

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT
CASA PROPIA – CASA ACTIVA

07 junio 2021

CIRCULAR N° 1

La presente Circular tiene por objeto precisar y describir aspectos del Subprograma “CASA PROPIA – CASA ACTIVA” aprobado mediante RESOLUCIÓN No 152/2021.

La misma describe y especifica los lineamientos generales, los montos máximos a financiar y el modo de financiamiento.

1. LINEAMIENTOS GENERALES

El programa contempla un esquema de consideraciones urbanas para la implantación de los proyectos a ser tenidas en cuenta:

_ Consideraciones urbanas

Ubicación del inmueble

No se admitirán linderos o cercanos con industria o taller, o que se encuentre en zona inundable o anegadiza, con fallas geológicas o con movimiento de suelos.

Deberán encontrarse próximos a zonas residenciales (R1, R2, R3) / comerciales equipamiento.

Vías de acceso

Serán de tránsito seguro ante cualquier condición climática. Se recomienda la adecuada disponibilidad y accesibilidad a través de los medios de transporte público.

_ Viviendas nuevas

Los proyectos deberán adaptarse al terreno disponible, con un mínimo de 32 viviendas (20 monoambientes y 12 unidades de un dormitorio aproximadamente).

En las viviendas deberá tenerse en cuenta el diseño inclusivo de los núcleos sanitarios, por ser para personas autoválidas o con dependencia leve, propiciando la adaptabilidad del mismo, conforme la unidad sea usada por personas sin dificultades motrices, hasta la necesidad de utilización de una silla de ruedas.

Las viviendas no podrán tener instalaciones de gas.

_Centro de Día

PAMI posee estándares para los Centros de Día, debiendo recordarse que cada Centro debe adaptarse y complementarse a la normativa vigente de otros organismos intervinientes.

Los Centros de Día asumirán las siguientes consideraciones:

Se incentiva el ingreso bajo techo, preferentemente en el interior de la propiedad.

El acceso peatonal deberá ser a nivel vereda o rampa adecuada, pasamanos y piso antideslizante. No se aceptarán puertas giratorias como ingreso al edificio. Se plantearán accesos diferenciados para las Viviendas y para el Centro de Día.

La estructura edilicia contemplará las siguientes áreas: cocina, despensas, administración, mantenimiento, área de dirección, administración y depósitos. También contará con zonas especializadas como oficina para el equipo psicosocial, office de enfermería y áreas para realizar actividades comunes tales como: • Comedor/SUM • Área de Descanso para las personas de la comunidad que asisten al Centro de Día • Área Estimulación del Movimiento (gimnasio) • Área Estimulación Cognitiva • Área de Estimulación sobre las AVD • Área Expresiva – Artística

Cocina: superficie mínima 9 m² (0,30 m² por persona).

Despensa: destinado a alimentos.

Depósito: destinado a enseres y artículos de limpieza.

Servicios sanitarios: lavabos, bidets y duchas, con agua fría y caliente. Debe conformarse un recinto sobre normas de la Ley 962, además, el conjunto de los sanitarios debe admitir el paso cómodo (mínimo 0,80 m) de sillas de ruedas. De no instalarse mingitorios, la relación de inodoros se incrementará a 1 c/20 hombres, o fracción mayor a 9. Respecto a las duchas es favorable que las mismas se encuentren en local propio, de modo de aislar dicha función del, en este caso las mismas sumarán 1 c/15 del total de los concurrentes.

Local de Admisión: superficie mínima de 9 m² con las medidas mínimas reglamentarias según código (lado mínimo 2,50 m., altura mínima 2,60 m).

Local de uso profesional: superficie mínima de 9 m² con destino a consultorios para entrevistas individuales de los profesionales con concurrentes y/o familiares. Debe contar como mínimo con un lavabo. Preferentemente con un baño incorporado o próximo al local. Equipado con escritorio, silla y camilla (optativa).

Office de enfermería: superficie mínima 3 m², equipado con mesada con bacha y mobiliario para medicamentos.

Guardarropas o lockers: con capacidad para guardar la ropa de calle de los concurrentes.

Áreas comunes: De cada uno de los locales que componen las áreas, deben sumarse sus metros cuadrados siendo el mínimo de 3,60 m² por persona. Comedor: 1,30 m² por persona, con el mobiliario y equipamiento adecuado.

Sala de estar/descanso: 1 m² por persona con destino a descanso, conversación, lectura, etc.

Sala/s multiuso: 1,30 m² por persona, para terapia ocupacional, actividad física, de recreación, talleres, etc.

Deberá desplegarse luz de emergencia en todo el recorrido, e iluminarlo en su totalidad.

2. MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES

Viviendas nuevas y espacios comunes habitables para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas

Bajo el Componente de “Construcción de Viviendas Nuevas” del Programa “CASA PROPIA - Construir Futuro” se financiarán viviendas nuevas o unidades funcionales a construir, ya sean monoambientes tipo A (39,04 m²), tipo B (38,49 m²) o de un dormitorio (56,19 m²), que no superen los montos máximos por metro cuadrado que se establezcan mediante Resolución de la Secretaría de Hábitat.

En el caso de espacios comunes (galería semicubierta de acceso a las viviendas u otros espacios cubiertos habitables para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas), éstos deberán considerarse por fuera del costo de la superficie de las unidades de vivienda.

Para los espacios comunes semicubiertos de circulación (galería semicubierta de acceso a las viviendas) se admitirá hasta un VEINTE POR CIENTO (20 %) de la superficie total a construir de las viviendas, y se podrá financiar hasta un valor equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) de los montos máximos financiados por metro cuadrado fijados para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas”.

Para los espacios comunes habitables para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas se admitirá hasta un VEINTE POR CIENTO (20 %) adicional de la superficie total a construir de las viviendas y se evaluarán de acuerdo al valor de los montos máximos financiados para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas”.

Parquización

La Parquización de los espacios comunes para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas se considerará hasta un CINCO POR CIENTO (5%) de los montos máximos financiados por metro cuadrado fijados para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas”.

Centro de Día

El Centro de Día se considerará a hasta un NOVENTA POR CIENTO (90%) de los montos máximos financiados establecidos para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas” puesto que la incidencia de los núcleos húmedos sobre el total construido es menor y la mayor parte de la construcción, caso cubierta, columnas estructurales y cabreadas es estructura metálica de pronta puesta en obra.

Pileta

La Pileta climatizada se considerará hasta un TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) adicional a los montos máximos financiados establecidos para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas” puesto que se trata de una estructura particular continua y de alta resistencia con un volumen aproximado de 80 metros cúbicos (4 x 20 x 1.10 m), climatizada a través de calderas de alto rendimiento eléctrico.

La Cobertura fija de la pileta climatizada se considerará hasta un SESENTA Y CINCO POR CIENTO (65%) de los montos máximos financiados establecidos para el componente de “Construcción de Viviendas Nuevas”, en caso de corresponder, puesto que la misma es un sistema corredizo de estructura de aluminio prepintado.

3. FINANCIAMIENTO

Viviendas nuevas y espacios comunes habitables para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas

Los presupuestos de las viviendas nuevas y los espacios comunes habitables para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas se fijarán en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271 y 27.397) y su correspondiente conversión a la moneda de curso legal.

En el caso de modalidad por selección de co-contratante, dicho precio será determinado en oportunidad de emitirse la No Objeción Financiera (NOF) por parte del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha del acto de apertura de las ofertas.

Para el caso de obras por administración se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente al momento de la No Objeción Técnica.

Centro de Día y Pileta climatizada

Los presupuestos del Centro de Día, la Pileta climatizada y la Cobertura fija de la pileta climatizada se fijarán en pesos y los desembolsos se realizarán de acuerdo con el siguiente esquema:

- Primer desembolso – Anticipo Financiero al Ente Ejecutor: desembolso del CUARENTA POR CIENTO (40%) del monto convenido, con posterioridad a la suscripción del Convenio Específico. Cada jurisdicción deberá contratar por su cuenta los seguros necesarios. Si la ejecución de obra se realiza por cooperativas el Ente Ejecutor podrá absorber el costo de los seguros.

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT
SUBPROGRAMA "CASA PROPIA - CASA ACTIVA"

- Segundo desembolso: desembolso del CUARENTA POR CIENTO (40%) del monto convenido. El segundo desembolso se realizará cuando el proyecto cumpla las siguientes condiciones:

- a) Rendición de al menos el OCHENTA POR CIENTO (80%) de los fondos transferidos acumulados al mes de avance de la obra que se haya declarado.

- b) Cumplimiento de las condiciones del proyecto aprobado.

- c) Respuesta satisfactoria a las observaciones realizadas por la SECRETARÍA DE HÁBITAT.

- Tercer desembolso: desembolso del VEINTE POR CIENTO (20%) del monto convenido. El tercer desembolso se realizará en la medida que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Rendición de cuentas del OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) de todos los fondos transferidos, con más el compromiso del Ente Ejecutor de presentar la rendición definitiva por el CIEN POR CIENTO (100%) de los fondos transferidos dentro de los noventa (90) días corridos.

- b) Cumplimiento de las condiciones del proyecto aprobado.

- c) Respuesta satisfactoria a las observaciones realizadas por la SECRETARÍA DE HÁBITAT