

Expte. 2011/08228

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO  
AMBIENTE

R. M. 1057/2011

Montevideo, 27 de octubre de 2011

VISTO: el interés en la promoción de la vivienda de interés social, mediante el régimen de beneficios establecidos en la Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011 y su Decreto Reglamentario N° 355/011 de fecha 6 de octubre de 2011;

RESULTANDO: I) que la Ley N° 18.795 declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y otorga beneficios tributarios a las actividades promovidas por el Poder Ejecutivo;

II) que dichos beneficios refieren a proyectos de inversión y actividades que realicen o promuevan la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, que cumplan determinados requisitos;

CONSIDERANDO: I) que resulta conveniente reglamentar la Promoción de la Vivienda de Interés Social a los efectos de precisar particularidades que beneficiarán tanto la preparación de proyectos a presentar, como su posterior evaluación;

II) que asimismo, se ha acordado con la Intendencia de Montevideo, la determinación de áreas específicas para las que se ha establecido el otorgamiento de los beneficios, cuando el bien es destinado a arrendamiento o para su enajenación, con requisitos diferenciales;

III) que la reglamentación propuesta, es un instrumento para el eficaz cumplimiento de las metas y objetivos de

este Ministerio, dispuestos en el Plan Quinquenal de Vivienda 2010 - 2014;


IV) que el Decreto Reglamentario No.355/011 faculta a este Ministerio a determinar requisitos arquitectónicos específicos, definir zonas y establecer requerimientos diferenciales para éstas, así como a establecer excepciones debidamente justificadas al máximo de viviendas establecido en dicho Decreto y definir los criterios de evaluación de los incumplimientos;

ATENTO: a lo dispuesto en la Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011, el Decreto N° 355/011 de fecha 6 de octubre de 2011 y lo expuesto precedentemente,

LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

- 1.- Apruébase el "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social", así como su ANEXO, que se adjunta y forma parte de la presente Resolución.-
- 2.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda, al Area de Comunicaciones para su difusión y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.-

  
Arq. Graciela Muslera  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

REGLAMENTO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
(Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011, Decreto N° 355/011 de 6  
de octubre de 2011)

Artículo 1º - (Objetivos).- Los proyectos de Promoción de Viviendas de Interés Social a presentarse al amparo de la Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011 y del Decreto N° 355/011 de 6 de octubre de 2011, deberán contemplar:

- La satisfacción de las necesidades individuales, familiares y grupales de los destinatarios.
- Su interacción social y física con el entorno en el que se implanten.
- El mejor aprovechamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos existentes.
- El uso racional de la energía, tanto en lo individual como en lo colectivo.

Artículo 2º - (Áreas de promoción con destino enajenación).- Se promocionarán los proyectos localizados dentro de suelo categoría urbana, según la categorización que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial de los Gobiernos Departamentales y de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308, con excepción de lo establecido en el literal B) ii) del presente artículo.

A tales efectos y de acuerdo con la zonificación que surge del Anexo (Áreas de Aplicación de la Ley N° 18.795 de Promoción de la Vivienda de Interés Social y Delimitación), se establece:

A) Departamento de Montevideo:

i) Área sin tope de precio para construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación (Códigos 01 y 02)

Es el área indicada con el código 01 y 02 en el Anexo.

El MVOTMA podrá fijar precio máximo de venta para aquellos emprendimientos que requieran de la aprobación de un Régimen Específico para la Gestión de Suelo.

ii) Área sin tope de precio para refacción, reciclaje y ampliación (Código 03)

Es el área indicada con el código 03 en el Anexo.

Sólo se admitirá la construcción de obra nueva en el caso de Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales, pero se deberá contar con todos los servicios de infraestructura.

iii) Área con tope de precio para refacción, reciclaje y ampliación (Código 04)

Es el área indicada con el código 04 en el Anexo.

En dicha área no se otorgarán beneficios tributarios a la construcción de obra nueva.

El precio de venta del metro cuadrado construido no podrá superar los siguientes montos, que se ajustarán en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC):

Cantidad de dormitorios Precio en Unidades Indexadas

1

12.290

2	11.818
3	11.507
4	10.873

B) Resto del país:

i) Área con tope de precio para construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación

Abarcará a todas las ciudades.

En el caso de Maldonado, Colonia y Ciudad de la Costa, el precio de venta del metro cuadrado construido no podrá superar los siguientes montos, que se ajustarán en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el IPC:

Cantidad de dormitorios Precio en Unidades Indexadas

1	12.290
2	11.818
3	11.507
4	10.873

Para el resto, el precio de venta del metro cuadrado construido no podrá superar los siguientes montos, que se ajustarán en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el IPC:

Cantidad de dormitorios Precio en Unidades Indexadas

1	11.024
2	10.600
3	10.319
4	9.752

Los precios de venta referidos en el presente artículo no incluyen los costos adicionales (conexiones, plano de mensura y fraccionamiento, reglamento de copropiedad).

ii) Área sin promoción

No se promoverán proyectos localizados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporada.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1969 (Ley de Vivienda), se entiende por vivienda de temporada aquella usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Se presumen viviendas de temporada, todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del interior del país.

A los efectos de la presente reglamentación, se entiende por balneario, las localidades con variados grados de urbanización, destinadas al descanso y esparcimiento, comúnmente ubicadas en las cercanías de playas, fuentes termales u otros cursos de agua, sin ser estos caracteres exclusivos, donde predomina la vivienda de temporada.

A modo meramente enunciativo, se presenta una lista de balnearios que no serán objeto de promoción:

- En el Este: los balnearios de la Costa de Oro al Sur de la Ruta Interbalnearia (Atlántida, La Floresta, Costa Azul, entre otros); los balnearios del departamento de Maldonado ubicados al Sur de la Ruta Interbalnearia (Piriápolis, Punta Ballena, Punta del Este, entre otros); los balnearios del departamento de Rocha ubicados al Este de la Ruta Nacional N° 10 (La Paloma, La Pedrera, Punta del Diablo, entre otros).
- En el Oeste: los balnearios del departamento de San José y Colonia (Kiyú, Santa Ana, Playa Fomento, entre otros).

- En el litoral: Las Cañas (Fray Bentos).
- En el centro y Norte: Iporá (Tacuarembó) y zonas termales de Paysandú y Salto, entre otros).

Artículo 3º - (Áreas de promoción con destino arrendamiento).- A los efectos de la aplicación de los beneficios tributarios a los proyectos con destino arrendamiento, se dispone:

A) Departamento de Montevideo:

- i) Para las áreas indicadas con los códigos 01 y 03 del Anexo (Áreas de Aplicación de la Ley N° 18.795 de Promoción de la Vivienda de Interés Social y Delimitación), se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas.
- ii) Para el área indicada con el código 02 del Anexo, y siempre que el arrendamiento se otorgue a través del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) de este Ministerio, se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas; de lo contrario será del 40% (cuarenta por ciento) de las mismas.
- iii) Para el área indicada con el código 04 del Anexo, y siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA, se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas. Este beneficio se aplicará solo para el caso de refacción, reciclaje o ampliación.

Para aquellos emprendimientos que requieran la aprobación de un Régimen Específico para la Gestión de Suelo, el contrato deberá estar garantizado exclusivamente por el FGA.

B) Resto del país:

Para las ciudades del interior del país, y siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA, se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas, en caso contrario será del 40% (cuarenta por ciento) de las mismas.

No se promoverán proyectos localizados en áreas donde predomine el uso de las viviendas de temporada, teniendo en cuenta las definiciones y criterios referidos en el artículo 2º, literal B), párrafo ii).

Artículo 4º - (Áreas de exclusión).- Además de las áreas excluidas de acuerdo con las disposiciones que anteceden, no se promoverán proyectos establecidos en suelo categorías suburbana o rural.

Artículo 5º - (Requisitos relativos a los terrenos).- Los terrenos donde se pretenda implantar los proyectos de viviendas de interés social deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) estar localizados en suelo categoría urbana, de acuerdo con el uso del suelo que determinen los respectivos Gobiernos Departamentales y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable;
- b) estar localizados en las áreas de promoción definidas anteriormente;
- c) tener acceso directo a una vía pública con pavimento y vereda;
- d) no ser inundable, para lo cual deberá presentarse certificado de no inundabilidad con firma técnica responsable, especificando cota considerada y su referencia, de acuerdo con los datos obtenidos en organismos competentes;



- e) estar libre de contaminación, para lo cual se presentará informe firmado por técnico actuante que acredite que el suelo está libre de contaminación de elementos compatibles con la residencia permanente, indicando la evolución cronológica de usos y ocupación de predio, de acuerdo a la Guía para Identificación y Evaluación Preliminar de Sitios Potencialmente Contaminados, elaborada por la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA). En caso de haber existido actividades potencialmente contaminantes, el predio se calificará como tal, debiéndose efectuar cateos y análisis de acuerdo con los requisitos de la DINAMA;
- f) infraestructura externa frente al predio, acreditada mediante informe de los organismos competentes (OSE, UTE, Intendencia). En las plantas urbanas del interior del país con
- g) carencia de los servicios de colector para la evacuación de los efluentes, se podrán utilizar sistemas alternativos autorizados y aprobados por la Intendencia correspondiente y/u OSE.

Artículo 6º - (Requisitos para obra nueva).- Las viviendas de interés social, además de lo dispuesto en el decreto reglamentario de la ley N° 18.795 y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene dispuestas por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La cantidad de unidades de un dormitorio no podrá superar el 50% del total del proyecto.
- b) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0,85 W/m<sup>2</sup>K.
- c) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia correspondiente. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el artículo

D3366, Sección IX del Capítulo I, del Digesto Departamental de Montevideo.

- d) Las viviendas deberán recibir sol directo durante una hora como mínimo durante todo el período de invierno, en por lo menos uno de los siguientes ambientes: dormitorio, estar o comedor. Se admitirá una tolerancia de media hora en menos del asoleamiento mínimo requerido en un número no mayor al 10% de las unidades.
- e) La potencia eléctrica instalada no podrá ser inferior a 4,7 KW por vivienda. Cada vivienda deberá contar con al menos 17 puestas eléctricas en unidades de un dormitorio, aumentando en tres por cada dormitorio que se agregue y otras tres por baño secundario (para viviendas de 3 y 4 dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y portero eléctrico).
- f) Todas las aberturas de dormitorios deberán tener protección exterior manipulable desde el interior de la vivienda (cortinas de enrollar o postigos de madera).
- g) Las escaleras deberán cumplir con la fórmula:  $2a+b=0,64$  (siendo a: contrahuella y b: huella). Las contrahuellas serán  $\leq 18,5$  centímetros de altura.
- h) Las viviendas deberán estar conectadas a la red pública de agua potable y el medidor ubicado de acuerdo con la reglamentación de OSE.
- i) Contar con un baño completo, con el área mínima establecida por la reglamentación departamental correspondiente y equipado con: inodoro con descarga de cisterna, un bidet, un lavatorio, una ducha definida e instalación para agua fría y caliente. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional equipado con un inodoro con descarga de cisterna y lavatorio, alimentado con agua fría y caliente. En el caso de unidades

de 4 dormitorios, éstas deberán tener un baño adicional equipado con un inodoro con descarga de cisterna y lavatorio, alimentado con agua fría y caliente.

- j) Las cocinas y los baños deberán tener, como mínimo, recubrimiento de cerámica en todo el perímetro de los artefactos cocina y heladera. En las cocinas, la altura mínima del revestimiento será de 1,50 metros y sobre mesada de 60 centímetros; y en los baños de 1,80 metros.
- k) En el caso de viviendas dúplex o individuales en planta baja, los fondos deberán tener pendientes hacia una boca de desagüe abierta para el escurrimiento de las aguas pluviales. No se admitirá derrame libre hacia el terreno.
- l) En el caso de viviendas en altura, se deberá prever un espacio para terraza de servicio con un área mínima libre de 1,50 metros cuadrados.
- m) Las viviendas deberán contar con previsión para instalación de lavarropas.
- n) Las cocinas deberán tener placares debajo de mesada y previsión para instalación de extractor de aire. Las mesadas deberán ser en una sola pieza en el área de pileta y contar con un área mínima de un metro cuadrado incluidas las piletas.
- o) El dormitorio principal deberá presentarse a escala 1:20, equipado con el siguiente mobiliario y dimensiones: cama principal (1,50 x 1,90 m), mesas de luz (0,40 x 0,40 m), un área de placar de 0,80 metros cuadrados con 55 centímetros de profundidad; con circulaciones de 60 centímetros en los tres lados de la cama.
- p) Para los estacionamientos se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.
- q) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas

admitidas serán aquellas cuya incidencia porcentual en el costo de construcción, no superen lo establecido por el Instituto Nacional de Estadística en la estructura porcentual de costos por tipología según rubros de obra.

Artículo 7º - (Requisitos para reciclajes).- Los reciclajes, además de lo dispuesto en el decreto reglamentario de la ley Nº 18.795 y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene dispuestas por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0,85 W/m<sup>2</sup>K.
- b) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia correspondiente. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el artículo D3366, Sección IX del Capítulo I, del Digesto Departamental de Montevideo.
- c) La potencia eléctrica instalada no podrá ser inferior a 4,7 KW por vivienda. Cada vivienda deberá contar con al menos 17 puestas eléctricas en unidades de un dormitorio, aumentando en tres por cada dormitorio que se agregue y otras tres por baño secundario (para viviendas de 3 y 4 dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y portero eléctrico).
- d) Todas las aberturas de dormitorios deberán tener protección exterior manipulable desde el interior de la vivienda (cortinas de enrollar o postigos de madera).
- e) Las viviendas deberán estar conectadas a la red pública de agua potable y el medidor ubicado de acuerdo con la reglamentación de OSE.

- f) Contar con un baño completo, con el área mínima establecida por la reglamentación departamental correspondiente y equipado con: inodoro con descarga de cisterna, un bidet, un lavatorio, una ducha definida e instalación para agua fría y caliente. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional equipado con un inodoro con descarga de cisterna y lavatorio, alimentado con agua fría y caliente. En el caso de unidades de 4 dormitorios, éstas deberán tener un baño adicional equipado con un inodoro con descarga de cisterna y lavatorio, alimentado con agua fría y caliente.
- g) Las cocinas y los baños deberán tener, como mínimo, recubrimiento de cerámica en todo el perímetro de los artefactos cocina y heladera. En las cocinas, la altura mínima del revestimiento será de 1,50 metros y sobre mesada de 60 centímetros; y en los baños de 1,80 metros.
- h) Las viviendas deberán contar con previsión para instalación de lavarropas.
- i) Las cocinas deberán tener placares debajo de mesada y previsión para instalación de extractor de aire. Las mesadas deberán ser en una sola pieza en el área de pileta y contar con un área mínima de un metro cuadrado incluidas las piletas.
- j) Para los estacionamientos se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.
- k) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas admitidas serán aquellas cuya incidencia porcentual en el costo de construcción, no superen lo establecido por el Instituto Nacional de Estadística en la estructura porcentual de costos por tipología según rubros de obra.

Artículo 8º (Excepciones al número máximo de viviendas).- Se define como excepción al número máximo de viviendas por padrón, establecido en el artículo 8 del Decreto N° 355/011, los reciclajes de plantas industriales o de otro tipo, así como otros proyectos de obra nueva que se considere de interés social su promoción.

Artículo 9º (Áreas habitables).- Se establecen las siguientes áreas habitables, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Vivienda N° 13.728:

	1D	2D	3D	4D
Áreas habitables mínimas (m <sup>2</sup> )	32	44	56	68
Áreas habitables máximas (m <sup>2</sup> )	50	69	88	107

A los efectos del cálculo de las áreas:

- los muros exteriores se contabilizarán como máximo de 20 centímetros.
- los divisorios entre unidades se tomarán a eje.
- la contabilización máxima de muros entre unidades individuales y espacios comunes cerrados será de 15 centímetros.
- los interiores de las unidades se computarán totalmente.
- los medianeros, que como mínimo serán de 30 centímetros, se computarán a eje.
- las escaleras se computarán una vez y media en su proyección horizontal.

- no se incluirán las áreas exteriores de terrazas, porches, aleros y balcones.

Artículo 10º (Terminaciones excluidas y otras especificaciones).- No se recomendará la promoción de los proyectos de viviendas de interés social que incluyan las siguientes terminaciones:

- a) aberturas de chapa doblada de hierro o PVC, en éste último caso, se admitirán cuando éstas den prestaciones similares a las permitidas;
- b) derrame libre de pluviales en cubiertas cuando la altura del edificio supere los dos niveles;
- c) uniones de cañerías roscadas en instalación sanitaria para abastecimiento;
- d) pintura exterior que garantice una durabilidad menor a 5 años;
- e) mesadas de cocina en mármol (a excepción de estar apoyada en una mesada de hormigón), mármol reconstituido, y materiales sintéticos.

Asimismo, se establece que no se admitirán:

- f) sistemas de calefacción central tradicionales, con excepción de los que utilicen energías alternativas para su funcionamiento;
- g) un segundo ascensor en los casos que no sea exigido por la normativa departamental. Para proyectos que incluyan planta baja y tres plantas altas no se permitirá la instalación de un ascensor.
- h) otros servicios comunes, a excepción de un Salón de Usos Múltiples.

Artículo 11º (Inmuebles sin beneficios).- Se podrán admitir proyectos que contemplen los siguientes tipos de inmuebles, en los porcentajes que se indican en relación al total de viviendas de interés social, pero a los cuales no se les otorgarán los beneficios de la Ley N° 18.795:

- a) 10% de locales comerciales;
- b) 20% de monoambientes;
- c) 10% de viviendas confortables o suntuarias;

Artículo 12º (Sistemas constructivos no tradicionales).- Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar documento de aptitud técnica (DAT), expedido por este Ministerio (RM 553/2011).

Artículo 13º (Refacciones).- En las propuestas de inversión para refacción, se consideraran los siguientes tipos de obra:

I) Áreas propias de la vivienda:

- a) Baño y Cocina. Refacción en su totalidad, entre otros: instalación sanitaria y eléctrica, revestimientos, revoques, loza sanitaria, grifería, accesorios y pintura.
- b) Instalación eléctrica en su totalidad: se exigirá cumplimiento de la reglamentación de UTE.
- c) Pintura: se realizará la totalidad de la pintura de la vivienda, incluyendo cerramientos verticales, horizontales y aberturas.
- d) Albañilería: se admitirán reparaciones parciales de revoques, tabiques y pavimentos de la unidad o unidades y humedades de cimientos.

II) Áreas comunes, sean de uso exclusivo o común:



- a) Terrazas de servicio: se realizará en su totalidad, previendo abastecimiento y desagüe para lavarropas, pavimento y aberturas, si fuera necesario.
- b) Balcones: impermeabilización y colocación de pavimento. No se aceptarán reparaciones parciales.
- c) Azoteas: se deberá realizar el área completa contenida entre pretilas o desniveles. No se aceptarán reparaciones parciales.
- d) Estructura: se exigirá informe técnico con la descripción de los trabajos a realizar.
- e) Fachadas: implica pintura, revoque, revestimientos, etc. Deberá recomponerse la misma de manera de lograr un acabado uniforme.
- f) Albañilería: se admitirán reparaciones parciales de revoques, tabiques y pavimentos, logrando uniformidad en la terminación de los mismos.
- g) Pintura: se exigirá en su totalidad.

Artículo 14º (Obras inconclusas).- Podrán ser promovidos los proyectos relativos a obras inconclusas, pudiendo ser objeto de excepciones en la dimensión territorial (artículo 2) y arquitectónica (artículo 6).

Artículo 15º (Ampliación de viviendas) – A los efectos de las ampliaciones, se tendrán en cuenta los requisitos y demás especificaciones relativos a obra nueva.

