



» Eje 1. Vivienda y Hábitat Digno

Programa COMPLETAR

El presente Programa se encuentra publicado bajo la Resolución: *RS-2025-17707444-GDEBA-MHYDUGP*

I. Objeto

El programa está destinado a la finalización de obras vinculadas con proyectos habitacionales situados en el territorio de la provincia de Buenos Aires y que hayan dejado de recibir el financiamiento del Gobierno Nacional.

II. Finalidad

Asumir desde el Estado provincial el impulso de los proyectos habitacionales en situación de abandono para reducir el déficit habitacional crítico y contribuir a la reactivación de las economías locales.

III. Lineamientos operativos

El Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano promoverá la finalización de los proyectos habitacionales a través de la siguiente operatoria:

- Financiamiento a los Municipios para la finalización de las obras en curso de ejecución.
- Mejora de los procesos técnicos y administrativos vinculados con la reactivación de las obras, garantizando una adecuada inversión de los fondos públicos que se comprometan y el respeto de los principios administrativos de economía, celeridad y transparencia. Dentro de dicho marco, se respetará la continuidad del gerenciamiento municipal de las obras observado hasta el momento de su paralización.
- El Programa será aplicable a la finalización de obras paralizadas por la interrupción del financiamiento comprometido en el marco de los Programas Nacionales RECONSTRUIR, CASA PROPIA u otros de similar naturaleza y operatoria.
- La Provincia financiará, exclusivamente, la totalidad de las tareas que sean requeridas para finalizar las obras. No se reconocerán tareas ya realizadas cuyo financiamiento fuera responsabilidad del Gobierno nacional y que hubieran generado una deuda con las administraciones municipales o sus contratistas. Tampoco se descontarán anticipos que el





Gobierno nacional pueda reclamar a los Municipios. Cualquier controversia en ese sentido deberá ser resuelta entre las jurisdicciones que suscribieron el convenio de financiamiento original.

IV. Obras Financiables

El presupuesto total a financiar será el resultante de la sumatoria de las tareas necesarias para la habilitación al uso de las viviendas objeto de terminación, incluyendo:

- Saldo de Obra del Convenio de Origen: saldos de obras no ejecutadas, oportunamente comprometidas en el marco del Convenio de Financiamiento de origen entre el Gobierno Nacional y el Municipio.
- Reparaciones: tareas que, de requerirse, sean necesarias para reconstruir parcialidades de las obras ejecutadas que fueran objeto de vandalismo o deterioro producto del tiempo transcurrido desde la paralización de la ejecución del proyecto.
- Obras Complementarias: tareas no contempladas oportunamente en el Convenio de Financiamiento de origen entre el Gobierno Nacional y el Municipio que resulten indispensables para habilitar al uso las viviendas objeto de terminación.

A los efectos de detallar las obras que integren la solicitud de financiamiento, el Municipio deberá realizar un relevamiento actualizado de su estado.

El cómputo y presupuesto a presentar por el Municipio para su aprobación por parte del Ministerio se efectuará a valores actualizados en pesos, a la fecha del relevamiento mencionado en el párrafo anterior, y su equivalencia en Unidades de Vivienda según la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina en igual fecha.

Los municipios que no cuenten con disponibilidad de personal idóneo para efectuar los relevamientos, cómputos y presupuestos requeridos podrán solicitar la asistencia técnica del Ministerio para tales finalidades.

V. Modalidad de ejecución

Los Municipios que soliciten financiamiento en el marco del Programa podrán optar por las siguientes modalidades de ejecución de las obras:

- Por Administración Municipal (modalidad que incluye la incorporación de Cooperativas).
- Licitación



- Continuidad de Empresa adjudicataria en el marco del procedimiento licitatorio que haya efectuado oportunamente el Municipio para la contratación de la Obra, siempre que no existan atrasos imputables a la firma, ni multas o sanciones por incumplimientos del contrato de obra que justifiquen la rescisión por culpa de la contratista.

VI. Aspectos procedimentales

El programa se desarrolla sobre la base de la cooperación entre el Gobierno Provincial y los Municipios que será instrumentada mediante convenios específicos de financiamiento.

→ Documentación a presentar por el Municipio solicitante:

1. Antecedentes del Convenio de Origen:
 - No Objeción Técnica oportunamente emitida por el Gobierno Nacional para la aprobación del proyecto;
 - Documentación que acredite la situación dominial de los inmuebles afectados al proyecto mediante la cual se diera cumplimiento oportuno a las normas reglamentarias del programa de financiamiento de origen;
 - Convenio de Financiamiento;
 - Presupuesto Aprobado;
 - Último Certificado de Avance de Obra.
 - Documentación que acredite el inicio del procedimiento de rescisión.
2. Documentación del Proyecto:
 - Nota de Adhesión al Programa (Intendente);
 - Solicitud de Financiamiento;
 - Memoria y Datos del Proyecto (Formulario Modelo y Fotos Georreferenciadas);
 - Indicación de la Modalidad de Ejecución: Licitación, Administración o Continuidad de Contratista;
 - Declaración Jurada suscripta por Titular del Poder Ejecutivo municipal donde se precisará, entre otros aspectos relevantes que se definan en la normativa complementaria, fecha de paralización, saldo de obra, incompatibilidades y no superposición de financiamiento; Documentación Técnica (Planos, Memoria, Especificaciones Técnicas, Plan de Trabajos);
 - Presupuesto actualizado y su equivalente en UVIs.



La documentación presentada deberá ser evaluada y aprobada por la Subsecretaría de Planificación y Seguimiento, específicamente en lo relacionado con el cómputo del presupuesto y su razonabilidad económica, y con el proyecto técnico y su viabilidad técnica. En ambos casos podrá requerirse la opinión fundada de las Subsecretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda y de Ejecución de Obras de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sus respectivas atribuciones, y deberán acompañarse informes circunstanciados, suscriptos por funcionarios competentes responsables de las áreas intervinientes.

→ **Instrumentación del financiamiento**

El compromiso de financiamiento de proyecto será instrumentado mediante la suscripción de un convenio entre la Provincia y el Municipio, conforme el modelo que, como Anexo V, integra la Resolución aprobatoria del Programa.

Previo a la suscripción del convenio, el Municipio solicitante deberá acreditar, acompañando la documentación pertinente, haber comunicado de manera fehaciente su voluntad de rescindir el convenio de financiamiento de origen, y comprometerse a llevar adelante todas las acciones necesarias para formalizar dicha rescisión.

En dicho convenio se establecerán, entre otras cuestiones, la modalidad del financiamiento, el monto total a financiar por el estado provincial y su equivalente en UVIs, la estructura de los desembolsos, el mecanismo de recupero de la inversión y la proporción, respecto del valor total de las unidades, que representa el porcentaje del proyecto financiado por el Estado Provincial.

→ **Priorización de las obras**

Durante la primera etapa de la implementación del Programa se financiarán aquellas obras con un grado mayor de avance físico entre las que sean objeto de solicitud de financiamiento por parte de los Municipios que adhieran al mismo, hasta alcanzar el límite de la disponibilidad presupuestaria.

→ **Selección y adjudicación**

La selección de postulantes, adjudicación contralor y recupero de viviendas financiadas en el marco del presente Programa se hará según los procedimientos reglados por el Decreto N° 134/17 y sus normas modificatorias y complementarias, o por la normativa que en el futuro lo reemplace a nivel provincial.



→ **Recupero de la inversión**

Los Municipios deberán implementar un sistema de recupero de la inversión basado en el abono de cuotas mensuales y consecutivas por las personas adjudicatarias de las unidades habitacionales. Los fondos recuperados serán recaudados por el Municipio, que deberá transferir al Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial –Ley N° 12.511- la parte proporcional del recupero correspondiente al porcentaje financiado por la Provincia respecto del valor total de cada unidad adjudicada, para su obligatoria reinversión en nuevos proyectos de vivienda y/o mejora del hábitat.

En los casos en que las soluciones habitacionales sean entregadas bajo modalidades temporarias (alquileres, préstamos de uso o habitación, comodatos u otras de naturaleza similar), podrá establecerse el cobro de un canon locativo a cargo de los adjudicatarios, transfiriéndose las sumas resultantes de dicha operatoria, en la proporción que corresponda al aporte provincial, a la Cuenta Especial en el ámbito del Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial –Ley N° 12.511.

Los municipios, previa conformidad del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, podrán aplicar las excepciones establecidas en el artículo 11 del Anexo único al Decreto N° 134/17.