención específica, el Solicitante deberá detallar la relación del proyecto solicitado con los planes estratégicos sectoriales nacionales y/o con los nodos de integración regional. Para estudios vinculados a infraestructura, el Solicitante deberá demostrar el modo en que cada proyecto se articula dentro de las redes existentes en materia vial, ferroviaria, energética, hídrica y productiva, o dentro del ámbito institucional, y cómo impacta en los beneficiarios directos y/o indirectos.

Asimismo, se deberá incluir la siguiente documentación:

- Ubicación de la Localidad en mapa de la provincia con departamentos.
- Localización del ejido urbano con indicación de nomenclatura catastral y de la red vial que lo conecta con el resto del territorio, describiendo el tipo de pavimentos.
- Localizaciones de los equipamientos antes demandados.
- Delimitación del proyecto dentro del área de influencia, con dimensiones y alcances.
- Croquis de las redes de infraestructura existente, en ejecución y proyectadas.

- Planialtimetría con mención de desniveles.
- Indicadores urbanísticos actuales.
- Descripción de los procesos de desarrollo y las tendencias de crecimiento urbano.
- información correspondiente a todas las herramientas existentes, en sus diferentes etapas de estudio, implementación o en funcionamiento incluyendo zonificación, uso del suelo, control u ordenamiento de la edificación, áreas productivas, aplicables al territorio objeto de la demanda.
- Información referida a población, densidad habitacional y de edificación en el trazado urbano.
- Características socio económicas de la población.
- Identificación de espacios productivos.
- Información referida a la existencia de procesos de planificación social participativa.
- Información relativa a cursos vigentes y cuáles son las líneas de acción de las áreas de ordenamiento urbano, formas de control e inspecciones.
- Información relativa a estudios existentes o relevamientos del estado actual del centro urbano y sus zonas de influencia.
- Definición de las intervenciones que tendrá el proyecto para tener en cuenta las condiciones medioambientales y de cambio climático regional.

7.1.4.10 PERFIL DE PROYECTO 10: PROMOCIÓN DEL ALQUILER SOCIAL

Serán financiables proyectos que tengan como objeto facilitar el acceso al alquiler de una vivienda. Las respuestas de este perfil de proyecto estarán orientadas a permitir que aquellos hogares de bajos recursos accedan o formalicen el alquiler.

Siguiendo lo arriba mencionado, serán financiables proyectos que propongan financiamiento para:

- Brindar garantías con cobertura para los meses de vigencia del contrato de alquiler. Esta garantía podrá extenderse hasta 6 meses de concluido el contrato.
- Cubrir los costos derivados del ingreso al contrato de alquiler en el marco de lo establecido en la Ley 23091 y sus modificatorias, a reintegrar en cuotas consecutivas durante la duración del contrato de alquiler. Esta cobertura podrá incluir:
 - ✓ El costo de la comisión inmobiliaria que deberá ser equivalente a 01 o 02 meses de alquiler
 - ✓ El depósito en garantía que deberá ser equivalente a 01 o 02 meses de alquiler, a ser devueltos al finalizar el contrato en el caso que no se hayan producido daños en el inmueble.
 - ✓ Otros gastos adicionales como puede ser el pago del primer mes de adelanto u otros costos derivados de certificaciones o trámites requeridos por normativas legales para cumplimentar el contrato de alquiler.
- Subsidiar parcialmente el costo del alquiler, establecido en función del ingreso del hogar, las condiciones vigentes y costos establecidos en el mercado inmobiliario.

Del mismo modo, se podrán financiar solicitudes que se enmarquen en programas provinciales y municipales, siempre que se compartan los criterios establecidos en este perfil de proyecto.

En todos los casos, el Solicitante deberá garantizar la seguridad jurídica mediante la firma de un contrato de alquiler con una duración de 24 (VEINTI CUATRO) meses, en todo de acuerdo con lo establecido en el Ley 23.091 y sus modificatorias. Asimismo, y en búsqueda de garantizar que los gastos provenientes del pago mensual del alquiler sean soportables como elemento

fundamental para la obtención de una vivienda adecuada, el valor mensual del alquiler no deberá en ningún caso superar el 30% (TREINTA PORCIENTO) del ingreso de los hogares beneficiarios.

Se deberá garantizar el destino del alquiler sea una vivienda única, familiar y en condiciones de habitabilidad, de acuerdo a lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social. En ningún caso podrá tratarse de una vivienda construida mediante financiamiento público, debiendo su propietario acreditar mediante escritura la titularidad del inmueble a alquilar.

7.1.4.10.1 Fundamentación de la Solicitud

Las solicitudes de financiamiento deberán incluir una descripción general del proyecto, en la que se justifique la cantidad y los productos requeridos en función de datos fehacientemente comprobables.

Específicamente se deberá presentar una descripción cuantitativa y cualitativa del déficit habitacional, que podrá ser fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC) o algún estudio actualizado y específico elaborado en base a metodologías apropiadas, dando cuenta de:

- Indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, NBI de la localidad; acceso a la vivienda, tipos de vivienda, cantidad de habitantes por ambiente, etc.
- Existencia de proyectos destinados a la construcción de viviendas nuevas, mejoramientos u obras de infraestructura ejecutados mediante financiamiento público en la zona en la que se desarrollará el nuevo proyecto a financiar.
- De la misma forma, el Solicitante deberá incluir un diagnóstico de las condiciones actuales de acceso al alquiler formal e informal, incluyendo el costo promedio del mercado para el alquiler y las condiciones para el acceso a garantías.

7.1.4.10.2 Adecuación Financiera – Financiamiento a solicitar – Costos de los componentes y productos

El Solicitante deberá completar la información solicitada en la matriz identificada como “costos de los componentes y productos” del formulario de perfil de proyecto, en la que se detallarán los productos requeridos, indicando su unidad de medida y el monto total a financiar, incluyendo el aporte que se le solicita al Estado Nacional y el monto a financiar por la contraparte, garantizando el financiamiento compartido entre la Secretaría de Vivienda y Hábitat y el Ente Ejecutor, según lo establecido en el punto 3.4 “Financiamientos Compartidos” del presente Manual de Ejecución.

Los montos a financiar en concepto de costos derivados del ingreso al contrato de alquiler y subsidios parciales, deberán estar acompañados de un análisis financiero firmado por un profesional pertinente en la materia que detalle y justifique el monto requerido por beneficiario.

El Solicitante deberá presentar un plan de trabajos donde se detallen las inversiones acumuladas mensuales a realizar para cada componente, separado para cada aportante, más una curva correspondiente al total de inversión mensual esperada.

Los impuestos, tasas y las contribuciones provinciales o municipales deberán ser incluidos como contraparte a cargo del Ejecutor.

7.1.4.10.3 Modo de gestión

En el marco de lo establecido en la Resolución 122-E/2017 y su Reglamento Particular del Plan Nacional de Vivienda, que forma parte

de la misma como Anexo I, el modo de gestión de los proyectos que se enmarquen en este perfil será por administración.

7.1.4.10.4 Aptitud social

7.1.4.10.4.1 Registro, identificación y selección futura de los beneficiarios

La identificación de los hogares beneficiarios, deberá realizarse en función de la información emergente del registro informático que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Hasta tanto la señalada plataforma se encuentre disponible, se deberá indicar la modalidad de registro de las solicitudes, pudiendo ser la misma resultado de demanda espontánea o demanda relevada.

En caso de existir, se deberá adjuntar la reglamentación de aplicación local que determine la modalidad de selección y adjudicación de soluciones habitacionales, debiéndose indicar alguno de los siguientes modos de selección:

- Por puntaje/ponderación (en este caso deberán indicarse los criterios elegidos en cada caso);
- Por definición de grupos especiales (indicando normativas específicas);
- Otros (indicando criterios a elegir en este caso).

Los criterios de selección de beneficiarios establecidos por las legislaciones locales deberán ser concordantes razonablemente con los establecidos por la presente reglamentación, caso contrario no podrá otorgarse el correspondiente Apto Social.

Será condición para el otorgamiento de alguno de los productos financiados por este perfil de proyecto que los hogares seleccionados perciban un ingreso total de entre 0 y 2 Salarios Mínimos Vitales y Móviles (SMVyM), y ninguno de sus miembros presente antecedentes financieros desfavorables ni sea propietario de una vivienda o haya sido beneficiario de algún programa relacionado con créditos o subsidios otorgados por la Subsecretaría de Vivienda y Hábitat. La informalidad de ingresos no podrá ser un factor de exclusión.

En todos los casos deberá establecerse expreso compromiso de incluir a los hogares que resulten pre adjudicatario en los registros que para tal fin ponga a disposición la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, teniendo este Organismo facultad de verificar y aprobar las correspondientes pre-adjudicaciones.

7.1.4.10.4.2 Recupero de fondos y análisis crediticio de los futuros beneficiarios

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá convenir con el Ente Ejecutor que los fondos producidos por el recupero de los costos derivados del ingreso al contrato de alquiler sean integrados a un fondo fiduciario destinado a administrar para la reinversión solidaria de los recursos originados por dicho recupero.

El Solicitante deberá dar cuenta al momento de presentar la solicitud de financiamiento, de los mecanismos utilizados para verificar la solvencia de los beneficiarios y el plan de cuotas establecido para recuperar los costos derivados del ingreso al contrato de alquiler.

7.1.5 CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA CONDICIONADAS

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a instancias de la Unidad de Gestión, podrá otorgar Constancias de Factibilidad Técnica condicionadas al cumplimiento de alguna de las especificaciones indicadas para la presentación de solicitudes de financiamiento, siempre que el modo de gestión sea por licitación de obra y ejecución por empresa. Los condicionantes establecidos en la factibilidad técnica condicionada deberán ser cumplidos con anterioridad a la emisión de la Constancia de Factibilidad Financiera, momento en el cual podrá otorgarse una Constancia de Factibilidad Técnica Definitiva. Las Constancias de Factibilidad Técnica Condicionadas permitirán la emisión de una Habilitación para Licitación.

7.1.6 RENOVACIÓN DE LAS CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA VENCIDAS

El Solicitante deberá requerir la renovación de las Constancias de Factibilidad Técnica vencidas, debiendo presentar nuevos presupuestos, curvas de inversión, copias de títulos e informes dominiales, factibilidades, certificados vencidos y toda documentación que le sea requerida por la Unidad de Gestión.

Evaluada la idoneidad de la información y nuevamente la elegibilidad del proyecto la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá otorgar una nueva Constancia de Factibilidad Técnica.

7.1.7 HABILITACIÓN PARA LICITAR

El solicitante podrá iniciar los procesos licitatorios cuando cuenten con la Factibilidad Técnica vigente del proyecto a licitar, la modalidad de gestión sea licitación de obra y ejecución por empresa y se le haya otorgado la Habilitación para Licitación. Dicha habilitación será emitida por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda teniendo en cuenta la disponibilidad presupuestaria y los criterios que surgen del punto 6.1 "Parámetros para la Federalización de los Recursos" y contendrá el plazo máximo para la presentación de la solicitud de la Constancia de Factibilidad Financiera.

7.1.8 CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD FINANCIERA

El otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Financiera, por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, habilitará la firma del Convenio Particular, salvo para los proyectos que financien, exclusivamente, el componente 4.5 "Regularización Dominial y Titulación", 4.7 "Promoción de la Planificación Urbana" o 4.8 "Promoción del Alquiler Social", que estarán exentos de este documento y habilitados para la firma del Convenio Particular sin más trámite.

Para obtener la Constancia de Factibilidad Financiera se deberá presentar la documentación que seguidamente se señala

7.1.8.1 Para los proyectos a ejecutar por administración

La Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentada la documentación relativa a la designación del Responsable Técnico, cuyo perfil y antecedentes será evaluada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según la dimensión del proyecto.

7.1.8.2 Para los proyectos a ejecutar por licitación de obra y ejecución por empresa

El Ente Ejecutor deberá presentar la siguiente documentación con carácter de declaración jurada:

- Fecha de apertura de la licitación.
- Monto de presupuesto oficial.
- Documentación que dé cuenta de la publicidad de las ofertas.
- Cuadro de las ofertas donde se consignará nombre de la empresa, capacidad técnico-financiera de cada una y puntaje.
- Cuadro de las ofertas donde se consignará: nombre de la empresa, oferta económica y porcentaje relación oferta/presupuesto oficial.
- Conclusiones de la comisión evaluadora.
- Antecedentes de la empresa pre adjudicada.

- Pliego de contratación utilizado, términos de referencia, modelo de contrato de obra y cronograma de obra a suscribir, de donde surja el cumplimiento de las condiciones aprobadas por la Constancia de Factibilidad Técnica.
- Cualquier otra información que requiera la Unidad de Gestión.

7.1.8.3 Para los proyectos a ejecutarse por cooperativas

La Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentada la documentación relativa a la designación del Responsable Técnico de proyecto, cuyo perfil y antecedentes será evaluado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda según la dimensión del proyecto. Asimismo, se deberá presentar la siguiente documentación con carácter de declaración jurada:

- Inscripción al INAES.
- Últimos 3 balances de la cooperativa.
- Estatuto de conformación.
- Poder del firmante.
- Breve reseña de las obras ejecutadas por la cooperativa.
- Trámite de la exención del impuesto a las ganancias
- Trámite de la exención del impuesto a la ganancia mínima presunta.
- Inscripción de los cooperativistas en el Monotributo de Efectores o "Monotributo Social".
- Trámite de la exención de bienes personales.
- En caso de corresponder para la jurisdicción, trámite de la exención de ingresos brutos.
- Cualquier otra información que requiera la Unidad de Gestión.

7.1.9 FIRMA DEL CONVENIO PARTICULAR

Obtenida la Constancia de Factibilidad Financiera, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda promoverá la firma de un Convenio Particular, en el cual se definirán, según corresponda, entre otros, los siguientes aspectos:

- El modo de gestión del proyecto.
- Los montos a financiar por cada parte.
- El plan de trabajo, anticipo y cronograma de desembolsos.
- La metodología a ser utilizada para mantener la ecuación económica y financiera del Convenio Particular.
- Aspectos particulares para la rendición de cuentas.
- Fondos que se afectarán a la cobertura de costos de inspección y fiscalización del proyecto.
- La frecuencia de presentación de cronogramas actualizados de ejecución del proyecto.
- La obligación de dar publicidad al listado de beneficiarios del proyecto y el establecimiento de un mecanismo de oposición.
- La obligatoriedad de pre- adjudicar las viviendas en un plazo que no podrá superar los 180 (CIENTO OCHENTA) días de iniciada la ejecución del Convenio Particular y registrarlos, si correspondiese, en el Sistema de Registro de Beneficiarios (SIGEBE).
- La acreditación de la instalación del cartel de obra acordado con la presentación del primer certificado de avance de obra.
- La escrituración de las viviendas por parte de quien corresponda en cada caso, y eventualmente la constitución de garantías, dentro del plazo que se establezca en cada Convenio Particular.
- Modalidad de recupero de los fondos y destino de los mismos.
- En todos los casos que la jurisdicción del Solicitante obligue al mismo a introducir modificaciones al modelo de Convenio Particular de la línea de acción, se dará intervención a la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Vivienda y Hábitat para que opine al respecto.

7.1.10 ANTICIPO Y MODALIDAD DE TRANSFERENCIAS FINANCIERAS

En cada Convenio Particular se definirá el anticipo financiero a otorgar el cual podrá alcanzar hasta el 20% (VEINTE PORCIENTO) del monto total acordado en dicho Convenio Particular. Salvo estipulación en contrario, el saldo restante del proyecto

se transferirá contra certificación mensual y descuento proporcional del anticipo financiero.

7.2 SEGUNDA FASE: DE EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS PROYECTOS

Suscripto el Convenio Particular, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda promoverá el pago del primer desembolso, comenzando, a partir de dicha transferencia, la etapa de ejecución del proyecto.

7.2.1 INICIO DEL PROYECTO

La ejecución del proyecto deberá iniciarse en un plazo no superior a los 30 (TREINTA) días hábiles a contar desde la fecha de transferencia del primer desembolso, a excepción de los proyectos para casos de emergencia, cuyo plazo para el inicio de las obras no podrá ser superior a los 5 (CINCO) días. La falta de inicio en dicho plazo dará derecho a la Secretaría de Vivienda y Hábitat a resolver el Convenio Particular y exigir la devolución de los fondos transferidos de acuerdo a los procedimientos que correspondan, sin necesidad de intimación previa al Ente Ejecutor.

7.2.2 POLÍTICA COMUNICACIONAL

El Ente Ejecutor deberá coordinar todas las acciones comunicacionales que se lleven adelante durante la ejecución del proyecto con la Unidad de Gestión, estando obligado a brindar toda la información que se le requiera para ser publicada y difundida, la que deberá ser provista mediante el medio que se indique. Toda mención institucional del proyecto que realice el ejecutor, sin importar el medio, deberá dar cuenta que el proyecto es financiado por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Vivienda.

El cartel de obra, que deberá instalarse al momento de la firma del acta de inicio, y todas las piezas comunicacionales relacionadas con el proyecto deberán ser aprobadas por el área de comunicaciones de la Secretaría de Vivienda y Hábitat establezca, quien brindará las instrucciones necesarias.

7.2.3 ADJUDICACIÓN DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES

El ejecutor deberá proceder a pre adjudicar a los beneficiarios del proyecto y publicar su listado en medios de probado alcance en un plazo no mayor a los 180 (CIENTO OCHENTA) días a contar desde la fecha de inicio de las obras. Dicho listado, deberá respetar la normativa informada en la solicitud de financiamiento y abrirá la correspondiente instancia de oposición, que deberá comenzar dentro de un plazo no menor a 5 (CINCO) días posteriores a la publicación del listado, debiéndose difundir además los resultados de las posibles impugnaciones. Para ello, el Ente Ejecutor pondrá a disposición un "Libro de Impugnaciones" al efecto. El período habilitado para la recepción de impugnaciones deberá durar al menos 30 (TREINTA) días.

Vencido el plazo de oposición y resueltas las posibles impugnaciones, el ejecutor deberá presentar esta información a la Unidad de Gestión, según modelo a proveer por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quién evaluará que el cumplimiento de la metodología aplicada se ajuste a lo comprometido mediante declaración jurada en las solicitud de financiamiento.

El nivel o la formalidad de los ingresos no podrán ser causales de exclusión de ningún hogar como beneficiario, tampoco cuestiones de raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica desfavorable, condición social o caracteres físicos.

Cuando la solución a adjudicar sea una vivienda y la misma no sea otorgada a instancias de una emergencia, los beneficiarios o cualquier otro miembro mayor del grupo familiar declarado no deberá ser propietarios de otra, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional o beneficiario de un crédito habitacional para la adquisición o construcción de una vivienda otorgado por cualquier organismo público, siendo obligatorio para el Ente Ejecutor consultar, previo a la adjudicación,

los registros de la propiedad inmueble que correspondan, como así también el Sistema de Identificación Nacional Tributario y Social (SINTyS).

Cualquier modificación a la lista de pre adjudicatario deberá ser informada a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda previo a la entrega de viviendas, debiéndose cumplir con el procedimiento indicado en este apartado.

7.2.4 EJECUCIÓN DEL COMPONENTE DE PROMOCIÓN SOCIO CULTURAL

Será responsabilidad del Ente Ejecutor realizar las acciones de promoción social que se convengan, siendo éstas condición necesaria para la aprobación de los desembolsos correspondientes a cada certificado de obra.

Para esto, se deberá presentar una relatoría de las actividades realizadas, los registros fotográficos correspondientes y una planilla firmada por los participantes y el profesional a cargo de la tarea.

7.2.5 CONTROL DE AVANCES, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EMERGENTES DEL CONVENIO PARTICULAR

La Unidad de Gestión realizará el seguimiento de la ejecución de los proyectos convenidos. En tal sentido, podrá requerir al Ente Ejecutor la presentación, entre otros, de los siguientes documentos que deberán ser entregados en tiempo y forma:

- Cronogramas de obras y acciones actualizados, con cálculo de fechas de finalización probable en función a posibles desvíos en los plazos de ejecución originalmente previstos.
- Resumen de movimientos de la cuenta bancaria destinataria de los desembolsos de la Secretaria de Vivienda y Hábitat respecto al período de tiempo que le fuese requerido.
- Auditorías técnicas independientes, en caso de detectarse anomalías en la calidad de las construcciones.
- Actualización o remisión de certificados de factibilidad de provisión de servicios.
- Copias autenticadas de actas, partes o libros de obra.
- Listado de pre adjudicatario y/o adjudicatarios de las soluciones habitacionales con la información que de cada uno de ellos se requiera.
- Cualquier otra información y/o documentación pertinente necesaria para el control de la ejecución de los proyectos.

7.2.6 MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

Toda relocalización, cambio de sistema constructivo, ampliación de plazo o cualquier otra modificación a lo establecido originalmente en la correspondiente Constancia de Factibilidad Técnica, solo podrán realizarse con la aprobación técnica de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda siempre que cuente con informe favorable de la Unidad de Gestión. El Ente Ejecutor deberá presentar toda la información técnica necesaria para ser evaluada, incluyendo un balance financiero del proyecto en caso que se modifiquen los montos del financiamiento. Los mayores costos emergentes de cualquier cambio de proyecto serán costeados por el Ejecutor.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá realizar una auditoría para validar la aprobación de tales modificaciones.

7.2.7 RESCISIÓN O CESIÓN DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS

Cuando los proyectos sean ejecutados por terceros contratados, se deberá solicitar la aprobación previa de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda si el Ente Ejecutor prevé resolver o ceder el contrato, indicando para ello las razones que lo motivan, acreditando el cumplimiento de todos los pasos legales previstos en el pliego licitatorio y en la normativa aplicable al efecto.

7.2.8 SUSPENSIÓN DEL FINANCIAMIENTO O RESOLUCIÓN DEL CONVENIO PARTICULAR

De verificarse la existencia de atrasos injustificados que superen el 20% (VEINTE POR CIENTO) del avance acumulado planificado para los proyectos o el incumplimiento de las cláusulas del correspondiente Convenio Particular, la Secretaria de Vivienda y Hábitat podrá suspender el financiamiento hasta tanto se

regularice la situación o eventualmente resolver el Convenio Particular. En este último caso, el Ente Ejecutor deberá, en forma inmediata, presentar a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda una rendición de cuentas y restituir los montos no invertidos en los proyectos convenidos, así como abonar los daños y perjuicios que correspondan.

7.2.9 METODOLOGÍA DE RENDICIÓN DE CUENTAS

Será de aplicación la normativa vigente establecida por el Ministerio del Interior, Obra Pública y Vivienda con las particularidades previstas en cada Convenio Particular.

7.3 TERCER FASE: CIERRE

El Solicitante, previo a la ocupación de las viviendas y para dar por finalizado el proyecto, deberá contar con la Factibilidad de Ocupación emitida por la Unidad de Gestión. Informada la finalización de las obras, la Unidad de Gestión en un período no superior a 45 días (CUARENTA Y CINCO DÍAS) procederá a verificar mediante auditoría:

- Funcionalidad y funcionamiento de las viviendas.
- Conexiones a servicios básicos a su interior.
- Existencia de seguros de caución o fondos de reparación disponibles.
- Procedimiento para recepción de quejas o reclamos por reparaciones.
- Listado final de adjudicatarios: análisis de modificaciones respecto del listado original.
- Mecanismo de recupero a cargo del ejecutor y las instancias que existieron para comunicar dicho proceso a los beneficiarios de las soluciones habitacionales.
- Tiempos estimados para la entrega definitiva de las viviendas.
- Balance financiero y la inexistencia de saldos pendientes de cobro o pago.
- Procedimiento para la escrituración de las viviendas a favor de los adjudicatarios.

En ningún caso podrán hacerse entregas parciales de viviendas no programadas, sin la previa autorización de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.