

## ANEXO

### MANUAL DE EJECUCIÓN PROGRAMA RECONSTRUIR

#### Índice

#### 1.- Objeto

#### 2.- Lineamientos generales

##### 2.1 Alcance de los proyectos

##### 2.2 Modalidad de ejecución

##### 2.3 Adecuaciones de proyectos

#### 3.- Parámetros para la priorización de proyectos

#### 4.- Montos máximos financiables

#### 5.-BENEFICIARIOS Y RECUPERO

##### 5.1Entes Ejecutores.

###### 5.1.1. Implementación.

###### 5.1.2. Cuotas.

###### 5.1.3. Cuenta Recaudadora.

##### 5.2. Secretaría.

###### 5.2.1. Acta acuerdo.

###### 5.2.2. Gestión

#### 6.- Documentación y requisitos para la presentación de proyectos

##### 6.1. Financiamiento solicitado

##### 6.2 Modalidad de gestión de los proyectos

###### 6.2.1 Obras por selección de co-contratante

###### 6.2.2 Obras por administración del Ente Ejecutor

##### 6.3 Situación dominial de los inmuebles a aplicar

##### 6.4 Aptitud urbanística

6.4.1 Características del inmueble

6.4.2 Marco urbanístico

6.4.3 Infraestructura, servicios y obras complementarias.

6.4.4 Tipología edilicia

6.4.5 Condiciones de habitabilidad

6.4.6 Memoria técnica de las viviendas

7.- Informe de estado de obra.

8.- Ciclo de los proyectos.

8.1 Fase de evaluación y aprobación de los proyectos

8.1.1 No Objeción Técnica

8.1.1.1 Obras por selección de co-contratante

8.1.1.2 Obras por administración del Ente Ejecutor.

8.1.2 No Objeción Financiera

8.1.2.1 Obras por selección de co-contratante.

8.1.2.2 Obras por Administración del Ente Ejecutor y por adenda con continuidad de contratista

8.2 Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento

8.3 Pago de anticipo financiero y certificados subsiguientes

8.4. Fase de ejecución, seguimiento y control

8.5 Fase de cierre

9.- Unidad de Gestión.

1.- OBJETO

El presente Manual de Ejecución tiene por objeto precisar y describir con mayor detalle los aspectos técnicos y procedimientos a seguir contenidos en el REGLAMENTO PARTICULAR del Programa Nacional de Finalización de Viviendas, denominado "PROGRAMA RECONSTRUIR", creado por Resolución N° 99/2021 y modificatorias del entonces MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

## 2.- LINEAMIENTOS GENERALES

Los proyectos de Terminación de Viviendas y sus infraestructuras asociadas, conforme las pautas establecidas en el Reglamento Particular del Programa Reconstruir, aprobado por Resolución N° 99/21 y modificatorias, se desarrollarán a partir de los siguientes lineamientos:

### 2.1 Alcances de los proyectos

Los proyectos a desarrollar en el marco del Programa estarán orientados a finalizar los proyectos de origen, que se promueven para su reactivación, tal como fueran proyectados oportunamente, respetando cantidades, dimensiones y las características constructivas de las viviendas. De igual forma se desarrollarán los proyectos de la infraestructura asociada a las viviendas, en aquellos casos en que el proyecto de origen las hubiera contemplado para su financiamiento.

Los proyectos serán presentados ante el Ministerio por la cantidad de viviendas a reactivar, descontando aquellas unidades del proyecto de origen que se encuentren finalizadas, como así también aquellas que, por razones suscitadas durante la paralización del proceso constructivo, no sea posible su terminación.

### 2.2 Modalidad de ejecución

El solicitante podrá presentar ante el Ministerio, la finalización de proyectos encuadrados en el Programa, en etapas y/o distintos procesos de contratación o modalidades de ejecución, según resulte más operativo para la finalización de las obras en tiempo y forma, independientemente de la modalidad impulsada en el proyecto de origen.

En el marco de lo expuesto, el Ministerio gestionará Convenios de Financiamiento o co financiamiento independientes para la ejecución de cada etapa, una vez cumplidas las correspondientes aprobaciones técnicas y financieras.

### 2.3 Adecuaciones de proyectos

Los solicitantes podrán solicitar al Ministerio que, en carácter de excepción, se autorice la aprobación de proyectos, que presenten adecuaciones a los oportunamente impulsados, en tanto se fundamenten en las siguientes consideraciones:

- Implantación: En casos de imposibilidad material y certificada, de finalizar la construcción de los proyectos en la localización prevista, los solicitantes podrán proponer localizaciones alternativas, dentro del área de influencia del proyecto y que cumplan al menos con iguales condiciones urbanísticas y técnicas para su desarrollo.

- Materialidad: En casos de expresa justificación, los solicitantes podrán proponer alternativas de sistemas constructivos diferentes a los originalmente impulsados, ya sea por falta o dificultosa disponibilidad de insumos o con el objetivo de brindar una mejora en la solución habitacional y disminuir los plazos de ejecución y entrega efectiva de las viviendas. Serán aceptables alternativas de sistemas constructivos que cuenten con certificados de aptitud técnica y cuyo costo final de construcción, por metro cuadrado, se encuentre dentro de los montos máximos financiados, establecidos por Autoridad de Aplicación.

- Habitabilidad: El solicitante podrá presentar alternativas proyectuales que mejoren la habitabilidad de las viviendas y el conjunto habitacional, en tanto dichas adecuaciones no modifiquen la escala del proyecto, en cuanto a superficies, presupuestos estimados y cantidad de soluciones habitacionales. Dichas propuestas deberán presentarse acompañadas de un informe técnico y social, certificado por los responsables del solicitante.

### 3.- PARÁMETROS PARA LA PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS

El universo de los proyectos elegibles para el Programa se define en las condiciones establecidas en su Reglamento Particular.

En dicho marco y de resultar necesario a los fines de la asignación y ordenamiento temporal de los recursos presupuestarios, la Unidad de Gestión priorizará, en particular:

- Los proyectos destinados al cumplimiento, en materia habitacional, de la manda judicial de la causa "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/daños

y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza –Riachuelo).

- Proyectos destinados al reasentamiento de familias en situación de riesgo sanitario y/o asociados a procesos de urbanización de barrios precarios u otras causales que

requieran una rápida intervención en materia habitacional.

- Proyectos con un mayor grado de avance físico en proceso de deterioro o expuestos a ocupación informal en condiciones de precariedad habitacional.

- Los proyectos con mayor impacto productivo, social y urbano, teniendo en cuenta el grado de consolidación del entorno, la densidad demográfica, los riesgos ambientales a los que está sometido el área, intervención como parte de un proyecto estratégico local y los impactos positivos que la intervención podría generar en el entorno urbano y social.

#### 4.- MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES

Bajo las líneas de acción del Programa “Finalización de Obras de Vivienda Paralizadas” y “Construcción de Viviendas Proyectadas sin Inicio”, se financiarán o cofinanciarán obras de construcción y terminación de viviendas o unidades funcionales, que no superen los montos máximos por metro cuadrado establecidos por la Autoridad de Aplicación, los cuales serán definidos regionalmente y serán susceptibles de actualizarse cuando las circunstancias lo requieran.

En el caso de obras de terminación de viviendas, el monto máximo financiable se aplicará como tope, al proporcional en metros cuadrados del saldo de obra declarado por el solicitante en el formulario de presentación del proyecto.

Estos montos incluyen los rubros necesarios para la construcción de la unidad de vivienda y/o conjunto de viviendas, los costos relativos a los gastos generales, honorarios profesionales relacionados con la dirección y/o inspección de la obra, impuestos y/o gravámenes nacionales y beneficios empresariales.

En los casos que los proyectos a finalizar hubieran contemplado obras de infraestructuras asociadas a las viviendas y que las mismas no se hayan concluido, las tareas necesarias para su habilitación al uso podrán ser solicitadas como parte de las obras a finalizar. Estas obras no serán consideradas para del cálculo del monto máximo financiable o cofinanciable.

Los montos a financiar o cofinanciar en el presente Programa, no incluirán el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes Provinciales o Municipales, debiendo ser afrontados por los Entes Ejecutores.

## 5.- BENEFICIARIOS Y RECUPERO

### 5.1. Entes Ejecutores.

#### 5.1.1. Implementación.

El Recupero será implementado y gestionado por los Entes Ejecutores, definidos como tales según los respectivos Reglamentos Generales y Manuales de los programas vigentes en la órbita de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, HÁBITAT Y VIVIENDA del MINISTERIO DE ECONOMÍA, correspondientes a los Convenios suscriptos en el marco de dichos programas.

El recupero será llevado a cabo en cuotas mensuales y consecutivas a ser abonadas por los adjudicatarios que reciban en propiedad las soluciones habitacionales o lotes, a fin de contribuir con la reinversión obligatoria de los fondos recaudados en nuevos proyectos de vivienda o suelo, según corresponda.

#### 5.1.2. Cuotas.

En todos los casos el valor de las cuotas y la cantidad de las mismas se determinará en proporción a los ingresos del grupo familiar beneficiario y serán expresados en Unidades de Vivienda (UVIs) – Ley Nº 27.271- que publica el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. La cuota no podrá superar el equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del ingreso mensual familiar, ni tampoco podrá establecerse un plazo de pago superior a la vigencia del Fideicomiso, en el caso de que el proyecto haya sido financiado por alguno de los Fideicomisos vigentes.

#### 5.1.3. Cuenta Recaudadora.

Cada Ente Ejecutor deberá, dentro de los TREINTA (30) corridos de producida la recaudación de las cuotas, transferir los montos en ese concepto a través del procedimiento

e-Recauda, cuando los fondos sean financiados por el Tesoro Nacional, o a la cuenta que determine el Fiduciario en los casos que el financiamiento provenga del Fideicomiso vigente.

## 5.2. Secretaría.

### 5.2.1. Acta acuerdo.

La secretaría de desarrollo territorial, hábitat y vivienda, suscribirá con el Ente Ejecutor un acta donde conste, en forma no taxativa, lo siguiente:

- Partes intervinientes.
- Convenios suscriptos a recuperar.
- Monto total de recupero.
- Plazo de recupero.
- Cantidad total de viviendas.
- Listado de beneficiarios.
- Sistema de recupero seleccionado por el Ente Ejecutor.
- Información de la Cuenta Recaudadora del Ente Ejecutor.
- Información de la Cuenta Fiduciaria donde se transferirán los montos correspondientes al recupero.
- Compromiso de realizar las transferencias dentro del plazo fijado en el punto 5.3.

### 5.2.2. Gestión.

La SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL, HÁBITAT Y VIVIENDA en su carácter de Fiduciante de los Fideicomisos Vigentes realizará las gestiones necesarias y conducentes a los efectos de instruir a los fiduciarios de éstos, a la apertura de las cuentas necesarias para la recepción de los fondos provenientes de las cuotas mensuales recaudadas por los Entes Ejecutores, y a su vez gestionará a través de los mencionados Fideicomisos su reinversión y seguimiento de acuerdo con el destino original de los fondos.

## 6. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El solicitante deberá presentar el proyecto y la solicitud de financiamiento, a través del

Formulario F001 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo al modelo que obra en el presente, y acompañar, de corresponder, junto con la presentación del proyecto, la documentación solicitada en el mismo.

Los requerimientos detallados deberán ser presentados por el solicitante en carácter de Declaración Jurada incorporando la documentación respaldatoria necesaria.

De existir compromisos de contrapartida local, deberá obrar su formalización y/o la documentación respaldatoria que acredite su cumplimiento en tiempo y forma.

Complementariamente a los lineamientos del Programa, los solicitantes deberán ajustar los proyectos y la documentación a las normas nacionales, provinciales y municipales aplicables, como responsable del proyecto y comitente de las obras.

#### 6.1 Financiamiento solicitado

El Solicitante deberá completar la información en la matriz identificada como “costos de los componentes y productos” del formulario F001, en la que se detallarán los productos del componente vivienda e infraestructura integral (de corresponder), cuyo financiamiento o cofinanciamiento se requiere, indicando cantidad solicitada, unidad de medida y el monto unitario y total en pesos.

En el caso de obras de Infraestructura integral y generación del suelo, no incluidas en el Financiamiento o cofinanciamiento del Programa, indicar aquellas que financiará el solicitante.

Los montos de los componentes a financiar o cofinanciar por por el Estado Nacional deberán estar acompañados de cómputo y presupuesto de acuerdo con los siguientes criterios:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado o cofinanciado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat con un grado de detalle que permita una adecuada evaluación de costos.
- No se financiará o cofinanciará ningún rubro que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto.



- Los impuestos, tasas y contribuciones provinciales o municipales no deberán estar incluidas ya que no serán financiadas o cofinanciadas por la Autoridad de Aplicación.

El solicitante deberá presentar el Plan de trabajo de las obras 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.

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

El Plan de trabajo y Curva de inversión es condición para la emisión de la No Objeción Financiera; su no presentación imposibilitará la prosecución del trámite.

#### 6.1.1. Cofinanciamiento.

El cofinanciamiento se dará en los casos en que el Ente ejecutor además de los componentes “Infraestructura integral y generación del suelo” decida a través de fondos propios o de terceros, financiar parte de las obras previstas en el marco del presente Programa.

En los casos de cofinanciamiento deberá presentarse a su vez, un cómputo métrico y presupuesto global distinguiendo los ítems y montos a ser financiados por el Estado Nacional y por el Ente Ejecutor correspondientemente.

Las obras previstas dentro del cofinanciamiento por el Estado Nacional y desarrolladas en el marco del PROGRAMA RECONSTRUIR, será destinadas a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el programa y con recupero.

#### 6.2 Modalidad 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:

##### 6.2.1 Obras por selección de co-contratante

El solicitante no podrá incluir en los pliegos a utilizar en el proceso de selección de cocontratante (licitación pública, licitación privada, concurso de precios, etc.), cláusulas que restrinjan la participación empresaria, salvo las adecuadas para garantizar la sustentabilidad del proyecto. A su vez, deberá publicar a su costo el llamado a licitación, de acuerdo a normativa local.

El solicitante deberá adjuntar un Pliego similar al del llamado a licitación o formato administrativo de contratación de obras a ser utilizado de acuerdo con la reglamentación vigente.

El solicitante deberá incluir en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares los siguientes artículos:

- **PRECIO DEL CONTRATO:** El precio total del Contrato se establecerá tomando el monto de la adjudicación en pesos y su equivalente a Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271 y 27.397). Dicho precio será determinado en oportunidad de emitirse la No Objeción Financiera (NOF) por parte del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha del acto de apertura de las ofertas.

- **CERTIFICACION DE AVANCE DE OBRA Y PAGO.** Los avances de obra se certificarán tomando como referencia el valor de la UVI correspondiente al último día del mes a certificar, siempre que hubiese alcanzado como mínimo el noventa por ciento (90%) del avance de obra proyectado y aprobado.

Caso contrario, se tomará el valor de cotización de la UVI del último día del mes certificado, cuyo avance de obra se hubiese cumplimentado en las condiciones exigidas en el párrafo precedente. El pago de cada certificado se realizará conforme lo establecido en el párrafo precedente y según lo establecido en la Resolución Nº99/2021, modificada por Resolución Nº 465/2021 del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación y/o la que en el futuro la modifique o reemplace.

También quedan comprendidas en esta modalidad, aquellas obras que serán finalizadas por empresas previamente adjudicatarias de las obras originalmente impulsadas, con

anterioridad a su paralización o inicio. En caso que el solicitante promueva la continuidad de dichos contratistas, deberá emitir una comunicación fehaciente de la máxima autoridad del mismo, a la Autoridad de Aplicación, manifestando su voluntad de adendar las condiciones contractuales de origen, a las del Programa Reconstruir.

#### 6.2.2. Obras por administración del Ente Ejecutor

Solo podrá establecerse este modelo de gestión en aquellos casos donde la normativa local y/o provincial permitan ejecutar la obra por medio de esta modalidad.

#### 6.3 Situación dominial de los inmuebles a aplicar

El solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial del/los inmueble/s aptos para ser afectados al proyecto, a fin de minimizar posibles riesgos de paralización de obras por la acción de terceros y lograr la transferencia de los inmuebles a favor de los beneficiarios mediante el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio en forma temprana.

Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, minimizar riesgos, optimizar la celeridad en la tramitación para la subdivisión del/los inmueble/s, y teniendo en cuenta que el fin último es la transferencia del dominio de los mismos a las familias beneficiarias, se requiere para la presentación de los proyectos acreditar el dominio de los inmuebles.

Para iniciar el proceso de evaluación que tiene por finalidad la emisión de la No Objeción Técnica, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación a fin de acreditar la propiedad sobre los inmuebles a afectar:

- Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del/los inmueble/s. Solo
- se aceptarán informes cuyo trámite haya sido expedido en un plazo menor a NOVENTA
- (90) días hábiles respecto a la fecha de solicitud de financiamiento.

- Si fuera de un plazo mayor deberá acompañarse de la declaración jurada del Responsable Legal del solicitante y de su máxima autoridad que certifique que la inscripción se encuentra vigente.
- Título de propiedad; escritura de donación y su correspondiente aceptación; prescripción adquisitiva administrativa o judicial; expropiación dictada por ley u ordenanza, con posesión otorgada en cabeza del solicitante; boleto de compraventa con certificación de firmas y con constancia del trámite de escrituración iniciado o el compromiso del solicitante de concretar la escrituración previo a la finalización de la obra; plano de mensura inscripto donde conste el titular; inscripción catastral actualizada donde conste el titular.
- La Autoridad de Aplicación podrá, en aquellos casos de acreditación parcial de la viabilidad dominial del /los inmueble/s afectados al proyecto, otorgar la No Objeción Técnica condicionando la emisión de la No Objeción Financiera o instancias posteriores a la acreditación fehaciente de las gestiones encauzadas por el solicitante que garanticen la futura titularización de las viviendas a construir a favor de sus adjudicatarios; ello en la medida que no comprometan las inversiones a realizar por parte del Estado Nacional.
- Deberá asimismo documentar la individualización del/los inmueble/s según su plano registrado, coincidiendo con la nomenclatura catastral, matrícula en caso de existir, número de partida, y el titular del dominio.
- Excepcionalmente podrá aceptarse escritura pública que acredite la transferencia onerosa o gratuita del/los inmueble/s en favor del solicitante y que aún no haya sido inscripta. En este caso, la misma deberá ser acompañada por una declaración jurada de la máxima autoridad del solicitante que exprese que la escritura se encuentra vigente y se compromete a su inscripción. En todos los casos, los dominios deberán estar inscriptos y libres de gravámenes previo a la finalización de la obra.
- Plano de Ubicación y Plancheta Catastral emitido por la Jurisdicción.
- En el caso de corresponder, deberá adjuntarse la documentación correspondiente a la
- disponibilidad de tierras vacantes y la voluntad de aplicar recursos. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del Proyecto.

En todos los casos, deberá constar claramente la ubicación del/los inmueble/s donde se hará la implantación. Aquella puede ser en plano del predio o en plano de mayor superficie; individualizando, en este último caso, la zona para mensura donde se hará la implantación.

En aquellos casos que el solicitante haya previsto el loteo y/o la transferencia o adjudicación de los del/los inmueble/s en favor de beneficiarios de programas de acceso a la tierra con intervención del Estado, no será exigible la transferencia del/los inmueble/s al solicitante, siempre que tal adjudicación/transferencia del lote se encuentre reconocida y aceptada por aquel.

En todos los casos, sea de macizos, parcelas, o lotes individuales en dominio del Estado ya sea nacional, provincial o municipal, deberán estar inscriptos en cabeza de estos y libres de gravámenes.

## 6.4 Aptitud urbanística

### 6.4.1 Características del inmueble

El solicitante deberá brindar información referida a las características del/los inmueble/s que se utilizarán en el proyecto en lo referente a su inundabilidad, accesibilidad y características geológicas.

Deberá especificarse la cota de inundabilidad y del terreno

- Sin Riesgo: Certificado de no inundabilidad, emitido por la autoridad competente o declaración jurada de inicio de trámites necesarios para su obtención y plan de trabajos previstos para la presentación de los requerimientos para sanear las situaciones que lo requieran.
- Riesgo Medio: Recurrencia de inundabilidad igual o menor a 10 años (adjuntando información técnica)
- Por debajo cota: Deberá especificar cuál es la cota de inundabilidad y la cota del terreno donde se realizará el proyecto. Indicar estrategias de mitigación para la viabilidad del proyecto, además, se deberá especificar la topografía del lugar (indicar % de pendiente

máxima) y si el proyecto se emplaza en: a) llanura, b) piedemonte, c) valle, e) ladera, f) cerro, g) planicie de inundación, h) barranco, i) barda, j) meseta, k) humedal, l) cercanías a un cuerpo de agua superficial (arroyo, laguna, lago, vertiente, río, mar, etc.), m) de importancia ecológica o de conservación, n) sitio RAMSAR, o) otro (aclarar).

Accesibilidad: Especificar el tipo de acceso al predio (pavimento, mejorado, cordón cuneta) y la distancia a la que se encuentra.

Características geológicas: Especificar las características de consistencia y estabilidad (buena, regular, mala) y su resistencia (buena, regular, mala).

Toda la información requerida respecto a las condiciones de inundabilidad del/los inmueble/s donde se implanta el proyecto, resulta indispensable para iniciar el proceso de evaluación del proyecto y obtener la No Objeción Técnica.

#### 6.4.2 Marco Urbanístico

Para completar la evaluación urbanística, el solicitante deberá:

- Brindar información correspondiente a la zonificación definida para la ubicación del proyecto y de la legislación sobre usos del suelo aplicable. Se debe detallar los indicadores urbanísticos que corresponde aplicar. - Indicar la existencia de programas de acción municipal para el área. - Indicar la densidad de edificación en el entorno
- Indicar si existen procesos de planificación social participativa.

En el caso de corresponder, el solicitante deberá adjuntar los Proyectos previos ejecutados y/o en ejecución en el barrio o área de intervención. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del Proyecto.

Para el caso de solicitantes provinciales, el solicitante deberá presentar nota de conformidad municipal con el lugar de implantación o desarrollo del proyecto.

#### 6.4.3 Infraestructura, servicios y obras complementarias

El solicitante deberá indicar las características de los servicios públicos detallados en el

Formulario F001, especificando: si existen o deben ejecutarse, distancia hasta las viviendas, su estado, empresas proveedoras del servicio y toda información adicional que ayude a comprender la situación de acceso a servicios urbanos del proyecto, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Red de agua potable y sus componentes
- Red de desagües cloacales y sus componentes
- Red de desagües pluviales y sus componentes. Indicar si en la instalación de la red pluvial se incluye alguna estrategia de redes pluviales sustentables.
- Red de Gas y sus componentes
- Red eléctrica y sus componentes
- Red vial, indicando calles con dimensiones y niveles
- Otra información pertinente para mejor comprensión del proyecto. Por ejemplo, toda normativa ambiental municipal y/o provincial que considere más relevante para el proyecto. Adjuntar copia si así fuere.

El solicitante deberá adjuntar los planos de redes de servicios y redes existentes.

Asimismo, deberá adjuntar el Certificado y/o resolución o aprobación emitido/a por autoridad competente y/o prestataria del servicio respecto de la factibilidad de conectividad a servicios de infraestructura básica.

En caso de no encontrarse en área servida o con factibilidad de conexión a red operada por prestataria del servicio, deberá presentar una solución alternativa para la provisión de dichos servicios a corto plazo.

En caso que el/los inmueble/s no dispongan de la infraestructura para la prestación de los servicios urbanos, el solicitante del financiamiento deberá emitir nota suscripta por su máxima autoridad, por la cual asume el compromiso de ejecución de las obras necesarias para su prestación, cuya finalización y puesta en funcionamiento deberá ser previa a la fase de cierre de las obras de ejecución de vivienda.

En cualquier caso, el solicitante deberá prever que los proyectos cuenten con infraestructura básica habilitada al uso en forma previa a la finalización de las viviendas. En los casos que los proyectos sean aprobados a instancia del compromiso del solicitante de garantizar la provisión de esta infraestructura, se deberá acreditar ante la Secretaría de Hábitat el inicio o fecha cierta de próximo inicio de dichas obras, en forma previa a haber alcanzado el 40% de avance físico de las obras de vivienda y la habilitación al uso o fecha cierta de próxima habilitación al uso de la infraestructura comprometida antes de alcanzar el 90% de avance físico de las obras de vivienda.

#### 6.4.4 Tipología edilicia

El solicitante deberá completar en el Formulario 001 la información de las tipologías a utilizar, estableciendo cantidad de cada tipología, cantidad de dormitorios, superficie cubierta, superficie semicubierta, costo unitario del m<sup>2</sup> construido, costo total de cada vivienda y la sumatoria total de superficies y costo total en pesos. Se deberá indicar el saldo de obra a ejecutar para la terminación de las obras por cada tipología.

Documentación a adjuntar del proyecto:

- Planos de conjunto de implantación urbana. Escala 1:200
- Planos de redes de servicios y redes existentes
- Equipamientos existentes e información de cada uno
- Disponibilidad de tierras vacantes y voluntad de aplicar recursos en el caso de ser necesario.
- Fotografías peatonales que incluyan el contexto inmediato e imágenes satelitales en conjunto con su entorno inmediato
- Planos de arquitectura todas las plantas, acotados. Escala 1:50
- Planta de techos. Escala 1:50
- Planos de estructuras. Escala 1:100



- Cortes y vistas. Escala 1:50
- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas
- Pliego similar al del llamado a licitación o formato administrativo de contratación de obras, a utilizar de acuerdo a la reglamentación vigente

#### 6.4.5 Condiciones de habitabilidad

El solicitante deberá informar si cumple con los requisitos establecidos en la Norma IRAM N° 11.605 para un "NIVEL C" de confort higrotérmico en cuanto a:

- Verificación del riesgo de condensación de vapor de agua
- Transmitancia térmica "k" de los muros exteriores
- Transmitancia térmica "k" de los techos
- Transmitancia térmica "k" de los pisos

#### 6.4.6 Memoria técnica de las viviendas

El solicitante deberá presentar una memoria técnica, indicando tipo de sistema constructivo (tradicional o no tradicional) y describiendo los componentes que forman parte de la vivienda a finalizar o construir, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Fundaciones
- Estructura (portante o independiente, si correspondiese)
- Muros (mampuestos, revoques, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo)
- Techos (cubierta, cielorraso, estructura, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo)
- Terminaciones (revoques, pisos, revestimientos, etc.)
- Instalaciones sanitarias, eléctricas y de 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. Describir el tipo de energías limpias incluidas en el proyecto
- Equipamiento de la vivienda
- Elementos de adaptación para personas con discapacidad

En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales deberán

presentar el CAT (Certificado de Aptitud Técnica) vigente a la fecha de presentación.

Toda la información requerida respecto a la propuesta constructiva y tipología edilicia, en tanto memorias, planos y otros documentos indicados, resulta indispensable para iniciar el proceso de evaluación del proyecto y obtener la No Objeción Técnica.

## 7.- INFORME DE ESTADO DE OBRA

El Informe de Estado constituye un elemento central en la presentación del proyecto por lo cual debe estar firmado por el responsable técnico y la máxima autoridad del solicitante.

En dicho Informe debe constar una detallada descripción del estado actual de las obras y de aquellas requeridas para la finalización, indicando el avance físico y el saldo resultante para la totalidad del proyecto o de aquella etapa del mismo que se presenta a la Autoridad de Aplicación para su financiamiento.

Dicho Informe se acompañará de la documentación exigida por la Ley 27.613 (Fotos georreferenciadas certificadas por Escribano Público). En aquellas localidades donde la máxima autoridad del solicitante manifieste la inexistencia de Escribano Público en un radio de 200 kilómetros del emplazamiento de la obra, la Autoridad de Aplicación podrá admitir, en su remplazo, la certificación emitida por Juez de Paz u otra autoridad judicial con competencia.

## 8.- CICLO DE LOS PROYECTOS

Los proyectos a ser financiados o cofinanciados deberán cumplimentar las siguientes fases, cuyo contenido se encuentra descrito en el Reglamento Particular del Programa y se complementa por el presente Manual de Ejecución de la siguiente forma:

### 8.1 Fase de evaluación y aprobación de los proyectos

#### 8.1.1 No Objeción Técnica

Principios comunes a los diferentes modos de gestión

El solicitante (provincia, municipio, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ONG, etc.) debe adherir al Programa mediante Acta o Nota de Adhesión, conforme a los modelos incluidos en el Reglamento Particular del Programa, pudiendo en ese acto delegar en organismos o Entes Ejecutores la presentación de la Solicitud de Financiamiento de proyectos ante la Unidad de Gestión, mediante la presentación de la Prefactibilidad Técnica.

Los proyectos a presentar deberán contar con antecedentes de obras paralizadas o abandonadas, en procesos de construcción con aportes del Estado Nacional, a través de los diferentes Programas o Planes de vivienda o hábitat en la órbita del Ministerio de Economía; como también aquellas que, habiendo sido proyectadas o aprobadas, no han sido iniciadas.

La información necesaria para su tramitación será suministrada mediante el Formularios 001 y sus planillas, que obran en el presente, las cuales deben cumplir con las formas y requisitos establecidos en el Punto 8 "INFORMACION COMPLEMENTARIA A ADJUNTAR" de DOCUMENTACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS, pudiendo agregarse la que sea necesaria para definir mejor las características y contenidos del Proyecto.

Hasta tanto se implemente un sistema TAD (trámites a distancia) propio, la presentación de proyectos se realizará en formato digital en el sitio web o casilla de correo electrónico

habilitado a tal fin que se indica en el referido Formulario F001, o el que lo reemplace, y sólo será recepcionada una vez completado el citado Formulario F001, la documentación adjunta y la información necesaria de acuerdo al presente Manual de Ejecución.

En los casos de obras a ejecutarse bajo la modalidad por administración del Ente Ejecutor, o bien en los casos que por selección de co-Contratante se proponga una adenda para la continuidad de la empresa contratista anterior a la paralización, éste deberá incluir en la Nota de Solicitud de financiamiento el monto en pesos total solicitado y la fecha en la cual fue realizada la cotización de la obra.

La determinación de la cantidad de Unidades de Vivienda (UVI - Ley N.º 27.271) a financiar en el marco del Programa, será la resultante del monto en pesos solicitado por el Ente Ejecutor, dividido el valor de la Unidad de Vivienda (UVI - Ley N.º 27.271), publicado por el Banco Central, correspondiente a la fecha de realización de la cotización de la obra.

Aquellas solicitudes de financiamiento que, por causas imputables al solicitante, no hayan obtenido una No Objeción Técnica en el transcurso de NOVENTA (90) días de iniciado el trámite de presentación, podrá ser enviada al archivo por parte de la Unidad de Gestión sin necesidad de previo aviso. Excepcionalmente, cuando la complejidad y características del proyecto lo requiera, a pedido del solicitante, la Unidad de Gestión podrá otorgar una prórroga del plazo.

Las presentaciones efectuadas por el solicitante revestirán el carácter de declaración jurada, haciéndose expresamente responsables de los alcances de su contenido y la exactitud de lo informado, por lo cual debe ser refrendada y sellada en todas sus páginas por su máxima autoridad.

Una vez presentada la totalidad de la documentación por el solicitante se inicia un proceso de revisión y evaluación por parte de la Unidad de Gestión, en articulación con las diferentes áreas de la Unidad de Gestión, la cual quedará documentada mediante un Informe de Evaluación.

Analizada la documentación técnica que presente el solicitante y cumplidas las condiciones de elegibilidad necesarias (de acuerdo al Reglamento Particular del Programa y del presente Manual de Ejecución) para obtener un informe favorable, la Unidad de Gestión emitirá un Informe de Evaluación que, en caso otorgar la No Objeción Técnica.

Asimismo, en aquellos casos de acreditación parcial de la documentación solicitada o cumplimiento de las condiciones de elegibilidad necesarias para obtener un informe favorable, la Unidad de Gestión cuando las circunstancias lo permitan, podrá recomendar el otorgamiento de la No Objeción Técnica con observaciones, condicionando el otorgamiento de la No Objeción Financiera o instancias posteriores, a la acreditación del cumplimiento de la documentación solicitada o de las condiciones de elegibilidad necesarias pendientes.

El otorgamiento de la No Objeción Técnica tendrá un plazo de validez de NOVENTA (90) días hábiles, que puede ser ampliado según las características de cada proyecto en particular y habilita solamente la prosecución de los trámites descritos en el presente Manual de Ejecución. Una vez vencido el plazo de la No Objeción Técnica, el solicitante deberá requerir renovar tal documento vencido. Evaluada la justificación y nuevamente la elegibilidad del proyecto, la Unidad de Gestión, podrá otorgar una nueva No Objeción Técnica.

#### 8.1.1.1 Obras por selección de co-contratante

La emisión de la No Objeción Técnica habilita al solicitante a iniciar los procesos de selección de co-contratante de la obra a ejecutar dentro de los plazos establecidos en la No Objeción Técnica.

En los casos que el solicitante promueva la continuidad del contratista anterior a la paralización deberá emitir una comunicación fehaciente de la máxima autoridad del mismo, a la Autoridad de Aplicación, manifestando su voluntad de adendar las condiciones contractuales de origen, a las del Programa Reconstruir. Consecuentemente y al no mediar un nuevo proceso de licitación, se procederá para la continuidad del trámite conforme a los plazos establecidos para las obras por administración del Ente Ejecutor.

#### 8.1.1.2 Obras por administración del Ente Ejecutor

Solo podrá establecerse este modelo de gestión en aquellos casos donde la normativa local y/o provincial permitan ejecutar la obra por medio de esta modalidad.

Para el caso de constituirse una Unidad Ejecutora específica para la gestión del proyecto o de proyectos de obras de vivienda, deberá acompañarse la norma que la crea y faculta, en

el cual deberá constar que se crea a los fines de ejecución de proyectos de vivienda. En la Constancia de No Objeción Técnica se establecerá el monto en pesos, por el cual se tramitará la No Objeción Financiera, a partir del producto del valor de la Unidad de Vivienda (UVI – Ley N.º 27.271) de la fecha su emisión y la cantidad de dichas unidades determinadas para el proyecto.

Una vez emitida la No Objeción Técnica y dado que en este caso no media selección del cocontratante, el trámite podrá remitirse directamente a la etapa siguiente que consiste en la emisión de la No Objeción Financiera.

### 8.1.2 No Objeción Financiera

#### 8.1.2.1 Obras por selección de co-contratante

Una vez realizada la apertura de ofertas en el proceso de selección del co-contratante, el solicitante remitirá a la Secretaría de Hábitat la siguiente información, con carácter de declaración jurada, para que esta apruebe el financiamiento:

- Fecha de apertura de la oferta
- Monto del presupuesto oficial
- En caso de ser exigible, conforme la normativa local, la documentación que dé cuenta de la publicidad de las ofertas
- Cuadro de las ofertas donde se consignará: nombre de la empresa, oferta económica y porcentaje relación oferta/presupuesto oficial
- Conclusiones de la comisión evaluadora
- Acto administrativo de adjudicación de la obra si se hubiese emitido
- 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 No Objeción Técnica

- Plan de Trabajo y Curva de Inversión
- Guía de Principios Conceptuales, cuyo modelo se adjunta al presente como Formulario

F006

- Cualquier otra información que requiera la Unidad de Gestión

La presentación de la documentación antes indicada es condición para la emisión de la No Objeción Financiera, su falta de presentación hará imposible la prosecución del trámite. El mismo tiene el carácter de declaración jurada y debe ser remitido con firma y sello de la máxima autoridad del solicitante.

La Guía de Principios Conceptuales requerida para el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BAPIN) es imprescindible para generar número único de Proyecto de Inversión, de esta manera permite el seguimiento del proyecto en sus diferentes fases. Asimismo, la incorporación de los proyectos de inversión al BAPIN constituye una instancia necesaria para su inclusión en el Plan Nacional de Inversiones Públicas, y en consecuencia en el Presupuesto Nacional.

Una vez evaluada toda la información por la Unidad de Gestión, ésta emitirá un Informe de Evaluación Financiera y de corresponder procederá a su No Objeción Financiera,

8.1.2.2 Obras por administración del Ente Ejecutor y por adenda con continuidad de contratista

Para esto, el solicitante deberá enviar -si aún no lo hubiera hecho- la siguiente información:

- Plan de Trabajo
- Presupuesto y Curva de inversión
- Responsable Técnico de la Obra
- Constancia de CUIT del Ente Ejecutor
- Constancia de CBU de la cuenta habilitada del Ente Ejecutor de la obra donde el

Ministerio transferirá los fondos, firmada y sellada por el Banco.

- Guía de Principios Conceptuales, cuyo modelo se adjunta al presente como Formulario

F006 La presentación de la documentación antes indicada es condición para la emisión de la No Objeción Financiera, su falta de presentación hará imposible la prosecución del trámite. El mismo tiene el carácter de declaración jurada y debe ser remitido con firma y sello de la máxima autoridad del solicitante.

La Guía de Principios Conceptuales requerida para el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BAPIN) es imprescindible para generar número único de Proyecto de Inversión, de esta manera permite el seguimiento del proyecto en sus diferentes fases. Asimismo, la incorporación de los proyectos de inversión al BAPIN constituye una instancia necesaria para su inclusión en el Plan Nacional de Inversiones Públicas, y en consecuencia en el Presupuesto Nacional.

Una vez evaluada toda la información por la Unidad de Gestión, ésta emitirá un Informe de Evaluación Financiera y en caso de corresponder otorgará la No Objeción Financiera.

## 8.2 Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento

Una vez obtenida la No Objeción Financiera, la Autoridad de Aplicación promoverá la firma del Convenio de Financiamiento, en el cual se definirá, según corresponda, los siguientes aspectos:

- El modo de gestión del proyecto
- El monto total a financiar o cofinanciar expresado en UVIs y su equivalente al monto en pesos
- El monto del anticipo financiero en UVIs y su equivalente al monto en pesos
- El plazo de obra
- El Plan de trabajo, curva del plan de inversión y cronograma de desembolsos
- Los datos de la cuenta bancaria perteneciente al Ente Ejecutor a la cual se transferirán los fondos.



Los montos a financiar o cofinanciar que se expresarán en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271 y 27.397) y su correspondiente conversión a la moneda de curso legal. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de la apertura de ofertas.

### 8.3 Pago de anticipo financiero y certificados subsiguientes

Una vez suscripto el Convenio de Financiamiento y remitida por el Ente Ejecutor la documentación requerida, se transferirá el monto correspondiente al anticipo financiero.

A los fines que se proceda al pago del anticipo financiero establecido en el Convenio de Financiamiento, el Ente Ejecutor deberá remitir: a) Nota de solicitud de anticipo financiero; b) factura por el monto del anticipo; c) póliza de caución por el monto total del anticipo financiero emitida a su favor por una compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

En caso de desistimiento a percibir el anticipo financiero, el Ente Ejecutor deberá remitir nota informando tal situación.

Dentro de los TREINTA (30) días hábiles posteriores al pago del anticipo financiero, el Ente Ejecutor deberá enviar vía TAD el Acta de Inicio, de Obra, pudiendo ampliarse excepcionalmente este plazo por razones debidamente justificadas.

En el caso que se haya desistido del cobro del anticipo financiero, dentro de los TREINTA (30) días hábiles posteriores a la firma del Convenio de Financiamiento el Ente Ejecutor deberá enviar vía TAD el Acta de Inicio de Obra, pudiendo ampliarse excepcionalmente este plazo por razones debidamente justificadas.

Una vez remitido a la Autoridad de Aplicación la documentación solicitada y cumplimentado el avance de obras de acuerdo a lo planificado en el plan de trabajos y la curva de inversión, se girará el pago de los certificados a la cuenta del Ente Ejecutor informada.

#### 8.4 Fase de ejecución. Seguimiento y control

En todos los casos, finalizado el primer mes de obra, el Ente Ejecutor presentará el certificado de obra vía TAD (Trámite a Distancia), con carácter de Declaración Jurada, según los modelos de planillas adjuntos como F007, F008, F009 y F010.

Deberá entregar mínimo DOS (2) imágenes del “Cartel de Obra” según modelo aprobado por el Ministerio de Economía.

Deberá presentar CINCO (5) imágenes en formato digital georreferenciadas que demuestren el avance físico de la obra.

El certificado presentado vía TAD, una vez ingresado, tendrá intervención sucesiva de la Dirección de Certificaciones y Liquidaciones y de la Unidad de Gestión, en forma previa a su aprobación.

La Dirección de Certificaciones y Liquidaciones procederá a la evaluación de las planillas presentadas junto a la documentación adicional (facturas, extractos de cuenta bancaria, actas, informes y fotos) y confeccionará el expediente de pago y procesará los certificados de obra mediante un análisis financiero para determinar la cotización de la UVI del mes certificado en base a los criterios establecidos en la Ley N° 27.397 de Determinaciones de Precios en los Contratos de Obra Pública Destinados a Vivienda. También procederá a constatar la rendición de cuentas en cumplimiento de la Resolución MDTYH N° 31/2020 y sus modificatorias o la que en su futuro la reemplace, actualice o complemente.

La Unidad de Gestión verificará el avance de la obra teniendo en cuenta plan de trabajo vigente y constatará la inexistencia de observaciones técnicas para la continuidad del trámite.

Será facultad de la Unidad de Gestión realizar tareas de inspección de las obras y producir informes que, de detectar incumplimientos en las pautas establecidas en los Convenios de Financiamiento o Cofinanciamiento, podrán dar lugar a recomendar suspender los desembolsos, hasta su subsanación.

Recibido el expediente de pago de certificado de obra, con la opinión favorable de las áreas preopinantes, la Unidad de Gestión, elevará un proyecto de instrucción de pago a la Autoridad de Aplicación. El informe y la instrucción de pago se vinculan al expediente de pago para su envío a BICE FIDEICOMISOS S.A.

Una vez que BICE FIDEICOMISOS S.A. recibe el expediente de pago, se cancela el mismo en los plazos estipulados por el organismo.

El Ente Ejecutor podrá solicitar la modificación del Plan de Trabajos vigente, en cuanto a sus plazos y/o compromisos mensuales de avance físico, en los casos que durante el transcurso de la obra se presenten imponderables, debidamente acreditados, o bien se requiera de ajustes de proyecto por razones debidamente justificadas.

Toda modificación de Plan de Trabajos y/o de los alcances del proyecto, requerirá de una adenda al Convenio de Financiamiento y deberá contar con un informe de evaluación técnica por parte de la Unidad de Gestión correspondiente.

Antes del cumplimiento del OCHENTA POR CIENTO (80%) de avance de obra, el Ente Ejecutor deberá suscribir junto con la Unidad de Gestión, el Acta Acuerdo mencionada en el punto 5.2.1 precedente. La falta de suscripción de lo mencionado en este punto dará lugar a la suspensión de las certificaciones por parte de la Unidad de Gestión.

#### 8.5 Fase de cierre

La Unidad de Gestión deberá solicitar al Ente Ejecutor la inspección de factibilidad de ocupación de las viviendas para certificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Convenio de Financiamiento y constatar las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad y la operatividad de los servicios básicos de las viviendas.

#### 9.- UNIDAD DE GESTIÓN

La Unidad de Gestión es el equipo interdisciplinario integrado por las Direcciones Nacionales, Direcciones simples y Coordinaciones dependientes de la SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, VIVIENDA Y HÁBITAT del MINISTERIO DE ECONOMÍA.

La Unidad de Gestión estará conformada por las Direcciones Nacionales, Dirección Nacional de Planes de Vivienda, Infraestructura Urbana y Programa Reconstruir; la Dirección del Programa Reconstruir; y la Dirección de Proyectos de Vivienda o las áreas que en el futuro las reemplacen.

Suscribirán los informes técnicos de Evaluación Técnica de Evaluación Financiera, No objeciones Técnicas, Financieras, de Cambio de Plan de Trabajos y todos aquellos documentos indicados en el presente manual, en el reglamento y sus correspondientes modificatorias.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** MANUAL PROGRAMA RECONSTRUIR

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 28 pagina/s.