

Plan Nacional de Suelo Urbano

Manual de Ejecución Programa Nacional de Producción de Suelo

Subsecretaría de Política
de Suelo y Urbanismo



Ministerio de Desarrollo
Territorial y Hábitat
Argentina



Argentina **unida**

ÍNDICE

1 OBJETO DEL PRESENTE MANUAL	4
2 ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DEL PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO	4
3 DEFINICIONES CONCEPTUALES	5
4 PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO	6
4.1 Descripción de los Objetivos	6
4.1.1 Objetivo General del Programa.....	6
4.1.2 Objetivos Particulares	6
4.2 Componentes y productos	7
4.2.1 Adquisición de Suelo	7
4.2.2 Redes de infraestructura	7
4.2.2.1 Infraestructura Mínima	8
4.3 Partes intervinientes	9
4.4 Responsabilidad de las partes	10
4.4.1 Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.....	10
4.4.2 Unidad de Gestión.....	10
4.4.3 Tribunal de Tasaciones de la Nación	11
4.4.4 Solicitantes / Entes Ejecutores	11
4.5 Aspectos financieros y presupuestarios	16
4.5.1 Criterios de asignación de fondos	16
4.5.2 Montos Máximos Financiables	17
4.5.3 Financiamiento compartido	17
4.5.4 Recupero de cuotas y criterios de valor de venta	18
4.6 Indicadores para la definición de metas de la línea del programa	18
4.7 Ciclo de los proyectos	18
4.7.1 Fase de evaluación y aprobación de los proyectos	19
4.7.1.1 Presentación de una solicitud de financiamiento	19
4.7.1.2 Fundamentos de la solicitud.....	19
4.7.1.3 Financiamiento a solicitar. Costos de los componentes y productos	19
4.7.1.3.1 Plan de trabajo.....	20
4.7.1.4 Modo de gestión del proyecto	20
4.7.1.5 Registro, identificación y selección de los adjudicatarios	21
4.7.1.6 Situación dominial del inmueble o de los inmuebles a aplicar.....	22
4.7.1.7 Aptitud técnica del proyecto	22
4.7.1.8 Criterios para el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica	23
4.7.1.8.1 Constancia de Factibilidad Técnica condicionada.....	23

4.7.1.8.2 Renovación de la Constancia de Factibilidad Técnica vencida	24
4.7.1.9 Criterios para otorgar la Habilitación para Licitar	24
4.7.1.10 Constancia de Factibilidad Financiera	24
4.7.1.10.1 Para los proyectos a ejecutar por administración.....	24
4.7.1.10.2 Para los proyectos a ejecutar por licitación de obra y ejecución por empresa .	24
4.7.1.10.3 Para los proyectos a ejecutarse por cooperativas.....	25
4.7.1.11 Firma del convenio específico.....	25
4.7.1.12 Anticipo para acopio y modalidad de las transferencias financieras	26
4.7.2 Segunda fase: de ejecución, seguimiento y control	27
4.7.2.1 Inicio del proyecto	27
4.7.2.2 Política comunicacional.....	27
4.7.2.3 Adjudicación de los lotes con servicios.....	27
4.7.2.4 Control de avances, calidad constructiva y cumplimiento de las obligaciones emergentes del Convenio Específico.....	28
4.7.2.5 Modificación del proyecto.....	28
4.7.2.6 Rescisión o cesión del contrato de ejecución de proyectos	29
4.7.2.7 Suspensión del financiamiento o resolución del convenio particular.....	29
4.7.2.8 Metodología de rendición de cuentas	29
4.7.3 Fase de Cierre.....	29
4.7.3.1 Inspección y Constancia de Factibilidad de Ocupación.....	30
4.7.3.2 Restricciones al dominio	30
ANEXO I - Modelo de Convenio Marco de Adhesión con Provincias / Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31
ANEXO II - Modelo de Convenio Marco de Adhesión con Municipios	36
ANEXO III - Modelo de Convenio Específico para financiar infraestructura en tierra pública o a adquirir	41
ANEXO IV - Modelo de Convenio Específico para financiar en tierras que sean parte de convenios o consorcios urbanísticos.....	59

1 OBJETO DEL PRESENTE MANUAL

El presente Manual de Ejecución tiene por objetivo reglamentar los contenidos del Programa Nacional de Producción de Suelo, creado por Disposición N° 1/2020 (DI-2020-1-APN-SSPSYU#MDTYH), de fecha 18 de junio de 2020, de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación.

2 ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DEL PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO

El Plan Nacional de Suelo Urbano (PNASU) constituye una política explícita para atender integralmente todas las instancias de carácter institucional que permitan mejorar las condiciones objetivas de acceso al suelo asequible y de buena calidad, y que garantice a todas las familias el acceso a la ciudad y un lugar donde reproducir su vida dignamente, constituyéndose en un elemento central para evitar la reproducción de la informalidad urbana.

A través del Plan se pretende optimizar, potenciar y promover la utilización de los Bancos de Tierras, incorporando medios tecnológicos, instrumentos técnicos y recursos humanos que permitan contar con bases de datos confiables y geo referenciadas en todo el país, para conformar un catálogo único de bienes inmuebles propiedad de los distintos niveles de gobierno, sobre los que el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat pueda proponer intervenciones con criterio federal y planificado.

El Plan comprende dos programas y dos líneas de acción transversales:

1) El **Programa Nacional de Producción de Suelo**, que consiste en:

- la generación de lotes con servicios para ampliar el acceso de la población a suelo urbanizado;
- la promoción de la creación de Bancos de Tierra a nivel municipal y provincial.

2) El **Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo**, que consiste en el desarrollo de acciones de Capacitación y asistencia técnica en Políticas de Suelo, para mejorar las capacidades de implementar políticas de suelo a nivel local y provincial.

3) La conformación de la **Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo** como ámbito participativo de debate compuesto por el sector público, privado, organizaciones gremiales, universidades y organizaciones civiles.

4) La creación del **Observatorio Nacional de Acceso al Suelo**, que comprende la puesta en marcha del Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales y Proyectos Urbanos y la creación del Observatorio Nacional de Precios del Suelo.

3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

A los fines del presente manual se entiende por:

Lotes con servicios: proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin núcleo habitacional y facilitación de acceso a los servicios, tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos y normativa urbanística adecuada a dicho uso.

Adecuada localización: se entiende por ello a los proyectos localizados en suelo urbano o urbanizable, que se encuentran insertos en la trama urbana en áreas de completamiento o 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 como espacio circulatorio vial y peatonal, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y servicios de emergencia

Déficit habitacional. La definición que se toma para medir el déficit habitacional en el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, define que el déficit está constituido por los hogares que habitan viviendas deficitarias, las que comprenden las casas *tipo B* y las *viviendas precarias*. Las casas *tipo B* son consideradas viviendas deficitarias recuperables, ya que presentan carencias en alguno de sus componentes que puede ser solucionado mediante reacondicionamientos internos, conexiones a servicios o mejora de los materiales constructivos. Dentro de esta categoría se incluyen las situaciones de hacinamiento (se considera crítico cuando habitan más de tres personas por cada cuarto de la casa). Las *viviendas precarias* son aquellas consideradas irrecuperables, ya que se considera insuficiente la calidad constructiva de sus materiales, al punto de que no corresponde realizar mejoras parciales. Bajo esa denominación se incluye a los ranchos, casillas, piezas en inquilinato, locales no construidos para habitación y viviendas móviles.

Déficit urbano habitacional. Una noción más integral del déficit es la definida en la ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat, que denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o imposibilidad de acceso a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

Demanda habitacional y/o de Suelo Urbano: la cantidad de hogares que demandan algún tipo de solución habitacional, lo que puede incluir una vivienda nueva, la mejora o ampliación de la existente, o el acceso a un lote con servicios donde construir una vivienda.

Instrumentos reguladores del mercado de suelo: son aquellos que permiten alguna forma de regulación del mercado de suelo, entre los que se incluyen la recuperación de valorización inmobiliaria, bancos de tierras, zonificación inclusiva, consorcios urbanísticos y contribución por mejoras.

Recuperación de valorización inmobiliaria / Participación municipal en la valorización inmobiliaria: también conocida como “plusvalía urbana”, es la acción desarrollada por el Municipio para recuperar una parte de la valorización inmobiliaria generada por acciones estatales, sean estas administrativas o por ejecución de obras públicas. Entre las acciones administrativas se encuentran la modificación del régimen de usos del suelo o zonificación territorial, la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas a través de la elevación del Factor de Ocupación del Suelo, la

edificabilidad o la densidad, y las autorizaciones administrativas que viabilicen desarrollos inmobiliarios.

Bancos de tierra: sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal o provincial, que sirva para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral.

Zonificación inclusiva: es la inclusión en los usos del suelo (códigos de zonificación) de zonas especiales y reservas de tierras en predios ocupados o vacantes, que tienen como finalidad asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y garantizar la disponibilidad de tierras bien localizadas para promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Consortios urbanísticos: es la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Contribución por mejoras: es un instrumento que permite financiar la ejecución de obras públicas a partir del prorrateo del costo entre quienes se benefician por dicha obra.

4 PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO

4.1 Descripción de los Objetivos

Serán financiables proyectos que se ajusten a los objetivos generales y particulares que se describen a continuación, en un todo de acuerdo con lo establecido en el Anexo I de la Disposición 1/2020 de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.

4.1.1 Objetivo General del Programa

Incrementar la oferta de suelo urbanizado, a través del financiamiento de proyectos para la generación de lotes con servicios que cuenten con la infraestructura mínima garantizada, adecuada localización, que resulten asequibles a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago y que sean aptos para programas habitacionales, incentivando además la utilización de instrumentos urbanísticos que permitan regular adecuadamente el mercado de suelo.

4.1.2 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, como a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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.
- Vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

4.2 Componentes y productos

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 provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, y la infraestructura que sea requerida por las normas urbanísticas vigentes y las exigencias mínimas del programa.

Los proyectos a financiar deberán estar localizados en suelo urbanizado o urbanizable. Cuando se trate de proyectos localizados en zonas factibles de ser urbanizadas, sólo se admitirán predios que 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 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.

4.2.1 Adquisición de Suelo

Cuando se solicite financiamiento para la compra de suelo, deberán presentarse todos los antecedentes, así como la justificación del procedimiento realizado para la selección de los inmuebles seleccionados.

4.2.2 Redes de infraestructura

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

a) Accesibilidad vial y peatonal

Trazado, apertura y tratamiento de calles y/o pasajes para realizar el loteo y que requieran de la construcción, ampliación y/o completamiento de la red vial con conectividad a una vía principal. Incluye la construcción de veredas, cuando corresponda.

b) Desagües pluviales

Construcción, ampliación y/o completamiento de cordón cuneta y/o alcantarillado que permita el correcto escurrimiento de aguas de lluvias superficiales y la construcción, en el caso que corresponda, de desagües pluviales y retardadores hídricos.

c) Agua corriente

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

d) Desagües cloacales

Construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de desagüe cloacal. En caso de no contar con factibilidad para dotar del 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, o bien pozo absorbente y cámara séptica cuando corresponda.

e) Energía eléctrica

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

f) Alumbrado público

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

g) Gas natural

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

h) Forestación urbana

Forestación urbana de calles públicas y áreas verdes, incluyendo árboles que brinden frutos comestibles.

i) Señalización urbana

Colocación de señales y/o cartelería que permita la orientación y la organización del tránsito vehicular y peatonal de la red vial interna del proyecto.

j) Paradores de Transporte Público

Se podrán financiar la colocación de paradores de transporte público en el caso que exista el servicio en la localidad y en la zona donde se localice el proyecto.

k) Utilización de tecnologías

Se promoverá la protección ambiental mediante la utilización de tecnologías que mitiguen los efectos del cambio climático, reduzcan el consumo energético, haciendo un uso eficiente de la energía y la reutilización del agua.

4.2.2.1 Infraestructura Mínima

Las redes de infraestructura mínima exigidas por el programa para desarrollar lotes con servicios y objeto de financiación son las siguientes:

- Apertura y tratamiento de las calles y/o pasajes para realizar el loteo y con conectividad a la red vial principal, veredas y obras de escurrimiento de aguas pluviales;
- Provisión de agua corriente en calidad y cantidad;
- Red eléctrica para uso domiciliario y alumbrado público;
- Forestación urbana en calles públicas, señalización urbana y paradores de transporte público en caso que exista el servicio en la zona donde se localice la propuesta.

4.3 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, que se desagrega en las siguientes áreas:

- **Dirección Nacional de Política de Suelo.**
 - **Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión.**
 - **Coordinación de Agrimensura.**
 - **Coordinación del Registro Territorial de Suelo Apto.**

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

Solicitantes: organismos Provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Municipales responsables de la ejecución de proyectos urbanísticos y habitacionales, organismos e instituciones públicas financieras provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o municipales, fondos fiduciarios o entes del sector público provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipal.

Entes Ejecutores: organismos provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipales 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 concurso que se organicen al efecto, el mecanismo que garantice la mayor concurrencia, o los que se ofrezcan en el marco de convenios o consorcios urbanísticos.

Los convenios o consorcios urbanísticos también podrán estar integrados por organizaciones sindicales, cooperativas o mutuales legalmente constituidas, con personería jurídica vigente y autoridades legamente designadas. En los lotes con servicios producidos que -en función del aporte realizado- correspondan a las organizaciones sindicales, podrán ser beneficiarios de dichos lotes afiliados a la organización sindical firmante y público en general.

4.4 Responsabilidad de las partes

4.4.1 Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo

- Firmar los convenios marco de adhesión al Plan Nacional de Suelo Urbano.
- Definir los requerimientos y la ejecución presupuestaria anual de la presente línea del programa y sus metas de actuación.
- Establecer los lineamientos estratégicos y suscribir los convenios específicos.
- Aprobar el Manual de Ejecución del programa.
- 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.

4.4.2 Unidad de Gestión

- **Dirección Nacional de Política de Suelo:**
 - Elaborar las propuestas de convenios de adhesión a suscribirse entre la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los Entes Ejecutores.
 - Elaborar las notas de solicitud de tasaciones al Tribunal de Tasaciones de la Nación para los predios propuestos por los Entes Ejecutores.
 - Elevar nota de solicitud de afectación de crédito presupuestario a la Dirección General de Administración (DGA) de la Subsecretaría Administrativa del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
 - Emitir la constancia de Habilitación para Licitación, si corresponde.
 - Emitir la Factibilidad Financiera.
 - Firmar el Convenio Específico con el Ente Ejecutor, previa intervención de la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
 - Confeccionar y difundir manuales, guías de presentación y gestión de los proyectos enmarcados en el presente programa.
 - Revisar y proponer mejores criterios de elegibilidad para los proyectos que se ejecutan a través del presente programa.
- **Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión:**
 - Recepcionar las solicitudes de financiamiento y los proyectos para su evaluación.
 - Analizar y evaluar la documentación presentada por los solicitantes, según lo requerido en el punto 4.7.1.7 del presente, y solicitar y recibir correcciones y/o ampliaciones de los proyectos a financiar por el presente programa.
 - Canalizar los requerimientos de financiamiento de los solicitantes, coordinando su correspondiente evaluación con ajuste a los parámetros que se establezcan, asegurando brindar a dichos solicitantes la respuesta e información correspondiente.
 - Emitir la Constancia de Factibilidad Técnica de los proyectos.

- Controlar y aprobar la documentación y certificados de avance físico y financiero presentados por el Ente Ejecutor.
- Gestionar los desembolsos, de conformidad con el procedimiento administrativo correspondiente.
- Emitir la Constancia de Factibilidad de Ocupación.
- Llevar adelante las acciones de supervisión para lograr una ejecución adecuada y eficiente de los proyectos a financiar por el presente programa, verificando el cumplimiento de los convenios que se suscriban.
- Colaborar con las auditorías de los proyectos financiados y preparar los informes que correspondan a tal fin.

- **Coordinación de Agrimensura:**
 - Elaborar un informe de la situación dominial y de mensura de cada predio.
 - Colaborar con el Ente Ejecutor en la elaboración del plano de mensura y subdivisión del proyecto a realizarse, en caso que así se requiera.

- **Coordinación del Registro Territorial de Suelo Apto:**
 - Generar información para la toma de decisiones, emergente de la ejecución de los proyectos que se enmarcan en el presente programa.
 - Realizar un informe técnico que evalúe la conveniencia económica de desarrollar los proyectos que se presenten por los Entes Ejecutores y/o recomiende la adquisición de suelo cuando ello sea solicitado y/o recomiende la viabilidad económica de financiar la infraestructura en un proyecto que se aparte de un convenio urbanístico.

4.4.3 Tribunal de Tasaciones de la Nación

- Realizar las tasaciones de los predios propuestos por los municipios, Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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, o bien los ofrecidos por los municipios mediante otro mecanismo habilitado, conforme lo establecido por el artículo 8° de la Resolución N° 19/2020 del MDTyH y la ley 21.626 Orgánica del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

4.4.4 Solicitantes / Entes Ejecutores

a) 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 de adhesión con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los convenios específicos con la Dirección Nacional de Política de Suelo.
- Informar a la Dirección Nacional de Política de Suelo acerca de ofertas de venta 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 en la conformación de registros y mapas 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.
- Informar de la existencia y facilitar listado de inmuebles fiscales municipales.
- 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.
- Cuando la solicitud de financiamiento incluya la adquisición de suelo, realizar el proceso licitatorio o concurso (el que asegure la mayor concurrencia) o bien fundamentar si la selección del predio se realiza por otro mecanismo.
- Realizar sus mejores esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de proyectos en el marco del programa y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Utilizar las cuentas habilitadas vigentes para su organismo como receptoras de recursos financiados por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los términos de la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat -o la que en el futuro la reemplace- y la normativa concordante. Dichos recursos deberán ser transferidos en un plazo no mayor a 48 horas a una cuenta exclusiva afectada al Plan Nacional de Suelo Urbano, la cual deberá ser declarada en el Convenio y oficiará de pagadora de acciones financiadas por el Gobierno Nacional.
- Disponer de los lotes con servicios generados, dando prioridad al desarrollo de programas y proyectos propuestos por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- En caso que sea autorizado, disponer de los lotes en favor de personas o familias que necesiten adquirir un 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 este 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 el presente programa. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario municipal.
- 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- y las restricciones al dominio en cuanto a uso, destino y no enajenación por el término de CINCO (5) años.
- 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, 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 con las mismas restricciones al dominio antes mencionadas, 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, cuyos pagos ingresarán al fondo específico intangible creado por el municipio. Dicho fondo deberá ser controlado por el Organismo institucional de control correspondiente a cada jurisdicción.
- 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, y el Reglamento General del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para la rendición de cuentas de fondos presupuestarios transferidos a provincias y municipios, aprobado por la Resolución N° 31 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, o la norma que en el futuro lo reemplace. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario municipal.

b) Organismos Provinciales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- 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 del Banco de Tierras a nivel provincial.
- Informar de la existencia y facilitar listado de inmuebles fiscales provinciales.
- Realizar sus mejores esfuerzos para el dictado de normas de ordenamiento territorial a nivel provincial.
- Suscribir los convenios de adhesión con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los convenios específicos con la Dirección Nacional de Política de Suelo.
- 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 este programa y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Utilizar las cuentas habilitadas vigentes para su organismo como receptoras de recursos financiados por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los términos de la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat -o la que en el futuro la reemplace- y la normativa concordante. Dichos recursos deberán ser transferidos en un plazo no mayor a 48 horas a una cuenta exclusiva afectada al Plan Nacional de Suelo Urbano, la cual deberá ser declarada en el Convenio y oficiará de pagadora de acciones financiadas por el Gobierno Nacional.
- 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 este 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 el presente programa. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario provincial.
- 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- y las restricciones al dominio en cuanto a uso, destino y no enajenación por el término de CINCO (5) años.
- 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, 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 con las mismas restricciones al dominio antes mencionadas, 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, y el REGLAMENTO GENERAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS DE FONDOS PRESUPUESTARIOS TRANSFERIDOS A PROVINCIAS, MUNICIPIOS Y/U OTROS ENTES aprobado por la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, o la norma que en el futuro lo reemplace. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario provincial.

c) Organismos e instituciones públicas financieras provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o municipales, fondos fiduciarios o entes del sector público provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 Constancia de Habilitación para Licitación, la Constancia de Factibilidad Financiera y la Constancia de Factibilidad de Ocupación.
- 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.
- Utilizar las cuentas habilitadas vigentes para su organismo como receptoras de recursos financiados por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los términos de la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat -o la que en el futuro la reemplace- y la normativa concordante. Dichos recursos deberán ser transferidos en un

plazo no mayor a 48 horas a una cuenta exclusiva afectada al Plan Nacional de Suelo Urbano, la cual deberá ser declarada en el Convenio y oficiará de pagadora de acciones financiadas por el Gobierno Nacional.

- Suscribir los convenios específicos con la Dirección Nacional de Política de Suelo.
- 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 obra de todos los proyectos incluidos en el presente programa. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, según corresponda.
- 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- y las restricciones al dominio en cuanto a uso, destino y no enajenación por el término de CINCO (5) años.
- Entregar, junto a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, los lotes con servicios ejecutados con su correspondiente título de propiedad con las mismas restricciones al dominio antes mencionadas, una vez finalizadas las obras y en buen 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 políticas de tierra y hábitat, 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 la dispuesto en el Decreto 782, de fecha 20 de noviembre de 2019, y el Reglamento General del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para la rendición de cuentas de fondos presupuestarios transferidos a provincias, municipios y/u otros entes, aprobado por la Resolución N° 31 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, modificado por Resolución N° 100 del mismo Ministerio, o la norma que en el futuro lo reemplace. Las certificaciones y rendiciones deberán ser firmadas por un funcionario provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, según corresponda.

4.5 Aspectos financieros y presupuestarios

4.5.1 Criterios de asignación de fondos

Los recursos presupuestarios se asignarán en función de criterios de equidad y solidaridad, dando prioridad a mejorar la accesibilidad de la población al suelo urbano y 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, la demanda de suelo urbano en cada localidad y los niveles de desocupación, entre otros.

A fin de incentivar la aplicación por parte de los gobiernos provinciales y locales de legislación urbanística innovadora e instrumentos urbanísticos para mejorar el acceso al suelo del conjunto de la población, se tendrá en cuenta como un indicador prioritario en la definición de los criterios de asignación, la existencia y utilización de instrumentos reguladores del mercado de suelo, tanto a nivel provincial como local, tales como recuperación de valorización inmobiliaria o plusvalías urbanas, banco de tierras e inmuebles, zonificación inclusiva, consorcios urbanísticos, fondos con afectación específica para políticas de tierras y hábitat y/o desarrollo urbano y contribución por mejoras, entre otros.

En función de lograr una mayor accesibilidad de la población de menores recursos al suelo urbano, se promoverán estrategias y se implementarán acciones cuya ejecución evite incrementos en la valorización del resto del parque inmobiliario.

4.5.2 Montos Máximos Financiados

Los montos máximos a financiar para los proyectos presentados por los solicitantes serán expresados en UNIDADES DE VIVIENDA, (UVI - Ley N° 27.271). Los montos financiados serán los establecidos por la Dirección Nacional de Política de Suelo, en función del costo de producción de suelo urbanizado en cada región del país y de los costos de las redes de infraestructura que se solicita financiar y se aplicarán al momento de otorgar la correspondiente Constancia de Factibilidad Técnica.

4.5.3 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 como mínimo un QUINCE POR CIENTO (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 a través de la Dirección Nacional de Política de Suelo, previa evaluación del proyecto, determine la excepción.

Las excepciones señaladas podrán otorgarse cuando además de verificarse la imposibilidad manifiesta del solicitante para enfrentar las inversiones necesarias, se verifique alguno de los siguientes motivos:

- 1- Se trate de un proyecto que por su magnitud permita dar respuesta a la totalidad o una parte de la demanda verificada de suelo urbanizado en la localidad.
- 2- El suelo haya sido adquirido utilizando algún mecanismo de recuperación de valorización inmobiliaria, convenio urbanístico o movilización de suelo ocioso.
- 3- Se trate de un proyecto ubicado en una localidad o pueblo que permita promover el arraigo.

Cada solicitud de financiamiento deberá contener la suma de costos totales del proyecto para cada rubro, identificando claramente los montos a financiar por el Estado Nacional y por la contraparte. Los montos a financiar no incluirán el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes Provinciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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.

4.5.4 Recupero de cuotas y criterios de valor de venta

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

El sistema de recupero de cuotas deberá prever la capacidad de pago de las familias adjudicatarias, así como la recuperación de los montos invertidos para el desarrollo de nuevos proyectos similares al ejecutado, garantizando un precio que asegure la asequibilidad. Dicho precio nunca podrá ser superior al costo actualizado de producir el loteo.

Los fondos recuperados por los Entes Ejecutores deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de tierra y/o el financiamiento de infraestructura y/o programas habitacionales, a partir de la creación de una cuenta especial o fondo intangible con afectación específica por parte de los Entes Ejecutores.

4.6 Indicadores para la definición de metas de la línea del programa

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

- **Proyectos ejecutados:** se refiere a los proyectos de lotes con servicios que se ejecutaron en un todo de acuerdo con los convenios suscriptos, según la siguiente caracterización:
 - i) *Tipo 1:* proyectos de hasta TREINTA (30) lotes;
 - ii) *Tipo 2:* proyectos entre TREINTA Y UNO (31) y OCHENTA (80) lotes;
 - iii) *Tipo 3:* proyectos de más de OCHENTA (80) lotes.
- **Lotes con servicios generados:** se refiere a la cantidad de lotes con servicios terminados, cuyas redes de infraestructura y servicio ejecutadas sean habilitadas por el correspondiente organismo o empresa prestadora, conforme al punto 4.2.2.1 del presente Manual de Ejecución, según la cantidad de redes de infraestructura con que cuente el predio. Las redes de infraestructura a contemplar son: a) red eléctrica; b) desagües pluviales; c) red de agua corriente; d) red de desagües cloacales; e) cordón cuneta; f) alumbrado público; g) gas natural; h) forestación urbana; i) señalización urbana; j) paradores de transporte público.

4.7 Ciclo de los proyectos

Los proyectos a ser financiados por este programa comprenderán las siguientes fases:

- 1) Fase de evaluación y aprobación de los proyectos.

- 2) Fase de ejecución, seguimiento y control.
- 3) Fase de cierre.

4.7.1 Fase de evaluación y aprobación de los proyectos

Es la etapa en la cual se reciben y evalúan los proyectos y las solicitudes de financiamiento, se otorgan la Constancia de Factibilidad Técnica, la Habilitación para Licitación y la Constancia de Factibilidad Financiera. Esta fase finaliza con la firma del correspondiente Convenio Específico celebrado entre la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y el Ente Ejecutor.

4.7.1.1 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, detallada en el punto 4.7.1.7 del presente Manual.

Dicha presentación deberá llevarse a cabo a través del trámite habilitado para tal efecto desde el portal de Trámites a Distancia.

Serán financiables, bajo los criterios arriba establecidos, los productos enunciados en los puntos 4.2.1 y 4.2.2 del presente Manual de Ejecución.

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

4.7.1.2 Fundamentos de la solicitud

Los proyectos para los que se solicita financiamiento deberán estar adecuadamente justificados por los solicitantes, 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, que podrá estar fundada en información censal disponible, la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC), el registro de demanda habitacional y/o de suelo urbano, el relevamiento de las necesidades habitacionales por parte del Ente solicitante o algún estudio actualizado y específico elaborado en base a metodologías apropiadas, que permitan su cuantificación.

4.7.1.3 Financiamiento a solicitar. Costos de los componentes y productos

El Ente Ejecutor deberá acompañar la información solicitada en el punto 4.7.1.7 del presente, completando debidamente todo lo solicitado, incluyendo un anteproyecto de redes de infraestructura con planos, cotas y escala adecuada, conteniendo lo siguiente, en función de las redes de infraestructura que vayan a ser ejecutadas en el proyecto:

- Red de agua potable y sus componentes.

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

La documentación será acompañada de una memoria técnica, que describa cada red necesaria.

Cuando se solicite financiamiento para la adquisición de suelo, deberá presentarse además de los elementos antes descriptos, lo solicitado en el punto 4.2.1 del presente.

No se financiará ningún rubro constructivo ni material que no figure en los cálculos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto, a partir de la cual la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión haya otorgado la Constancia de Factibilidad Técnica, por lo que se deberá indicar con el mayor detalle posible los materiales a utilizar.

No se podrán financiar con los recursos del programa costos de mano de obra, de personal técnico o administrativo en relación de dependencia con el Ente Ejecutor.

El financiamiento no incluirá el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes provinciales o municipales para los que serán solicitada la exención. En caso contrario dichos conceptos deberán ser afrontados como contraparte a cargo del Ente Ejecutor.

4.7.1.3.1 Plan de trabajo

El solicitante deberá presentar el plan de trabajo donde se incluya cada ítem integrado en la solicitud de financiamiento. Los plazos se contarán siempre en días corridos a partir de la fecha de cobro del anticipo para acopio (si correspondiese) o de la firma del Convenio Específico.

4.7.1.4 Modo de gestión del proyecto

El solicitante definirá en la propuesta el modo de gestión del proyecto, que podrá ser alguna de las siguientes modalidades:

a) Por licitación de obra y ejecución por empresa

El solicitante deberá publicar a su costo el llamado a licitación en medios de comunicación de amplia difusión.

El solicitante deberá presentar, dentro del plazo que se establezca en la constancia de Habilitación para Licitación, la solicitud para la constancia de Factibilidad Financiera. En dicha

solicitud se deberá incluir todo lo que se indica en el punto 4.7.1.10.2 junto a un cronograma de acciones que se llevaron adelante durante el proceso licitatorio, detallando la duración y vínculo de cada una de ellas.

b) Por administración

Se podrá establecer este modelo de gestión, debiendo acreditar las capacidades operativas para llevar a cabo la obra.

c) Ejecución por cooperativa/s o entidades

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

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

4.7.1.5 Registro, identificación y selección de los adjudicatarios

El Ente Ejecutor deberá indicar cómo se identificará y seleccionará a los futuros adjudicatarios (cuando corresponda), debiendo contar o crear a tal fin, un registro de demanda habitacional o de suelo urbano, incluyendo los modos de selección, que podrá ser alguno de los siguientes:

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

Se deberá adjuntar la reglamentación de aplicación local que determina la modalidad de selección y adjudicación de soluciones habitacionales. La reglamentación deberá incluir la publicidad de las adjudicaciones, así como un Registro público de oposición.

Será condición para el otorgamiento de un lote o solución habitacional financiada por el presente programa, que las familias a ser adjudicados no sean ni hayan sido adjudicatarios ni beneficiarios de ningún plan habitacional ni de ningún financiamiento para la adquisición de algún inmueble promovido por el Estado. Asimismo, los adjudicatarios no podrán ser titulares dominiales de ningún otro inmueble, salvo los casos en los que se soliciten lotes en el marco de algún proyecto de atención de la emergencia.

4.7.1.6 Situación dominial del inmueble o de los inmuebles a aplicar

El solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial del o los inmuebles donde se desarrollará el proyecto, debiendo acreditar la titularidad dominial del mismo mediante el correspondiente informe de dominio.

Cuando la solicitud de financiamiento incluya la adquisición del inmueble a una persona humana o persona jurídica, además del Informe de dominio, se deberá presentar un informe de anotaciones personales.

4.7.1.7 Aptitud técnica del proyecto

El solicitante deberá brindar la información que se describe en el presente apartado, dando cuenta de las características del o de los terrenos para los que se solicita financiamiento, en lo referente a las características que se detallan en cada punto. Los proyectos a desarrollar deberán estar localizados en suelo urbano o urbanizable y ubicarse en una localización adecuada.

1. **Nota de solicitud de financiamiento** para la producción de suelo urbanizado, a completarse según modelo de nota y firmada por la máxima autoridad solicitante.
2. **Información dominial del predio:** informar si se encuentra saneado y en condiciones de transferir la titularidad (si esto último fuera necesario de acuerdo al programa a destinar los mismos).
3. **Plano/s de mensura del predio que se ofrece.**
4. **Proyecto de subdivisión para el predio que se ofrece:** agregar plano si se cuenta con dicho proyecto.
5. **Memoria de la localización y de las condiciones de accesibilidad.** Detallar si se encuentra en zonas urbanas consolidadas o en consolidación, con uso predominantemente residencial y conectado a la red vial principal. Informar si están aseguradas las condiciones de accesibilidad y si la red vial de conexión externa reúne condiciones de acceso y transitabilidad permanente.
6. **Riesgo de inundación:** informar si el punto más bajo del terreno o fracción se encuentra sobre la cota de la máxima inundación registrada. Asimismo, informar si los terrenos son susceptibles de inundaciones provenientes de cuencas aluvionales, etc. o de estar en zona de riesgo aluvional o cualquier otro tipo posible de amenaza natural. Si cuentan con la información, incluir un plano altimétrico y planimétrico a fin de visualizar las curvas de nivel del predio (levantamiento topográfico).
7. **Aspecto ambiental:** informar si los terrenos son aptos, desde el punto de vista ambiental, para la localización de viviendas y si el área cuenta con servicios de recolección de residuos.
8. **Servicios urbanos de red:** informar si el predio cuenta con energía eléctrica, agua potable, desagües cloacales, gas natural por red, alumbrado y arbolado público. Asimismo, informar si los terrenos cuentan con las factibilidades de los servicios y/o de las obras de nexos requeridas.
9. **Equipamiento urbano:** informar si los terrenos cuentan con equipamiento urbano en la proximidad (establecimientos de salud, educativos, espacios verdes públicos y acceso a transporte público, etc.) [Adjuntar mapa impreso o archivo en formato kmz para visualizar en Google Earth la localización de establecimientos de salud, educativo, acceso a transporte público, etc.].

10. **Proyecto, cómputo y presupuesto de las obras de infraestructura:** confeccionar proyecto de propuesta técnica de redes de agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, distribución de gas natural, distribución de energía eléctrica, alumbrado y arbolado público, e infraestructura vial urbana (las que correspondan en función de la disponibilidad y las exigencias de la normativa urbanística vigente), que especifique los requerimientos técnicos de materiales, productos, estructuras e instalaciones que cotiza (completar tabla de cómputo y presupuesto según planilla modelo).
11. **Indicadores urbanísticos:** informar los indicadores urbanísticos con que cuenta terreno o fracción y si los mismos son acordes al factor de ocupación del suelo y densidad de las viviendas a localizar o bien informar acerca de la factibilidad de adecuar la normativa urbanística (informar número de ordenanza municipal).
12. **Características del tipo de suelo:** informar si los terrenos cuentan con capacidad portante acorde al tipo de obras a construir y las características del mismo. Informar si cuentan con estudio de suelos.
13. **Ocupación:** informar la situación de los terrenos donde se llevará adelante el proyecto.
14. Si se solicita la adquisición de suelo, documentación de la tasación realizada por los organismos tasadores de la provincia o municipio y/o documentación justificatoria del procedimiento para la selección del inmueble.
15. **Otros aspectos relevantes:** informar cualquier otro aspecto de los terrenos que se entienda relevante con miras a su urbanización para el programa o proyecto al que se destine.
16. **Precios del suelo (en oferta) en la ciudad:** completar la “planilla de datos de valores de suelo”.

4.7.1.8 Criterios para el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica

La Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión procederá a evaluar cada proyecto, verificando los aspectos urbanísticos, ambientales, sociales, constructivos, financieros y su adecuación a los montos máximos financiables vigentes, mientras que a través de la Coordinación de Agrimensura se analizarán los aspectos dominiales y de subdivisión del predio.

Analizada la documentación que presente el solicitante, en caso de obtener una evaluación favorable, la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión 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.

El otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica implica la emisión de un apto técnico que habilita solamente la prosecución de los trámites descriptos en el presente Manual de Ejecución.

4.7.1.8.1 Constancia de Factibilidad Técnica condicionada

La Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión podrá otorgar Constancias de Factibilidad Técnica condicionadas al cumplimiento de alguna de las especificaciones indicadas para la presentación de solicitudes de financiamiento, siempre que el modo de gestión sea por licitación de obra y ejecución por empresa. Las

Constancias de Factibilidad Técnica Condicionadas permitirán la emisión de la Habilitación para Licitar.

Los condicionantes establecidos en la factibilidad técnica condicionada deberán ser cumplidos con anterioridad a la emisión de la Constancia de Factibilidad Financiera, momento en el cual podrá otorgarse una Constancia de Factibilidad Técnica Definitiva.

4.7.1.8.2 Renovación de la Constancia de Factibilidad Técnica vencida

El solicitante deberá requerir la renovación de la Constancia de Factibilidad Técnica vencida, debiendo presentar nuevos presupuestos, curvas de inversión, copias de títulos e informes dominiales, factibilidades, certificados y toda documentación que le sea requerida por la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión. Evaluada la información presentada y determinada la elegibilidad del proyecto, la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión podrá otorgar una nueva Constancia de Factibilidad Técnica.

4.7.1.9 Criterios para otorgar la Habilitación para Licitar

El solicitante podrá iniciar los procesos licitatorios cuando cuente con la Factibilidad Técnica vigente del proyecto a licitar y se le haya otorgado la Habilitación para Licitar.

Dicha habilitación será emitida por la Dirección Nacional de Política de Suelo, previa imputación presupuestaria, y contendrá el plazo máximo para la presentación de la solicitud de la Constancia de Factibilidad Financiera.

4.7.1.10 Constancia de Factibilidad Financiera

La Constancia de Factibilidad Financiera será emitida por la Dirección Nacional de Política de Suelo. La misma habilitará la firma del convenio específico, que será firmado por la mencionada Dirección Nacional. Para obtener dicha Constancia se deberá presentar la documentación que seguidamente se señala:

4.7.1.10.1 Para los proyectos a ejecutar por administración

La Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentada la siguiente documentación, con carácter de declaración Jurada:

- El presupuesto desagregado.
- La documentación relativa a la designación del Responsable Técnico, cuyo perfil y antecedentes serán evaluados por la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión.

4.7.1.10.2 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.

4.7.1.10.3 Para los proyectos a ejecutarse por cooperativas

La Constancia de Factibilidad Financiera será otorgada luego de presentada la siguiente documentación, con carácter de declaración Jurada:

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

4.7.1.11 Firma del convenio específico

Obtenida la Constancia de Factibilidad Financiera, la Dirección Nacional de Política de Suelo firmará un convenio específico, cuyos modelos se incorporan como Anexos III y IV - según corresponda-, 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 para acopio y cronograma de desembolsos.
- El plazo de obra.
- Las características que deberá tener la rendición de cuentas, establecidas en la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y su Anexo I, modificado por la Resolución 100/2020, que como Anexo II formarán parte del convenio específico.
- El destino de los lotes con servicios generados tendrá como prioridad los programas habitacionales del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- En caso que el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat no asigne un programa habitacional para los terrenos, será obligatoria la adjudicación de los lotes con servicios en un plazo que no podrá superar los CIENTO OCHENTA (180) días de comunicada la no afectación de los lotes a programas del Ministerio. Los adjudicatarios deberán registrarse en el Sistema de Gestión de Beneficiarios (SIGEBE).
- La obligación de dar publicidad al listado de adjudicatarios del proyecto, en caso que corresponda, y el establecimiento de un mecanismo de oposición.
- 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.
- La modalidad de recupero de los fondos y destino de los mismos.

4.7.1.12 Anticipo para acopio y modalidad de las transferencias financieras

En cada convenio específico se definirá el monto de anticipo para acopio a otorgar, el cual podrá alcanzar hasta el QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total acordado de las obras de infraestructura a financiar por Nación.

El saldo restante para cubrir el costo de las obras de infraestructura que implica el proyecto se transferirá contra certificación de avance físico y financiero y descuento proporcional del anticipo para acopio otorgado.

En los casos es que se efectúe transferencia de 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.

La transferencia de los fondos para la adquisición de suelo y/o la ejecución de las obras de infraestructura se realizará a la cuenta especial o cuenta escritural -según corresponda- afectada al Plan Nacional de Suelo Urbano, creado por la Resolución de este Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19/2020, de acuerdo a los términos de la Resolución N° 31/2020 del mencionado Ministerio -o la que en el futuro la reemplace- y la normativa concordante.

4.7.2 Segunda fase: de ejecución, seguimiento y control

Suscripto el Convenio Específico, la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión promoverá ante la máxima autoridad del Ministerio o el / la Secretario/a de Desarrollo Territorial el pago del primer desembolso, comenzando a partir de dicha transferencia la etapa de ejecución del proyecto. En esta etapa deberán concretarse todas las acciones que fueran establecidas en el correspondiente Convenio Específico. En simultáneo, la Dirección Nacional de Política de Suelo y la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión, inician las acciones necesarias de verificación del cumplimiento de los resultados esperados como la supervisión para lograr una ejecución adecuada y eficiente de los proyectos y las reprogramaciones de los tiempos de ejecución en caso de ser necesario. El Convenio Específico establecerá las condiciones que permitan cumplir con el seguimiento y control de las obras a desarrollar, incorporando a la documentación a presentar por los Entes Ejecutores la presentación de fotos georreferenciadas de los avances contrastables con la información digitalizada.

4.7.2.1 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.

4.7.2.2 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 en el formato y por el medio que se indique.

El cartel de obra, que deberá instalarse al momento de la firma del acta de inicio, y todas las piezas de comunicación deberán incluir el logo del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, de acuerdo a la aprobación y los lineamientos que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo comunique.

Toda mención institucional del proyecto que realice el ejecutor, sin importar el medio, deberá dar cuenta que el proyecto es financiado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Suelo Urbano.

4.7.2.3 Adjudicación de los lotes con servicios

La adjudicación de los lotes con servicios requerirá la revisión previa de la Dirección Nacional de Política de Suelo.

No podrán 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 de edad o con DIECIOCHO (18) años cumplidos del grupo familiar declarado no deberán ser propietarios de un inmueble, 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, a los Registros de la Propiedad Inmueble que correspondan, como así también el Sistema de Identificación Nacional Tributario y Social (SINTyS). El listado de adjudicatarios que resulte deberá publicarse en diarios de la jurisdicción del Ente Ejecutor.

Dicho listado deberá respetar la normativa informada en la solicitud de financiamiento y abrirá la correspondiente instancia de oposición, que deberá comenzar dentro de un plazo no menor a CINCO (5) días posteriores a la publicación del listado, debiéndose difundir además los resultados de las posibles impugnaciones. Para ello, el Ente Ejecutor pondrá a disposición un “Libro de Impugnaciones” al efecto. El período habilitado para la recepción de impugnaciones deberá durar al menos VEINTE (20) días.

Vencido el plazo de oposición y resueltas las posibles impugnaciones, el Ente Ejecutor deberá presentar esta información a la Dirección Nacional de Política de Suelo, quién evaluará que el cumplimiento de la metodología aplicada se ajuste a lo comprometido mediante declaración jurada en la solicitud de financiamiento.

Cualquier modificación a la lista de pre adjudicatarios deberá ser informada a la Dirección Nacional de Política de Suelo previo a la entrega de la solución habitacional, debiéndose cumplir con el procedimiento indicado en este apartado.

4.7.2.4 Control de avances, calidad constructiva y cumplimiento de las obligaciones emergentes del Convenio Específico

La Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión realizará el seguimiento de la ejecución de los proyectos convenidos. En tal sentido, requerirá 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 destinataria de los desembolsos respecto al período de tiempo que le fuese requerido.
- Auditorías técnicas independientes, en caso de detectarse anomalías en la calidad de las infraestructuras.
- 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.

4.7.2.5 Modificación del proyecto

Sólo 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 Dirección Nacional de Política de Suelo, previo informe favorable de las diferentes áreas de la Dirección Nacional.

El Ente Ejecutor deberá presentar toda la información técnica necesaria para ser evaluada, incluyendo un balance financiero del proyecto en caso que se modifiquen los montos del financiamiento. Los mayores costos emergentes de cualquier cambio de proyecto serán costeados por el Ente Ejecutor.

La Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo podrá realizar una auditoría para validar la aprobación de tales modificaciones.

4.7.2.6 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, 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.

4.7.2.7 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 Específico, 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, a la cuenta que indique fehaciente y oportunamente la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, así como abonar los daños y perjuicios que correspondan.

4.7.2.8 Metodología de rendición de cuentas

Los fondos que se transfieran en el presente Programa quedan sujetos a su rendición de cuentas documentada, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y su Anexo I, modificado por la Resolución 100/2020, o la que en el futuro lo reemplace con las particularidades previstas en cada convenio específico.

4.7.3 Fase de Cierre

Comienza una vez finalizadas las obras y las acciones suscriptas en el Convenio Específico. Tiene como finalidad la recepción definitiva de las obras y la verificación del cumplimiento de las obligaciones contraídas previo a la entrega de los lotes a los adjudicatarios de los mismos, para lo cual se emite la Constancia de Factibilidad de Ocupación.

4.7.3.1 Inspección y Constancia de Factibilidad de Ocupación

Finalizadas las obras y antes de la entrega de los lotes con servicios a los adjudicatarios, cuando corresponda, los mismos deberán ser inspeccionadas por la Dirección de Producción de Suelo e Instrumentos de Gestión a fin de otorgar la Constancia de Factibilidad de Ocupación.

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.

4.7.3.2 Restricciones al dominio

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 Urbano, 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 en los mismos, previo a disponer de los inmuebles, el municipio o provincia deberá notificar fehacientemente al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat 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”*.

anexo I

**Modelo de Convenio Marco de Adhesión con
provincias/ Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

ANEXO I - Modelo de Convenio Marco de Adhesión con Provincias / Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Programa Nacional de Producción de Suelo

Plan Nacional de Suelo Urbano

Entre el **MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT** (en adelante, el “**Ministerio**”), por una parte, representado en este acto por la señora Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, Arq. María Eugenia Bielsa, DNI 12.480.314, con domicilio legal en la calle Esmeralda 255 Piso 8°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y la **Provincia / Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (en adelante la “**Provincia**” / la “**Ciudad**”), representada en este acto por el Sr. Gobernador, (DNI N°) con domicilio legal en calle N°de la Ciudad de,y,

CONSIDERANDO:

Que la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19, del 8 de mayo de 2020, creó el Plan Nacional de Suelo Urbano (en adelante, “PNASU”) con el objeto de lograr, en forma integralmente planificada, el desarrollo del territorio nacional con carácter federal, participativo e incluyente.

Que el PNASU posee distintos componentes: el Programa Nacional de Producción de Suelo; el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo, la conformación de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo y el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo.

Que el Programa Nacional de Producción de Suelo permitirá, entre otros aspectos, definir de acuerdo a los planes y proyectos de desarrollo urbano fijados por los gobiernos locales y la Provincia, áreas prioritarias para la ejecución de programas integrales de hábitat financiados por el Estado.

Que el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo permitirá mejorar las capacidades de los funcionarios públicos y técnicos en materia de Desarrollo Territorial, hábitat y políticas de suelo, y la provisión de equipamiento técnico para tales fines.

Que la conformación de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo permitirá contar con un ámbito institucional participativo en el que el Estado, en sus distintos niveles, junto a la sociedad civil a través de entidades profesionales, organizaciones no gubernamentales y universidades, analizará y propondrá acciones en la materia.

Que el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo permitirá contar con información actualizada, de carácter público, acerca de la evolución del mercado de suelo para la toma de decisiones que mitiguen los efectos de la especulación inmobiliaria.

Que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo (en adelante la Subsecretaría), de acuerdo a las facultades otorgadas por la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N°19/2020, ha dictado la Disposición N° 1 del 18 de junio de 2020, en virtud de la cual se aprobaron los procedimientos para la ejecución del Plan, que en copia forman parte integrante del presente.

Que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, de acuerdo a las facultades citadas en el párrafo anterior, ha dictado la Disposición N° del de de 2020, en virtud de la cual se aprobó el manual de ejecución del Plan.

Que la Provincia, en el marco de las competencias en materia de planificación del territorio, cuenta con normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo.

Que La Provincia cuenta con detallada y actualizada información tanto en materia dominial como catastral.

Que La Provincia participa del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN), creado por Acta acuerdo entre la Nación, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 16 de diciembre de 2008, y ratificado por Decreto N° 420/2010 del Poder Ejecutivo Nacional del 25 de marzo de 2010, el cual tiene por objeto velar por la implementación efectiva de la política nacional de desarrollo y ordenamiento territorial.

POR TODO ELLO, las Partes acuerdan suscribir el presente Convenio Marco, que se regirá por las cláusulas que se transcriben a continuación.

CLAUSULA PRIMERA:

La Provincia adhiere a los postulados, objetivos y programas que integran el Plan Nacional de Suelo Urbano, creado por la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19/2020.

CLAUSULA SEGUNDA:

El Ministerio se compromete a aportar recursos técnicos y materiales para la implementación del PNASU en el ámbito de la Provincia / Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para lo cual la Subsecretaría suscribirá los convenios específicos que resulten necesarios a esos fines.

CLAUSULA TERCERA:

La Provincia / Ciudad aportará, a requerimiento de la Subsecretaría, toda la información catastral y dominial que disponga, relativa a cada proyecto, para el cumplimiento integral de los objetivos del PNASU, como así también el apoyo de los organismos que ejecuten programas de regularización urbana y dominial en el marco de sus competencias. Asimismo, se compromete a suscribir los convenios específicos que sean necesarios para la implementación del PNASU.

CLAUSULA CUARTA:

La Provincia / Ciudad se compromete a propiciar y dictar las normas necesarias para la plena implementación del PNASU, como así también difundirlo a través de los gobiernos municipales e instarlos a su implementación.

CLAUSULA QUINTA:

La Provincia / Ciudad se compromete a remitir la información relativa a los adjudicatarios de los diversos proyectos del PNASU, a requerimiento de la Subsecretaría, a fin de ser constatados en el SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN NACIONAL TRIBUTARIO Y SOCIAL (SINTyS) creado mediante el Decreto N° 812/1998, ratificado por Ley N° 25.345, en el ámbito del CONSEJO NACIONAL DE COORDINACION DE POLÍTICAS SOCIALES de la PRESIDENCIA DE LA NACION, que tiene por responsabilidad primaria coordinar el intercambio de información de carácter patrimonial y social, de las personas físicas y jurídicas entre las jurisdicciones y organismos de la administración pública nacional central y descentralizada, así

como los datos registrados y a registrarse en las distintas bases de datos del país, asegurando su privacidad y confidencialidad.

CLAUSULA SEXTA:

El presente Convenio tendrá una duración de DOS (2) años a partir de su fecha de suscripción y se considerará automáticamente prorrogado por períodos similares si ninguna de LAS PARTES comunica su voluntad en contrario con una anticipación de por lo menos TREINTA (30) días a su vencimiento.

CLAUSULA SÉPTIMA:

LAS PARTES podrán rescindir unilateralmente y sin causa el presente Convenio, comunicándolo fehacientemente a la otra parte con no menos de TREINTA (30) días corridos de antelación. La rescisión anticipada del Convenio no genera derecho a indemnización alguna por ningún concepto, ni afectará las acciones en curso que cuenten con recursos financieros asignados, en tanto no se haya previsto algo diferente por convenio específico.

CLAUSULA OCTAVA:

A todos los efectos legales, las “PARTES” constituyen domicilio en los lugares indicados en el encabezamiento del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, domicilios que se reputarán subsistentes hasta tanto se comunique fehacientemente su modificación.

CLAUSULA NOVENA:

Ante cualquier controversia derivada de la aplicación y/o interpretación del presente “CONVENIO MARCO DE ADHESIÓN”, las “PARTES” acuerdan resolver las cuestiones por medios amistosos, con espíritu de colaboración y buena fe. Si las discrepancias subsistieren, se someterán a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los días del mes de de 2020.

Aclaración: María Eugenia Bielsa

Aclaración:

anexo II

**Modelo de Convenio Marco
de Adhesión con Municipios**

ANEXO II - Modelo de Convenio Marco de Adhesión con Municipios

Programa Nacional de Producción de Suelo

Plan Nacional de Suelo Urbano

CONVENIO MARCO DE ADHESIÓN AL PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO

Entre la **SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT** (en adelante, la “**SUBSECRETARÍA**”), por una parte, representada en este acto por el señor Subsecretario de Política de Suelo y Urbanismo, Esc. Juan Luciano Scatolini, DNI, con domicilio legal en la calle Esmeralda 255 Piso 7°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y la **Municipalidad de**(en adelante el “**MUNICIPIO**”), representada en este acto por el Sr. Intendente, (DNI N°.....) con domicilio legal en calle N°, de la Ciudad de y,

CONSIDERANDO:

Que la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19, del 8 de mayo de 2020, creó el Plan Nacional de Suelo Urbano (en adelante, “PNASU”) con el objeto de lograr, en forma integralmente planificada, el desarrollo del territorio nacional con carácter federal, participativo e incluyente.

Que el artículo séptimo de la Resolución mencionada ut supra faculta a la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO (en adelante la “Subsecretaría”) a dictar las normas complementarias e interpretativas que resulten pertinentes, autorizándola a suscribir los convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la mencionada Resolución.

Que de acuerdo a la norma arriba citada el PNASU se integra por los Programas Nacionales de Producción de Suelo; de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de

Suelo, la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo y el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo.

Que la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19/2020 estableció los lineamientos de cada uno de los programas antes individualizados, creó la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo, el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo y facultó a la SUBSECRETARÍA a dictar las normas complementarias e interpretativas que resulten pertinentes, autorizándola a suscribir los convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la mencionada Resolución.

Que en tal contexto, mediante la Disposición de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo N° 1 del 18 de junio de 2020, se crearon los Programas Nacionales de Producción de Suelo y de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo, se aprobaron los reglamentos particulares de los mencionados programas, el de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo” y el del “Observatorio Nacional de Acceso al Suelo”.

Que el Programa Nacional de Producción de Suelo permitirá, entre otros aspectos, definir de acuerdo a los planes y proyectos de desarrollo urbano fijados por los gobiernos locales y de las Provincias, áreas prioritarias para la ejecución de programas integrales de hábitat financiados por el Estado.

Que el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo coadyuvará a mejorar las capacidades de los funcionarios públicos y técnicos en materia de desarrollo territorial, hábitat y políticas de suelo.

Que la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo proporcionará un ámbito institucional participativo en el que el Estado, en sus distintos niveles, junto a la sociedad civil a través de entidades profesionales, organizaciones no gubernamentales y universidades, analizará y propondrá acciones en la materia.

Que el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo generará y proveerá información actualizada, de carácter público, acerca de la evolución del mercado de suelo para la toma de decisiones que mitiguen los efectos de la especulación inmobiliaria.

Que el Municipio, en el marco de sus competencias en materia de planificación del territorio, cuenta con normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo.

Que el Municipio cuenta con detallada y actualizada información tanto en materia dominial como catastral.

POR TODO ELLO, las Partes acuerdan suscribir el presente Convenio Marco de adhesión al Plan Nacional de Suelo Urbano, integrado por la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19/2020 y la Disposición de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo N° 1/2020, que se registrará por las cláusulas que se transcriben a continuación.

CLAUSULA PRIMERA:

El Municipio adhiere a los postulados, objetivos y programas que integran el Plan Nacional de Suelo Urbano, creado por la Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

CLAUSULA SEGUNDA:

La Subsecretaría se compromete a aportar recursos técnicos y materiales para la implementación del PNASU en el ámbito de la Provincia / Ciudad según los términos de los convenios específicos que las partes mencionadas suscribirán para tal fin.

CLAUSULA TERCERA:

El Municipio aportará, a requerimiento de la Subsecretaría, toda la información catastral y dominial que disponga para el cumplimiento integral de los objetivos del PNASU, como así también el apoyo de los organismos que ejecuten programas de regularización urbana y dominial en el marco de sus competencias. Asimismo, se compromete a suscribir los convenios específicos que sean necesarios para la implementación del PNASU.

CLAUSULA CUARTA:

El Municipio se compromete a propiciar y dictar las normas necesarias para la plena implementación del PNASU, como así también difundirlo a través de los gobiernos municipales e instarlos a su implementación.

CLAUSULA QUINTA:

El Municipio se compromete a remitir la información relativa a los adjudicatarios de los diversos proyectos del PNASU, a requerimiento de la Subsecretaría, a fin de ser constatados en el SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN NACIONAL TRIBUTARIO Y SOCIAL (SINTyS) creado mediante el Decreto N° 812/1998, ratificado por Ley N° 25.345, en el ámbito del CONSEJO NACIONAL DE COORDINACION DE POLÍTICAS SOCIALES de la PRESIDENCIA DE LA NACION, que tiene por responsabilidad primaria coordinar el intercambio de información de carácter patrimonial y social, de las personas físicas y jurídicas entre las jurisdicciones y organismos de la administración pública nacional central y descentralizada, así como los datos registrados y a registrarse en las distintas bases de datos del país, asegurando su privacidad y confidencialidad.

CLAUSULA SEXTA:

El presente Convenio tendrá una duración de DOS (2) años a partir de su fecha de suscripción y se considerará automáticamente prorrogado por períodos similares si ninguna de LAS PARTES comunica su voluntad en contrario con una anticipación de por lo menos TREINTA (30) días a su vencimiento.

CLAUSULA SÉPTIMA:

LAS PARTES podrán rescindir unilateralmente y sin causa el presente Convenio, comunicándolo fehacientemente a la otra parte con no menos de TREINTA (30) días corridos de antelación. La rescisión anticipada del Convenio no genera derecho a indemnización alguna por ningún concepto, ni afectará las acciones en curso que cuenten con recursos financieros asignados, en tanto no se haya previsto algo diferente por convenio específico.

CLAUSULA OCTAVA:

A todos los efectos legales, las "PARTES" constituyen domicilio en los lugares indicados en el encabezamiento del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, domicilios que se reputarán subsistentes hasta tanto se comunique fehacientemente su modificación.

CLAUSULA NOVENA:

Ante cualquier controversia derivada de la aplicación y/o interpretación del presente “CONVENIO MARCO DE ADHESIÓN”, las “PARTES” acuerdan resolver las cuestiones por medios amistosos, con espíritu de colaboración y buena fe. Si las discrepancias subsistieren, se someterán a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los días del mes de de 2020.

Aclaración: Esc. Juan Luciano Scatolini

Aclaración:

anexo III

**Modelo de Convenio Especifico para financiar
infraestructura en tierra pública o a adquirir**

ANEXO III - Modelo de Convenio Específico para financiar infraestructura en tierra pública o a adquirir

Programa Nacional de Producción de Suelo

Plan Nacional de Suelo Urbano

CONVENIO ESPECÍFICO ENTRE

LA PROVINCIA / LA CIUDAD / EL MUNICIPIO DE Y

LA SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO

PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO -

PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO

Modalidad:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [...] días del mes de [...] de 2020, entre la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, en adelante “**LA SUBSECRETARÍA**”, representada por el Director Nacional de Política de Suelo, Lic. Juan Ignacio Duarte, DNI N° 24.851.091, de conformidad con las atribuciones conferidas por la Disposición de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo N° [...], de fecha [...] de [...] de 2020, con domicilio legal en Esmeralda N° 255, Piso 7, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte y el MUNICIPIO DE [...], representado por su Sr. Intendente [...], DNI [...], con domicilio legal en la calle [...] N° [...] en el Municipio de [...] de la Provincia de [...], en adelante “**EL EJECUTOR**” por la otra parte, conjuntamente denominadas “**LAS PARTES**”, acuerdan celebrar el presente CONVENIO, a los efectos de ejecutar obras y acciones en el marco del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO (en adelante “**EL**

PROGRAMA”), según los términos de su Reglamento Particular, aprobado por el Anexo I (DI-2020-37113195-APN-SSPSYU#MDTYH) de la Disposición de la SUBSECRETARIA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO N° 1, de fecha 18 de junio de 2020, y lo dispuesto en el Manual de Ejecución del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO, aprobado por la Disposición de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO N° [...], de fecha [...] de [...] de 2020, y ,

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto N° 7/19 se sustituyó el artículo 1° de la ley de ministerios (Ley 22.520 texto ordenado por Decreto N° 438/92) y sus modificatorios, determinando las Secretarías de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN y los Ministerios que asistirán al PODER EJECUTIVO NACIONAL para cumplir con las responsabilidades que le son propias, estableciendo, asimismo, sus competencias, entre ellos el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Que al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, entre otras incumbencias, le corresponde “Entender en las políticas de gestión de suelo, innovando y generando instrumentos urbanísticos y jurídicos que garanticen el crecimiento conveniente de las áreas metropolitanas, de las ciudades pequeñas y medianas, y de la protección de los cordones periurbanos, en coordinación con provincias y municipios”, como así también “intervenir en la coordinación, seguimiento y fiscalización de las acciones que realicen el ESTADO NACIONAL, las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios, en lo referente a la planificación y organización del territorio, a los usos del suelo y a los programas de infraestructura y hábitat, en el marco de lo que establezca la política de ordenamiento territorial”.

Que el Decreto N° 50/19, en función de las competencias asignadas a las jurisdicciones ministeriales determinó las responsabilidades de las distintas áreas del PODER EJECUTIVO NACIONAL, aprobando el Organigrama de Aplicación de la Administración Nacional centralizada hasta el nivel de Subsecretaría y los objetivos de esas Unidades Organizativas.

Que basado en criterios de racionalidad y eficiencia y en función de las competencias asignadas a las distintas jurisdicciones ministeriales se reordenaron las responsabilidades de las distintas áreas del PODER EJECUTIVO NACIONAL, creándose en el MINISTERIO

DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL y la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO.

Que son objetivos de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO diseñar planes y programas que propendan al uso eficiente y equitativo del suelo y al desarrollo territorial, asistir y colaborar con las administraciones locales en la elaboración de planes urbanos y estratégicos, y formular e implementar políticas y estrategias de ordenamiento y desarrollo territorial.

Que la Resolución del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT N° 19/2020 creó el “PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO”, el cual, según el artículo primero, será implementado por el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT a través de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, facultándose en el artículo séptimo a la SUBSECRETARÍA a dictar las normas complementarias e interpretativas que resulten pertinentes y autorizándola a suscribir los convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la mencionada Resolución.

Que en tal contexto, mediante la Disposición de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo N° 1 del 18 de junio de 2020, se crearon los Programas Nacionales de Producción de Suelo y de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo, se aprobaron los reglamentos particulares de los mencionados programas, el de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo y el del Observatorio Nacional de Acceso al Suelo.

Que por el Artículo 2° de la Disposición N° [...] del [...] de septiembre de 2020, de la SUBSECRETARIA DE POLITICA DE SUELO Y URBANISMO, se autoriza al Director Nacional de Política de Suelo a suscribir, en representación de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, los convenios específicos correspondientes y la documentación necesaria para la implementación de los mismos.

Que el [...] de [...] de 2020, EL EJECUTOR solicitó la financiación para la compra del inmueble ubicado en [...] de la localidad de [...], provincia de [...], identificado catastralmente como [...], solicitando también la financiación de las redes de infraestructura [...] para dotar de servicios al inmueble antes citado.

Que EL EJECUTOR realizó el procedimiento de [...] en el marco de las competencias y procedimientos administrativos vigentes, dando como resultado la firma de un pre-acuerdo el [...] de [...] de 2020, con carácter de reserva, válida por [...] días, para la

adquisición del inmueble referido ut supra, por un monto de PESOS [EN LETRAS] (\$ 0.000.000,00).

Que luego del análisis de la documentación presentada, se ha determinado la factibilidad de la solicitud realizada por EL EJECUTOR, mediante el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica N° [...] /2020 emitida el [...] de [...] de 2020.

Que, de acuerdo al informe de precio de suelo realizado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación sobre el predio a adquirir por EL EJECUTOR, el valor del inmueble asciende a PESOS [EN LETRAS] (\$ 0.000.000,00) conforme a su nota [...].

Que asimismo, del informe técnico N° IF [...] emitido por la Coordinación del Registro Territorial de Suelo, de la Dirección Nacional de Política de Suelo, surge, luego del correspondiente análisis de los costos de suelo y obras de infraestructura a ejecutar, que el costo resultante de cada uno de los lotes con servicios a generar se encuentra por debajo de los valores de oferta de lotes de características similares vigentes en el mercado, por lo que resulta conveniente financiar la adquisición del suelo y las obras de infraestructura solicitadas.

Que con fecha [...] de [...] de 2020 se suscribió entre el MINISTERIO, por una parte y la PROVINCIA / CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES [...], por la otra, un Convenio de Adhesión, en el que las partes se comprometieron a aportar recursos técnicos y materiales para lograr la plena implementación del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, y toda la información catastral y dominial que dispongan para el cumplimiento integral de los objetivos del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, como así también el apoyo de los organismos que ejecuten programas de regularización urbana y dominial en el marco de sus competencias. Asimismo, se comprometieron a suscribir los convenios específicos que sean necesarios para la implementación del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO.

Que con fecha [...] de [...] de 2020 se suscribió entre el MINISTERIO, por una parte y el MUNICIPIO, por la otra, un Convenio Marco de Adhesión en el que el MUNICIPIO adhirió a los postulados, objetivos y programas que integran el PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, en la que el MUNICIPIO se comprometió a propiciar y dictar las normas necesarias para la plena implementación del PNASU.

Que la existencia y utilización de instrumentos reguladores del mercado de suelo, tales como la recuperación de valorización inmobiliaria, los bancos de tierras, la zonificación

inclusiva, los consorcios urbanísticos y la contribución por mejoras, constituyen elementos centrales para lograr una política urbana más equitativa e integradora.

Que en el marco de las competencias en materia de suelo -planificación y uso del territorio- EL EJECUTOR se compromete a promover e impulsar la conformación, gestión e instrumentación de un Banco de Tierras -entendido como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirve para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismas.

Que la Constancia de Factibilidad Financiera N° [...] /2020 fue otorgada el día [...] de [...] de 2020, por lo cual corresponde que LAS PARTES procedan a la firma del presente CONVENIO que tiene por objeto la ejecución del proyecto denominado: “[...]”.

En virtud de lo precedentemente expuesto, LAS PARTES acuerdan:

PRIMERA: “LA SUBSECRETARÍA” transferirá, por única vez, la cantidad de PESOS [EN LETRAS...] (000.000,00), destinados a la adquisición del lote ubicado en [...], de la localidad de [...], provincia de [...], identificado catastralmente como [...]. El EJECUTOR se compromete a remitir copia certificada de los instrumentos escriturales y registrales correspondientes en un plazo de [...] días a contar desde la fecha de la transferencia de los fondos destinados a dicho fin, a cuyo cumplimiento se supedita el financiamiento de las obras de infraestructura objeto del presente.

SEGUNDA: “LA SUBSECRETARÍA”, transferirá hasta la cantidad de [EN LETRAS...] (000.000,00) UNIDADES DE VIVIENDA, (UVI – Ley N° 27.271) que, tomando como referencia el valor de fecha [...] de [...] de 2020, equivale a la suma de PESOS [EN LETRAS...] (\$ 00.000.000,00), destinados al financiamiento de las obras de infraestructura [...] y realizará los desembolsos correspondientes de conformidad con el Cronograma de Desembolsos que como ANEXO I forma parte integrante del presente CONVENIO.

TERCERA: “EL EJECUTOR” se compromete a ejecutar la obra denominada “[...]”, conforme a los parámetros establecidos en el Reglamento Particular del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO, aprobado por la Disposición de “LA SUBSECRETARIA” N° 1, del 18 de junio de 2020 y el Manual de Ejecución, aprobado por la Disposición N° [...] de “LA SUBSECRETARIA”, del [...] de [...] de 2020.

CUARTA: “EL EJECUTOR”, se compromete a respetar las especificaciones y los alcances del proyecto presentado con carácter de declaración jurada ante “LA SUBSECRETARIA”, por el cual se le otorgó la correspondiente Factibilidad Técnica. Todas las modificaciones a la obra del presente CONVENIO, aunque no impliquen alteraciones en el monto o requerimientos adicionales de financiamiento, deberán ser sometidos a la consideración y consiguiente aprobación de “LA SUBSECRETARÍA” con carácter previo a su ejecución.

QUINTA: La responsabilidad de “LA SUBSECRETARIA” en cuanto al financiamiento de las obras de infraestructura es por el monto que se establece en la cláusula SEGUNDA. En consecuencia, no se hará cargo de eventuales sobrecostos por vicios ocultos no reparados por “EL EJECUTOR” en tiempo y forma, ni mayor permanencia en obra, gastos improductivos o cualquier otra circunstancia preexistente o sobreviniente no prevista. “EL EJECUTOR” se compromete a aportar los recursos que fueran necesarios para solventar eventuales diferencias que excedan el monto financiado por “LA SUBSECRETARIA”. A tal efecto, “EL EJECUTOR” declara contar con los recursos suficientes para asegurar la terminación de la obra, en el plazo y con las calidades convenidas.

SEXTA: El monto a desembolsar se efectuará conforme lo establecido en el Anexo I, contra la presentación de los correspondientes certificados de obra que acrediten la efectiva ejecución de la misma. Para el supuesto de que la totalidad del aporte que le corresponda realizar a “EL EJECUTOR” deba efectuarse en su totalidad al inicio de la obra, con el requerimiento del primer desembolso deberá acreditar documentalmente el cumplimiento de dicha obligación. Los desembolsos se efectuarán de conformidad a lo estipulado en los artículos 2° y 3° de la Ley N° 27.397 de Determinaciones de Precios en los Contratos de Obra Pública Destinados a Vivienda.

SÉPTIMA: El plazo de ejecución de la obra se fija en el Plan de Trabajos que “EL EJECUTOR” acordó con “LA SUBSECRETARÍA” y que como ANEXO II forma parte integrante del presente CONVENIO. Para el caso de que la obra no pueda ser finalizada dentro del plazo convenido, “EL EJECUTOR” deberá solicitar la ampliación de dicho plazo expresando las razones por las cuales la obra no puede finalizarse en el término convenido. Tal requerimiento deberá ser aprobado por “LA SUBSECRETARÍA”.

OCTAVA: “LA SUBSECRETARÍA” realizará, con la suscripción del presente convenio, el desembolso para la adquisición del inmueble individualizado en la cláusula PRIMERA.

NOVENA: Una vez suscripta la escritura traslativa de dominio por parte del EJECUTOR, “LA SUBSECRETARIA” realizará el primer desembolso a “EL EJECUTOR” en concepto de anticipo para acopio, equivalente al [...] % del financiamiento de infraestructura a su cargo, deduciendo en cada nuevo desembolso el monto proporcional al acopio otorgado.”

DÉCIMA: “EL EJECUTOR” informa su CUIT N° [...] y denuncia su cuenta del Banco Nación N° [...] de la Sucursal [...] de la Ciudad de [...] de la Provincia de [...], en la que se acreditarán los fondos que “LA SUBSECRETARÍA” transferirá en función de lo previsto en las cláusulas PRIMERA, OCTAVA y NOVENA.

DÉCIMOPRIMERA: “EL EJECUTOR” declara que no existen impedimentos de orden técnico, legal, administrativo, o de cualquier otro tipo, que obstaculicen el normal inicio de la obra, según el Plan de Trabajos que como ANEXO II integra el presente CONVENIO.

DÉCILOSEGUNDA: “EL EJECUTOR” deberá presentar mensualmente, y desde el inicio de la obra, los certificados que acrediten el avance. Cuando “LA SUBSECRETARÍA” realice observaciones en los certificados presentados, “EL EJECUTOR” deberá presentar las correcciones indicadas en un plazo no mayor a TREINTA (30) días, caso contrario su pago será asumido por “EL EJECUTOR” sin derecho a ser reintegrado.

DÉCIMOTERCERA: De verificarse la existencia de atrasos injustificados que superen el VEINTE POR CIENTO (20%) del avance físico acumulado que debería haberse registrado al momento de la certificación, “LA SUBSECRETARÍA” podrá suspender el financiamiento hasta tanto se regularice la situación, conforme lo establecido en la normativa vigente.

DÉCIMOCUARTA: “LA SUBSECRETARÍA” estará facultada de pleno derecho a dejar sin efecto el presente Convenio, entre otras causas, cuando:

- a. El ENTE EJECUTOR no haya adquirido el inmueble identificado en la cláusula primera del presente en el plazo de SESENTA (60) días desde la fecha de la transferencia de los fondos destinados a dicho fin.
- b. Transcurridos más de TREINTA (30) días hábiles de recibido el anticipo para acopio, “EL EJECUTOR” no diera inicio a la obra, o encontrándose en ejecución transcurra idéntico plazo desde que corresponda la presentación de certificado con avance de obra sin que el mismo sea presentado;

- c. Se haya verificado el incumplimiento por parte de “EL EJECUTOR” de las especificaciones técnicas y/o el plan de trabajos acordado;
- d. Se haya verificado el incumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Particular de “EL PROGRAMA” o sus normas complementarias.

En el supuesto de que el “CONVENIO” quede sin efecto por causa atribuible al “EJECUTOR”, la “SUBSECRETARÍA”, sin perjuicio de cualquier otra consecuencia establecida en el “CONVENIO”, tendrá derecho a ser reembolsada por cualquier importe que haya desembolsado para la obra dentro del plazo no inferior a TREINTA (30) días hábiles, pudiendo perseguir su cobro contra el “EJECUTOR” con más los intereses a la tasa activa para préstamos a TREINTA (30) días del Banco de la Nación Argentina, desde que sea intimado fehacientemente a su restitución.

DÉCIMOQUINTA: Ante la posibilidad de que diferentes inconvenientes acontecidos, ajenos a “LAS PARTES”, produzcan retrasos en la ejecución de la obra en cuestión, incumpléndose así con las pautas establecidas en los planes de trabajo previstos para la ejecución de la misma, y tornándose imposible el cumplimiento de plazo y obligaciones oportunamente suscriptas, “LAS PARTES” podrán rescindir el presente convenio de común acuerdo, renunciando recíprocamente a iniciar cualquier tipo de acción de reclamo, ya sea de carácter administrativa o judicial, en virtud del convenio que se rescinde.

DÉCIMOSEXTA: “EL EJECUTOR” se obliga a mantener indemne al Estado Nacional de y por cualquier reclamo, demanda, sanción, juicio, daño, pérdida y/o cualquier otro concepto, incluyendo multas, costos judiciales y honorarios de abogados, como consecuencia de la ejecución de la obra o por acciones relativas o tendientes al cumplimiento del presente Convenio y por todas aquellas por las cuales “EL EJECUTOR” deba responder. A tales fines, “EL EJECUTOR” bajo su exclusiva responsabilidad deberá controlar que la Empresa Contratista celebre y mantenga vigentes y actualizados durante la relación contractual, con entidades de máximo nivel habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, los siguientes Contratos de Seguros: a) Seguro de Caucción por Cumplimiento del Contrato; b) Seguro de todo Riesgo de Construcción; c) Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual; d) Seguro de Riesgo de Trabajo que cubra los riesgos de trabajo en los términos de la Ley 24.557 y sus modificatorias; e) Seguro de Vida Obligatorio, Seguro de Vida de la ley de Contrato de Trabajo, Seguro de Vida de Convenios Colectivos si lo hubiere; f) Seguro de automotores,

equipos y máquinas; g) Seguro contra incendio; h) todo otro seguro que resulte obligatorio de conformidad con la normativa vigente, de acuerdo a enseres, máquinas y actividad a efectuar en la obra, sin cuya presentación no se podrá dar inicio a la ejecución de la obra.

DÉCIMOSÉPTIMA: “EL EJECUTOR” se compromete a dar efectivo cumplimiento a lo previsto en el REGLAMENTO GENERAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS DE FONDOS PRESUPUESTARIOS TRANSFERIDOS A PROVINCIAS, MUNICIPIOS Y/U OTROS ENTES, aprobado por la Resolución N° 31/2020 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, o el que en el futuro lo reemplace, y que como ANEXO III forma parte integrante del presente. En caso de incumplimiento a la obligación de rendir cuentas en tiempo y forma, “LA SUBSECRETARÍA” podrá suspender el financiamiento hasta tanto se regularice la situación. En caso de que “EL EJECUTOR” no proceda a presentar la rendición de cuentas detallada y debidamente documentada, según lo establecido en el presente CONVENIO, deberá restituir de forma inmediata los montos no rendidos al Estado Nacional, debiendo “EL EJECUTOR” efectuar un depósito por la suma no rendida en la cuenta que “LA SUBSECRETARÍA” indique a tal efecto en el plazo de TREINTA (30) días de producido el incumplimiento, quedando el convenio resuelto de pleno derecho.

DÉCIМОCTAVA: “LA SUBSECRETARÍA” realizará las auditorías técnicas-financieras que considere pertinente, para verificar el fiel cumplimiento del presente CONVENIO. “EL EJECUTOR” se compromete a cumplir con la obligación de poner a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, así como de los diferentes Órganos de Control, la totalidad de la documentación respaldatoria, incluyendo los extractos de la cuenta bancaria identificada en la cláusula DÉCIMA, en los cuales se encuentren reflejados los movimientos de fondos utilizados para la ejecución de las acciones previstas, cuanto éstos así lo requieran. Asimismo, deberán cumplir con la obligación de preservar por el término de DIEZ (10) años, como respaldo documental de la rendición de cuentas, los comprobantes originales completados de manera indeleble y que cumplan con las exigencias establecidas por las normas impositivas y provisionales vigentes y, en su caso, en función del tipo de inversión efectuada, la presentación de la totalidad de los antecedentes que justifiquen la inversión de los fondos remesados.

DÉCIMONOVENA: “EL EJECUTOR” se compromete a cooperar activamente con la tarea del MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL DE LA NACIÓN, en

cuanto a la fiscalización del cumplimiento de la legislación laboral, de la seguridad social y de verificación de las condiciones de seguridad e higiene del trabajo.

VIGÉSIMA: En el anuncio de la obra, “EL EJECUTOR” deberá incluir la correspondiente identificación y/o señalética aprobada por el Estado Nacional a tal efecto, debiendo acreditar su instalación con la presentación del primer certificado de avance de obra. Deberá además dar cumplimiento a lo dispuesto en el punto [...] del Manual de Ejecución de “EL PROGRAMA”, aprobado por Disposición N° [...] de fecha [...] de [...] de 2020 de “LA SUBSECRETARÍA”.

VIGÉSIMOPRIMERA: El destino del suelo generado tendrá como prioridad los programas habitacionales del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT. En caso de que el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT no asigne un programa habitacional para los lotes generados, será obligatoria la adjudicación de los lotes por parte del MUNICIPIO en un plazo que no podrá superar los CIENTO OCHENTA (180) días de comunicada fehacientemente la disponibilidad de los mismos.

VIGÉSIMOSEGUNDA: “EL EJECUTOR”, una vez informado por “LA SUBSECRETARÍA” de la disponibilidad de los lotes para ser adjudicados, deberá implementar un método para la identificación y selección de adjudicatarios que garantice transparencia, así como la publicidad de los actos de selección y la puesta en marcha de un Registro Público de Oposición.

VIGÉSIMOTERCERA: “EL EJECUTOR” se compromete a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios una vez entregados los lotes con servicios, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de “EL PROGRAMA”.

VIGÉSIMOCUARTA: “EL EJECUTOR” deberá gestionar el recupero de las cuotas abonadas por los adjudicatarios en forma mensual y consecutiva. “EL EJECUTOR” deberá reinvertir lo recaudado en concepto de recupero en nuevos proyectos de producción de lotes con servicios.

VIGESIMOQUINTA: “EL EJECUTOR” se compromete a implementar estrategias de animación socio-cultural para los adjudicatarios del/los proyectos/s habitacional/es aprobado/s, a fin de garantizar el uso óptimo y la adecuada habitabilidad de las viviendas.

VIGÉSIMOSEXTA: El gasto que demande el cumplimiento del presente Convenio Específico será atendido con cargo al Programa [...] “Plan Nacional de Suelo Urbano, Programa Nacional de Producción de Suelo”, de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE

SUELO Y URBANISMO, Jurisdicción [...] - Actividad [...] - Inciso [...] - Partida Principal [...] - Partida Parcial [...] - Fuente de Financiamiento [...].

VIGÉSIMOSÉPTIMA: Para el caso de suscitarse alguna controversia en cuanto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del presente Convenio Específico, “LAS PARTES” intentarán resolverlo en términos cordiales. De no arribar a una solución satisfactoria para ambas, acuerdan someter la cuestión a los Tribunales con competencia en lo Contencioso Administrativo Federal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

VIGÉSIMOCTAVA: El plazo de vigencia del presente CONVENIO es de DOS (2) años prorrogables, pudiendo las partes rescindir, de mutuo acuerdo, el mismo en forma previa a su finalización.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los días del mes de de 2020.

Aclaración: Lic. Juan Ignacio Duarte

Aclaración:

ANEXO II - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS



0 CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS (ANEXO II)

PROVINCIA:	0
DEPARTAMENTO:	0
MUNICIPIO:	0
LOCALIDAD:	0
NOMBRE DEL PROYECTO/BARRIO:	0
UBICACIÓN EXACTA DE LA OBRA:	0
CANTIDAD DE LOTES:	0
MODALIDAD DE EJECUCIÓN:	0
LICITACION PÚBLICA N° (SI CORRESPONDE):	0
EMPRESA / CUIT (SI CORRESPONDE):	0
PLAZO DE OBRA (EN MESES):	0
CONVENIO ESPECÍFICO (N° DE ACU):	0

APORTE UVIS		Incidencia de aporte (%)	
Nación:			
Ente ejecutor:			
TOTAL UVIS:			
Anticipo para ACOPIO (NACION)		Anticipo para ACOPIO (% NACION)	
0.00			
Valor ref. UVI	\$	Fecha ref. UVI	__/__/__
IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA			
Monto en \$			
A Imputar 2020			
A Imputar 2021			
TOTAL (\$)			\$

PARTES	APORTES EN UVIS	ANTICIPO PARA ACOPIO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9
NACION	MENSUAL										
	DESACOPIO										
	DESEMBOLSO UVIS MES										
ENTE EJECUTOR	DESEMBOLSO UVIS ACUMULADO										
	DESEMBOLSO UVIS MES										
TOTALES	DESEMBOLSO UVIS MES										
	DESEMBOLSO UVIS ACUMULADO										

NOTAS:

1. El Ente Ejecutor debe completar solo las celdas coloreadas en color celeste. Los demás casilleros están calculados con fórmulas y no deben ser alterados. Al completar todos los campos coloreadas en color celeste correctamente, se completarán las fórmulas automáticamente.
2. La primera hoja "PLAN DE TRABAJOS" se encuentra vinculada a la presente planilla. Por lo tanto, se debe completar primero el plan de trabajos para que el cronograma de desembolsos se complete automáticamente.
3. Esta planilla debe realizarse por cada proyecto y como Anexo II formatá parte del respectivo convenio específico.
4. Deben agregarse o eliminarse las columnas de los meses según el plazo de la obra correspondiéndose con el Plan de Trabajos



ANEXO III

REGLAMENTO GENERAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS DE FONDOS PRESUPUESTARIOS TRANSFERIDOS A PROVINCIAS, MUNICIPIOS Y/U OTROS ENTES (Anexo I de la Resolución N° 100/2020 modificatoria de la Res. N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat)

ARTÍCULO 1°.- Las presentes reglas serán de aplicación a la rendición de cuentas de la transferencia de fondos que se realiza, la que deberá efectuarse en formato electrónico mediante los módulos Gestor de Asistencias y Transferencias (GAT) Registro Integral de Destinatarios (RID) y/o Trámites a Distancia (TAD) todos ellos componentes del sistema de Gestión Documental Electrónica – GDE.

ARTÍCULO 2°.- La rendición de cuentas que se realice deberá:

- a. Individualizar el organismo receptor de los fondos y los funcionarios responsables de la administración de los fondos asignados a cada cuenta bancaria receptora de los fondos y precisar el organismo cedente y norma que aprobó el desembolso;
- b. Individualizar la cuenta bancaria receptora de los fondos y contener adjunto la copia del extracto de la cuenta bancaria;
- c. Detallar el monto total, parcial y la fecha de la transferencia que se rinde;
- d. Precisar los conceptos de gastos que se atendieron con cargo a la transferencia que se rinde;
- e. Acompañar una planilla resumen que detalle la relación de comprobantes que respaldan la rendición de cuentas, indicando mínimamente el número de factura o recibo y los certificados de obras, de corresponder, todos debidamente conformados y aprobados por la autoridad competente, detallando el carácter en que firma, la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o la Clave Única de Identificación

Laboral (CUIL) del emisor, la denominación o razón social, la fecha de emisión, el concepto, la fecha de cancelación, el número de orden de pago o cheque y los responsables de la custodia y resguardo de dicha documentación;

f. Acompañar copia de cada uno de los comprobantes detallados en la planilla que respaldan la rendición de cuentas referida en el inciso anterior, debidamente conformados;

g. En su caso, en función del tipo de inversión efectuada, acompañar la totalidad de los antecedentes que justifiquen la inversión de los fondos remesados;

h. Acompañar una planilla en la que deberá indicar el avance mensual financiero previsto, el avance físico y la diferencia con el respectivo avance físico acumulado. Cuando el objeto del convenio consistiera en transferencias de fondos para el financiamiento de obras públicas, se requerirá, además de lo mencionado, la presentación de la curva de inversión y del respectivo certificado de obra. En todos los casos, dicha planilla debe estar debidamente conformada por la autoridad competente, debiendo la misma ser legible.

i. La totalidad de la documentación respaldatoria de las rendiciones de cuenta deberá ser puesta a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, u organismos de control, cuando así lo requieran.

j. En los casos que la transferencia de los fondos se disponga mediante tarjetas de débito emitidas por el Banco de la Nación Argentina destinados a Organizaciones Comunitarias regularmente constituidas, sus representantes legales serán los responsables de realizar la rendición de los gastos autorizados conforme corresponda en lo indicado en los incisos precedentes.

ARTÍCULO 3°.- Se entenderá que la rendición de cuentas se encuentra cumplida cuando se acredite la afectación de la totalidad de los fondos transferidos.

Sin perjuicio de ello, será condición suficiente para solicitar un nuevo desembolso que

se encuentre rendido al menos el OCHENTA POR CIENTO (80%) de los fondos transferidos acumulados al mes de avance de la obra que se haya declarado. Para la solicitud del último desembolso será exigible la rendición de cuentas del OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) de todos los fondos transferidos, con más el compromiso del Ente Ejecutor de presentar la rendición definitiva por el CIEN POR CIENTO (100%) de los fondos transferidos dentro de los noventa (90) días corridos.

En el caso que los receptores de los fondos sean Entidades no Gubernamentales, para solicitarse el segundo desembolso deberá rendirse al menos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los fondos transferidos y para los sucesivos desembolsos deberá acreditarse como mínimo el SETENTA POR CIENTO (70%) de los fondos transferidos. En la solicitud del último desembolso, deberá agregarse el compromiso de la Entidad de presentar la rendición definitiva por el CIEN POR CIENTO (100%) de los fondos transferidos dentro del plazo de noventa (90) días corridos.

Asimismo, en dichas solicitudes deberá estar acreditado el cumplimiento del cronograma de avance correspondiente a cada programa

Los plazos aplicables para la rendición de cuentas son los establecidos en el artículo 5° del presente reglamento.

Para aquellos casos en que las Provincias, Municipios o Entes adelanten con fondos propios los pagos correspondientes al aporte del Estado Nacional, la rendición de cuentas deberá ser presentada conforme a lo establecido en el párrafo precedente y en el artículo 2° del presente reglamento.

ARTÍCULO 4°: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas deberá presentar una rendición parcial acompañando la documentación respaldatoria detallada en el artículo 2° precedente en un plazo de TREINTA (30) días hábiles, contado desde la acreditación del monto del desembolso en la cuenta bancaria correspondiente o desde el vencimiento del plazo de ejecución estipulado en el convenio. Pasados los SESENTA (60) días hábiles contados desde el vencimiento del plazo estipulado en el párrafo anterior, mediando incumplimiento, la parte del

convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento, deberá devolver los montos percibidos.

Transcurridos VEINTE (20) días corridos, contados desde el vencimiento del plazo de TREINTA (30) días estipulado en el primer párrafo de este artículo, mediando incumplimiento, si la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento tuviese redeterminaciones de precio en curso, las mismas serán retenidas o interrumpidas, dejándose constancia en el expediente respectivo de la razón que motivó dicha retención o interrupción.

ARTÍCULO 5°.- La parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas deberá conservar, por el plazo de DIEZ (10) años, contado desde la presentación de la última rendición de cuentas, los comprobantes originales que respaldan la rendición de cuentas.

ARTÍCULO 6°.- Los comprobantes originales que respaldan la rendición de cuentas deberán ser completados de manera indeleble y cumplir con las exigencias establecidas por las normas impositivas y previsionales vigentes.

ARTÍCULO 7°.- La parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas, deberá poner a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, incluidos los organismos de control, la totalidad de la documentación respaldatoria de la rendición de cuentas cuando éstos así lo requieran.

ARTÍCULO 8°.- El área responsable de recibir la documentación respaldatoria detallada en el artículo 2° de las presentes reglas, deberá agregar en cada expediente de pago una nota en la que detalle el estado en el que recibió la misma y si esta cumple con los requisitos mínimos previstos en las presentes reglas de la normativa que le resulte aplicable.

ARTÍCULO 9°.- Las Entidades no gubernamentales obligadas a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente, deberá abrir una cuenta bancaria en banco público nacional, provincial o privado; que estuviere habilitado para recibir fondos

nacionales de conformidad con las normas vigentes que regulan la materia. La cuenta bancaria debe ser de uso exclusivo para la ejecución del programa, la cual deberá reflejar las operaciones realizadas, a efectos de identificar las transacciones efectuadas en virtud del convenio correspondiente.

En caso que las Entidades no gubernamentales ya contaren con una cuenta bancaria registrada para recibir fondos nacionales, deberán informarla y una vez recibido los fondos los deberán transferir a la cuenta bancaria de uso de exclusivo de ejecución del convenio correspondiente.

Por su parte las entidades gubernamentales deberán contar con una Cuenta Bancaria abierta en la respectiva sucursal del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA. Esta cuenta deberá ser utilizada como receptora de recursos y pagadora de acciones financiadas por el Gobierno Nacional, con destino al organismo gubernamental beneficiario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto N° 892/1995. Las Provincias receptoras de los fondos que tengan operativo el Sistema de Cuenta Única del Tesoro, deberán contar con una cuenta escritural específica que cumpla con la misma finalidad, en la medida que se permita individualizar el origen y destino de los fondos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 9º del Decreto 782/2019.

ARTÍCULO 10º.- En caso de acordarse un financiamiento adicional a los montos establecidos originalmente en el convenio respectivo, la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento, deberá cumplir con lo dispuesto en el mismo.

ARTÍCULO 11º.- Ante el incumplimiento total o parcial en la presentación de la rendición de cuentas, se comunicará a la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN, organismo actuante en el ámbito de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN, la existencia de tal situación y sus antecedentes, quién será la encargada de comunicarlos, de corresponder, a los órganos de control de la jurisdicción municipal o provincial de que se trate.

anexo IV

**Modelo de Convenio Especifico para
financiar en tierras que sean parte de
convenios o consorcios urbanísticos**

ANEXO IV - Modelo de Convenio Especifico para financiar en tierras que sean parte de convenios o consorcios urbanísticos

Programa Nacional de Producción de Suelo

Plan Nacional de Suelo Urbano

CONVENIO ESPECÍFICO ENTRE

LA PROVINCIA / LA CIUDAD / EL MUNICIPIO DE Y

LA SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO

PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO -

PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO

Modalidad:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [...] días del mes de [...] de 2020, entre la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, en adelante “**LA SUBSECRETARÍA**”, representada por el Director Nacional de Política de Suelo, Lic. Juan Ignacio Duarte, DNI N° 24.851.091, , de conformidad con las atribuciones conferidas por la Disposición N° [...] de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, de fecha [...] de [...] de 2020, con domicilio legal en Esmeralda N° 255, Piso 7, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte y el MUNICIPIO DE [...] , representado por su Sr. Intendente [...] , DNI [...], con domicilio legal en la calle [...] N° [...] en el Municipio de [...] de la Provincia de [...], en adelante “**EL EJECUTOR**” por la otra parte, conjuntamente denominadas “**LAS PARTES**”, acuerdan celebrar el presente CONVENIO, a los efectos de ejecutar obras y acciones en el marco del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO (en adelante “**EL PROGRAMA**”), en base a las cláusulas y condiciones establecidas en el Reglamento

Particular del Plan, aprobado por la Disposición N° 1, ANEXO I, de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, de fecha 18 de junio de 2020, y lo dispuesto en el Manual de Ejecución del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO, aprobado por la Disposición N° [...], ANEXO [...], de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, de fecha [...] de [...] de 2020, y ,

CONSIDERANDO:

Que por el Decreto N° 7/19 se sustituyó el artículo 1° de la ley de ministerios (Ley 22.520 texto ordenado por Decreto N° 438/92) y sus modificatorios, determinando las Secretarías de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN y los Ministerios que asistirán al PODER EJECUTIVO NACIONAL para cumplir con las responsabilidades que le son propias, estableciendo, asimismo, sus competencias, entre ellos el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Que al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, entre otras incumbencias, le corresponde “Entender en las políticas de gestión de suelo, innovando y generando instrumentos urbanísticos y jurídicos que garanticen el crecimiento conveniente de las áreas metropolitanas, de las ciudades pequeñas y medianas, y de la protección de los cordones periurbanos, en coordinación con provincias y municipios”, como así también “intervenir en la coordinación, seguimiento y fiscalización de las acciones que realicen el ESTADO NACIONAL, las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios, en lo referente a la planificación y organización del territorio, a los usos del suelo y a los programas de infraestructura y hábitat, en el marco de lo que establezca la política de ordenamiento territorial”.

Que el Decreto N° 50/19, en función de las competencias asignadas a las jurisdicciones ministeriales determinó las responsabilidades de las distintas áreas del PODER EJECUTIVO NACIONAL, aprobando el Organigrama de Aplicación de la Administración Nacional centralizada hasta el nivel de Subsecretaría y los objetivos de esas Unidades Organizativas.

Que basado en criterios de racionalidad y eficiencia y en función de las competencias asignadas a las distintas jurisdicciones ministeriales se reordenaron las responsabilidades de las distintas áreas del PODER EJECUTIVO NACIONAL, creándose en el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL y la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO.

Que son objetivos de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO diseñar planes y programas que propendan al uso eficiente y equitativo del suelo y al desarrollo territorial, asistir y colaborar con las administraciones locales en la elaboración de planes urbanos y estratégicos, y formular e implementar políticas y estrategias de ordenamiento y desarrollo territorial.

Que la Resolución del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT N° 19/2020 creó el “PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO”, el cual, según el artículo primero, será implementado por el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT a través de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, facultándose en el artículo séptimo a la SUBSECRETARÍA a dictar las normas complementarias e interpretativas que resulten pertinentes y autorizándola a suscribir los convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la mencionada Resolución.

Que en tal contexto, mediante la Disposición de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo N° 1 del 18 de junio de 2020, se crearon los Programas Nacionales de Producción de Suelo y de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo, se aprobaron los reglamentos particulares de los mencionados programas, el de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo y el del Observatorio Nacional de Acceso al Suelo.

Que el artículo segundo de la Disposición N° [...] de la SUBSECRETARIA DE POLITICA DE SUELO Y URBANISMO, autoriza al Director Nacional de Política de Suelo a suscribir, en representación de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, los convenios específicos correspondientes y la documentación necesaria para la implementación de los mismos.

Que el [...] de [...] de 2020, EL EJECUTOR solicitó la financiación de las redes de infraestructura [...] para dotar de servicios al inmueble ubicado en [...] de la localidad de [...], provincia de [...], identificado catastralmente como [...].

Que el [...] de [...] de 2020, EL MUNICIPIO celebró con el/la señor/a [...] un Contrato de donación con cargo del inmueble identificado catastralmente como [...] para su urbanización, el cual fue aprobado el [...] de [...] de 2020 por Ordenanza N° [...]. Por dicho contrato, el/la señor/a donó el inmueble antes mencionado a EL MUNICIPIO, con el cargo de que EL MUNICIPIO: 1) modifique la normativa urbanística que sobre el mismo rige; 2) ejecute las obras de urbanización consistentes en [...], las que deberán ser completadas en un plazo máximo de [...] años desde [...]; y 3) Transfiera al donante la

propiedad de [...] lotes del universo de [...] lotes resultantes del plano acompañado en el contrato de mención.

Que el EJECUTOR acreditó que modificó la normativa urbanística en cuestión y expresó que corresponde, según los términos del convenio arriba indicado, que EL MUNICIPIO ejecute las obras de infraestructura en el inmueble antes individualizado.

Que en tal contexto, el MUNICIPIO requirió a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, el financiamiento para la ejecución de dichas obras.

Que luego del análisis de la documentación presentada, se ha determinado la factibilidad de la solicitud realizada por EL EJECUTOR, mediante el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica N° [...] /2020 emitida el [...] de [...] de 2020.

Que de acuerdo al informe de precio de suelo realizado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación sobre el predio objeto del convenio urbanístico, el valor del inmueble previo a su cambio de zonificación y urbanización asciende a PESOS [EN LETRAS] (\$ 0.000.000,00) conforme a su nota [...].

Que del informe técnico realizado por el Coordinador del Registro Territorial de Suelo Apto mediante IF [...], que analiza el costo del suelo y el costo de las obras de infraestructura, surge que el costo resultante de cada uno de los lotes con servicios a generar que quedan bajo titularidad dominial del MUNICIPIO se encuentra por debajo de los valores de oferta de lotes de características similares en el mercado, por lo que resulta conveniente financiar las obras de infraestructura solicitadas. Asimismo, en función del aporte realizado por cada una de las partes y su comparación con lo que cada parte recibe, el informe antes mencionado señala que es razonable la compensación al municipio por su actuación, así como la que recibe el propietario del predio, por lo que se considera conveniente financiar las obras de infraestructura solicitadas.

Que con fecha [...] de [...] de 2020 se suscribió entre el MINISTERIO, por una parte y la PROVINCIA DE [...], por la otra, un Convenio Marco de Adhesión, en el que las partes se comprometieron a aportar recursos técnicos y materiales para lograr la plena implementación del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, y toda la información catastral y dominial que dispongan para el cumplimiento integral de los objetivos del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, como así también el apoyo de los organismos que ejecuten programas de regularización urbana y dominial en el marco de sus

competencias. Asimismo, se comprometieron a suscribir los convenios específicos que sean necesarios para la implementación del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO.

Que con fecha [...] de [...] de 2020 se suscribió entre el MINISTERIO, por una parte y el MUNICIPIO, por la otra, un Convenio Marco de Adhesión en el que el MUNICIPIO adhirió a los postulados, objetivos y programas que integran el PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, en la que el MUNICIPIO se comprometió a propiciar y dictar las normas necesarias para la plena implementación del PNASU.

Que la existencia y utilización de instrumentos reguladores del mercado de suelo, tales como la recuperación de valorización inmobiliaria, los bancos de tierras, la zonificación inclusiva, los consorcios urbanísticos y la contribución por mejoras, constituyen elementos centrales para lograr una política urbana más equitativa e integradora.

Que en el marco de las competencias en materia de suelo -planificación y uso del territorio- EL EJECUTOR se compromete a promover e impulsar la conformación, gestión e instrumentación de un Banco de Tierras -entendido como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirve para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismas.

Que la Constancia de Factibilidad Financiera N° [...] /2020 fue otorgada el día [...] de [...] de 2020, por lo cual corresponde que LAS PARTES procedan a la firma del presente CONVENIO que tiene por objeto la ejecución del proyecto denominado: “[...]”.

En virtud de lo precedentemente expuesto, LAS PARTES acuerdan:

PRIMERA: “LA SUBSECRETARÍA” transferirá la cantidad de [EN LETRAS...] (000.000,00) UNIDADES DE VIVIENDA, (UVI – Ley N° 27.271) que, tomando como referencia el valor de fecha [...] de [...] de 2020, equivale a la suma de PESOS [EN LETRAS...] (\$ 00.000.000,00), destinados al financiamiento de las obras de infraestructura [...] y realizará los Desembolsos correspondientes de conformidad con el Cronograma que como ANEXO I forma parte integrante del presente CONVENIO.

SEGUNDA: “EL EJECUTOR” se compromete a ejecutar la obra denominada “[...]”, conforme a los parámetros establecidos en el Reglamento Particular del PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO, PROGRAMA NACIONAL DE PRODUCCIÓN DE SUELO, aprobado por la Disposición N° 1 de “LA SUBSECRETARIA”, del 18 de junio de

2020 y el Manual de Ejecución, aprobado por la Disposición N° [...] de “LA SUBSECRETARIA”, del [...] de [...] de 2020.

TERCERA: “EL EJECUTOR”, se compromete a respetar las especificaciones y los alcances del proyecto presentado con carácter de declaración jurada ante “LA SUBSECRETARIA”, por el cual se le otorgó la correspondiente Factibilidad Técnica. Todas las modificaciones a la obra del presente CONVENIO, aunque no impliquen alteraciones en el monto o requerimientos adicionales de financiamiento, deberán ser sometidos a la consideración y consiguiente aprobación de “LA SUBSECRETARÍA” con carácter previo a su ejecución.

CUARTA: La responsabilidad de “LA SUBSECRETARIA” en cuanto al financiamiento de las obras de infraestructura es por el monto que se establece en la cláusula PRIMERA. En consecuencia, no se hará cargo de eventuales sobrecostos por vicios ocultos no reparados por “EL EJECUTOR” en tiempo y forma, ni mayor permanencia en obra, gastos improductivos o cualquier otra circunstancia preexistente o sobreviniente no prevista. “EL EJECUTOR” se compromete a aportar los recursos que fueran necesarios para solventar eventuales diferencias que excedan el monto financiado por “LA SUBSECRETARIA”. A tal efecto, “EL EJECUTOR” declara contar con los recursos suficientes para asegurar la terminación de la obra, en el plazo y con las calidades convenidas.

QUINTA: El monto a desembolsar se efectuará conforme lo establecido en el Anexo I, contra la presentación de los correspondientes certificados de obra que acrediten la efectiva ejecución de la misma. Para el supuesto de que la totalidad del aporte que le corresponda realizar a “EL EJECUTOR” deba efectuarse en su totalidad al inicio de la obra, con el requerimiento del primer desembolso deberá acreditar documentalmente el cumplimiento de dicha obligación. Los desembolsos se efectuarán de conformidad a lo estipulado en los artículos 2° y 3° de la Ley N° 27.397 de Determinaciones de Precios en los Contratos de Obra Pública Destinados a Vivienda.

SEXTA: El plazo de ejecución de la obra se fija en el Plan de Trabajos que “EL EJECUTOR” acordó con “LA SUBSECRETARÍA” y que como ANEXO II forma parte integrante del presente CONVENIO. Para el caso de que la obra no pueda ser finalizada dentro del plazo convenido, “EL EJECUTOR” deberá solicitar la ampliación de dicho plazo expresando las razones por las cuales la obra no puede finalizarse en el término convenido. Tal requerimiento deberá ser aprobado por “LA SUBSECRETARÍA”.

SÉPTIMA: “LA SUBSECRETARÍA” realizará, con la suscripción del presente convenio, un desembolso a “EL EJECUTOR” en concepto de anticipo para acopio, equivalente al [...] % del financiamiento a su cargo, deduciendo en cada nuevo desembolso el monto proporcional al acopio otorgado.

OCTAVA: “EL MUNICIPIO” informa su CUIT N° [...] y denuncia su cuenta del Banco Nación N° [...] de la Sucursal [...] de la Ciudad de [...] de la Provincia de [...], en la que se acreditarán los fondos que “LA SUBSECRETARÍA” transferirá en función de lo previsto en las cláusulas PRIMERA y SÉPTIMA.

NOVENA: “EL EJECUTOR” declara que no existen impedimentos de orden técnico, legal, administrativo, o de cualquier otro tipo, que obstaculicen el normal inicio de la obra, según el Plan de Trabajos que como ANEXO II integra el presente CONVENIO.

DÉCIMA: “EL EJECUTOR” deberá presentar mensualmente, y desde el inicio de la obra, los certificados que acrediten el avance. Cuando “LA SUBSECRETARÍA” realice observaciones en los certificados presentados, “EL EJECUTOR” deberá presentar las correcciones indicadas en un plazo no mayor a TREINTA (30) días, caso contrario su pago será asumido por “EL EJECUTOR” sin derecho a ser reintegrado.

DÉCIMOPRIMERA: De verificarse la existencia de atrasos injustificados que superen el VEINTE POR CIENTO (20%) del avance físico acumulado que debería haberse registrado al momento de la certificación, “LA SUBSECRETARÍA” podrá suspender el financiamiento hasta tanto se regularice la situación, conforme lo establecido en la normativa vigente.

DÉCILOSEGUNDA: “LA SUBSECRETARÍA” estará facultada de pleno derecho a dejar sin efecto el presente Convenio, entre otras causas, cuando:

- a. Transcurridos más de TREINTA (30) días hábiles de recibido el anticipo para acopio, “EL EJECUTOR” no diera inicio a la obra, o encontrándose en ejecución transcurra idéntico plazo desde que corresponda la presentación de certificado con avance de obra sin que el mismo sea presentado;
- b. Se haya verificado el incumplimiento por parte de “EL EJECUTOR” de las especificaciones técnicas y/o el plan de trabajos acordado;
- c. Se haya verificado el incumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Particular de “EL PROGRAMA” o sus normas complementarias.

En el supuesto de que el “CONVENIO” quede sin efecto por causa atribuible al “EJECUTOR”, la “SUBSECRETARÍA”, sin perjuicio de cualquier otra consecuencia establecida en el “CONVENIO”, tendrá derecho a ser reembolsada por cualquier importe que haya desembolsado para la obra dentro del plazo no inferior a TREINTA (30) días hábiles, pudiendo perseguir su cobro contra el “EJECUTOR” con más los intereses a la tasa activa para préstamos a TREINTA (30) días del Banco de la Nación Argentina, desde que sea intimado fehacientemente a su restitución.

DÉCIMOTERCERA: Ante la posibilidad de que diferentes inconvenientes acontecidos, ajenos a “LAS PARTES”, produzcan retrasos en la ejecución de la obra en cuestión, incumpléndose así con las pautas establecidas en los planes de trabajo previstos para la ejecución de la misma, y tornándose imposible el cumplimiento de plazo y obligaciones oportunamente suscriptas, “LAS PARTES” podrán rescindir el presente convenio de común acuerdo, renunciando recíprocamente a iniciar cualquier tipo de acción de reclamo, ya sea de carácter administrativa o judicial, en virtud del convenio que se rescinde.

DÉCIMOCUARTA: “EL EJECUTOR” se obliga a mantener indemne al Estado Nacional de y por cualquier reclamo, demanda, sanción, juicio, daño, pérdida y/o cualquier otro concepto, incluyendo multas, costos judiciales y honorarios de abogados, como consecuencia de la ejecución de la obra o por acciones relativas o tendientes al cumplimiento del presente Convenio y por todas aquellas por las cuales “EL EJECUTOR” deba responder. A tales fines, “EL EJECUTOR” bajo su exclusiva responsabilidad deberá controlar que la Empresa Contratista celebre y mantenga vigentes y actualizados durante la relación contractual, con entidades de máximo nivel habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, los siguientes Contratos de Seguros: a) Seguro de Caución por Cumplimiento del Contrato; b) Seguro de todo Riesgo de Construcción; c) Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual; d) Seguro de Riesgo de Trabajo que cubra los riesgos de trabajo en los términos de la Ley 24.557 y sus modificatorias; e) Seguro de Vida Obligatorio, Seguro de Vida de la ley de Contrato de Trabajo, Seguro de Vida de Convenios Colectivos si lo hubiere; f) Seguro de automotores, equipos y máquinas; g) Seguro contra incendio; h) todo otro seguro que resulte obligatorio de conformidad con la normativa vigente, de acuerdo a enseres, máquinas y actividad a efectuar en la obra, sin cuya presentación no se podrá dar inicio a la ejecución de la obra.

DÉCIMOQUINTA: “EL EJECUTOR” se compromete a dar efectivo cumplimiento a lo previsto en el REGLAMENTO GENERAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS DE FONDOS PRESUPUESTARIOS TRANSFERIDOS A PROVINCIAS, MUNICIPIOS Y/U OTROS ENTES, aprobado por la Resolución N° 31/2020 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, y que como ANEXO III forma parte integrante del presente, o la que en el futuro lo reemplace. En caso de incumplimiento a la obligación de rendir cuentas en tiempo y forma, “LA SUBSECRETARÍA” podrá suspender el financiamiento hasta tanto se regularice la situación. En caso de que “EL EJECUTOR” no proceda a presentar la rendición de cuentas detallada y debidamente documentada, según lo establecido en el presente CONVENIO, deberá restituir de forma inmediata los montos no rendidos al Estado Nacional, debiendo “EL EJECUTOR” efectuar un depósito por la suma no rendida en la cuenta que “LA SUBSECRETARÍA” indique a tal efecto en el plazo de TREINTA (30) días de producido el incumplimiento, quedando el convenio resuelto de pleno derecho.

DÉCIMOSEXTA: “LA SUBSECRETARÍA” realizará las auditorías técnicas-financieras que considere pertinente, para verificar el fiel cumplimiento del presente CONVENIO. “EL EJECUTOR” se compromete a cumplir con la obligación de poner a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, así como de los diferentes Órganos de Control, la totalidad de la documentación respaldatoria, incluyendo los extractos de la cuenta bancaria identificada en la cláusula OCTAVA, en los cuales se encuentren reflejados los movimientos de fondos utilizados para la ejecución de las acciones previstas, cuanto éstos así lo requieran. Asimismo, deberán cumplir con la obligación de preservar por el término de DIEZ (10) años, como respaldo documental de la rendición de cuentas, los comprobantes originales completados de manera indeleble y que cumplan con las exigencias establecidas por las normas impositivas y provisionales vigentes y, en su caso, en función del tipo de inversión efectuada, la presentación de la totalidad de los antecedentes que justifiquen la inversión de los fondos remesados.

DÉCIMOSEPTIMA: “EL EJECUTOR” se compromete a cooperar activamente con la tarea del MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL DE LA NACIÓN, en cuanto a la fiscalización del cumplimiento de la legislación laboral, de la seguridad social y de verificación de las condiciones de seguridad e higiene del trabajo.

DÉCIMOCTAVA: En el anuncio de la obra, “EL EJECUTOR” deberá incluir la correspondiente identificación y/o señalética aprobada por el Estado Nacional a tal efecto, debiendo acreditar su instalación con la presentación del primer certificado de avance de obra. Deberá además dar cumplimiento a lo dispuesto en el punto [...] del Manual de Ejecución de “EL PROGRAMA”, aprobado por Disposición N° [...] de fecha [...] de [...] de 2020 de “LA SUBSECRETARÍA”.

DÉCIMONOVENA: El destino del suelo generado que quedará bajo titularidad dominial del MUNICIPIO tendrá como prioridad los programas habitacionales del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT. En caso de que el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT no asigne un programa habitacional para los lotes generados, será obligatoria la adjudicación de los lotes en un plazo que no podrá superar los CIENTO OCHENTA (180) días de comunicada fehacientemente la disponibilidad de dichos lotes por parte del MUNICIPIO.

VIGÉSIMA: “EL EJECUTOR”, una vez informado por “LA SUBSECRETARÍA” de la disponibilidad de los lotes para ser adjudicados, deberá implementar un método para la identificación y selección de adjudicatarios que garantice transparencia, así como la publicidad de los actos de selección y la puesta en marcha de un Registro de Oposición.

VIGÉSIMOPRIMERA: “EL EJECUTOR” se compromete a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios una vez entregados los lotes con servicios, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de “EL PROGRAMA”.

VIGÉSIMOSEGUNDA: “EL EJECUTOR” deberá gestionar el recupero de las cuotas abonadas por los adjudicatarios en forma mensual y consecutiva. “EL EJECUTOR” deberá reinvertir lo recaudado en concepto de recupero en nuevos proyectos de producción de lotes con servicios.

VIGESIMOTERCERA: “EL EJECUTOR” se compromete a implementar estrategias de animación socio-cultural para los adjudicatarios del/los proyectos/s habitacional/es aprobado/s, a fin de garantizar el uso óptimo y la adecuada habitabilidad de las viviendas.

VIGÉSIMOCUARTA: El gasto que demande el cumplimiento del presente Convenio Específico será atendido con cargo al Programa [...] “Plan Nacional de Suelo Urbano, Programa Nacional de Producción de Suelo”, de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, Jurisdicción [...] - Actividad [...] - Inciso [...] - Partida Principal [...] - Partida Parcial [...] - Fuente de Financiamiento [...].

VIGÉSIMOQUINTA: Para el caso de suscitarse alguna controversia en cuanto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del presente Convenio Específico, “LAS PARTES” intentarán resolverlo en términos cordiales. De no arribar a una solución satisfactoria para ambas, acuerdan someter la cuestión a los Tribunales con competencia en lo Contencioso Administrativo Federal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

VIGÉSIMOSEXTA: El plazo de vigencia del presente CONVENIO es de DOS (2) años prorrogables, pudiendo las partes rescindir, de mutuo acuerdo, el mismo en forma previa a su finalización.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los días del mes de de 2020.

Aclaración: Lic. Juan Ignacio Duarte

Aclaración:

ANEXO II - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS

Programa Nacional de Producción de Suelo
Plan Nacional de Suelo Urbano



0
CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS (ANEXO II)

PROVINCIA:	0
DEPARTAMENTO:	0
MUNICIPIO:	0
LOCALIDAD:	0
NOMBRE DEL PROYECTO/BARRIO:	0
UBICACIÓN EXACTA DE LA OBRA:	0
CANTIDAD DE LOTES:	0
MODALIDAD DE EJECUCIÓN:	0
LICITACION PÚBLICA N° (SI CORRESPONDE):	0
EMPRESA / CUIT (SI CORRESPONDE):	0
PLAZO DE OBRA (EN MESES):	0
CONVENIO ESPECÍFICO (N° DE ACU):	0

APORTE UVIS		Incidencia de aporte (%)	
Nación:			
Ente ejecutor:			
TOTAL UVIS:			
Anticipo para ACOPIO (NACION)		Anticipo para ACOPIO (% NACION)	
0,00			
Valor ref. UVI	\$	Fecha ref. UVI	J / J

IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA		Monto en \$	
A Imputar 2020			
A Imputar 2021			
TOTAL (\$)			\$

PARTES	APORTES EN UVIS	ANTICPO PARA ACOPIO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9
NACION	MENSUAL										
	DESACOPIO										
	DESEMBOLSO UVIS MES										
	DESEMBOLSO UVIS ACUMULADO										
ENTE EJECUTOR	DESEMBOLSO UVIS MES										
	DESEMBOLSO UVIS ACUMULADO										
TOTALES	DESEMBOLSO UVIS MES										
	DESEMBOLSO UVIS ACUMULADO										

NOTAS:

1. El Ente Ejecutor debe completar sólo las celdas coloreadas en color celeste. Los demás casilleros están calculados con fórmulas y no deben ser alterados. Al completar todos los campos coloreadas en color celeste correctamente, se completarán las fórmulas automáticamente.
2. La primer hoja "PLAN DE TRABAJOS" se encuentra vinculada a la presente planilla. Por lo tanto, se debe completar primero el plan de trabajos para que el cronograma de desembolsos se complete automáticamente.
3. Esta planilla debe realizarse por cada proyecto y como Anexo II formará parte del respectivo convenio específico.
4. Deben agregarse o eliminarse las columnas de los meses según el plazo de la obra correspondiente con el Plan de Trabajos



ANEXO III

REGLAMENTO GENERAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS DE FONDOS PRESUPUESTARIOS TRANSFERIDOS A PROVINCIAS, MUNICIPIOS Y/U OTROS ENTES (Anexo I de la Resolución N° 100/2020 modificatoria de la Res. N° 31/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat)

ARTÍCULO 1°.- Las presentes reglas serán de aplicación a la rendición de cuentas de la transferencia de fondos que se realiza, la que deberá efectuarse en formato electrónico mediante los módulos Gestor de Asistencias y Transferencias (GAT) Registro Integral de Destinatarios (RID) y/o Trámites a Distancia (TAD) todos ellos componentes del sistema de Gestión Documental Electrónica – GDE.

ARTÍCULO 2°.- La rendición de cuentas que se realice deberá:

- a. Individualizar el organismo receptor de los fondos y los funcionarios responsables de la administración de los fondos asignados a cada cuenta bancaria receptora de los fondos y precisar el organismo cedente y norma que aprobó el desembolso;
- b. Individualizar la cuenta bancaria receptora de los fondos y contener adjunto la copia del extracto de la cuenta bancaria;
- c. Detallar el monto total, parcial y la fecha de la transferencia que se rinde;
- d. Precisar los conceptos de gastos que se atendieron con cargo a la transferencia que se rinde;
- e. Acompañar una planilla resumen que detalle la relación de comprobantes que respaldan la rendición de cuentas, indicando mínimamente el número de factura o recibo y los certificados de obras, de corresponder, todos debidamente conformados y aprobados por la autoridad competente, detallando el carácter en que firma, la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o la Clave Única de Identificación Laboral (CUIL) del emisor, la denominación o razón social, la fecha de emisión, el

concepto, la fecha de cancelación, el número de orden de pago o cheque y los responsables de la custodia y resguardo de dicha documentación;

f. Acompañar copia de cada uno de los comprobantes detallados en la planilla que respaldan la rendición de cuentas referida en el inciso anterior, debidamente conformados;

g. En su caso, en función del tipo de inversión efectuada, acompañar la totalidad de los antecedentes que justifiquen la inversión de los fondos remesados;

h. Acompañar una planilla en la que deberá indicar el avance mensual financiero previsto, el avance físico y la diferencia con el respectivo avance físico acumulado. Cuando el objeto del convenio consistiera en transferencias de fondos para el financiamiento de obras públicas, se requerirá, además de lo mencionado, la presentación de la curva de inversión y del respectivo certificado de obra. En todos los casos, dicha planilla debe estar debidamente conformada por la autoridad competente, debiendo la misma ser legible.

i. La totalidad de la documentación respaldatoria de las rendiciones de cuenta deberá ser puesta a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, u organismos de control, cuando así lo requieran.

j. En los casos que la transferencia de los fondos se disponga mediante tarjetas de débito emitidas por el Banco de la Nación Argentina destinados a Organizaciones Comunitarias regularmente constituidas, sus representantes legales serán los responsables de realizar la rendición de los gastos autorizados conforme corresponda en lo indicado en los incisos precedentes.

ARTÍCULO 3°.- Se entenderá que la rendición de cuentas se encuentra cumplida cuando se acredite la afectación de la totalidad de los fondos transferidos.

Sin perjuicio de ello, será condición suficiente para solicitar un nuevo desembolso que se encuentre rendido al menos el OCHENTA POR CIENTO (80%) de los fondos

transferidos acumulados al mes de avance de la obra que se haya declarado. Para la solicitud del último desembolso será exigible la rendición de cuentas del OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) de todos los fondos transferidos, con más el compromiso del Ente Ejecutor de presentar la rendición definitiva por el CIEN POR CIENTO (100%) de los fondos transferidos dentro de los noventa (90) días corridos.

En el caso que los receptores de los fondos sean Entidades no Gubernamentales, para solicitarse el segundo desembolso deberá rendirse al menos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los fondos transferidos y para los sucesivos desembolsos deberá acreditarse como mínimo el SETENTA POR CIENTO (70%) de los fondos transferidos. En la solicitud del último desembolso, deberá agregarse el compromiso de la Entidad de presentar la rendición definitiva por el CIEN POR CIENTO (100%) de los fondos transferidos dentro del plazo de noventa (90) días corridos.

Asimismo, en dichas solicitudes deberá estar acreditado el cumplimiento del cronograma de avance correspondiente a cada programa

Los plazos aplicables para la rendición de cuentas son los establecidos en el artículo 5° del presente reglamento.

Para aquellos casos en que las Provincias, Municipios o Entes adelanten con fondos propios los pagos correspondientes al aporte del Estado Nacional, la rendición de cuentas deberá ser presentada conforme a lo establecido en el párrafo precedente y en el artículo 2° del presente reglamento.

ARTÍCULO 4°: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas deberá presentar una rendición parcial acompañando la documentación respaldatoria detallada en el artículo 2° precedente en un plazo de TREINTA (30) días hábiles, contado desde la acreditación del monto del desembolso en la cuenta bancaria correspondiente o desde el vencimiento del plazo de ejecución estipulado en el convenio. Pasados los SESENTA (60) días hábiles contados desde el vencimiento del plazo estipulado en el párrafo anterior, mediando incumplimiento, la parte del

convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento, deberá devolver los montos percibidos.

Transcurridos VEINTE (20) días corridos, contados desde el vencimiento del plazo de TREINTA (30) días estipulado en el primer párrafo de este artículo, mediando incumplimiento, si la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento tuviese redeterminaciones de precio en curso, las mismas serán retenidas o interrumpidas, dejándose constancia en el expediente respectivo de la razón que motivó dicha retención o interrupción.

ARTÍCULO 5°.- La parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas deberá conservar, por el plazo de DIEZ (10) años, contado desde la presentación de la última rendición de cuentas, los comprobantes originales que respaldan la rendición de cuentas.

ARTÍCULO 6°.- Los comprobantes originales que respaldan la rendición de cuentas deberán ser completados de manera indeleble y cumplir con las exigencias establecidas por las normas impositivas y previsionales vigentes.

ARTÍCULO 7°.- La parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en las presentes reglas, deberá poner a disposición de las jurisdicciones y entidades nacionales competentes, incluidos los organismos de control, la totalidad de la documentación respaldatoria de la rendición de cuentas cuando éstos así lo requieran.

ARTÍCULO 8°.- El área responsable de recibir la documentación respaldatoria detallada en el artículo 2° de las presentes reglas, deberá agregar en cada expediente de pago una nota en la que detalle el estado en el que recibió la misma y si esta cumple con los requisitos mínimos previstos en las presentes reglas de la normativa que le resulte aplicable.

ARTÍCULO 9°.- Las Entidades no gubernamentales obligadas a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente, deberá abrir una cuenta bancaria en banco público nacional, provincial o privado; que estuviere habilitado para recibir fondos

nacionales de conformidad con las normas vigentes que regulan la materia. La cuenta bancaria debe ser de uso exclusivo para la ejecución del programa, la cual deberá reflejar las operaciones realizadas, a efectos de identificar las transacciones efectuadas en virtud del convenio correspondiente.

En caso que las Entidades no gubernamentales ya contaren con una cuenta bancaria registrada para recibir fondos nacionales, deberán informarla y una vez recibido los fondos los deberán transferir a la cuenta bancaria de uso de exclusivo de ejecución del convenio correspondiente.

Por su parte las entidades gubernamentales deberán contar con una Cuenta Bancaria abierta en la respectiva sucursal del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA. Esta cuenta deberá ser utilizada como receptora de recursos y pagadora de acciones financiadas por el Gobierno Nacional, con destino al organismo gubernamental beneficiario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto N° 892/1995. Las Provincias receptoras de los fondos que tengan operativo el Sistema de Cuenta Única del Tesoro, deberán contar con una cuenta escritural específica que cumpla con la misma finalidad, en la medida que se permita individualizar el origen y destino de los fondos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 9° del Decreto 782/2019.

ARTÍCULO 10°.- En caso de acordarse un financiamiento adicional a los montos establecidos originalmente en el convenio respectivo, la parte del convenio obligada a rendir cuentas en el marco de lo previsto en el presente reglamento, deberá cumplir con lo dispuesto en el mismo.

ARTÍCULO 11°.- Ante el incumplimiento total o parcial en la presentación de la rendición de cuentas, se comunicará a la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN, organismo actuante en el ámbito de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN, la existencia de tal situación y sus antecedentes, quién será la encargada de comunicarlos, de corresponder, a los órganos de control de la jurisdicción municipal o provincial de que se trate.



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

Hoja Adicional de Firmas
Anexo Disposición

Número:

Referencia: ANEXO I - Manual de Ejecución del Programa Nacional de Producción de Suelo - Plan Nacional de Suelo Urbano

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 76 pagina/s.



Ministerio de Desarrollo
Territorial y Hábitat
Argentina