

# **INSTRUCTIVO PARA SOLICITAR LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA (CFT)**

## **CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS**

---

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDAS.

ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA  
PARA LA VIVIENDA.

DIRECCIÓN NACIONAL DE DISEÑO  
E IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS  
DESARROLLOS DE VIVIENDA

---

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

**Todo es  
posible juntos**



**Ministerio del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda  
Presidencia de la Nación**

## Introducción

El presente documento detalla el procedimiento a seguir para solicitar el Certificado de Aptitud Técnica de la siguiente Línea de Acción:

- Asociación Público Privada para la Vivienda: Centros Urbanos Integrados.

La documentación debe ser recabada por la empresa que ha ganado el concurso del proyecto integral.

## Objetivo

Detallar la documentación necesaria que debe contener un Proyecto para dar trámite a la “Constancia de Factibilidad Técnica” para el programa “**Conjuntos Urbanos Integrados**”. Esto es requisito indispensable para aquella empresa que haya ganado el concurso para realizar el proyecto, pues se detalla puntualmente las condiciones técnicas del mismo, junto con los costos.

## Alcance

El presente instructivo refiere a los proyectos enmarcados dentro del PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS, Línea de Acción Asociación Público Privada para la Vivienda: Conjuntos Urbanos Integrados.

## A DOCUMENTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO – CENTROS URBANOS INTEGRADOS

### A.1 Memoria Descriptiva

#### A.1.1. Geolocalización

- Ubicación exacta (calles): Plano indicativo del croquis
- Coordenada Geográfica: obtenida de google maps o google earth

**A.1.2. Descripción del proyecto:** justificaciones, dimensiones, cantidad de unidades funcionales y cualquier otro valor que signifique

### A.2. Memoria Técnica del Proyecto

#### A.2.1. Terreno

- Estado del dominio donde se construirán las viviendas (escritura, plano registrado, cesión, donación, compromiso de transferencia): Se incorpora aquí el informe de dominio expedido por autoridad competente.
- Condiciones técnicas del terreno: informe sobre las condiciones del suelo, tipo, capacidad portante.
- Certificado de No Inundabilidad: emitido por la autoridad del área correspondiente y haciendo referencia a la nomenclatura catastral o calles limitantes del terreno. (Adjuntar copia fiel)
- Infraestructura existente: detalle de servicios básicos en la localidad donde se emplaza el proyecto, con la documentación pertinente

#### A.2.2. Infraestructura Frentista

Detallar si los ítems son existentes o a construir y quien los construirá.

En caso de no contar con red de gas o de cloacas, indicar por nota municipal/provincial la utilización del sistema de gas envasado y pozo absorbente respectivamente.

- Agua Potable
- Cloaca
- Energía Eléctrica
- Alumbrado Público
- Cordón Cuneta
- Enripiado o Carpeta
- Desagüe Pluvial
- Gas

**A.2.3. Equipamiento y Accesibilidad Existente** Detallar la situación y distancia de cada ítem

- Salud
- Educación Primaria
- Educación Secundaria
- Seguridad
- Comercio Diario
- Acceso al Terreno
- Transporte Público
- Recolección de Residuos
- Barrido y Limpieza

**A.2.4. Planos de infraestructura, Planos de implantación.**

Planos de detalle de cada rubro que conforma la infraestructura.

**A.2.5. Planos de viviendas.**

Planta, Cortes, vistas de prototipos estándar y para personas con movilidad reducida.

**A.3 Memoria Financiero**

**A.3.1 Planilla de Cómputo y Presupuesto:** Detalle pormenorizado de materiales a emplear en la construcción, identificando cantidades, costo unitario y costo total, de modo que la sumatoria total sea el costo de la vivienda.

**A.3.2 Plan de trabajo:** Detalle mensual, con porcentajes de ejecución, de cada uno de los ítems en que se estructura la obra. De esta manera se puede llevar un cabal control de los desembolsos

**A.3.3 Matriz de inversión:** Representa el origen de los fondos que van a financiar el proyecto, de acuerdo a la normativa vigente.

**FA.1.1. – Geolocalización:** Requisito fundamental es donde se va a llevar a cabo el proyecto, debidamente acompañado por imágenes satelitales.

**PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS**  
**ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA PARA LA VIVIENDA**

**“CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS”**

**Denominación de la Obra:** \_\_\_\_\_

**Provincia:** \_\_\_\_\_

**Municipio:** \_\_\_\_\_ **Localidad:** \_\_\_\_\_

**Nomenclatura Catastral:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Ubicación Exacta (Calles):** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Coordenada geográfica:** \_\_\_\_\_

## **F A.1.2 Descripción del proyecto**

**FA.2.1. – Terreno:** el espacio físico donde se va a implantar el proyecto debe acreditar titularidad a nombre de los desarrolladores del proyecto, junto con informes rubricados por técnicos que indiquen características del terreno (de esta manera se logra probar la aptitud de los mismos). Es requisito fundamental mencionar si los servicios básicos pasan por dicha localidad.

**PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS**  
**ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA PARA LA VIVIENDA**

**“CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS”**

**Estado del Dominio:** \_\_\_\_\_

*(Adjuntar Escritura, Plano registrado, Cesión, Donación y/o Compromiso de transferencia. Adjuntar Informe de Dominio expedido por Registro de la Propiedad del Inmueble de la provincia)*

**Condiciones Técnicas del Terreno:** \_\_\_\_\_

*(Desarrollar tipo de suelo y capacidad portante)*

**Certificado de No Inundabilidad:** \_\_\_\_\_

*(Adjuntar copia fiel, emitido por autoridad de hidráulica de la provincia o área correspondiente, haciendo referencia a la nomenclatura catastral o calles del terreno)*

**Cota de No Inundabilidad:**

**Cota del terreno:**

**Características Particulares del área donde se construirán las viviendas:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Infraestructura existente en la localidad:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(1)

## FA.2.2. – Infraestructura Frentista

**PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS**  
**ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA PARA LA VIVIENDA**  
**“CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS”**

Detallar si los ítems son existentes en el terreno o a construir y el origen del financiamiento.

En caso de no contar con red de gas o de cloacas, indicar por nota municipal/provincial la utilización del sistema de gas envasado o pozo absorbente respectivamente.

| Servicio            | Existente |    |  |
|---------------------|-----------|----|--|
|                     | SI        | NO |  |
| Agua Potable (**)   |           |    |  |
| Cloaca (**)         |           |    |  |
| Desagüé Pluvial     |           |    |  |
| Gas (**)(***)       |           |    |  |
| Cordón cuneta       |           |    |  |
| Enripiado o carpeta |           |    |  |

(\*\*) Adjuntar Factibilidad Técnica actualizada de los proyectos, emitidos por las empresas prestatarias de los servicios y croquis con punto de conexión a la red existente

Observaciones: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**FA.2.3. – Equipamiento y Accesibilidad Existente:** Detallar con precisión los servicios indicados en el cuadro anexo, con detalle de distancias y ubicación

**PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS**  
**ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA PARA LA VIVIENDA**

**“CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS”**

| Equipamiento  | Descripción |
|---|-------------|
| <b>Salud</b>  |             |
| <b>Educación inicial / Guardería</b>                    |             |
| <b>Educación Primaria</b>                               |             |
| <b>Educación Secundaria</b>                             |             |
| <b>Seguridad</b>  |             |
| <b>Comercio Diario</b>                                  |             |
| <b>Espacios Verdes</b>                                  |             |
| <b>CIC / Recreativo / Deportivo</b>                     |             |
| <b>Accesibilidad</b>                                    |             |
| <b>Acceso al terreno</b><br>(Pavimento/Mejorado/Tierra) |             |
| <b>Transporte Público</b><br>(Indicar frecuencia)       |             |
| <b>Servicios</b>  |             |
| <b>Recolección de Residuos</b><br>(Indicar frecuencia)  |             |
| <b>Barrido y Limpieza</b><br>(Indicar frecuencia)       |             |



#### FA.2.4 Planos de Implantación y de infraestructura

**FA.2.5 Planos de las viviendas: vistas, cortes, plantas. Separados por tipología (vivienda para discapacitados y vivienda común).**

**FA.3.1 Planilla de cómputo y presupuesto: Adjuntar en formato excel**

### FA.3.2 Plan de trabajo: en formato excel

## A.3.3 Matriz de financiamiento:

| Provincia: Córdoba  |                         |                                       |                              |                    |                                 |                           |               |                    |                         |             |
|---|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Superficie máxima financiable SSVyH: 55 m <sup>2</sup>    |                         |                                       |                              |                    |                                 |                           |               |                    |                         |             |
| Máximo financiable SSVyH: \$ 866.989,00                   |                         |                                       |                              |                    |                                 |                           |               |                    |                         |             |
| Máximo financiable SSVyH por m <sup>2</sup> : \$15.763,43 |                         |                                       |                              |                    |                                 |                           |               |                    |                         |             |
| TIPOLOGÍA   | CANT.                   | SUP. DE LA VIVIENDA [m <sup>2</sup> ] | SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ] |                    | Valor máximo por m <sup>2</sup> | Valor máximo por vivienda | Aporte SSVyH  | Aporte Contraparte |                         |             |
|   |                         |                                       | Aporte SSVyH                 | Aporte Contraparte |                                 |                           |               |                    |                         |             |
| A   | 2 Dormitorios           | 58                                    | 55,00                        | 55,00              | 0,00                            | \$ 15.763,43              | \$ 866.989,00 | \$ 50.285.362,00   | \$ -                    |             |
| D   | 2 Dorm. (Mov. Reducida) | 2                                     | 60,50                        | 60,50              | 0,00                            | \$ 15.763,43              | \$ 953.687,90 | \$ 1.907.375,80    | \$ -                    |             |
| <b>TOTAL</b>  |                         | <b>60</b>                             |                              |                    |                                 |                           |               |                    | <b>\$ 52.192.737,80</b> | <b>\$ -</b> |

  

| TIPOLOGÍA    | CANT.                   | SUP. DE LA VIVIENDA [m <sup>2</sup> ] | SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ] |                    | Valor máximo por m <sup>2</sup> | Valor máximo por vivienda | Aporte SSVyH | Aporte Contraparte |             |             |
|--------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|-------------|-------------|
|              |                         |                                       | Aporte SSVyH                 | Aporte Contraparte |                                 |                           |              |                    |             |             |
| A            | 2 Dormitorios           |                                       |                              |                    |                                 |                           |              | \$ -               | \$ -        |             |
| D            | 2 Dorm. (Mov. Reducida) |                                       |                              |                    |                                 |                           |              | \$ -               | \$ -        |             |
| <b>TOTAL</b> |                         |                                       |                              |                    |                                 |                           |              |                    | <b>\$ -</b> | <b>\$ -</b> |

VALORES ACTUALIZADOS AL 27/03/2017

El financiamiento de Nación para Viviendas será hasta el Monto Máximo Financiable (según región) que se corresponde al más del cómputo y presupuesto de las obras.

| ITEM         | COMPONENTES                                    | PRODUCTOS  | CANTIDAD  | UNIDAD           | APORTE NACIÓN           | CONTRAPARTE/S | TOTAL                   |
|--------------|--|--|-----------|------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| 1            | VIVIENDA                                       | Viviendas nuevas   | 58        | viviendas        | \$ 50.285.362,00        | \$ -          | \$ 52.192.737,80        |
|              |  | Viviendas para adultos mayores                                       | 0         | viviendas        | \$ -                    | \$ -          |                         |
|              |  | Viviendas para discapacitados  | 2         | viviendas        | \$ 1.907.375,80         | \$ -          |                         |
|              |  | <b>Subtotal Vivienda</b>   | <b>60</b> | <b>viviendas</b> | <b>\$ 52.192.737,80</b> | <b>\$ -</b>   |                         |
| 2            | INFRAESTRUCTURA INTEGRAL Y GENERACIÓN DE SUELO | <i>Red de agua, electrica, cloacal, vial y obras complementarias</i> |           |                  | \$ 10.438.547,56        | \$ -          | \$ 10.438.547,56        |
| %            |  |  |           |                  | <b>100,0%</b>           | <b>0,0%</b>   | <b>100%</b>             |
| <b>TOTAL</b> |  |  |           |                  | <b>\$ 62.631.285,36</b> | <b>\$ -</b>   | <b>\$ 62.631.285,36</b> |

  

| ITEM         | COMPONENTES                                    | PRODUCTOS  | CANTIDAD | UNIDAD           | APORTE NACIÓN | CONTRAPARTE/S | TOTAL       |
|--------------|--|--|----------|------------------|---------------|---------------|-------------|
| 1            | VIVIENDA                                       | Viviendas nuevas   |          | viviendas        | \$ -          | \$ -          | \$ -        |
|              |  | Viviendas para adultos mayores                                       |          | viviendas        | \$ -          | \$ -          |             |
|              |  | Viviendas para discapacitados  |          | viviendas        | \$ -          | \$ -          |             |
|              |  | <b>Subtotal Vivienda</b>   |          | <b>viviendas</b> | <b>\$ -</b>   | <b>\$ -</b>   |             |
| 2            | INFRAESTRUCTURA INTEGRAL Y GENERACIÓN DE SUELO | <i>Red de agua, electrica, cloacal, vial y obras complementarias</i> |          |                  | \$ -          | \$ -          | \$ -        |
| %            |  |  |          |                  | <b>100,0%</b> | <b>0,0%</b>   | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL</b> |  |  |          |                  | <b>\$ -</b>   | <b>\$ -</b>   | <b>\$ -</b> |

Declaro con carácter de Declaración Jurada la veracidad de todos los datos incluidos en la presente Solicitud.

Nombre y Apellido:

Responsable:

Organismo:

(Se requiere que todas las fojas del presente estén debidamente firmadas por la autoridad competente)

**CHECKLIST – CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS**

|  |
|--|
| <b>I – CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS</b>                    |
| <b>Carta de Presentación y Solicitud de Financiamiento</b> |
| <b>A.1. Memoria Descriptiva del Proyecto</b>               |
| <b>A.1.1</b> Geolocalización                               |
| <b>A.1.2</b> Descripción del proyecto                      |
| <b>A.2. Memoria Técnica del Proyecto</b>                   |
| <b>A.2.1. Terreno</b>                                      |
| Estado del Dominio   |
| Condiciones técnicas del terreno                           |
| Certificado de No Inundabilidad                            |
| Características particulares del terreno                   |
| Infraestructura existente                                  |
| <b>A.2.2</b> Infraestructura existente                     |
| <b>A.2.3.</b> Equipamiento y Accesibilidad Existente       |
| <b>A.2.4.</b> Planos de infraestructura e implantación     |
| <b>A.2.5.</b> Planos de viviendas. Vistas, cortes          |
| <b>A.3. Memoria Financiera del Proyecto</b>                |
| <b>A.3.1.</b> Planilla de Cómputo y Presupuesto            |
| <b>A.3.2.</b> Plan de Trabajo                              |
| <b>A.3.3.</b> Matriz de Financiamiento                     |