



Plan Nacional
de Vivienda

PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

Secretaría de Vivienda



Ministerio del Interior,
Obras públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

1. VIVIENDA NUEVA URBANA O RURAL

Viviendas unifamiliares o unidades funcionales a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal. Superficie Mínima cubierta : 27 m².

El 5% de las viviendas serán destinadas a personas con alguna discapacidad, tal como se establece en la ley 26.182.

2. VIVIENDA EN OBRA A RECUPERAR

Terminación de 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.

3. VIVIENDA PARA RELOCALIZACIÓN

Viviendas nuevas para proyectos de regularización de villas o asentamientos precarios, asociado a un proyecto de urbanización integral del barrio. El número de hogares a ser relocalizados a las viviendas nuevas surgirá de un relevamiento de los hogares afectados directamente por el proceso urbanización.

4. MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA

Ampliación de viviendas, dotación, reparación y/o completamiento de instalaciones, refacciones de viviendas o terminaciones.

Podrán presentarse proyectos de hasta 100 mejoramientos.

5. REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Puesta en valor, acondicionamiento y refuncionalización de conjuntos habitacionales, construidos a través de fondos del Estado, que se encuentran habitados, y en deterioro de las viviendas, del entorno urbano inmediato y de la calidad de vida de las familias que las habitan.

6. UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA

Unidades habitacionales provisorias y viviendas definitivas, destinadas a atender hogares damnificados por una emergencia derivada de contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos.

Se podrán financiar Unidades complementarias que funcionarán como espacios comunes e Infraestructura, tales como cocina y sanitarios.

7. LOTES CON SERVICIO

Generación de lotes con servicio de carácter urbano. Garantizando conexión a servicios básicos e infraestructura y seguridad jurídica en la tenencia de los lotes a favor de los adjudicatarios.





Plan Nacional
de Vivienda

COMPONENTES DE LOS PERFILES DE PROYECTO

APTITUD SOCIAL

APTITUD URBANÍSTICA

APTITUD CONSTRUCTIVA

APTITUD DOMINIAL

ADECUACIÓN FINANCIERA



Ministerio del Interior,
Obras públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

APTITUD SOCIAL

BENEFICIARIOS

Hogares residentes en todo el territorio nacional, con **ingresos de hasta 2 Salarios Mínimos, Vitales y Móviles**.

Para el caso de Chubut, La Pampa, Neuquén, Río Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego, se tomará como indicador 2 Salarios Mínimos, Vitales y Móviles más un 25%.

Para los casos de **emergencias**, aquellos hogares que fueran damnificados y estén registrados en listados oficiales. En estos casos podrán incluirse hogares cuyos ingresos no superen los **3 salarios Mínimos, Vitales y Móviles** con un más del 25% para las provincias de la Patagonia.

El Solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Vivienda, el **listado de pre adjudicatarios** dentro de los **180 días de iniciada la obra**.

Para los casos en que los beneficiarios surjan de una **demandas relevadas** (emergencia, relocalización) el listado se presentará al **momento de realizar la solicitud de financiamiento**.

En todos los casos se deberá indicar cómo se identificó a los futuros beneficiarios y cómo se los seleccionará con acuerdo al **perfil social**.



RECUPERO DE LOS MONTOS FINANCIADOS

Deberá existir un sistema de **recupero** de cuotas a ser pagadas por los adjudicatarios, siendo obligatoria la reinversión del total de los fondos recaudados en **nuevos proyectos**.

Las cuotas no podrán superar **el 20% de los ingresos mensuales** de los hogares adjudicados. El total de cuotas no podrá superar las **360 cuotas**, disponiéndose como método de ajuste la variación que se verifique en el Salario Mínimo Vital y Móvil.

Se deberán establecer los **montos a ser recuperados** por cada beneficiario y los **montos** que se otorguen **en carácter de subsidio** no reintegrable.

ACCIONES DE PROMOCIÓN SOCIAL

Se presentará un **plan de trabajo** en el que se establezcan las **acciones de promoción social** a realizar, a contar desde el inicio de las obras.

Deberá brindar información sobre el **equipo técnico** social que se dispondrá para la ejecución de dicho plan de trabajos.



APTITUD URBANÍSTICA

MARCO URBANÍSTICO

Localización de los terrenos dentro o **próximos al tejido urbano** existente. Cumpliendo con las **normas y planes municipales y/o provinciales**.

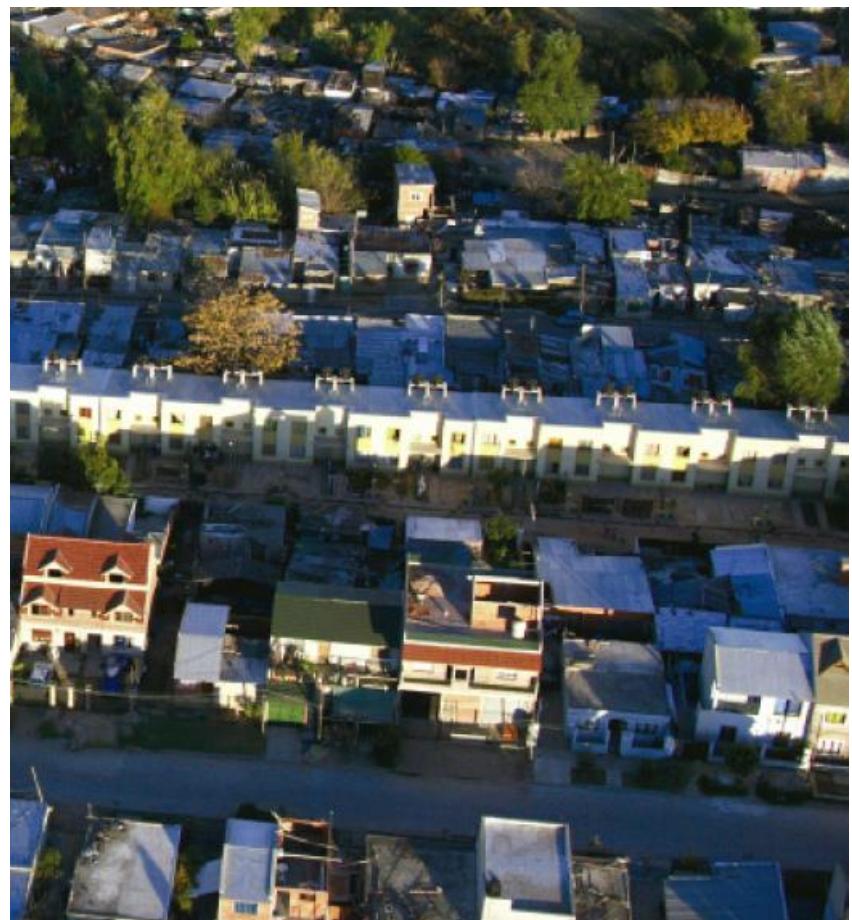


INFRAESTRUCTURA INTEGRAL Y GENERACIÓN DE SUELO

El monto a financiar para este ítem **no debe superar el 20% del Monto Máximo Financiable** establecido para las viviendas nuevas.

Se financiará Accesibilidad vial y peatonal, Agua corriente, Desagüe cloacal, Desagües pluviales, Energía eléctrica, Alumbrado, Gas, Obras básicas de equipamiento barrial.

Para proyectos de **Mejoramiento Habitacional**, se podrá solicitar financiamiento de obras de infraestructura y complementarias **sólo en caso de que los mejoramientos se encuentren agrupados**.



EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Plano de la **localización de los equipamientos cercanos** (educación, salud, seguridad, comercial, etc) en relación al terreno elegido.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Se deberá disponer de las **Factibilidades vigentes** de los servicios de Agua potable, Desagües cloacales, Energía eléctrica y Gas natural, emitidas por los entes prestatarios, que indiquen el punto de conexión a la red existente.



CONDICIONES EXCLUYENTES Se deberá cumplir con estos tres requisitos para la evaluación **Certificado de no inundabilidad y anegamiento**.

Emitido por la **autoridad provincial** competente

Certificación ambiental. Que garantice la inexistencia de pasivos ambientales o perturbaciones en el entorno.

Título bajo dominio perfecto.



DIMENSIONAMIENTO

La **cantidad de viviendas a solicitar** por proyecto deberá responder a **indicadores poblacionales** asociados al déficit habitacional, el crecimiento esperado, la cantidad de habitantes, la emergencia, entre otros.



SUPERFICIE MÁXIMA

Podrán financiarse soluciones habitacionales de hasta 75 m² en la Patagonia y 70 m² en el resto del país, siempre que el **promedio** no supere los **60 m²** y los **55 m²** respectivamente.



DISEÑO

El diseño deberá cumplir en 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 viviendas en lote individual, deberá contemplar el posible **crecimiento** de más dormitorios, o la expansión del estar.

(Estandares Rev 19-05-2017)



EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA ENVOLVENTE

Transmitancia Térmica: El valor de "K" del muro exterior y techo deberá ser igual o inferior al máximo establecido en la Norma IRAM 11605 para el **Nivel B**, según la Resolución 9/2017 de la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat.

(Guía de Cálculo Transmitancia Térmica - IF-2018-66359540-APN-DNASYF%MI)



SUSTENTABILIDAD

Los proyectos deberán incorporar el **Sistema Solar Térmico para Agua Caliente Sanitaria**.

En los casos que el proyecto contemple la red de **alumbrado público**, ésta deberá ser **LED**.

(Exigencia Mínima de Sustentabilidad IF-2018-51237809-APN-DNASYF%MI)

TECNOLOGÍA

En caso de utilizar **sistemas constructivos no tradicionales**, se deberá contar con el Certificado de Aptitud Técnica (**CAT**) otorgado por el área de Tecnología.

El Sistema de Construcción de **Entramado de madera** y el **Steel Framing** se establecieron como **Sistemas Constructivos Tradicionales**.



APTITUD DOMINIAL

SITUACIÓN DOMINIAL DEL INMUEBLE A APLICAR

El Solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial del inmueble que será afectado al proyecto.

La misma no debe comprometer la transferencia de los inmuebles a favor de los beneficiarios mediante el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio en forma temprana.

DOCUMENTACIÓN

- **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** que demuestre la posibilidad de una futura escrituración de 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.

ESTRATEGIA PARA LA ADECUACIÓN DOMINIAL

Se deberá describir la estrategia, **pasos y tiempos**, para posibilitar la futura escrituración a favor de los adjudicatarios del proyecto, estableciéndolo en un **plan de trabajos**.

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



TRÁMITE A DISTANCIA

El único medio para solicitudes de financiamiento del Plan Nacional de Vivienda será a través de la plataforma digital TAD (Trámites a Distancia).

(ME-2018-32184490-CO TAD, Instructivo TAD)



MONTO MAXIMO FINANCIABLE

Se financiará, en concepto de **vivienda nueva**, los **montos máximos** establecidos mediante Resolución de la Secretaría de Vivienda.

Para casos de **viviendas destinadas a discapacitados**, el financiamiento puede **superar en un 10%** al previsto como monto máximo.



Para el caso de **mejoramientos**, se financiará hasta un valor máximo equivalente al **30%** del monto financiable para viviendas nuevas.

Para los casos de proyectos de **regularización en asentamientos**, se financiará el **valor por m²** de los establecidos, en función del proyecto.



COFINANCIAMIENTO

El Ente Ejecutor deberá financiar una **contraparte** correspondiente a **1/3 del monto total del proyecto**. A excepción de proyectos de emergencia.

La inversión correspondiente al Estado Nacional se efectivizará luego de ejecutado el financiamiento a cargo del ente ejecutor.

MODALIDAD DE EJECUCIÓN

“**Licitación** pública y ejecución por empresa”, “**Administración**”, y “Ejecución por **cooperativas**”. Por Administración o por Cooperativas para proyectos iguales o inferiores a 50 viviendas, con excepción de los casos de emergencia.

CÓMPUTOS Y PRESUPUESTOS

La solicitud deberá contener los **cómputos y presupuestos detallados** para cada rubro de la obra, especificando la **fecha** a la que fueron realizados.

El financiamiento a asumir por el Estado Nacional, no incluirá el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes provinciales o municipales.

