

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT****SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO****Disposición 1/2020****DI-2020-1-APN-SSPSYU#MDTYH**

Ciudad de Buenos Aires, 18/06/2020

VISTO: el expediente N° EX-2020-32075001-APN-SSPSYU#MDTYH, la Ley de Ministerios (Ley 22.520 texto ordenado por Decreto N° 438 del 12 de marzo de 1992), sus modificatorios y su última modificación, efectuada por Decreto N° 7 del 10 de diciembre de 2019, el Decreto N° 50 del 19 de diciembre de 2019, y la Resolución del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat N° 19 de fecha 8 de mayo 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 el Decreto N° 50/19, en función de las competencias asignadas a las distintas 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 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 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 por medio de la Resolución N° 19/2020 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT se crea el "Plan Nacional de Suelo Urbano", facultándose en el artículo séptimo a la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO 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 el Plan Nacional de Suelo Urbano comprende el Programa Nacional de Producción de Suelo, el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo y la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo.

Que el Programa Nacional de Suelo tiene como uno de sus principales objetivos mejorar las condiciones en que se produce la oferta de lotes con servicios y contar con predios en localizaciones prioritarias para el desarrollo de las políticas nacionales de hábitat.

Que para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo tercero de la citada Resolución, que establece que el Programa Nacional de Producción de Suelo promoverá la suscripción de convenios para la producción de lotes con servicios y los instrumentos legales que sean necesarios para favorecer, de acuerdo con la Clasificación de Suelo, la producción de Suelo Urbanizado y Especial y la creación de bancos de tierra, -entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirva para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral, los convenios e instrumentos referidos, deben contemplar la posibilidad de acceso a lotes con servicios o los programas habitacionales que se ejecuten en ellos.

Que igualmente para constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral es necesario establecer parámetros objetivos que permitan el análisis y selección de propuestas gestionadas con la intervención de instancias administrativas que garanticen la publicidad, legalidad y transparencia de las decisiones que se adopten.

Que en el marco de competencias atribuidas a los distintos niveles de gobierno corresponde a las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios, fijar normas y reglamentaciones para el uso, ocupación y subdivisión del suelo, por

lo tanto, los convenios que se suscriban promoverán que se contemple la participación en la valorización inmobiliaria en caso que la misma sea generada producto del convenio.

Que para incorporar este último criterio, conocido como plusvalía urbana, las jurisdicciones deberán contar con normas que permitan criterios objetivos de valorización del suelo, de acuerdo a las mejoras de uso del suelo o edificabilidad que puedan obtener inmuebles del dominio de particulares.

Que el Plan Nacional de Suelo tiene como objetivo prioritario fomentar la utilización de bancos de tierra ya existentes en distintos municipios y provincias del país, como así también promover que se constituyan nuevos en donde aún no se han implementado.

Que a través del Plan se pretende optimizar y potenciar los bancos de tierra, incorporando medios tecnológicos, instrumentos técnicos y recursos humanos que permitan contar con bases de datos confiables y georeferenciadas en todo el país, las que conformarán 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.

Que otro de los componentes del Plan Nacional de Suelo Urbano, es el Programa de Capacitación y Asistencia Técnica a la gestión local en políticas de suelo, que tiene como primordial objetivo la mejora de las capacidades de los gobiernos locales para gestionar políticas urbanas, a partir de contar con recursos humanos formados bajo criterios propuestos por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, garantizando una rica propuesta curricular y gestión por resultados.

Que a través de las áreas de capacitación y asistencia técnica se deberá desplegar distintas estrategias que permitan universalizar la propuesta y gestionar sus contenidos, para que la misma sea continua y permanente.

Que el desarrollo de los cursos permitirá formar una comunidad de efectores de políticas de suelo a nivel local y regional, que continuará vinculada a través de un foro virtual administrado por el área de capacitación y asistencia técnica, que servirá como mecanismo ágil de consulta, intercambio de experiencias y sugerencias de aplicación de instrumentos en diferentes contextos.

Que para atenuar la fragmentación de las políticas de suelo urbano, es necesario propiciar mayores niveles de participación, para lo cual el Plan ha establecido la creación de la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo.

Que dicha mesa se reunirá con periodicidad y aprobará en su primera reunión el reglamento de trabajo que propondrá la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo en el que entre otros aspectos se establecen los criterios de composición, los documentos que podrán aportarse y discutirse y la modalidad de participación a distancia, que será coordinada por el área de capacitación y asistencia técnica.

Que las propuestas y debates realizados por los participantes, conformarán documentos públicos que serán puestos a consideración de la máxima autoridad del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat como insumos para la gestión y definición de políticas públicas.

Que otra cuestión abordada por la Resolución citada pone foco en la obtención, procesamiento, análisis y seguimiento de datos que permitan la construcción de un Observatorio Nacional de Acceso al Suelo.

Que para realizar dicha tarea se contará con dos recursos necesarios para desarrollar políticas de suelo urbano "preventivas", como son el Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales y el Observatorio Nacional de Precios del Suelo.

Que el Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales conformará una base de datos confiable a la que podrán recurrir las distintas áreas del Ministerio para la formulación de programas e intervenciones.

Que en el Observatorio Nacional de Precios del Suelo se realizarán los Mapas de Valores de Suelo, que permitirá la toma de decisiones estratégicas para evitar o mitigar las prácticas especulativas y la escasez de tierra en áreas consideradas de desarrollo prioritario.

Que el Servicio Jurídico Permanente del MINISTERIO DEL INTERIOR ha tomado la intervención que le compete en virtud de lo dispuesto en el artículo 7º del Decreto Nº 50 de fecha 19 de diciembre de 2019.

Que las facultades para el dictado del presente acto surgen de lo dispuesto en el artículo Nº 7 de la Resolución del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT Nº 19/2020.

Por ello,

EL SUBSECRETARIO DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO

DISPONE

Artículo 1º.- Créase en el ámbito de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT el "Programa Nacional de Producción de Suelo".

Artículo 2º.- Apruébase el Reglamento Particular del "Programa Nacional de Producción de Suelo", el cual como Anexo I (DI-2020-37113195-APN-SSPSYU#MDTYH) forma parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 3º.- Créase en el ámbito de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT el "Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo".

Artículo 4º.- Apruébase el Reglamento Particular del "Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo", el cual como Anexo II (DI-2020-37755096-APN-SSPSYU#MDTYH) forma parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 5º.- Apruébase el Reglamento Particular de la "Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo", creada por artículo 5º de la Resolución N° 19/2020 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, el cual como Anexo III (DI-2020-37114741-APN-SSPSYU#MDTYH) forma parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 6º.- Apruébase el Reglamento del "Observatorio Nacional de Acceso al Suelo", creado por artículo 6º de la Resolución N° 19/2020 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, el cual como Anexo IV (DI-2020-37118999-APN-SSPSYU#MDTYH) forma parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 7º.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. Juan Luciano Scatolini

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Disposición se publican en la edición web del BORA -www.boletinoficial.gob.ar-

e. 19/06/2020 N° 24247/20 v. 19/06/2020

(**Nota Infoleg:** Los anexos referenciados en la presente norma han sido extraídos de la edición web de Boletín Oficial.)

ANEXO I



"2020 Año del General Manuel Belgrano"

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO**

**PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO**

**ANEXO I**

**REGLAMENTO PARTICULAR DEL PROGRAMA NACIONAL DE**

**PRODUCCIÓN DE SUELO**

**Alcances:**

**Objetivo general:**

Promover y financiar la totalidad o parte de proyectos para la generación de lotes con servicios que cuenten con la infraestructura mínima garantizada, adecuada localización (1), que resulten asequibles a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago y que sean aptos para programas habitacionales.

**Objetivos particulares:**

- Ampliar la oferta de suelo urbanizado, favoreciendo el acceso de los grupos sociales que no pueden acceder a través de la oferta existente en cada localidad.

- Apoyar a los gobiernos provinciales y locales en el incremento de la oferta de suelo con infraestructura donde desarrollar luego proyectos habitacionales.
- Mejorar las capacidades públicas para anticiparse a la demanda de suelo urbano para los diferentes usos, en particular los destinados al residencial y anexos.
- Lograr incidencia en la regulación de los mercados de suelo de cada localidad donde intervenga el programa.
- Vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

### **Componentes y productos:**

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

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

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

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

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

- ✓ Apertura, tratamiento de calles que se abran para realizar el loteo, veredas, obras de escurrimiento de aguas superficiales, desagües pluviales y retardadores hídricos;
- ✓ Veredas;
- ✓ Provisión de agua corriente en cantidad y calidad;
- ✓ Red de desagües cloacales. En caso de no contar con factibilidad para dotar con el servicio al loteo a desarrollar, o bien que las obras para lograr la factibilidad eleven el costo de los lotes por encima de valores razonables, se admitirán sistemas de eliminación de excretas no contaminantes, promoviendo el uso de biodigestores si este sistema resulta una solución adecuada en función del tipo de suelo;
- ✓ Red de energía eléctrica para uso domiciliario y alumbrado público;
- ✓ Red de gas natural;
- ✓ Forestación urbana de calles públicas y áreas verdes, incluyendo árboles que brinden frutos comestibles;
- ✓ Señalización urbana.
- ✓ Paradores de Transporte Público.
- ✓ Se promoverá la utilización de tecnologías que reduzcan el consumo energético y la reutilización del agua.

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

- Apertura, tratamiento de calles que se abran para realizar el loteo, veredas, obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales;
- Provisión de agua corriente en cantidad y calidad;
- Red de energía eléctrica para uso domiciliario y alumbrado público;
- Forestación urbana;
- Señalización urbana;

- Paradores de Transporte Público, en caso que exista el servicio en la localidad y en la zona donde se localice el proyecto.

**Partes intervinientes:**

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

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

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

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

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

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

**Responsabilidad de las partes:**

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

*Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo:*

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

*Unidad de Gestión:*

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

presente línea.

- Revisar y proponer mejores criterios de elegibilidad para los proyectos que se ejecutan a través de la presente línea.
- Colaborar con las auditorías de los proyectos financiados y preparar los informes que correspondan a tal fin.
- Confeccionar y difundir manuales, guías de presentación y gestión de los proyectos enmarcados en la presente línea del programa.

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

*Solicitantes / Entes Ejecutores:*

*Municipios:*

- Participar de jornadas de capacitación en políticas de suelo y de difusión de los programas y líneas de trabajo de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y la Dirección Nacional de Planificación Estratégica.
- Responder la solicitud de información realizada por las áreas técnicas correspondientes acerca de la existencia y funcionamiento del Banco de Tierras a nivel local.
- Informar a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo de la existencia de Normas Urbanísticas, Planes Urbanos y/o Directrices de Planeamiento.
- Suscribir los convenios con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.
- Informar a la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo acerca de ofertas de ventas de terrenos o fracciones de tierra en el municipio y/o localidad donde se solicita la intervención -según planilla adjunta al convenio suscripto- para colaborar con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo en la conformación de un mapa de precios del suelo, a fin de contar con información para la evaluación y monitoreo del proyecto a desarrollar y su impacto en el mercado de suelo local.
- Realizar sus mejores esfuerzos para conformar un Banco de Tierras e Inmuebles en caso de no tenerlo, o bien actualizar la Ordenanza que lo creó y definió su administración si fuera necesario.
- Entregar la información catastral de la que dispongan y que sea solicitada por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a fin de que la pueda utilizar para sus diferentes programas.
- Presentar los proyectos y, eventualmente, adecuarlos según las correcciones que se le indiquen, a los efectos de obtener la Constancia de Factibilidad Técnica, la Habilitación para Licitar, de corresponder, la Constancia de Factibilidad Financiera y la Constancia de Factibilidad de ocupación.
- Realizar sus mejores esfuerzos para lograr el financiamiento compartido de esta línea de acción y conformar un fondo específico intangible para el ingreso de lo recaudado por la venta de los lotes a los adjudicatarios.
- Crear una cuenta especial afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, donde recibirán los fondos para la adquisición de suelo (de corresponder) y/o el financiamiento de infraestructura.
- Disponer de los lotes con servicios generados dando prioridad al desarrollo de programas y proyectos propuestos por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- Disponer de los bienes en favor de personas o familias que necesiten adquirir un lote de terreno con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.
- En aquellos casos en que corresponda, llevar adelante los procesos licitatorios y/o el proceso de selección de cooperativas u organizaciones no gubernamentales legalmente constituidas para la ejecución de los trabajos de urbanización necesarios.
- Llevar adelante la ejecución y dirección de cada componente de esta línea del programa que se ejecute por administración, cumpliendo con las obligaciones acordadas.
- Realizar el seguimiento de los proyectos, así como la inspección de las obras o acciones, controlando su cumplimiento, cuando fuese ejecutado por empresas, cooperativas u otras personas jurídicas, notificando en forma oportuna a la Unidad de Gestión cualquier tipo de incumplimiento.
- Realizar las certificaciones de avance, actas de inicio y de final de obra de todos los proyectos incluidos en la presente línea del programa.

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

#### *Organismos Provinciales:*

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

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

*Organizaciones no Gubernamentales / Cooperativas:*

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

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

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

título de propiedad, una vez finalizadas las obras y en correcto estado de mantenimiento.

- Instrumentar y gestionar, en acuerdo con la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, el recupero de cuotas y su posterior reinversión en soluciones habitacionales, según los parámetros que establezca el convenio específico y la reglamentación vigente.

- Llevar adelante las acciones post obra que se convengan y monitorear el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.

- Realizar la rendición de cuentas de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 782 de fecha 20 de noviembre de 2019.

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

### **Contenidos y estructura del reglamento particular:**

#### *Aspectos financieros y presupuestarios*

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

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

#### *Montos máximos financiables:*

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

#### *Financiamiento compartido:*

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

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

#### *Recupero de cuotas:*

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

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

### **Aspectos financieros y presupuestarios:**

A definir en el Manual de Ejecución.

### **Indicadores para la definición de metas de la línea del programa**

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

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

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

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

## **Ciclo de los proyectos**

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

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

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

### **Primera fase: de evaluación y aprobación de los proyectos.**

#### *Presentación de una solicitud de financiamiento*

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

#### *Fundamentos de la solicitud*

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

#### *Marco de gestión de los proyectos*

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

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

#### *Criterios para el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad Técnica*

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

Analizada la documentación técnica que presente el Solicitante, en caso de obtener un informe favorable de la Unidad de Gestión, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo generará un expediente de proyecto y procederá a otorgar una Constancia de Factibilidad Técnica, la cual será comunicada mediante nota al solicitante, teniendo ésta un plazo de validez que será establecido según las características de cada proyecto.

#### *Criterios para otorgar la habilitación para licitar*

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

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

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

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

- Fecha de apertura de la licitación.
- Monto del presupuesto oficial.
- Documentación que dé cuenta de la publicidad de las ofertas.

- Cuadro de las ofertas donde se consignará nombre de la empresa, capacidad técnico-financiera de cada una y puntaje.
- Cuadro de las ofertas donde se consignará: nombre de la empresa, oferta económica y porcentaje relación oferta / presupuesto oficial.
- Conclusiones de la comisión evaluadora.
- Antecedentes de la empresa pre adjudicada.
- Pliego de contratación utilizado, términos de referencia, modelo de contrato de obra y cronograma de obra a suscribir, de donde surja el cumplimiento de las condiciones aprobadas por la Constancia de Factibilidad Técnica.
- Cualquier otra información que requiera la Unidad de Gestión.

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

#### *Firma del convenio específico*

Obtenida la Constancia de Factibilidad Financiera, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo promoverá la firma de un convenio específico, en el cual se definirán los siguientes aspectos:

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

#### *Anticipos y modalidad de las transferencias financieras*

- En cada convenio específico se definirá el anticipo financiero a otorgar, el cual podrá alcanzar hasta el QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total acordado en dicho convenio. El saldo restante del proyecto se transferirá contra certificación mensual y descuento proporcional del anticipo financiero.
- La transferencia de los fondos para la adquisición de suelo y/o la ejecución de las obras de infraestructura se realizará a una cuenta especial a crear por el Ente Ejecutor, la que estará afectada al Plan Nacional de Suelo creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- La transferencia de los fondos para la adquisición de suelo sólo se realizará con la previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación o los organismos oficiales de tasación provincial o local.
- Cuando el suelo donde se desarrolle el proyecto de lotes con servicios se adquiera con fondos prevenientes del Programa Nacional de Producción de Suelo, las escrituras traslativas de dominio que se realicen a favor de provincias y municipios deberán contener una restricción al dominio de la que surja lo siguiente: "El presente inmueble ha sido adquirido con fondos nacionales en el marco del Plan Nacional de Suelo, creado por Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo

Territorial y Hábitat. En caso que el Ministerio no priorice la ejecución de un proyecto, previo a disponer de los inmuebles, el municipio o provincia deberá notificar fehacientemente al Ministerio sobre el proyecto que pretende realizar en los mismos, debiendo informar el listado de personas o familias adjudicatarias y las condiciones en que se generó dicha adjudicación, acompañando copia de los actos administrativos que lo corroboren".

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

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

#### *Inicio del proyecto*

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

#### *Política comunicacional*

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

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

#### *Adjudicación de los lotes con servicios*

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

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

Los adjudicatarios o cualquier otro miembro mayor del grupo familiar declarado no deberán ser propietarios de otra vivienda o lote, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional, o beneficiario de un crédito habitacional otorgado por cualquier organismo público, siendo obligatorio para los Entes Ejecutores consultar, previo a la adjudicación, los Registros de la Propiedad Inmueble que correspondan, como así también el Sistema de Identificación Nacional Tributario y Social (SINTyS).

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

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

La Unidad de Gestión deberá realizar el seguimiento de la ejecución de los proyectos convenidos. En tal sentido, podrá requerir al Ente Ejecutor la presentación, entre otros, de los siguientes documentos, los cuales deberán ser entregados en tiempo y forma:

- Cronogramas de obras y acciones actualizados, con cálculo de fechas de finalización probable en función a posibles desvíos en los plazos de ejecución originalmente previstos.
- Resumen de movimientos de la cuenta bancaria especial a crearse, destinataria de los desembolsos de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo respecto al período de tiempo que le fuese requerido.
- Auditorías técnicas independientes, en caso de detectarse anomalías en la calidad de las infraestructuras.
- Actualización o remisión de certificados de factibilidad de provisión de servicios.
- Copias autenticadas de actas, partes o libros de obra.
- Listado de pre adjudicatarios y/o adjudicatarios de los lotes con servicios, cuando corresponda, con la información que de cada uno de ellos se requiera.
- Cualquier otra documentación pertinente necesaria para el control de la ejecución de los proyectos.

#### *Modificación del proyecto*

Solo por circunstancias imprevistas y debidamente justificadas podrán modificarse aspectos técnicos del proyecto o

ampliarse su plazo de ejecución. Las eventuales modificaciones técnicas o ampliaciones de plazo sólo podrán realizarse con la previa aprobación de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, previo informe favorable de la Unidad de Gestión.

#### *Rescisión o cesión del contrato de ejecución de proyectos*

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

#### *Suspensión del financiamiento o resolución del convenio particular*

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

#### *Metodología de rendición de cuentas*

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

#### **Tercera fase: de cierre.**

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

#### **Manual de ejecución**

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

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

DI-2020-37113195-APN-SSPSYU#MDTYH



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

#### **Hoja Adicional de Firmas**

#### **Anexo Disposición**

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

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 9 de Junio de 2020

**Referencia:** ANEXO I Disposición SSPSyU PNASU

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

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

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

ANEXO II



*Ministerio de Desarrollo Territorial  
y Hábitat*

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO**

**PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO**

**ANEXO II**

**REGLAMENTO PARTICULAR DEL PROGRAMA NACIONAL DE  
CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA EN POLÍTICAS DE SUELO**

**Alcances:**

El presente programa se divide en dos líneas de trabajo:

Línea 1. Capacitación.

Línea 2. Asistencia Técnica.

**LÍNEA 1. CAPACITACIÓN**

**Objetivo general:**

Capacitar a funcionarios y técnicos de los gobiernos provinciales y locales para mejorar la aplicación de políticas de suelo a nivel provincial y local.

**Objetivos particulares:**

- Mejorar la formación y el conocimiento de las políticas de suelo por parte de los técnicos y funcionarios que trabajan en la temática.
- Ampliar las capacidades técnicas de los equipos de gestión provinciales y municipales a través de acciones de formación en políticas de suelo.
- Lograr que se implementen políticas de suelo a nivel provincial y local que mejoren el acceso de la población al suelo

urbano.

- Mejorar el impacto de la política nacional de suelo a partir de las acciones de capacitación.

### **Componentes y productos:**

#### *Tipo de cursos a ofrecer:*

Anualmente, la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, desarrollará una oferta de cursos a realizar en cada una de las 6 regiones del país, financiados con recursos presupuestarios y de programas con financiamiento internacional, con el objetivo de acercar a cada región del país opciones de capacitación en políticas de suelo para los funcionarios y técnicos que trabajan en la temática.

Adicionalmente a ello, se podrán realizar cursos específicos a solicitud de gobiernos provinciales y locales, dependiendo del financiamiento disponible para ello o el que en su defecto pueda aportar el organismo solicitante.

Los cursos a ofrecer se compondrán de encuentros presenciales que incluirán clases teóricas, seminarios de presentación de casos y trabajo en taller, donde se abordará la resolución de un problema de política de suelo a nivel local / provincial. A ello se sumarán encuentros virtuales para completar el programa. Los cursos contarán con acreditación del Instituto Nacional de la Administración Pública.

### **Red de formación:**

El desarrollo de los cursos permitirá ir formando una comunidad de efectores de políticas de suelo a nivel local, provincial y regional, que continuará vinculada a través de un foro virtual administrado por el área de Capacitación y Asistencia Técnica, que servirá como mecanismo ágil de consulta, intercambio de experiencias y sugerencias de aplicación de instrumentos en diferentes contextos.

Los cursos serán también una instancia de la que se espera que surjan solicitudes de asistencia técnica hacia la Subsecretaría para la aplicación de políticas de suelo, las que serán canalizadas a través de la línea 2 del presente programa.

## **LÍNEA 2. ASISTENCIA TÉCNICA**

### **ALCANCES**

#### **Objetivo general del programa**

Asistir técnicamente a gobiernos provinciales y locales para aplicar políticas de suelo, promoviendo el diseño e implementación de instrumentos de gestión de suelo eficaces.

#### **Objetivos particulares**

- Mejorar las capacidades de los equipos de gestión provinciales y municipales a través de acciones de asistencia técnica en políticas de suelo y planificación territorial.
- Lograr que se implementen políticas de suelo exitosas a nivel provincial y local a través de la implementación de instrumentos innovadores en políticas de suelo que mejoren el financiamiento de la ciudad.
- Ampliar la oferta de suelo urbano asequible para los distintos sectores sociales.
- Reforzar las capacidades del equipo técnico de la Subsecretaría y de los equipos provinciales y locales a partir de la aplicación concreta de políticas de suelo, midiendo el impacto de dichas políticas.

### **Componentes y productos**

#### **Partes intervinientes**

El Ente Ejecutor será el equipo interdisciplinario de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, a través de las áreas técnicas que correspondan y la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial.

Los solicitantes serán los organismos Provinciales o Municipales responsables de la aplicación de la política de suelo, hábitat y planificación territorial, mientras que los participantes serán los técnicos y funcionarios del nivel provincial y local que soliciten la asistencia técnica y tengan bajo sus responsabilidades la aplicación de la política de suelo, hábitat y planificación territorial.

#### **Responsabilidad de las partes:**

Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo:

- Definirá la ejecución presupuestaria anual de la presente línea del programa y sus metas de actuación.
- Establecerá los lineamientos estratégicos y definir anualmente los requerimientos presupuestarios para la implementación de la línea del programa.
- Aprobó el Manual de Ejecución de esta línea del programa.

Ente ejecutor: Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo:

- Gestionará los desembolsos, de conformidad con el procedimiento administrativo vigente.
- Canalizará las solicitudes de asistencia técnica realizadas por los organismos provinciales y municipales.
- Evaluará las posibilidades de dar respuesta a la demanda y organizar el equipo a cargo de brindar la asistencia técnica, así como el coordinador del equipo en cada caso.
- Promoverá la firma de convenios con los organismos provinciales y municipales solicitantes de la asistencia técnica.
- Elaborará los proyectos de convenios a suscribir entre la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo y los Solicitantes.
- Administrará los recursos del programa y gestionar las contrataciones de personal que fueren necesarias para la realización de la asistencia técnica.
- Evaluará los resultados de las acciones de asistencia técnica.

Equipo técnico de la Subsecretaría:

- Definirá los alcances de la asistencia técnica a brindar.
- Elaborará un plan de trabajo con los plazos y productos a entregar al solicitante.
- Desarrollará los trabajos acordados, comenzando luego de la firma del convenio de colaboración y asistencia técnica.
- Trabaja de manera mancomunada con el equipo técnico y los funcionarios designados por el solicitante, de modo que la asistencia técnica sirva también como instancia de capacitación para la implementación de las propuestas que surjan del trabajo de asistencia técnica
- Cumplirá con el cronograma de trabajo acordado con el solicitante.

*Solicitantes:*

- Responderán la solicitud de información realizada por las áreas técnicas correspondientes acerca de la existencia y funcionamiento del Banco de Tierras a nivel local.
- Informará acerca de ofertas de ventas de terrenos o fracciones de tierra en el municipio donde habita o trabaja el participante del curso -según planilla que se entrega al momento de la inscripción- para colaborar con la conformación de un mapa de precios del suelo de cada localidad.
- Se comprometen a la implementación efectiva de los programas, proyectos, acciones e instrumentos que surjan de la asistencia técnica.
- Ponen a disposición del equipo técnico de la Subsecretaría la información necesaria para el desarrollo de la asistencia técnica y preparar el material solicitado.
- Designan un equipo que hará las veces de contraparte local y trabajará junto al equipo técnico de la Subsecretaría.
- Realizarán la evaluación de la asistencia técnica al finalizar la misma.

DI-2020-37755096-APN-SSPSYU#MDTYH



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

**Hoja Adicional de Firmas**

**Anexo Disposición**

**Número:** DI-2020-37755096-APN-SSPSYU#MDTYH

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 11 de Junio de 2020

**Referencia:** ANEXO II Disposición SSPSYU PNASU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

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

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

ANEXO III



*Ministerio de Desarrollo Territorial  
y Hábitat*

“2020 Año del General Manuel Belgrano”

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO**

**PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO**

**ANEXO III**

**REGLAMENTO PARTICULAR DE LA MESA INTERSECTORIAL**

**DE POLÍTICAS DE SUELO**

**Alcances:**

**Objetivo general:**

Propiciar mayores niveles de participación social a través de esta nueva instancia de intercambio de ideas y propuestas para eliminar la fragmentación de las políticas de suelo urbano.

**Objetivos particulares:**

- Generar propuestas a partir del debate desarrollado en el marco de la Mesa, que conformarán documentos públicos puestos a consideración de la máxima autoridad del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, los que constituirán insumos para la gestión y definición de políticas públicas.
- Lograr reuniones periódicas presenciales y con participación a distancia de quienes no puedan estar presentes.
- Propiciar la generación de documentos que podrán ser publicados.
- Generar aportes a propuestas sustantivas de las áreas técnicas.
- Constituirse como un espacio consultivo.

**Componentes y productos:**

Los documentos que podrán aportarse y discutirse, incluyendo la modalidad de participación a distancia, será coordinada por las áreas técnicas correspondientes.

**Reglamento de trabajo:**

Será aprobado en la primera reunión de la Mesa.

La Secretaría Ejecutiva cursará las invitaciones a participar a los distintos actores intervinientes, quienes deberán validar la designación de sus representantes en la mesa por nota de la máxima autoridad de cada una de ellas.

**Composición:**

La Secretaría Ejecutiva estará a cargo de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, quien convocará a representantes de organizaciones gremiales afines a la temática, universidades públicas que cuenten con carreras de Urbanismo, Arquitectura o afines, organizaciones no gubernamentales afines a los fines de hábitat y suelo, colegios profesionales y cámaras del sector inmobiliario y de la construcción, para que formen parte de la Mesa.

**Ejes Temáticos a debatir:**

- Marcos legales para la ejecución de políticas de suelo.
- Programas con financiamiento estatal para la generación de lotes con servicios y/o suelo urbano.
- Aspectos tributarios y fiscales que impacten sobre suelo.
- Asistencia técnica y capacitación en materia de suelo.

**Documentos:**

Los participantes podrán presentar documentos de trabajo sobre los temas mencionados, y los mismos contribuirán al debate en el marco de la mesa.

De las conclusiones de los temas tratados, se elaborará un único documento, el que podrá tener una postura por mayoría y otra en minoría.

Dicho documento conformará la o las propuestas que sobre los temas tratados defina La Mesa y el mismo será publicado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para ser compartido públicamente.

DI-2020-37114741-APN-SSPSYU#MDTYH



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

**Hoja Adicional de Firmas**

**Anexo Disposición**

**Número:** DI-2020-37114741-APN-SSPSYU#MDTYH

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 9 de Junio de 2020

**Referencia:** ANEXO III Disposición SSPSyU PNASU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

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

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

ANEXO IV



*Ministerio de Desarrollo Territorial  
y Hábitat*

"2020 Año del General Manuel Belgrano"

**MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO**

**PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO**

**ANEXO IV**

**REGLAMENTO DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE ACCESO AL**

**SUELO**

**Alcances:**

El Observatorio Nacional de Acceso al Suelo se constituye como un ámbito de obtención, procesamiento, análisis y

seguimiento de datos acerca de la situación de acceso al suelo en todo el territorio nacional y de la situación del mercado de suelo, información que constituirá un insumo fundamental para el diseño, la ejecución y la evaluación y monitoreo de las políticas y programas implementados.

El Observatorio contará con dos líneas de trabajo, que son las siguientes:

- 1) Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales;
- 2) Observatorio Nacional de Precios del Suelo.

## **LÍNEA 1. REGISTRO TERRITORIAL DE SUELO APTO PARA PROGRAMAS HABITACIONALES**

### **Objetivo general:**

Constituir una base de datos confiable acerca de suelo apto para programas habitacionales y proyectos urbanos, a partir de la evaluación del suelo disponible ofrecido por distintos actores para el desarrollo de proyectos.

### **Objetivos particulares:**

- Contar con un método sistematizado de análisis y evaluación de suelo para proyectos habitacionales y proyectos urbanos.
- Aportar información confiable sobre el suelo disponible a las distintas áreas del Ministerio para la formulación de programas e intervenciones.
- Ofrecer capacitación acerca del método de evaluación de suelo a municipios y provincias.

### **Componentes y productos:**

El Registro definirá y publicará el método para la evaluación del suelo apto para programas habitacionales y proyectos urbanos, a través de un manual de evaluación de la aptitud del suelo y capacitará a los actores provinciales y locales en el uso del mismo, de modo de universalizar los criterios y facilitar la presentación y aprobación de proyectos.

### **Partes intervinientes:**

La Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo definirá las políticas y estrategias del Suelo Urbanizado y el Suelo Urbanizable, en conjunto con la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas, Planes Urbanos y Directrices de Planeamiento elaboradas en las provincias y municipios.

La Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo elaborará y administrará el Registro Público de Suelo Apto para Proyectos Habitacionales y Proyectos Urbanos, llevará el registro de municipios que cuenten con bancos de tierra, canalizará el intercambio de información con las provincias y municipios que tengan suelo para ser evaluado y difundirá las características de la evaluación de la aptitud del suelo para proyectos habitacionales.

Las provincias y municipios aportarán la información necesaria del suelo a ser evaluado, mantendrán el intercambio de información en el tiempo, informarán sobre la existencia de bancos de tierra y se capacitarán en la metodología de evaluación de la aptitud del suelo, de modo de facilitar el intercambio constante de información.

## **LÍNEA 2. OBSERVATORIO NACIONAL DE PRECIOS DEL SUELO ALCANCES**

### **Objetivo general del programa**

Sistematizar y generar datos sobre el mercado de suelo, en una base georreferenciada, en las diferentes ciudades y localidades del país, que sirva para la toma de decisiones con parámetros que permitan evitar o mitigar las prácticas especulativas y la escasez relativa de tierra.

### **Objetivos particulares**

- Contar con información sobre precios de suelo urbano en las diferentes localidades del país.
- Analizar la evolución y la dinámica de los precios del suelo.
- Monitorear el funcionamiento del mercado de suelo a lo largo del tiempo y evaluar el impacto de las políticas implementadas.
- Mejorar el conocimiento sobre el mercado de suelo urbano y aportar información que dé soporte a las políticas territoriales.
- Dar soporte a procesos de valuaciones masivas a realizar por las provincias y municipios y poder construir mapas de valuaciones fiscales actualizadas.

## Componentes y productos

El Observatorio Nacional de Precios del Suelo es un proyecto para generar información acerca de los precios del suelo en diferentes ciudades y localidades del país a desarrollar progresivamente y de manera colectiva.

El Observatorio apunta a convertirse en una herramienta sencilla de usar para que diferentes actores registrados y validados puedan aportar información georreferenciada del mercado de suelo en las diferentes localidades del país.

El aporte de datos podrá ser realizado por diferentes actores y usuarios. Esos datos se sumarán a los que por relevamientos y estudios específicos realice la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo a través de las áreas técnicas correspondientes y el aporte de la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial.

Se promoverá la firma de convenios con colegios profesionales, corredores inmobiliarios, bancos públicos y privados que cuenten con servicio de tasación de inmuebles, el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, los respectivos Registros de la Propiedad Inmueble de cada provincia, Universidades Nacionales y el Tribunal de Tasaciones de la Nación, a fin de que puedan aportar datos al Observatorio. Asimismo, podrán acceder a los datos procesados y mapas de valores del suelo, además del acceso mediante geoservicios.

Además, está previsto que cada municipio o provincia con los que se firmen convenios para la realización de proyectos de lotes con servicios, aporten una cantidad determinada de datos de ofertas de venta de lotes o fracciones de suelo baldías, a fin de que la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo cuente desde el inicio del proceso con datos acerca del mercado de suelo local.

DI-2020-37118999-APN-SSPSYU#MDTYH



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

### Hoja Adicional de Firmas

#### Anexo Disposición

**Número:** DI-2020-37118999-APN-SSPSYU#MDTYH

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 9 de Junio de 2020

**Referencia:** ANEXO IV Disposición SSPSYU PNASU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

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

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