

MVOTMA

Expte. 2008/04450

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
MEDIO AMBIENTE

R.M. 586/2009

Montevideo, 16 JUN 2009

VISTO: El Reglamento de "Préstamos y Subsidios a la Cuota aplicado a programas de construcción de vivienda nueva, producción cooperativa, con recursos administrados por esta Secretaría de Estado" aprobado por Resolución Ministerial Nº 540/2008 de fecha 17 de junio 2008 (expediente No. 4450/2008) a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: I) que la Dirección Nacional de Vivienda informa que dicho Reglamento no contempló aquellas situaciones que se plantean respecto a la variación de la moneda en que se otorga el préstamo y el Índice de Costo de la Construcción, así como también se constataron errores de concepto;

II) que entre dichas unidades de cuenta y el costo de la construcción (medido a través del ICC) pueden producirse evoluciones diferentes en los períodos comprendidos entre la fecha de elaboración del valor de tasación y la fecha de escritura y/o durante el plazo de obra;

III) que asimismo, los valores de tasación, los aportes de las cooperativas en ahorro previo o en ayuda mutua, y de los préstamos otorgados por el MVOTMA, están establecidos en Unidades Reajustables (UR) o Unidades Indexadas;

IV) que se entiende conveniente mantener la vigencia de los valores de tasación durante al menos un año, a efectos de dar estabilidad al sistema cooperativo, en lo que respecta a las previsiones de ahorro o aporte de ayuda mutua;

V) que dichas diferencias pueden comprometer el logro del proyecto cooperativo, afectando en definitiva el acceso a la vivienda en este tipo de solución habitacional que el MVOTMA promueve;

CONSIDERANDO: que se entiende conveniente actuar conforme a lo indicado por la Dirección Nacional de Vivienda, estableciendo nuevos criterios que contemplen las situaciones referidas en el Resultando de la presente;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente, y a lo dispuesto en la Ley No. 16.112, de 30 de mayo de 1990 y Ley No. 13.728, de 19 de diciembre de 1968;

EL MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE,

RESUELVE:

1º.- Sustitúyanse los siguientes artículos del Reglamento de "Préstamos y Subsidios a la Cuota aplicado a programas de construcción de vivienda nueva, producción cooperativa, con recursos administrados por esta Secretaría de Estado": Artículo 13, Título III - 1.1, Artículos 17, 18, 19, Título III - 1.2, Artículo 34, Título III - 5, Artículos 47,49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, Título III-7 Artículo 59, 60, 61, 62, Título III-8, Artículo 75, Título IV-1.4, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

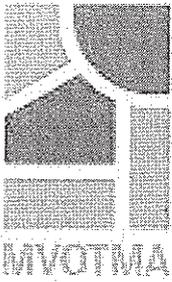
**III - 1.1 Del aporte Propio de las cooperativas de Ahorro y Préstamo**

**Artículo 13.** Las Cooperativas de Vivienda de Ahorro y Préstamo deberán realizar un ahorro mínimo equivalente al 15% del Valor de Tasación del Proyecto Cooperativo.

**III - 1.2 Del aporte propio en las Cooperativas de Ayuda Mutua**

**Artículo 17.** Las cooperativas de vivienda de Ayuda Mutua deberán realizar un aporte mínimo equivalente al 15% del valor de Tasación del Proyecto Cooperativo.

**Artículo 18.** El aporte de mano de obra y Leyes Sociales economizadas no podrá ser inferior al 10% del Valor de Tasación del Proyecto cooperativo.



**Artículo 19.** En caso que el Aporte de mano de Obra no cubra el 15% del Valor de Tasación del proyecto, la diferencia resultante deberá integrarse en la misma forma que lo establecido para las Cooperativas de Ahorro y Préstamo.

### **III – 5. Del Valor de Tasación, del Costo Global del Proyecto Cooperativo y de la Ampliación de Préstamo.**

#### **Artículo 34.**

El **Valor de Tasación** del Proyecto Cooperativo será el establecido por Resolución Municipal vigente a la fecha del llamado y se compone de:

- a. Valor de construcción: materiales, mano de obra contratada, leyes sociales, mano de obra por ayuda mutua y leyes sociales economizadas cuando corresponda, e impuestos correspondientes a las viviendas, el salón comunal, infraestructura interna al predio de propiedad privada de la cooperativa y local de subestación .
- b. Costo del Terreno incluido impuestos
- c. Honorarios de Asistencia Técnica incluido impuestos
- d. Gastos de Permiso de Construcción demás trámites necesarios incluidas sus correspondientes habilitaciones
- e. Conexiones domiciliarias
- f. Gastos generales generados en la obtención del préstamo
- g. En el caso de Cooperativas de Propietarios, gastos y honorarios generados por la incorporación a propiedad horizontal

El **Costo Global** del Proyecto Cooperativo será el Valor de Tasación actualizado de la siguiente manera:

- 1) Para Préstamos en UR:

$$\text{Costo Global del Proyecto} = \frac{C_G}{=} = \frac{V_T \text{ actualizado} V_{\text{terreno}} + (1 + \mathbf{Ia}) (V_T - V_{\text{terreno}})}{=}$$

Donde:

- $V_T$  = Valor de Tasación
- $V_{\text{terreno}}$  = Valor del Terreno
- $\mathbf{Ia}$  es el índice de actualización resultante de:

$$\text{Indice de actualización} = \mathbf{Ia} = \frac{ICCa/URa - ICCT/URt}{ICCT/URt}$$

Con:

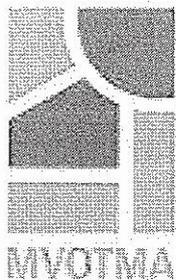
- $\mathbf{ICCa}$  = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de la escritura
- $\mathbf{URa}$  = Unidad Reajutable del mes correspondiente al ICCa
- $\mathbf{ICCT}$  = Índice General del Costo de Construcción a la fecha de la Resolución Ministerial que establece el Valor de Tasación
- $\mathbf{URt}$  = Unidad Reajutable del mes correspondiente al ICCT

2) Para préstamos en UI:

$$\text{Costo Global del Proyecto} = \frac{C_G}{=} = \frac{V_T \text{ actualizado} V_{\text{terreno}} + (1 + \mathbf{Ib}) (V_T - V_{\text{terreno}})}{=}$$

Donde:

- $V_T$  = Valor de Tasación
- $V_{\text{terreno}}$  = Valor del Terreno
- $\mathbf{Ib}$  es el índice de actualización resultante de:



$$\text{Indice de actualización} = \mathbf{Ib} = \frac{\text{ICCb/UIb} - \text{ICct/UIt}}{\text{ICct/UIt}}$$

Con:

- **ICCb** = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de la escritura
- **UIb** = Unidad Indexada al último día del mes correspondiente al ICCb
- **ICct** = Índice General del Costo de Construcción a la fecha de la Resolución Ministerial que establece el Valor de Tasación
- **UIt** = Unidad Indexada correspondiente al último día del mes correspondiente al ICct

**Ampliación de Préstamo:** Consistirá en el otorgamiento de un monto equivalente al 8,5% del Costo Global, excluido el valor del terreno, y solo podrá utilizarse para atender las variaciones del Índice General de Costo de Construcción en relación a la moneda del préstamo durante el proceso de obra.

### **III-7. DE LA ESCRITURACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

**Art. 47** En caso que la Cooperativa autorice al MVOTMA a realizar el pago de los honorarios directamente al IAT, deberá presentarse relación de pagos realizados por la Cooperativa al IAT a los efectos de proceder a la liquidación de los mismos, de acuerdo al decreto 327/94 y modificativos.

**Art. 49** No se admitirá la escrituración de préstamos a proyectos Cooperativos que a juicio del MVOTMA no estuvieran financiados en su totalidad.

**Art. 50** La escritura del préstamo será por un valor máximo correspondiente al 85% del **Costo Global**, más una Ampliación de Préstamo equivalente al 8.5% del Costo Global excluido el terreno, para atender las variaciones del Índice General de Costo de Construcción en relación a la moneda del préstamo durante el proceso de obra. Siempre será de cargo de la cooperativa el aporte del 15% del Costo Global del proyecto, en las distintas modalidades de ayuda mutua y/o ahorro.

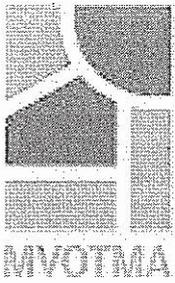
**Art. 51** En caso que la variación entre el Índice de Costo de la Construcción (ICC) y la moneda del préstamo en el período de obra sea inferior al monto previsto para este fin, el saldo se destinará a una amortización extraordinaria del préstamo.

**Artículo 52.** Para determinar el ajuste por variación del ICC con respecto a la moneda del préstamo durante el período de obra, se fijarán como base de referencia los valores utilizados a la fecha de la escritura del préstamo.

**Artículo 53.** Al momento de realizarse la escritura del préstamo hipotecario, se liberarán los montos correspondientes al precio del terreno, gastos de escritura e hipoteca y hasta un 60% de los honorarios del IAT.

**Artículo 54.** El monto total financiado por el MVOTMA, correspondiente al préstamo escriturado, incluidos los subsidios otorgados, será pagado de acuerdo al Avance Físico de las Obras, a solicitud de la parte interesada.

**Artículo 55.** El pago de los avances de obra se hará efectivo en pesos uruguayos a la cotización de la moneda del préstamo al día de pago.



**Artículo 56.** De los montos correspondientes al Avance solicitado y aprobado, serán descontados los porcentajes correspondientes a: Anticipo Financiero solicitado y Retenciones y agregado el porcentaje correspondiente a las variaciones del ICC con relación a la moneda del préstamo.

**Pago mensual de avance de obra =**

$$= [(0,85 * CG - V_{\text{terreno}} - R - Ant) * \% \text{ avance físico}] * (1 + \Delta)$$

Donde:

- **0.85\*CG** = El 85% del Costo Global del proyecto, correspondiente al monto del préstamo excluida la Ampliación de préstamo (artículo 34)
- **V<sub>terreno</sub>** = Valor del terreno
- **R** = Retenciones (de acuerdo a los artículos 92 y 93)
- **Ant** = Anticipo Financiero
- **$\Delta > 0$**  = índice de acuerdo a la siguiente fórmula con

$$\Delta = \text{moneda de préstamo de acuerdo al art 53.} \frac{\text{Variación ICC respecto a la ICCav/URav} - \text{ICCa/URa}}{\text{ICCa/URa}}$$

- **ICCa** = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de la escritura
- **URa** = Unidad Reajutable del mes correspondiente al ICCa
- **ICCav** = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de aprobación del avance físico de obra
- **URav** = Unidad Reajutable del mes correspondiente al ICCav

### **III.8 DEL ANTICIPO FINANCIERO**

**Artículo 59.** Para el inicio de obra, la Cooperativa podrá solicitar un anticipo financiero del 8,5% del Costo Global. El descuento de este anticipo financiero se realizará en forma proporcional en cada Avance de Obra.

**Artículo 60.** El anticipo financiero deberá ser solicitado formalmente con 30 días de antelación.

**Artículo 61.** En cualquier caso dicho anticipo financiero se liberará con posterioridad a la firma del Acta de Inicio de Obra.

**Artículo 62.** En caso que no se solicite para el inicio de la obra, podrá solicitarse en otro momento con una antelación no menor a los 30 días. En este caso, el anticipo no podrá superar el 8,5% del Costo Global monto que reste por desembolsar.

### **IV – 1.4 DEL AVANCE DE LAS OBRAS**

**Artículo 75.** En función de los Avances de Obra, la Cooperativa a propuesta del Director Técnico de Obra, y con su firma, presentará ante las oficinas correspondientes la solicitud de pago.

2º.- Comuníquese a la Dirección General de Secretaría y a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.-

3º.- Cumplido, pase a la Dirección Nacional de Vivienda cometiéndole la notificación de la presente a sus distintas dependencias, así como difusión e implementación del Programa al cual se aplicará la modificación de Reglamento aprobada por esta Resolución.-



Ing. Carlos Colacce  
Ministro de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente