



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO
PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO

ANEXO I

**REGLAMENTO PARTICULAR DEL PROGRAMA NACIONAL DE
PRODUCCIÓN DE SUELO**

Alcances:

Objetivo general:

Promover y financiar la totalidad o parte de proyectos para la generación de lotes con servicios que cuenten con la infraestructura mínima garantizada, adecuada localización¹, que resulten asequibles a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago y que sean aptos para programas habitacionales.

Objetivos particulares:

- Ampliar la oferta de suelo urbanizado, favoreciendo el acceso de los grupos sociales que no pueden acceder a través de la oferta existente en cada localidad.
- Apoyar a los gobiernos provinciales y locales en el incremento de la oferta de suelo con infraestructura donde desarrollar luego proyectos habitacionales.
- Mejorar las capacidades públicas para anticiparse a la demanda de suelo urbano para los diferentes usos, en particular los destinados al residencial y anexos.
- Lograr incidencia en la regulación de los mercados de suelo de cada localidad donde intervenga el programa.

¹ Se entiende por adecuada localización a aquellos proyectos localizados en lugares que se encuentran insertos en la trama urbana, colindantes a áreas urbanizadas, con acceso a espacios públicos, equipamiento educativo, de salud, comercio de cercanías, espacios verdes, calidad ambiental y transporte público a distancias razonables de acuerdo a cada servicio y que además cuenten con acceso a infraestructura básica tales como espacio circulatorio vial y peatonal, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y servicios de emergencia.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- Vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

Componentes y productos:

A través de este programa se financiarán proyectos que incluyan los siguientes componentes, según los alcances de este Reglamento Particular, del Plan Nacional de Producción de Suelo, del Manual de Ejecución y de los convenios que se suscriban.

Serán financiables solicitudes que incluyan acciones destinadas a la generación de lotes con servicios, pudiendo incluir en el financiamiento la adquisición de suelo -si los Entes Ejecutores no disponen de suelo apto para urbanizar-, siempre con la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación o los organismos tasadores oficiales de provincial o municipios, y la infraestructura que sea requerida por las normas urbanísticas vigentes y las exigencias mínimas del programa.

Los proyectos a desarrollar deberán estar localizados en suelo urbanizado o urbanizable. Cuando se trate de proyectos localizados en zonas factibles de ser urbanizadas, sólo se admitirán predios cuando estén acompañados de un proyecto o plan de expansión urbana para el sector donde se localiza el predio ofrecido al programa, en función de las definiciones del Plan Urbano Local o las Directrices de Planeamiento.

En aquellos casos en los que el municipio cuente con suelo de dominio privado apto para desarrollar proyectos de lotes con servicios, se podrá solicitar el financiamiento de todas las redes de infraestructura que sean requeridas por las normas urbanísticas vigentes y las exigencias mínimas del programa.

Las redes de infraestructura pasibles de ser financiadas son las siguientes:

- ✓ Apertura, tratamiento de calles que se abran para realizar el loteo, veredas, obras de escurrimiento de aguas superficiales, desagües pluviales y retardadores hídricos;
- ✓ Veredas;
- ✓ Provisión de agua corriente en cantidad y calidad;
- ✓ Red de desagües cloacales. En caso de no contar con factibilidad para dotar con el servicio al loteo a desarrollar, o bien que las obras para lograr la factibilidad eleven el costo de los lotes por encima de valores razonables, se admitirán sistemas de eliminación de excretas no contaminantes, promoviendo el uso de biodigestores si este sistema resulta una solución adecuada en función del tipo de suelo;
- ✓ Red de energía eléctrica para uso domiciliario y alumbrado público;
- ✓ Red de gas natural;



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- ✓ Forestación urbana de calles públicas y áreas verdes, incluyendo árboles que brinden frutos comestibles;
- ✓ Señalización urbana.
- ✓ Paradores de Transporte Público.
- ✓ Se promoverá la utilización de tecnologías que reduzcan el consumo energético y la reutilización del agua.

La infraestructura mínima exigida por el programa para desarrollar lotes con servicios son las siguientes:

- Apertura, tratamiento de calles que se abran para realizar el loteo, veredas, obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales;
- Provisión de agua corriente en cantidad y calidad;
- Red de energía eléctrica para uso domiciliario y alumbrado público;
- Forestación urbana;
- Señalización urbana;
- Paradores de Transporte Público, en caso que exista el servicio en la localidad y en la zona donde se localice el proyecto.

Partes intervinientes:

Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo: organismo dependiente de la Secretaría de Desarrollo Territorial del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Unidad de Gestión: equipo interdisciplinario de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo de la Secretaría de Desarrollo Territorial del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Tribunal de Tasaciones de la Nación: organismo del Estado Nacional que realiza las tasaciones oficiales requeridas por el Estado Nacional.

Solicitantes: organismos Provinciales o Municipales responsables de la ejecución de proyectos urbanísticos y habitacionales, organismos e instituciones públicas financieras, nacionales, provinciales y/o municipales, cooperativas de vivienda con experiencia en la materia, organizaciones no gubernamentales de reconocida trayectoria, fondos fiduciarios o entes del sector público nacional, provincial y municipal.

Entes Ejecutores: solicitantes que hayan suscripto un convenio en el marco del presente programa.

Oferentes de tierra para urbanizar: los que ofrezcan tierra en el marco de los llamados a licitación o concursos (el mecanismo que garantice la mayor concurrencia) que se organicen al efecto.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

Responsabilidad de las partes:

A continuación, se describen las funciones generales de las partes intervinientes, con las especificidades que se describan en el correspondiente Manual de Ejecución.

Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo:

- Definir la ejecución presupuestaria anual de la presente línea del programa y sus metas de actuación.
- Establecer los lineamientos estratégicos, definir anualmente los requerimientos presupuestarios y suscribir los convenios particulares.
- Aprobar el Manual de Ejecución de esta línea del programa.
- Gestionar los desembolsos, de conformidad con el procedimiento administrativo correspondiente.
- Emitir la habilitación para licitar y la constancia de factibilidad financiera.
- Promover la firma de convenios con los solicitantes.
- Evaluar el desempeño financiero de esta línea de acción.
- Informar los incumplimientos de los convenios firmados con los Entes Ejecutores y proponer la adopción de las medidas que correspondan.
- Brindar asesoramiento para la presentación de proyectos que se enmarquen dentro de los componentes de la presente línea del programa.

Unidad de Gestión:

- Analizar y evaluar la documentación presentada por los solicitantes o Entes Ejecutores y solicitar y recibir correcciones y/o ampliaciones de los proyectos a financiar por la presente línea del programa.
- Canalizar los requerimientos de financiamiento de los solicitantes, coordinando su correspondiente evaluación con ajuste a los parámetros que se establezcan en el Manual de Ejecución de la presente línea del programa, asegurando brindar a dichos solicitantes la respuesta e información correspondiente.
- Emitir la Constancia de no objeción técnica de los proyectos y la Factibilidad de Ocupación.
- Elaborar los proyectos de convenios a suscribir entre la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los Entes Ejecutores.
- Llevar adelante las acciones de supervisión para lograr una ejecución adecuada y eficiente de los proyectos a financiar por la presente línea, verificando el cumplimiento de los convenios que se suscriban.
- Generar información para la toma de decisiones, emergente de la ejecución de los proyectos que se enmarcan en la presente línea.
- Revisar y proponer mejores criterios de elegibilidad para los proyectos que se ejecutan a través de la presente línea.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- Colaborar con las auditorías de los proyectos financiados y preparar los informes que correspondan a tal fin.
- Confeccionar y difundir manuales, guías de presentación y gestión de los proyectos enmarcados en la presente línea del programa.

Tribunal de Tasaciones de la Nación: será el encargado de realizar las tasaciones de los predios propuestos por los municipios o provincias o los que se ofrezcan a través de las licitaciones públicas o concursos que se realicen a efectos de recibir ofertas de suelo apto para urbanizar.

Solicitantes / Entes Ejecutores:

Municipios:

- Participar de jornadas de capacitación en políticas de suelo y de difusión de los programas y líneas de trabajo de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y la Dirección Nacional de Planificación Estratégica.
- Responder la solicitud de información realizada por las áreas técnicas correspondientes acerca de la existencia y funcionamiento del Banco de Tierras a nivel local.
- Informar a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo de la existencia de Normas Urbanísticas, Planes Urbanos y/o Directrices de Planeamiento.
- Suscribir los convenios con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.
- Informar a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo acerca de ofertas de ventas de terrenos o fracciones de tierra en el municipio y/o localidad donde se solicita la intervención -según planilla adjunta al convenio suscripto- para colaborar con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo en la conformación de un mapa de precios del suelo, a fin de contar con información para la evaluación y monitoreo del proyecto a desarrollar y su impacto en el mercado de suelo local.
- Realizar sus mejores esfuerzos para conformar un Banco de Tierras e Inmuebles en caso de no tenerlo, o bien actualizar la Ordenanza que lo creó y definió su administración si fuera necesario.
- Entregar la información catastral de la que dispongan y que sea solicitada por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a fin de que la pueda utilizar para sus diferentes programas.
- Presentar los proyectos y, eventualmente, adecuarlos según las correcciones que se le indiquen, a los efectos de obtener la Constancia de Factibilidad Técnica, la Habilitación para Licitación, de corresponder, la Constancia de Factibilidad Financiera y la Constancia de Factibilidad de ocupación.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- Realizar sus mejores esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de esta línea de acción y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Crear una cuenta especial afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, donde recibirán los fondos para la adquisición de suelo (de corresponder) y/o el financiamiento de infraestructura.
- Disponer de los lotes con servicios generados dando prioridad al desarrollo de programas y proyectos propuestos por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- Disponer de los bienes en favor de personas o familias que necesiten adquirir un lote de terreno con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.
- En aquellos casos en que corresponda, llevar adelante los procesos licitatorios y/o el proceso de selección de cooperativas u organizaciones no gubernamentales legalmente constituidas para la ejecución de los trabajos de urbanización necesarios.
- Llevar adelante la ejecución y dirección de cada componente de esta línea del programa que se ejecute por administración, cumpliendo con las obligaciones acordadas.
- Realizar el seguimiento de los proyectos, así como la inspección de las obras o acciones, controlando su cumplimiento, cuando fuese ejecutado por empresas, cooperativas u otras personas jurídicas, notificando en forma oportuna a la Unidad de Gestión cualquier tipo de incumplimiento.
- Realizar las certificaciones de avance, actas de inicio y de final de obra de todos los proyectos incluidos en la presente línea del programa.
- Elaborar informes sobre los proyectos convenidos con carácter de declaración jurada, incluyendo la recepción provisoria y definitiva de las obras.
- Fiscalizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico en materia laboral y de la seguridad social, riesgos del trabajo y de seguridad e higiene en el trabajo.
- Gestionar la confección de planos de mensura y subdivisión de los inmuebles y las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios con la constitución de derecho real de hipoteca en los casos que corresponda.
- Realizar censos, relevamientos, inscripciones, evaluaciones y selección de adjudicatarios, cuando corresponda, llevando adelante procesos públicos de oposición a la adjudicación.
- Adjudicar, cuando corresponda, los lotes con servicios, conforme los parámetros que se establezcan en el Manual de Ejecución de esta línea de acción, una vez ratificadas las adjudicaciones por la Unidad de Gestión.
- Emitir el acto administrativo de adjudicación que corresponda.
- Entregar, junto a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, los lotes con servicios ejecutados con su correspondiente título de propiedad, una vez finalizadas las obras y en buen estado de mantenimiento.

DI-2020-37113195-APN-SSPSYU#MDTYH



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- Implementar y gestionar un sistema de recupero de cuotas a ser pagadas por los adjudicatarios de las soluciones habitacionales otorgadas.
- Llevar adelante las acciones post obra que se convengan y monitorear el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.
- Realizar la rendición de cuentas de acuerdo a la dispuesto en el Decreto 782 de fecha 20 de noviembre de 2019.

Organismos Provinciales:

- Participar de jornadas de capacitación en políticas de suelo y de difusión de los programas y líneas de trabajo de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial.
- Responder la solicitud de información realizada por las áreas técnicas correspondientes acerca de la existencia y funcionamiento de Banco de Tierras a nivel provincial.
- Suscribir los convenios con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.
- Presentar los proyectos y, eventualmente, adecuarlos según las correcciones que se le indiquen, a los efectos de obtener la Constancia de Factibilidad Técnica, la Habilitación para Licitación, de corresponder, la Constancia de Factibilidad Financiera y la Constancia de Factibilidad de ocupación.
- Realizar sus mejores esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de esta línea de acción y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Crear una cuenta especial afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, donde recibirán los fondos para la adquisición de suelo (de corresponder) y/o el financiamiento de infraestructura.
- Entregar la información catastral de la que dispongan y que sea solicitada por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a fin de que la pueda utilizar para sus diferentes programas.
- En aquellos casos en que corresponda, llevar adelante los procesos licitatorios y/o el proceso de selección de cooperativas u organizaciones no gubernamentales legalmente constituidas para la ejecución de los trabajos de urbanización necesarios.
- Llevar adelante la ejecución y dirección de cada componente de esta línea del programa que se ejecute por administración, cumpliendo con las obligaciones acordadas.
- Realizar el seguimiento de los proyectos, así como la inspección de las obras o acciones, controlando su cumplimiento, cuando fuese ejecutado por empresas, cooperativas u otras personas jurídicas, notificando en forma oportuna a la Unidad de Gestión cualquier tipo de incumplimiento.
- Realizar las certificaciones de avance, actas de inicio y de final de obra de todos los proyectos incluidos en la presente línea del programa.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

- Elaborar informes sobre los proyectos convenidos con carácter de declaración jurada, incluyendo la recepción provisoria y definitiva de las obras.
- Fiscalizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico en materia laboral y de la seguridad social, riesgos del trabajo y de seguridad e higiene en el trabajo.
- Gestionar la confección de planos de mensura y subdivisión de los inmuebles y las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios con la constitución de derecho real de hipoteca en los casos que corresponda.
- Realizar censos, relevamientos, inscripciones, evaluaciones y selección de adjudicatarios, cuando corresponda, llevando adelante procesos públicos de oposición a la adjudicación.
- Adjudicar, cuando corresponda, los lotes con servicios, conforme los parámetros que se establezcan en el Manual de Ejecución de esta línea de acción, una vez ratificadas las adjudicaciones por la Unidad de Gestión.
- Emitir el acto administrativo de adjudicación que corresponda.
- Entregar, junto a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, los lotes con servicios ejecutados con su correspondiente título de propiedad, una vez finalizadas las obras y en buen estado de mantenimiento.
- Implementar y gestionar un sistema de recupero de cuotas a ser pagadas por los adjudicatarios de las soluciones habitacionales otorgadas.
- Llevar adelante las acciones post obra que se convengan y monitorear el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.
- Realizar la rendición de cuentas de acuerdo a la dispuesto en el Decreto 782 de fecha 20 de noviembre de 2019.

Organizaciones no Gubernamentales / Cooperativas:

- Presentar los proyectos y eventualmente adecuarlos según las correcciones que se indiquen, a los efectos de obtener la Constancia de Factibilidad Técnica.
- Realizar esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de esta línea de acción.
- Suscribir los convenios específicos con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y el Municipio o Provincia correspondiente.
- Entregar, junto a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, las soluciones habitacionales con su correspondiente título de propiedad, una vez finalizadas las obras y en correcto estado de mantenimiento.
- Llevar adelante las acciones post obra que se convengan y monitorear el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

Organismos e instituciones públicas financieras, nacionales, provinciales y/o municipales, fondos fiduciarios o entes del sector público nacional, provincial y municipal:

- Presentar los proyectos y eventualmente adecuarlos según las correcciones que se indiquen a los efectos de obtener la Constancia de Factibilidad Técnica, la Habilitación para Licitación, la Constancia de Factibilidad Financiera y la Constancia Factibilidad de Ocupación.
- Realizar sus mejores esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de esta línea de acción y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Crear una cuenta especial afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, donde recibirán los fondos para la adquisición de suelo (de corresponder) y/o el financiamiento de infraestructura.
- Suscribir los convenios específicos con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.
- Cuando corresponda, administrar financieramente, controlar y/o inspeccionar proyectos que no sean ejecutados por sí mismos.
- Llevar adelante los procesos licitatorios cuando corresponda.
- Llevar adelante un exhaustivo seguimiento y control de cumplimiento contractual de las obras convenidas, notificando en forma oportuna a la Unidad de Gestión respecto a cualquier tipo de incumplimiento.
- Realizar y visar las certificaciones de avance, actas de inicio y de final de todos los proyectos incluidos en la presente línea de acción.
- Gestionar la confección de planos de mensura y subdivisión de los inmuebles y las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios con la constitución de derecho real de hipoteca, si correspondiere.
- Entregar, junto a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, las soluciones habitacionales con su correspondiente título de propiedad, una vez finalizadas las obras y en correcto estado de mantenimiento.
- Instrumentar y gestionar, en acuerdo con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, el recupero de cuotas y su posterior reinversión en soluciones habitacionales, según los parámetros que establezca el convenio específico y la reglamentación vigente.
- Llevar adelante las acciones post obra que se convengan y monitorear el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.
- Realizar la rendición de cuentas de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 782 de fecha 20 de noviembre de 2019.

Oferentes de tierra para urbanizar: los que ofrezcan tierra en el marco de los llamados a licitación o concursos (el que garantice la mayor concurrencia) que organice la Provincia o Municipio al efecto.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

Contenidos y estructura del reglamento particular:

Aspectos financieros y presupuestarios

Los recursos presupuestarios se asignarán en función de criterios de equidad y solidaridad, dando prioridad a la búsqueda del mejoramiento de la calidad de vida e igualdad de oportunidades en todo el territorio nacional, a fin de fomentar el arraigo. Se utilizarán para ello indicadores poblacionales asociados al déficit habitacional, los niveles de desocupación, la mano de obra ocupada en la obra pública, entre otros.

Asimismo, a fin de incentivar la aplicación por parte de los gobiernos locales de instrumentos urbanísticos para mejorar el acceso al suelo del conjunto de la población, se tendrá en cuenta en la definición de los criterios de asignación la utilización de instrumentos reguladores del mercado de suelo como un indicador importante.

Montos máximos financiables:

Los montos máximos a financiar para los proyectos presentados por los solicitantes, serán los establecidos por la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y se aplicarán al momento de otorgar la correspondiente Constancia de Factibilidad Técnica.

Financiamiento compartido:

El financiamiento de los proyectos deberá ser compartido entre la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los Entes Ejecutores, debiendo estos últimos financiar por lo menos un 15% del monto total del proyecto. Esta modalidad podrá exceptuarse en situaciones de emergencia y en los casos en que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, previa evaluación del proyecto, determine la excepción.

Los montos a financiar no incluirán el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes Provinciales o Municipales, para los que será solicitada la exención y, en caso de no lograrlo, los importes por dichos conceptos serán afrontados por los Entes Ejecutores.

Recupero de cuotas:



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

Los Entes Ejecutores serán los encargados de implementar y gestionar el sistema de recupero de cuotas, a ser pagadas por los adjudicatarios en forma mensual y consecutiva.

Las condiciones para el otorgamiento de los financiamientos a cada hogar, el destino y disposición de los fondos, los mecanismos de información y rendición de cuentas serán establecidos en el Manual de Ejecución de esta línea del programa.

Aspectos financieros y presupuestarios:

A definir en el Manual de Ejecución.

Indicadores para la definición de metas de la línea del programa

Los indicadores del Programa Nacional de Producción de Suelo son las siguientes:

Proyectos ejecutados: se refiere a los proyectos de lotes con servicios que se ejecutaron en un todo de acuerdo con los convenios suscriptos.

Lotes con servicios generados: se refiere a la cantidad de lotes con servicios terminados, cuyo funcionamiento se encuentra habilitado por el correspondiente organismo o empresa prestadora.

Hogares adjudicatarios con título: hogares adjudicatarios de un lote con servicio que recibieron el título debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Ciclo de los proyectos

Esta línea del programa se instrumentará en base a los lineamientos fijados en el presente Anexo, el Manual de Ejecución que se apruebe, las normas complementarias que se dicten y los convenios suscriptos.

Los proyectos a ser financiados por esta línea comprenderán las siguientes fases:

- a) Fase de evaluación y aprobación de los proyectos.
- b) Fase de ejecución, seguimiento y control.
- c) Fase de Cierre.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

Primera fase: de evaluación y aprobación de los proyectos.

Presentación de una solicitud de financiamiento

Los solicitantes podrán presentar proyectos ante la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, mediante nota de solicitud de financiamiento en la cual deberán incluir la información y la documentación específica necesaria según se establezca en el Manual de Ejecución de esta línea de acción.

Fundamentos de la solicitud

La especificidad de los proyectos para los que se solicita financiación deberá estar adecuadamente justificada por los Solicitantes según los lineamientos del Manual de Ejecución de esta línea de acción, en base a datos fehacientemente comprobables, teniendo en cuenta para su dimensionamiento el déficit habitacional cuantitativo y la demanda de suelo de la localidad o localidades donde se prevé llevar adelante el proyecto.

Marco de gestión de los proyectos

Los proyectos a financiar se podrán gestionar mediante alguna de las siguientes modalidades:

- a) Por administración del Ente Ejecutor;
- b) Por Licitación Pública o Concurso;
- c) Por cooperativas.

Criterios para el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica

La Unidad de Gestión, en articulación con las diferentes áreas de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, procederá a evaluar cada proyecto de acuerdo a los criterios que se establezcan en el Manual de Ejecución, verificando los aspectos urbanísticos, ambientales, sociales, dominiales, constructivos, financieros y su adecuación a los montos máximos financiables vigentes.

Analizada la documentación técnica que presente el Solicitante, en caso de obtener un informe favorable de la Unidad de Gestión, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo generará un expediente de proyecto y 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.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

Criterios para otorgar la habilitación para licitar

El otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Financiera por parte de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, habilitará la firma del convenio específico.

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

Para los proyectos a ejecutar por administración: la Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentado el presupuesto desagregado, además de la documentación relativa a la designación del Responsable Técnico, cuyo perfil y antecedentes será evaluada por la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.

Para los proyectos a ejecutar por licitación de obra y ejecución por empresa: la Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentada la siguiente documentación con carácter de declaración Jurada:

- Fecha de apertura de la licitación.
- Monto del 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.

Para los proyectos a ejecutarse por cooperativas: la Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentado el presupuesto desagregado, además de la documentación relativa a la designación del Responsable Técnico de proyecto, cuyo perfil y antecedentes será evaluado por la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

Firma del convenio específico

Obtenida la Constancia de Factibilidad Financiera, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo promoverá la firma de un convenio específico, en el cual se definirán 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.
- EL plazo de obra.
- La metodología a ser utilizada para la redeterminación de precios.
- Las características que deberá tener la rendición de cuentas, que será en base a lo dispuesto en el Decreto N° 782, de fecha 20 de noviembre de 2019.
- La frecuencia de presentación de cronogramas actualizados de ejecución del proyecto.
- La obligación de dar publicidad al listado de adjudicatarios del proyecto, en caso que corresponda, y el establecimiento de un mecanismo de oposición.
- La obligatoriedad de adjudicar los lotes con servicios, en caso que corresponda, en un plazo que no podrá superar los CIENTO OCHENTA (180) días de iniciada la ejecución del convenio específico y registrarlos en la Base Única de Beneficiarios (BUB).
- La acreditación de la instalación del cartel de obra acordado con la presentación del primer certificado de avance de obra.
- La escrituración de los lotes con servicios se realizará con la Escribanía General de Gobierno de la Nación, con las Escribanías de Gobierno Provinciales o por convenio con el Consejo Federal del Notariado y/o con los Colegios de Escribanos Provinciales.
- Modalidad de recupero de los fondos y destino de los mismos.

Anticipos y modalidad de las transferencias financieras

- En cada convenio específico se definirá el anticipo financiero a otorgar, el cual podrá alcanzar hasta el QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total acordado en dicho convenio. El saldo restante del proyecto se transferirá contra certificación mensual y descuento proporcional del anticipo financiero.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- La transferencia de los fondos para la adquisición de suelo y/o la ejecución de las obras de infraestructura se realizará a una cuenta especial a crear por el Ente Ejecutor, la que estará afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- La transferencia de los fondos para la adquisición de suelo sólo se realizará con la previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación o los organismos oficiales de tasación provincial o local.
- Cuando el suelo donde se desarrolle el proyecto de lotes con servicios se adquiera con fondos provenientes del Programa Nacional de Producción de Suelo, las escrituras traslativas de dominio que se realicen a favor de provincias y municipios deberán contener una restricción al dominio de la que surja lo siguiente: *“El presente inmueble ha sido adquirido con fondos nacionales en el marco del Plan Nacional de Suelo, creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. En caso que el Ministerio no priorice la ejecución de un proyecto, previo a disponer de los inmuebles, el municipio o provincia deberá notificar fehacientemente al Ministerio sobre el proyecto que pretende realizar en los mismos, debiendo informar el listado de personas o familias adjudicatarias y las condiciones en que se generó dicha adjudicación, acompañando copia de los actos administrativos que lo corroboren”*.

Segunda fase: de ejecución, seguimiento y control de los proyectos.

Suscripto el convenio específico, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo promoverá el pago del primer desembolso, comenzando, a partir de dicha transferencia, la etapa de ejecución del proyecto.

Inicio del proyecto

La ejecución del proyecto deberá iniciarse en un plazo no superior a los TREINTA (30) días a contar desde la fecha de transferencia del primer desembolso. La falta de inicio en dicho plazo dará derecho a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo a resolver el convenio específico y exigir la devolución de los fondos transferidos, sin necesidad de intimación previa a los Entes Ejecutores.

Política comunicacional

Los Entes Ejecutores deberán coordinar todas las acciones comunicacionales que se lleven adelante durante la ejecución del proyecto con la Unidad de Gestión, estando obligados a brindar toda la información que se le requiera para ser publicada y difundida, la que deberá ser provista por el medio que se indique.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

Todas las piezas de comunicación deberán incluir el logo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, de acuerdo a los lineamientos que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo establezca.

Adjudicación de los lotes con servicios

La adjudicación de las soluciones habitacionales se sujetará a las especificaciones del Manual de Ejecución de esta línea de acción y requerirá la revisión previa de la Unidad de Gestión.

No podrá ser causal de exclusión de ningún hogar como adjudicatario cuestiones de raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica desfavorable, condición social o caracteres físicos.

Los adjudicatarios o cualquier otro miembro mayor del grupo familiar declarado no deberán ser propietarios de otra vivienda o lote, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional, o beneficiario de un crédito habitacional otorgado por cualquier organismo público, siendo obligatorio para los Entes Ejecutores 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).

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat gestionará la Base Única de Beneficiarios (BUB), siendo obligación de los Entes Ejecutores ajustar los modos y criterios de selección a las especificaciones que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo establezca.

Control de avances, calidad constructiva y cumplimiento de las obligaciones emergentes del convenio específico

La Unidad de Gestión deberá realizar 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, los cuales 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 especial a crearse, destinataria de los desembolsos de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo respecto al período de tiempo que le fuese requerido.
- Auditorías técnicas independientes, en caso de detectarse anomalías en la calidad de las infraestructuras.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- Actualización o remisión de certificados de factibilidad de provisión de servicios.
- Copias autenticadas de actas, partes o libros de obra.
- Listado de pre adjudicatarios y/o adjudicatarios de los lotes con servicios, cuando corresponda, con la información que de cada uno de ellos se requiera.
- Cualquier otra documentación pertinente necesaria para el control de la ejecución de los proyectos.

Modificación del proyecto

Solo por circunstancias imprevistas y debidamente justificadas podrán modificarse aspectos técnicos del proyecto o ampliarse su plazo de ejecución. Las eventuales modificaciones técnicas o ampliaciones de plazo sólo podrán realizarse con la previa aprobación de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, previo informe favorable de la Unidad de Gestión.

Rescisión o cesión del contrato de ejecución de proyectos

Cuando los proyectos sean ejecutados por terceros contratados mediante el procedimiento de Licitación Pública y el Ente Ejecutor resuelva o ceda el contrato, se deberá solicitar la aprobación previa de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, indicando para ello las razones por las cuales se resuelve o cede el contrato y acreditando el cumplimiento de todos los pasos legales previstos en el pliego licitatorio y en la normativa aplicable al efecto.

Suspensión del financiamiento o resolución del convenio particular

De verificarse la existencia de atrasos injustificados que superen el VEINTE POR CIENTO (20%) del avance acumulado planificado para los proyectos o el incumplimiento de las cláusulas del correspondiente convenio particular, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo podrá suspender el financiamiento hasta tanto se regularice la situación o eventualmente resolver el convenio específico. En este último caso, el Ente Ejecutor deberá, en forma inmediata, presentar a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo una rendición de cuentas y restituir los montos no invertidos en los proyectos convenidos más los intereses que pudieren corresponder, así como abonar los daños y perjuicios que correspondan.

Metodología de rendición de cuentas



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

Los fondos que se transfieran en el presente Programa quedan sujetos a su rendición de cuentas documentada de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 782 de fecha 20 de noviembre de 2019

Tercera fase: de cierre.

Finalizadas las obras y antes de la entrega de los lotes con servicios a los adjudicatarios, los mismos deberán ser inspeccionadas por la Unidad de Gestión a fin de otorgar la Factibilidad de Entrega. Este documento será entregado previa certificación del cumplimiento de las obligaciones descriptas en el convenio específico y verificada la provisión de los correspondientes servicios domiciliarios. Asimismo, deberá estar asegurada la entrega de los correspondientes títulos de propiedad a los hogares adjudicatarios.

Manual de ejecución

La Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo redactará y aprobará el Manual de Ejecución de la presente línea del programa, en el cual se ampliarán los aspectos contenidos en el presente Reglamento Particular, siendo este de cumplimiento obligatorio para la presentación de solicitudes de financiamiento y para el desarrollo de las demás acciones previstas en la presente línea de acción.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2020 - Año del General Manuel Belgrano

Hoja Adicional de Firmas
Anexo Disposición

Número: DI-2020-37113195-APN-SSPSYU#MDTYH

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 9 de Junio de 2020

Referencia: ANEXO I Disposición SSPSyU PNASU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2020.06.09 13:59:06 -03:00

Juan Luciano Scatolini
Subsecretario
Subsecretaría de Política de Suelo Y Urbanismo
Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2020.06.09 13:58:01 -03:00