

**REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EL ACCESO AL CONJUNTO
URBANO INTEGRADO (C.U.I)**

INDICE SISTEMATICO

INTRODUCCIÓN

Terminología

1.1 Disposiciones Generales

- 1.1.1 Objeto y lineamientos de la convocatoria
- 1.1.2 Documentación de la convocatoria
- 1.1.3 Consulta y aclaraciones

1.2 Sobre los oferentes

- 1.2.1 Capacidad legal
- 1.2.2 Antecedentes
- 1.2.3 Ejecución por Empresas Asociadas

1.3 Ofertas

- 1.3.1 Documentación que integrará la oferta
- 1.3.2 Garantía de oferta
- 1.3.3 Mantenimiento de las ofertas
- 1.3.4 Devolución de la garantía de oferta

1.4 Adjudicación del CUI

- 1.4.1 Adjudicación
- 1.4.2 Garantía de cumplimiento de contrato

1.5 Contrato

- 1.5.1 Documentos integrantes del contrato
- 1.5.2 Redeterminación de precios

1.6 Sanciones

- 1.6.1 Hechos que pueden originar sanciones
- 1.6.2 Clases de sanciones
- 1.6.3 Cargos
- 1.6.4 Multas
- 1.6.5 Aplicación de las sanciones

1.7 Aprobación y recepción de la obra

- 1.7.1 Recepción provisional
- 1.7.2 Plazo de garantía

1.8 Cláusula Anticorrupción

ANEXO I: Sistema de Puntaje

ANEXO II: Montos máximos financiables

ANEXO III: Aspectos Técnicos a cumplimentar por los proyectos

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

INTRODUCCIÓN

El presente documento reúne los requisitos mínimos que deben reunir las convocatorias y/o licitaciones públicas para seleccionar los proyectos que se presenten ante la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT, para ser evaluados por esta y obtener la financiación para la ejecución de proyectos de CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS (C.U.I.), enmarcadas en la Resolución E 122/2017 del MINISTERIO DEL INTERIOR OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, Anexo I – PLAN NACIONAL DE VIVIENDA – Línea de Acción 3 – Asociación Público Privada para la Vivienda.

Terminología:

Adjudicatario: El oferente al que se le ha comunicado la adjudicación de un C.U.I. tras una convocatoria y/o licitación pública.

Comisión Técnica Evaluadora: Grupo de profesionales y técnicos designados oportunamente por el ENTE EJECUTOR para la evaluación y selección de las ofertas presentadas en el procedimiento licitatorio.

Circular con y sin consulta: Las contestaciones del ENTE EJECUTOR a los pedidos de aclaración que realicen los oferentes.

Comitente: El ENTE EJECUTOR.

Contrato: Es el acuerdo suscripto entre el ENTE EJECUTOR y el Contratista.

Contratista: El adjudicatario después que ha firmado el Contrato.

Día/ s: Salvo indicación en contrario, se entenderán por días hábiles.

Día/s hábil/es: días hábiles para el ENTE EJECUTOR.

Documentación: Todos los elementos del contrato detallados en 1.5.3 y 1.5.4.

Fideicomiso de Garantía: Es el contrato de fideicomiso a formalizar en caso que la tierra sobre la cual se ejecute el C.U.I. no sea de propiedad del ENTE EJECUTOR.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

ENTE EJECUTOR: son los entes definidos como tales en la Resolución E 122/2017 – Anexo I – PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS – Línea de Acción 3 – Asociación Público Privada para la Vivienda.

Inmueble: Es el terreno ofrecido por el Oferente, sobre el cual se ejecutará el C.U.I.

Inspector: Todo funcionario autorizado por el ENTE EJECUTOR para fiscalizar los trabajos en ejecución del C.U.I.

Oferente: La persona humana o jurídica que se presente en una convocatoria y/o licitación de C.U.I.

Oferta: La propuesta técnica y económica presentada por el Oferente.

Precio/ s básico/ s: Los vigentes al mes de la fecha de llamado a la convocatoria y/o licitación.

Proveedor: Persona humana o jurídica que vende al Contratista materiales a utilizar en el C.U.I.

Registro Nacional: Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

Representante Técnico: Profesional universitario con incumbencia acorde con las características de las obras, que representa al Contratista ante el Comitente a todos los efectos técnicos, actuando además como director de las obras.

Subcontratista: La persona física o jurídica con la cual el Contratista celebre un contrato para la ejecución de una parte de los trabajos a su cargo.

Unidades Terminadas: es la totalidad de las unidades de vivienda, cocheras y locales que resultarán de la ejecución del Conjunto Urbano Integrado.

U.T.: son las Uniones Transitorias previstas en los artículos 1463 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

Vivienda Social: Son las viviendas que deberá contemplar el Conjunto Urbano Integrado, en la proporción acordada con la SVYH y cuya tipología y características se encuentran definidas en el Reglamento de PLAN NACIONAL DE VIVIENDA.

Todo otro término empleado en la documentación y no mencionado en este artículo tiene el significado dado por el uso y la costumbre.

1.1 Disposiciones Generales

1.1.1 OBJETO Y LINEAMIENTOS DE LA CONVOCATORIA:

La convocatoria deberá dirigirse a empresas constructoras y/o desarrolladores inmobiliarios advirtiéndose que tiene por finalidad la construcción de Conjuntos Urbanos Integrados enmarcadas en la Resolución E 122/2017 del MINISTERIO DEL INTERIOR OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, Anexo I – PLAN NACIONAL DE VIVIENDA – Línea de Acción 3 – Asociación Público Privada para la Vivienda.

El Proyecto a licitar contemplará claramente que no menos del VEINTE POR CIENTO (20%) ni más del CUARENTA POR CIENTO (40%) de las Unidades Terminadas que integrarán el Conjunto Urbano Integrado ser de la tipología Viviendas Sociales vigente en la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT al momento de la convocatoria.

Estas viviendas serán las únicas dentro de los Conjuntos Urbanos Integrados, que financiará la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT, respetando los Montos Máximos Financiados aplicables al PLAN NACIONAL DE VIVIENDA, definidos en la actualidad por la Resolución 3-E/2017, que se adjunta como Anexo II al presente documento.

Adicionalmente un cuarenta por ciento (40%) de las Unidades Terminadas deberán aplicar para su adquisición mediante crédito hipotecario de la línea PROGRAMA DE CRÉDITO ARGENTINO (Pro.Cre.Ar) Solución Casa Propia, o la que la reemplace en el futuro, implicando ello que el precio final de las mismas no podrá exceder del importe equivalente a PESOS UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 1.650.000.-) o el valor que estipule el programa Pro.Cre.Ar, Solución Casa Propia al momento de enajenar las viviendas.

Estas viviendas serán financiadas por el Oferente y los adquirientes no deberán poseer otra vivienda, declarando que será su vivienda única y permanente. Asimismo también se admitirá que adquiere la vivienda para cambiar su vivienda actual, debiendo

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

enajenar la vivienda en donde actualmente vive antes de firmar la escritura de la nueva vivienda.

El resto de las Unidades Terminadas ejecutadas serán definidas libremente por el desarrollador de las obras inherentes a la ejecución del Proyecto, conforme lo estipulado en el Pliego y el Contrato que suscriba con el ENTE EJECUTOR.

Estas viviendas serán financiadas por el Oferente y no tendrán ninguna restricción a la comercialización.

En cuanto al Inmueble sobre el cual se ejecutará el Conjunto Urbano Integrado, podrá ser provisto por el desarrollador o por un tercero en función del acuerdo privado con aquel, pudiendo ser dicho tercero una Provincia o Municipio interesado en intervenir en la presente operatoria.

El Proyecto debe cumplimentar ciertos aspectos técnicos, que se adjuntan en el Anexo III, como así también deberá cumplir con los ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, elaborados por la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICA (C.A.T) en caso de corresponder.

A fin de garantizar debidamente las obligaciones emergentes del Contrato y la concreción de la obra de ejecución del Proyecto, tanto el Inmueble donde se emplacen las viviendas de Interés Social como los derechos sobre el Proyecto deberán ser aportados a un fideicomiso.

1.1.2 Documentación de la convocatoria:

Para presentar ofertas es obligatorio haber tomado conocimiento de la documentación y/o espacios físicos afectados y presentar una declaración jurada de su conocimiento y someterse voluntariamente al régimen jurídico local y Nacional en la materia.

Los Pliegos serán de acceso gratuito para los interesados. A tales fines la SVYH ha diseñado un sistema de acceso on-line para la obtención de pliegos y de la documentación licitatoria que permite garantizar el acceso irrestricto a su contenido, la facilidad de consulta y obtención de ejemplares, mediante el acceso a la página web.

Los pliegos de las convocatorias y/o licitaciones de C.U.I. deberán prever que los interesados puedan consultar y obtener ejemplares de los mismos en el sitio web

_____.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

1.1.3 Consultas y aclaraciones:

Las consultas y aclaraciones deberán llevarse a cabo en la forma prevista y plazos previstos por la normativa vigente al efecto en el orden Nacional

1.2 Sobre los oferentes

1.2.1 Capacidad legal:

Los oferentes deberán tener capacidad legal para obligarse y estar inscriptos en el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas. De no ser así al momento de la presentación de las OFERTAS deberá concretarlo con anterioridad a la firma del CONTRATO.

Igualmente deben contar con todas las inscripciones y/o habilitaciones requeridas en el ordenamiento laboral, en el sistema de seguridad social, por las normas impositivas, nacionales y por los demás organismos administrativos de control o fiscalización que correspondan por el tipo de actividad y/o por la naturaleza del proponente.

La convocatoria y/o pliego no deberán contener previsiones que otorguen mayores puntajes a los oferentes inscriptos en registros locales o que no lo estén, siendo suficiente para poder ofertar que el oferente se encuentre inscripto en el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

1.2.2 Antecedentes:

Deberán presentar declaración jurada de Obras realizadas, en ejecución o en proceso de adjudicación, actualizado y con detalle descriptivo de las obras que se encuentren ejecutando y/o en proceso de adjudicación, sus montos contractuales, plazos de ejecución y fechas de inicio y finalización de obra.

La oferente deberá presentar antecedentes de obras terminadas, como mínimo de la misma cantidad de m² construidos que el proyecto por el cual oferta.

1.2.3 Ejecución de Obras por Empresas Asociadas:

En el caso en que dos o más sociedades comerciales se presenten asociadas a la licitación, deberán hacerlo en forma conjunta, mancomunada y solidaria, dando

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

cumplimiento a los requisitos exigidos para las Uniones Transitorias (U.T.) por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Una vez presentadas a la licitación, las Uniones Transitorias no podrán modificar su integración, es decir cambiar las empresas que las componen ni aumentar o disminuir su número, ante ninguna situación relacionada con el proceso de selección y en caso de ser contratadas no podrán hacerlo hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes del mismo, salvo autorización previa del ENTE EJECUTOR.

1.3 Ofertas

1.3.1 Documentación que integrará la oferta:

La documentación mínima integrante de la oferta es la que a continuación se detalla:

- 1) Garantía de la oferta
- 2) Certificado de inscripción al Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas o Registro pertinente o la constancia de su solicitud.
- 3) Declaración jurada con la nómina de las obras realizadas por el OFERENTE y las que se hallen en ejecución y/ o en proceso de adjudicación, incluyendo información completa sobre plazos de iniciación y finalización de las mismas. Para las que se hallen en ejecución, deberá presentarse una certificación del comitente indicando estado de avance de las obras e informe sobre cumplimiento de plazos.
- 4) Referencias bancarias y comerciales.
- 5) Designación del Profesional responsable y conformidad del mismo.
- 6) Cuando corresponda el inmueble sobre el cual se realizará el C.U.I. deberá contar con títulos perfectos a entera satisfacción del ENTE EJECUTOR. Si el mismo no se encontraran a nombre del oferente, éste deberá acreditar en su presentación que cuenta con los documentos legales necesarios que permitan su transferencia en forma inmediata y libre de todo gravamen y/o restricciones de dominio.
- 7) Garantía de mantenimiento de la oferta y luego de cumplimiento de contrato.
- 8) El proyecto, el cual responderá a los trabajos totalmente terminados. Las viviendas se entregarán "llave en mano", con los servicios generales funcionando. Se entenderá incluido en el precio estipulado todos aquellos trabajos que, aunque no se especifiquen expresamente en la DOCUMENTACION, pliegos, planos, planillas

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

de locales, etc., resulten necesarios con las reglas del arte de la construcción para la terminación completa y correcta de las obras, a los fines que se destinan.

- 9) El presupuesto para su concreción, incluyendo esquema de financiación.
- 10) Análisis de precios
- 11) Plan de trabajos.
- 12) Curva de inversiones.

1.3.2 Garantía de oferta

El OFERENTE deberá asegurar el mantenimiento de la oferta que presenta mediante la constitución de una garantía a favor del Comitente, constituida por el uno por ciento (1%) del importe del presupuesto proyectado para la Vivienda Social.

La constitución de esta garantía podrá realizarse en cualquiera de las siguientes formas:

a) Certificado de depósito efectuado en el Banco de la Nación Argentina o en el Banco que actúe como agente financiero del ENTE EJECUTOR, a la orden del ENTE EJECUTOR.

b) Fianza bancaria que cubra el valor exigido, en la que conste que la entidad bancaria se constituye en fiador codeudor solidario, liso y llano y principal pagador, con la expresa renuncia de los beneficios de división y excusión en los términos del Art. 1.590 del Código Civil y Comercial de la Nación.

c) Póliza de Seguro de Caucción, por medio de la cual la aseguradora se obliga en carácter de codeudor solidario, liso y llano, principal y directo pagador con renuncia expresa de los beneficios de división y de excusión previa del obligado.

No se aceptarán pagarés, cheques, letras de cambio, facturas, ni ningún otro título.

Las garantías deberán expresar que mantienen su vigencia por el plazo de mantenimiento de oferta y con las modalidades establecidas en los párrafos precedentes del presente numeral y que el garante declara conocer y aceptar.

1.3.3 Mantenimiento de las ofertas:

Las ofertas deberán mantenerse por lo menos CIENTO OCHENTA (180) días o hasta la firma del contrato, lo que suceda en último término, con pena de ejecución de la garantía constituida.

1.3.4 Devolución de la garantía de oferta:

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

Se le notificará fehacientemente a quienes no resulten adjudicatarios dentro de los tres (03) días de contratada la obra o después de vencido el plazo de validez de la oferta, y se les devolverá la garantía de oferta bajo recibo.

1.4 Adjudicación del C.U.I.

1.4.1 Adjudicación

Si se diera el caso que, a juicio del ENTE EJECUTOR, dos o más ofertas estuvieran en igualdad de precios, se les invitará, para una nueva fecha, a una mejora de los mismos y, si la misma situación se mantuviera, la adjudicación se resolverá por sorteo en presencia de los interesados.

La Oferta más convenientes será aquella que reúna la mayor cantidad de puntos por aplicación del Sistema de Puntaje (Anexo I).

En su caso, los impugnantes deberán realizar un depósito de garantía equivalente al dos por ciento (2%) del Presupuesto Proyectado, el que les será devuelto en caso de ser procedentes dichas impugnaciones.

Una vez seleccionada la Oferta más conveniente, el ENTE EJECUTOR la presentará a la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT, para obtener la Constancia de Factibilidad Técnica (C.F.T), la Constancia de Factibilidad Financiera (C.F.F) y la firma del Convenio Específico entre el ENTE EJECUTOR y la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT.

En caso que la Oferta más conveniente no logre la C.F.T o la C.F.F se rechazará la propuesta sin dar lugar a indemnización alguna al Oferente y se procederá a obtener las misma Constancias con la siguiente oferta más conveniente.

Si ninguna Oferta presentada en la convocatoria logra obtener la C.F.T y la C.F.F se declarará desierta la convocatoria.

1.4.2 Garantía de cumplimiento de contrato:

Dentro de los cinco (05) días hábiles de notificado de la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar una póliza de caución que asegure el cumplimiento del contrato por el cinco por ciento (5%) del importe total del C.U.I. adjudicado.

Si el adjudicatario no integrara en el plazo debido la garantía de adjudicación, el Gobierno podrá dejar sin efecto aquella en cuyo caso el oferente perderá la garantía de oferta.

1.5 Contrato

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

1.5.1 Documentos integrantes del contrato:

Integrarán el contrato, la aceptación por el adjudicatario contratista de todas y cada una de las condiciones del Convenio Particular suscrito por la SVYH y el ENTE EJECUTOR.

1.5.2 Redeterminación de precios

Se reconocerán eventuales redeterminaciones de precios que pudiera producirse en las obras contratadas se procederá de acuerdo a las disposiciones del Decreto N° 691/PEN/2016 o la normativa que se encuentre vigente para la redeterminación de precios en la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

1.6 Sanciones

1.6.1 Hechos que pueden originar sanciones:

Puede dar lugar a sanciones todo incumplimiento de cláusulas contractuales, de Órdenes de Servicio o de ambas.

1.6.2 Clases de sanciones:

Las sanciones serán de tres clases, a saber: cargos, multas y sanciones disciplinarias.

1.6.3 Cargos:

Los cargos son una sanción compensatoria en dinero de los perjuicios ocasionados por una operación errada o por el incumplimiento de una obligación. El Gobierno podrá recurrir al cargo para hacer efectuar por terceros o con su propio personal los trabajos no ejecutados por el Contratista en su oportunidad y facturará su costo con un recargo del quince por ciento (15%).

1.6.4 Multas:

Las multas se aplicarán por mora en el cumplimiento de Órdenes de Servicio, de plazos parciales o del plazo total.

La multa diaria por mora en el cumplimiento de órdenes de servicio será del uno por diez mil (1/10.000) del monto del contrato.

El sistema de aplicación de las multas y el monto de las mismas por incumplimiento de plazos parciales serán progresivos y acumulativos en proporción a las demoras producidas y el monto del contrato.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

A los efectos del cálculo de multas, se entenderá por monto del contrato al monto original del mismo más los importes de las modificaciones aprobadas.

Cuando el importe de las multas por cualquier concepto alcance al diez por ciento (10%) del monto del contrato, el ENTE EJECUTOR podrá optar por su rescisión por causas atribuibles al Contratista o bien decidirá la continuación del mismo, sin que en el período restante hasta la terminación de la obra pueda hacerse pasible de nuevas penalidades en virtud de la demora.

Este límite en la sanción por retraso no libera al Contratista de su responsabilidad por los daños y perjuicios a terceros o al ENTE EJECUTOR emergentes de la demora correspondiente al lapso sin multa. En caso de decidirse la continuación del contrato, se fijará un plazo de terminación para el cual se hará un plan de inversión.

1.6.5 Sanciones disciplinarias:

El Contratista y el Profesional responsable, según la gravedad de la falta, serán pasibles de las siguientes sanciones: a) llamado de atención; b) apercibimiento; c) solicitud de suspensión de uno (1) a cinco (5) años del Registro Nacional, de acuerdo a lo establecido en su reglamentación. La suspensión no impide la continuación de la obra contratada, pero no permite al Contratista ni al Profesional responsable intervenir en nuevas licitaciones del Gobierno durante la suspensión, ni iniciar trámites por cuestiones ajenas a la obra en ejecución.

Si una sanción disciplinaria grave hubiera sido motivada directamente por el profesional responsable, el Gobierno podrá requerir su sustitución.

1.6.5 Aplicación de las sanciones:

Los llamados de atención podrán ser aplicados directamente por la Inspección de la obra; los apercibimientos y la aplicación de las multas por orden del ENTE EJECUTOR.

1.7 Aprobación y recepción de la obra

1.7.1 Recepción provisoria:

La Recepción Provisoria no podrá ser otorgada sin que la Vivienda Social prevista en el e C.U.I. no haya sido terminada en una CIEN POR CIEN (100%) y en condiciones de habitabilidad inmediata.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

1.7.2 Plazo de garantía:

El plazo de garantía será de doce (12) meses. Durante ese plazo el Contratista es responsable de la conservación de las obras y de las reparaciones necesarias, siempre que éstas no sean consecuencia de uso indebido de las obras.

1.8 Cláusula anticorrupción:

Será causal determinante del rechazo sin más trámite de la propuesta u oferta en cualquier estado de la licitación o de la rescisión de pleno derecho del contrato, dar u ofrecer dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:

a) funcionarios o empleados públicos, con competencia referida a la licitación o contrato, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones;

b) o para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público con la competencia descrita, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones;

c) cualquier persona haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descrita, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Serán considerados sujetos activos de esta conducta quienes hayan cometido tales actos en interés del Contratista, directa o indirectamente, ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos, o cualquier otra persona física o jurídica.

Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aún cuando se hubieran consumado en grado de tentativa.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

ANEXO I

Concepto	Parámetros de la Evaluación	Descripción	Factores de Puntaje		Puntajes
Localización del proyecto habitacional	Se promueve la localización de proyectos habitacionales en regiones con mayor déficit cuantitativo de viviendas.	El conjunto habitacional se localiza en una ciudad de acuerdo a la priorización	<ul style="list-style-type: none"> • Capitales provinciales 		20 puntos
			<ul style="list-style-type: none"> • Ciudades de más de 100.000 habitantes que no sean capitales provinciales 		15 puntos
			<ul style="list-style-type: none"> • Ciudades de 50.000 a 100.000 habitantes. 		10 puntos
Contexto del proyecto habitacional	Se promueve la ubicación del proyecto en tejidos consolidados que permitan la inserción de familias vulnerables y de sectores medios en buenas localizaciones, con cercanía a servicios, equipamientos, áreas verdes y transporte público.	El conjunto habitacional promueve la inserción de familias en barrios con presencia de diversos valores de viviendas, evitando su inserción en barrios vulnerables.	<ul style="list-style-type: none"> • Aptitud hidráulica (autoridad competente, del agua) • Prefactibilidad de servicios • No se encuentre fuera del área urbana 		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Se encuentra en área urbana con la totalidad de servicios disponible (Mediana densidad)		05 puntos
			Se encuentra en área urbana declarada zona prioritaria de desarrollo por el municipio. (Alta densidad)		10 puntos
Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias y equipamiento	Diseño armónico del conjunto y estándares de urbanización homogéneos.	El conjunto habitacional no diferencia los estándares de urbanización de los sectores donde se emplazan las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.	Diseño y estándar de urbanización son equivalentes para todas las viviendas del conjunto habitacional, independientemente de su precio		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			El conjunto habitacional es coherente con el entorno urbano en el cual se emplaza.	La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual tejido. Diseño y escala del proyecto acorde a su entorno inmediato	Debe asegurar: <ul style="list-style-type: none"> • Continuidad con la trama vial existente. • Relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamientos existentes. • Que la cantidad de viviendas propuestas (incluidas todas las etapas) tenga relación con la capacidad de carga del sector. • Densidad del proyecto igual a la densidad del área
	El conjunto habitacional promueve la integración social a través	Localización de tipos de viviendas y sus emplazamientos entremezclados, evitando la			Solo casas con lotes

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

	de emplazamientos entremezclados de viviendas, para diversos tipos de familias.	concentración de aquellas viviendas destinadas a familias vulnerables en un solo sector.	Casas con lotes y PH	Localización entremezclada, evitando que las casas y/o Departamentos destinados a familias vulnerables, se ubiquen aislados del resto del conjunto.	15 puntos.
	Homogeneidad del proyecto en cuanto a diseño y estándares de espacios comunes.	El conjunto habitacional favorece los espacios comunes (considera el diseño de equipamientos, áreas verdes, estacionamientos, circulaciones peatonales, etc.), para todas las familias del proyecto, logrando así la integración de la comunidad.	Los equipamientos y áreas verdes están orientados a las distintas tipologías de viviendas, con localización estratégica que contribuya a la integración de todas las familias.		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
Los equipamientos y áreas verdes presentan estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto.(Ciclovías, estaciones de ejercicios, juegos infantiles, multicanchas, etc)			15 puntos.		
El proyecto incluye, además de los dos ítems anteriores, equipamiento básico de uso comercial o de servicios.			20 puntos		
Tipologías de las viviendas	Se incentiva el desarrollo de proyectos con tipologías de viviendas diferenciadas y dentro de un conjunto cuyo diseño sea armónico.	El proyecto presenta tipologías de viviendas claramente diferenciadas por alguno de los siguientes aspectos: Diferencia superior a 4 m ² (excluyendo balcones, terrazas o similares) en la superficie útil de la vivienda. Diferencia en el número de dormitorios. *Diferencia superior a 10 m ² en la superficie del terreno. Si un proyecto contempla una sola tipología de departamentos, se podrá considerar como segunda tipología, aquella que incorpore estacionamiento en su precio. Lo anterior es válido, sólo si el proyecto presenta aspectos destacados en los Ítems 1. y 2. de esta Tabla, lo que quedará a criterio de la comisión evaluadora.	Al menos 2 tipologías de viviendas (cada una representando como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto)		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
				3 tipologías de viviendas (Con mínimo de una tipología en cada una de las tres categorías permitidas).	5 puntos
				Más de 3 tipologías de viviendas (Con mínimo de una tipología en cada una de las tres categorías permitidas).	15 puntos.
			Solo casas, solo departamentos o casas y departamentos.	Más de 6 tipologías de viviendas (Con mínimo de una tipología en cada una de las tres categorías permitidas).	20 puntos.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

	Atributos adicionales de las viviendas	Obras que tengan en cuenta las características regionales y de la zona donde se implante el proyecto, en cuanto a su materialidad (NOA, NEA, CENTRO, CUYO, PATAGONIA)	Incorporan en las viviendas al menos un elemento (En todas las tipologías de viviendas)	3 puntos
		Eficiencia energética: <ul style="list-style-type: none"> • Criterios pasivos • Sistemas solares térmicos • Sistema de calefacción eficientes 	Incorporan en las viviendas al menos un elemento (En todas las tipologías de viviendas)	5 puntos
			Incorporan en las viviendas más de un elemento (En todas las tipologías de viviendas)	10 puntos
Precio de las viviendas del resto del conjunto.	Se incentiva que el conjunto habitacional presente viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan a estos proyectos.	La diferencia en el precio de las viviendas se justifica por: <ul style="list-style-type: none"> *Variación de superficies (m2), *Ubicación de éstas en el loteo, *Distribución en diferentes pisos, *Materialidad de terminaciones, *Superficie del terreno (m2). 	Al menos un precio de vivienda (Para las categoría de vivienda, Apto Crédito, Demanda Libre)	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Más de un precio de vivienda (Para las categoría de vivienda, Apto Crédito, Demanda Libre)	10 puntos
Costo de la Vivienda Social	Se promueve el costo más eficiente para las viviendas financiadas por el Estado	Costo de la Unidad Terminada de Vivienda de Interés Social que cumpla con los Estándares Mínimos de Calidad	Proyecto que no supere el precio base de del pliego	Mínimo esperado. No otorga puntaje
			Costo de la Vivienda Social con un descuento del 2% sobre el precio base de del pliego	5 puntos
			Costo de la Vivienda Social con un descuento del 5% sobre el precio base de del pliego	10 puntos
			Costo de la Vivienda Social con un descuento del 10% sobre el precio base de del pliego	20 puntos

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

ANEXO II

Resolución 3-E/2017 Anexo I

PLAN NACIONAL DE VIVIENDA						
MONTO MÁXIMO FINANCIABLE						
REGIÓN	PROVINCIA	M² VIV	VIVIENDA NUEVA			
			VALOR MÁXIMO PARA CADA UNIDAD HABITACIONAL	VALOR M²		
Patagonia Sur	Chubut	60	\$ 1.081.080,00	\$ 18.018,00		
	Santa Cruz		\$ 1.184.196,00	\$ 19.736,60		
	Tierra del Fuego		\$ 1.370.477,00	\$ 22.841,28		
Patagonia Norte	La Pampa	60	\$ 940.262,00	\$ 15.671,03		
	Neuquén		\$ 990.158,00	\$ 16.502,63		
	Río Negro					
Cuyo	La Rioja	55	\$ 910.694,00	\$ 16.558,07		
	Mendoza					
	San Juan					
	San Luis					
NOA	Catamarca	55	\$ 910.694,00	\$ 16.558,07		
	Jujuy					
	Salta					
	Stgo. Del Estero				\$ 866.989,00	\$ 15.763,44
	Tucumán					
NEA	Chaco	55	\$ 866.989,00	\$ 15.763,44		
	Corrientes					
	Entre Ríos					
	Formosa					
	Misiones					
Centro	Córdoba	55	\$ 866.989,00	\$ 15.763,44		
	Santa Fe					
Metropolitana	CABA	55	\$ 866.989,00	\$ 15.763,44		
	Gran. Bs.As.					
	Interior Bs.As.					

Fecha de publicación en BORA: 27/03/2017

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

ANEXO III

Aspectos Técnicos a cumplimentar por los proyectos

1. LA LOCALIZACIÓN

Elección del Terreno

a) Localización: La localización deberá pertenecer a áreas consolidadas o a consolidar, con usos predominantemente residenciales y conectados al resto del área urbana por una trama vial pavimentada que asegure el acceso al barrio sin inconvenientes. Cumplirán con los requisitos de la Planilla para Evaluación de Aptitud Urbanística de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

b) Terrenos

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Presentarán una topografía y niveles capaces de asegurar la eliminación del agua de lluvia.
- Estarán sobre la cota de la máxima inundación registrada.
- Poseerán indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad determinada por la ordenanza municipal aplicable.
- Existirá disponibilidad permanente de agua potable, ya sea por fuente superficial o subterránea.
- Contará con suministro de energía eléctrica.
- Existirá disponibilidad permanente de eliminación de líquidos cloacales, ya sea por extensión de redes o por sistema individual.
- Su capacidad portante deberá ser la adecuada al tipo de obra a construir según los alcances de lo establecido en el Art 4.2.2.
- Se sugiere medir el nivel de gas radón en los terrenos (ver Anexo VIII) para tomar las prevenciones que correspondan.

2. EL DISEÑO URBANO:

- Se verificará la capacidad del equipamiento urbano existente para responder a las necesidades derivadas del aumento de población. En caso de ser necesario se preverán espacios para la ejecución de nuevos equipamientos, así como también espacios públicos verdes y de recreación.

**Dirección Nacional de Diseño e Implementación
de Nuevos Desarrollos de Vivienda
Secretaría de Vivienda y Hábitat**

- Cuando se incluyan obras de infraestructura de servicios, las mismas deberán cumplir con las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de los organismos prestatarios y/o fiscalizadores que corresponden a la jurisdicción. Se deberá contar con la infraestructura necesaria para garantizar la habilitación y el uso de las viviendas en tiempo y forma.
- La forestación y vegetación favorecen la protección contra los vientos, ruidos, erosión, además del aprovechamiento de la sombra. Las calles y espacios públicos deberán contar con arbolado, en lo posible, autóctono.

3. DISEÑO DEL CONJUNTO:

- Deberá procurarse el uso racional y lógico del terreno.
- La edificación deberá adecuarse en su organización a las principales arterias urbanas. La estructuración de la continuidad con la ciudad existente será bien valorada.
- El conjunto presentará una decidida racionalidad debiendo evitarse las extensiones excesivas de muros exteriores y previendo en el proyecto el futuro crecimiento de las viviendas, cuando estas sean unifamiliares.