

MVOTMA

REGLAMENTO DE SUBSIDIO A LA DEMANDA HABITACIONAL

I. DEL SUBSIDIO HABITACIONAL

Artículo 1:

Se define el *subsidio habitacional*, a todos los efectos que pudiere dar lugar este Reglamento, como la ayuda estatal directa aplicada a una familia para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario.

Artículo 2:

Se entenderá por *Solución Habitacional Integral* aquel satisfactor orientado a solucionar de forma integral las necesidades habitacionales de la población contemplada en el Plan Quinquenal de Vivienda y demás normas aplicables.

Artículo 3:

La solución habitacional subsidiable deberá ser acorde a los criterios definidos en el Reglamento de Producto y Postulaciones aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 4:

El subsidio habitacional deberá aplicarse para financiar el acceso a una vivienda a través de las siguientes modalidades: adquisición de predios, viviendas, construcción, mejora, reparación, reciclaje, ampliación, alquiler o permanencia. La solución habitacional financiada con subsidio habitacional deberá ser la residencia única de la familia.

Artículo 5:

Tendrán derecho a un subsidio habitacional, con cargo a los fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, aquellas familias que de acuerdo a la evaluación realizada con base a criterios objetivos por dicho Ministerio, no estén en

condiciones de satisfacer su necesidad habitacional por si mismas o por sus propios medios.

Artículo 6:

Los subsidios habitacionales se otorgarán con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización y otros fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 7:

Los subsidios habitacionales se otorgarán bajo la modalidad de subsidio a la cuota o de subsidio de capital.

I.1 Del Subsidio al capital

Artículo 8:

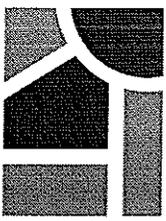
Se define como subsidio de capital a la ayuda estatal directa que se otorga por única vez sin cargo de restitución por parte del adjudicatario, con destino al acceso a una solución habitacional. Corresponde a la diferencia entre el valor de la solución habitacional y el monto efectivamente pagado por el adjudicatario.

Artículo 9:

Los montos del subsidio de capital se determinarán en la reglamentación de cada programa habitacional.

I.2 Del Subsidio a la Cuota

Artículo 10:



MVOTMA

Podrá otorgarse un subsidio habitacional, bajo la modalidad de subsidio a la cuota, a aquellas personas físicas que soliciten un préstamo en las condiciones establecidas en el Reglamento de Préstamo aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 11:

Las familias que integren personas jurídicas adjudicatarias de préstamos, podrán solicitar igualmente un subsidio habitacional en las condiciones establecidas en este Reglamento. Las Cooperativas de Vivienda podrán ser beneficiarias de subsidio habitacional bajo la modalidad de subsidio a la cuota, con la expresa condición de que lo trasladen a los socios cooperativistas que lo requieran y cumplan las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 12:

El subsidio habitacional otorgado en las condiciones del artículo 10º podrá cubrir total o parcialmente el monto de la cuota.

Artículo 13:

El subsidio a la cuota podrá ser revisable por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, para confirmar o modificar el subsidio oportunamente concedido, aplicándose a tales efectos los mismos criterios que determinaron su otorgamiento.

Artículo 14:

Los beneficiarios de subsidio parcial a la cuota deberán abonar la cuota mensual que surja del préstamo obtenido menos el subsidio mensual de que es adjudicatario.

Artículo 15:

El monto del subsidio a la cuota que podrá solicitar el postulante será variable según el ingreso de la familia y de acuerdo a los porcentajes de

afectación del ingreso establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Los ingresos de las familias se medirán en Canastas Básicas de Alimentos, de acuerdo al valor establecido por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para Montevideo y el Resto del País Urbano.

Artículo 16:

Cuando el préstamo sea otorgado con recursos del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el monto del subsidio o la cuota del referido préstamo se calculará, en función de la relación entre la cuota correspondiente al máximo plazo del préstamo solicitado y el ingreso de la familia per cápita, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 19 del Reglamento de Prestamos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 17:

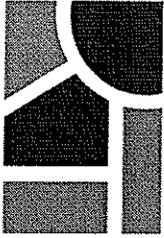
El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tendrá la potestad de revisión de todos los subsidios otorgados durante los plazos de vigencia de los mismos.

Artículo 18:

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente otorgará los subsidios a solicitud de los prestatarios y por plazos acotados, vencido el cual caducará automáticamente. Si vencido el término por el cual se otorgó el subsidio, el adjudicatario probara que aún mantiene las condiciones que ameritaron el otorgamiento del mismo, podrá solicitar su renovación de acuerdo a los procedimientos que determine dicho Ministerio.

Artículo 19:

Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no haga lugar a la renovación del subsidio solicitada por el



MVOTMA

beneficiario, automáticamente y de forma inmediata se genera para el prestatario la obligación del pago completo del servicio en las condiciones establecidas en el préstamo oportunamente otorgado. El cambio en la evaluación del subsidio a otorgar no implicará una revisión retroactiva del subsidio gozado hasta ese momento salvo lo indicado en el artículo 23 del presente Reglamento.

Artículo 20:

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente establecerá en cada llamado a postulación para Subsidio Habitacional la información y documentación necesaria a tales efectos.

Artículo 21:

No tendrán derecho a un subsidio para vivienda con cargo a fondos administrados o garantizados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente las personas físicas que:

1. Cuenten con ingresos superiores a lo establecido en el Plan Quinquenal de Vivienda vigente para acceder a un subsidio otorgado por dicha Secretaría de Estado.
2. Sean propietarias pleno de una vivienda o cuenten con una cuota a parte en un bien inmueble que le permita acceder autónomamente a una solución habitacional.
3. Por sí o algún miembro de la familia – de acuerdo a la definición del artículo 1º de la Ley N° 16.237, poseyere un subsidio habitacional vigente.

Artículo 22:

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá por vía de excepción no aplicar lo dispuesto en el artículo anterior, cuando la vivienda en propiedad o usufructo se demuestre inadecuada para el núcleo familiar desde el punto de vista locativo o con necesidades de mantenimiento que la hagan deficiente en sus prestaciones.

II - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 23:

Sin perjuicio de las sanciones previstas por la normativa vigente, la declaración falsa por parte del solicitante del subsidio, la no ocupación de la vivienda, la venta de la misma sin autorización previa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el cambio de destino habitacional principal, el arriendo de la vivienda o el no pago de la cuota parte del servicio del préstamo determinan el cese del subsidio y por tanto se vuelve exigible el monto total de la cuota del préstamo asumido por el prestatario. Sin perjuicio de ello, el subsidio ya gozado se transformará en deuda a favor del citado Ministerio. Estos adjudicatarios quedarán inhabilitados para solicitar un préstamo o un subsidio habitacional dentro de los 10 años siguientes.

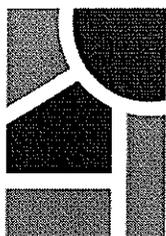
Artículo 24:

El adjudicatario del subsidio a la cuota podrá en cualquier momento renunciar voluntariamente al beneficio obtenido. La renuncia se perfeccionará por escrito presentado ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, dejándose constancia de su fecha, momento a partir del cual el beneficiario deberá abonar el total de la cuota del crédito obtenido.

Artículo 25:

En caso de fallecimiento de alguno de los beneficiarios el subsidio habitacional directo se adecuará a la nueva situación familiar. El MVOTMA, a solicitud del interesado podrá dentro del período de vigencia del mismo, podrá:

- a) Renovar el subsidio original (monto - vencimiento) a nombre del nuevo beneficiario, contra la presentación de la partida de defunción del causante.
- b) Otorgar un subsidio a nombre del nuevo beneficiario, ajustado a la evaluación de la situación socio-económica resultante, conforme a las disposiciones y en las mismas condiciones de la



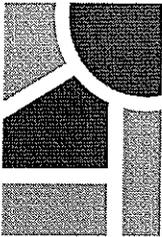
MVOTMA

última postulación realizada por dicho Ministerio que involucrara el otorgamiento de subsidio a la cuota.

III – ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 26:

El presente Reglamento será de aplicación a los préstamos y subsidios que se otorguen con posterioridad a su entrada en vigencia, y siempre que aquellos se ajusten a las condiciones establecidas en el mismo.



MVOTMA

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

I. DEL PRÉSTAMO

I.I. DE LOS PRÉSTAMOS.

1.1.- GENERALIDADES

Artículo 1:

Toda persona física o jurídica que cumpla con las condiciones establecidas en el Plan Quinquenal de Vivienda, podrá resultar adjudicataria de un préstamo para acceder a una vivienda de acuerdo a lo establecido en el artículo 31 de la Ley Nº 13.728 de 17 de diciembre de 1968, otorgado con fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 2:

Fijase, a los efectos de este Reglamento, como valor de la solución habitacional al Valor de Construcción de la misma más el Valor del Terreno o cuota parte correspondiente, de acuerdo a la tasación correspondiente que realice el MVOTMA o quien este indique.

Artículo 3:

Entiéndese por Valor de Construcción el costo de construcción de la vivienda, incluyendo aleros, porches, garajes y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota - parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas.

Exclúyese del Valor de Construcción, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios, oficinas o escritorios profesionales.

Entiéndese por Costo de Construcción el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación, incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización.

Artículo 4:

Los valores de las viviendas pasibles de ser adquiridas mediante un préstamo del FNVyU se ajustarán anualmente de acuerdo a la evolución del índice de costos de la construcción (ICC).

Artículo 5:

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá promover la realización de convenios con el BHU, otras Instituciones Financieras habilitadas o Entidades Gubernamentales, para el otorgamiento a través de las mismas de créditos de vivienda de acuerdo a lo establecido en el artículo 31 de la Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 y/o de tierras, a personas físicas o jurídicas que cumplan con las condiciones establecidas en el Plan Quinquenal de Viviendas.

Artículo 6:

Los préstamos otorgados con fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del deudor, con las debidas garantías, por un plazo máximo de 25 años y a la tasa de interés que establezca el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Cuando el solicitante de crédito no tenga capacidad de pago suficiente para hacer frente al pago total de la cuota resultante, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente evaluará la posibilidad de otorgarle un subsidio de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Subsidios a la Demanda.

Artículo 7:

El monto del préstamo a otorgarse dependerá del valor de la solución habitacional, de acuerdo a la reglamentación de cada Programa Habitacional y se otorgará en Unidades Reajustables (UR) o en Unidades Indexadas (UI), de conformidad con lo previsto en la Ley N° 13.728.

Artículo 8:

El pago de las cuotas de amortización del préstamo se realizará en pesos uruguayos.



MVOTMA

Las cuotas de los préstamos en UR se reajustarán de acuerdo a la variación del índice medio de salarios en los doce meses anteriores al 1º de agosto inmediato anterior. De acuerdo a la Ley 16.903 de enero de 2003, los reajustes podrán adelantarse en los siguientes casos:

- A) Cuando la variación de precios al consumo, tomada en años móviles, resulte inferior al 10% (diez por ciento) anual en cada una de las mediciones mensuales posteriores al último ajuste del ejercicio financiero, las cuotas podrán reajustarse por períodos no inferiores a los doce meses.
- B) Si la variación en los precios al consumo fuere inferior al 23% (veintitrés por ciento) anual en cada uno de los meses posteriores al último ajuste del ejercicio financiero anterior y superior al 10% (diez por ciento) anual como mínimo en una de las mediciones mensuales posteriores al último ajuste del ejercicio financiero anterior, ambas medidas en años móviles, las cuotas podrán reajustarse por períodos no menores de seis meses.
- C) Si la variación en los precios al consumo fuere igual o superior al 23% (veintitrés por ciento) anual, como mínimo en una de las mediciones mensuales posteriores al último ajuste del ejercicio financiero anterior, el reajuste de las cuotas no podrá realizarse por períodos menores a cuatro meses.

Los préstamos en UI se pagarán a la cotización de la UI del día del pago de la cuota.

Artículo 9:

Los plazos máximos de devolución del préstamo se establecerán en cada caso de acuerdo a la reglamentación específica del programa habitacional, no pudiendo superar los 25 años. En caso de necesidad de refinanciación, la misma podrá extenderse hasta el plazo máximo fijado por la ley.

Artículo 10:

Tendrán derecho a recibir un préstamo con cargo a los fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente las personas físicas que reúnan las siguientes condiciones:

1. Ser habitante permanente de la República Oriental del Uruguay

2. Ser mayor de edad o habilitado/a por matrimonio.
3. Destinar el crédito solicitado a una única vivienda para residencia permanente de la familia considerada, ya sea en carácter de propietario o usuario.
4. Poseer un ingreso familiar por todo concepto inferior al límite máximo establecido en el Plan Quinquenal de Vivienda.
5. No ser beneficiario de ningún otro sistema que brinde soluciones habitacionales definitivas.

Artículo 11:

No tendrán derecho a un préstamo para vivienda con cargo a fondos administrados o garantizados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente las personas físicas que:

1. Cuenten con ingresos superiores a los establecidos por el Plan Quinquenal de Vivienda vigente como ingresos máximos para acceder a un préstamo del FNVyU.
2. Quien tuviere vigente un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

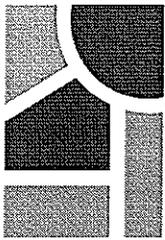
Artículo 12:

Cuando el solicitante del préstamo sea una persona jurídica los requisitos establecidos en los artículos 10 a 12 del presente Reglamento se aplicarán a cada familia integrante de la misma.

Artículo 13:

Los préstamos regulados por el presente Reglamento tendrán como destino:

- a) Adquirir una vivienda construida con fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- b) Adquirir una vivienda construida, cuyas características estén comprendidas en el Reglamento de Producto y Postulaciones aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.



MVOTMA

- c) Adquirir una vivienda a construirse por terceros, cuyas características estén comprendidas en el referido Reglamento de Producto.
- d) Adquirir materiales, y cuando corresponda asesoramiento técnico y mano de obra, para construir una vivienda individual en predios de propiedad del solicitante o cedidos legalmente al solicitante en forma de usufructo o comodato por organismos oficiales.
- e) Adquirir predios y construcción de viviendas por el sistema de cooperativas de usuarios y/o propietarios
- f) Adquirir predios y construcción de viviendas por parte de Sociedades Civiles sin fines de lucro cuyo objetivo sea únicamente obtener una solución de vivienda para sus integrantes.
- g) Adquirir predios con construcciones existentes y reciclarlas o terminarlas por parte de Cooperativas de Vivienda o Sociedades Civiles. En cualquier caso, el reciclaje deberá permitir la producción de no menos de dos unidades habitacionales.
- h) Construir o adquirir viviendas de tipo evolutiva, siempre que la evolución o ampliación de la vivienda se pueda realizar sin modificación de la volumetría exterior inicial.
- i) Ampliar y/o mejorar viviendas pertenecientes a los solicitantes del préstamo.
- j) Adquirir lotes urbanizables, con destino a vivienda.

En todos los casos las viviendas a construir o adquirir con préstamo del Fondo Nacional de Vivienda deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Producto aprobado por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y en el artículo 22 de la Ley 13.728.

1.2. ESTUDIO DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO

Artículo 14:

Para el otorgamiento de préstamos al amparo del presente Reglamento se realizará un estudio de la familia del o los solicitantes.

Se entiende por familia a las personas que han de convivir establemente bajo el mismo techo estén o no vinculadas por lazos de parentesco de conformidad a lo previsto en el artículo 1º de la Ley 16.237.

Artículo 15:

Los solicitantes de crédito en ningún caso podrán ser más de dos personas. Los beneficiarios del préstamo serán los responsables de cumplir con las obligaciones que surjan del otorgamiento del crédito, y serán los titulares de la vivienda de acuerdo a la situación dominial prevista en cada Programa Habitacional.

Artículo 16:

En el estudio de la solicitud de préstamo se evaluará al o los solicitantes como sujeto (s) de crédito, considerando el ingreso per cápita de la familia que integra (n).

Entiéndese por ingreso per cápita de la familia, a los efectos del presente Reglamento, a la suma de los ingresos totales menos descuentos legales (montepío, Fondo de Reconversión Laboral, FONASA personal, SNIS e IRPF) de todos los integrantes mayores de 18 años o habilitados por matrimonio, dividida por el número de integrantes de la familia.

Artículo 17:

Entiéndese por ingresos totales de la familia, a los efectos de esta reglamentación y de la determinación del porcentaje de afectación correspondiente, al promedio mensual de los ingresos totales devengados por los miembros del núcleo familiar (incluyendo la cuota parte del aguinaldo, asignaciones familiares y pensiones y excluyendo ingresos por horas extras y salario vacacional) durante los tres meses consecutivos inmediatamente anteriores a la presentación de la declaración jurada de ingresos ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 18:

Para considerar los ingresos per cápita de los hogares con más de 3 integrantes se considerará 0,6 por cada integrante adicional.

Artículo 19:

Los servicios de amortización e intereses de los préstamos otorgados al amparo del presente Reglamento no podrán superar los porcentaje de afectación del ingreso establecido en la siguiente tabla para los correspondientes ingresos per cápita del núcleo familiar:

% de afectación	Nº de integrantes de la familia		
	1	2	3 o más
0%	0 a 3,0 CBA	0 a 1,5 CBA	0 a 1,0 CBA
10%	3,1 a 5,0 CBA	1,5 a 3,0 CBA	1,1 a 2,5 CBA
14%	5,1 a 7,0 CBA	3,0 a 4,5 CBA	2,6 a 3,5 CBA
18%	7,1 a 9,0 CBA	4,6 a 6,0 CBA	3,6 a 4,5 CBA
21%	9,1 a 11,0 CBA	6,1 a 7,5 CBA	4,6 a 5,5 CBA
25%	Más de 11,0 CBA	Más de 7,5 CBA	Más de 5,5 CBA

Ingreso per cápita medido en CBA.

CBA: Canasta básica de alimentos correspondiente al valor publicado por el INE para Montevideo y el Interior Urbano del mes del otorgamiento.

Si posteriormente a la concesión del préstamo y/o del subsidio, por efecto del reajuste o por la evolución de los ingresos familiares, el servicio llegara a superar en más del 50% (cincuenta por ciento) el porcentaje de afectación de los ingresos totales establecidos, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación específica de cada programa pueda establecer, con el objeto de no superar esta proporción.

Esas soluciones podrán basarse en extensiones de plazos hasta un máximo acorde a lo establecido por la legislación vigente, en el cambio de vivienda, o en el otorgamiento de subsidios, según cada caso.

Para las cooperativas de vivienda esta condición se aplicará a cada uno de los socios o al conjunto de ellos (para trasladarlo a la familia correspondiente) según tengan calidad de deudor cada uno de los socios o la cooperativa.

Artículo 20:

El estudio del sujeto de crédito para el otorgamiento de préstamos con cargo a fondos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente será realizado por éste o por la institución que el mismo designe.

Artículo 21:

En la determinación de los ingresos la carga de la prueba corresponderá al mutuario, quien además estará obligado a permitir las inspecciones y contralores que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente establezca. La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos será causal suficiente para desechar una solicitud o para obligar a la cancelación de préstamos concedidos, haciéndolos exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de apremio, sin perjuicio de las sanciones adicionales que pudieran establecerse.

1.3. SOBRE EL AHORRO

Artículo 22:

Para acceder a Programas Habitacionales que incluyan un préstamo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente el solicitante deberá tener un ahorro mínimo que se determinará en función de cada Programa y la reglamentación que los regule. El ahorro podrá exigirse total o parcialmente al momento de la postulación, pero en este último caso nunca podrá ser inferior al 50% del ahorro mínimo exigido por el Programa.

Artículo 23:

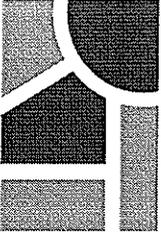
Para acreditar el ahorro exigido en el artículo anterior, el solicitante del crédito deberá mantener una Cuenta de Ahorro en el BHU u otra institución financiera regulada por el Banco Central, a nombre del o los solicitantes del préstamo y presentar un certificado de ahorro expedido por la institución financiera que acredite debidamente el mismo.

Artículo 24:

El monto y el plazo de ahorro serán establecidos para cada Programa Habitacional, y se darán a conocer a través de los llamados públicos que se realicen a interesados en acceder préstamos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Cuando el ahorro exigido al momento de la postulación sea inferior al 100% previsto por el Programa Habitacional, deberá depositarse en forma mensual y consecutiva a partir del mes siguiente a la notificación de la selección, el monto restante hasta completar el 100% del ahorro.

El plazo y el monto mensual exigido para completar el ahorro no podrá superar la cuota del préstamo que el adjudicatario deberá pagar.



MVOTMA

Artículo 25:

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, previa autorización del postulante, solicitará a la institución financiera donde éste mantenga sus ahorros que congele la cuenta para los efectos de retiro o débito durante el proceso de postulación o hasta que se escribure el préstamo en caso de resultar seleccionado. En casos debidamente fundados el postulante, con autorización de este Ministerio, podrá retirar los fondos depositados aún cuando hubiera sido seleccionado para recibir el préstamo.

Artículo 26:

En caso de no resultar beneficiario del préstamo, se descongelarán las cuentas y el o los postulante(s) podrá(n) retirar el ahorro realizado.

Artículo 27:

Las familias evaluadas como beneficiarias de un subsidio total a la cuota podrán estar exentas de completar el ahorro mínimo exigido por cada Programa.

Artículo 28:

En los Programas que se sustituya ahorro por aporte de mano de obra del destinatario, no será de aplicación lo establecido en los artículos 23 y 24 del presente Reglamento.

Del pago del préstamo

Artículo 29:

En todos los casos el préstamo deberá abonarse de manera mensual y consecutiva hasta completar el plazo del mismo. Cuando el préstamo se acompañe de un subsidio a la cuota el mutuario deberá abonar la cotaparte resultante de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del presente Reglamento. El atraso en más de tres cuotas (consecutivas o no) en el pago del préstamo dará lugar a la cancelación del subsidio.

Artículo 30:

El atraso en el pago de los servicios mensuales habilitará la aplicación de multas y recargos.

Artículo 31:

Cuando el mutuario no pueda continuar pagando el crédito en las condiciones acordadas podrá gestionar ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la reestructuración de su deuda.

Artículo 32:

Cuando el mutuario se encuentre en mora en el pago de seis cuotas (consecutivas o no) del Crédito, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá proceder a la ejecución judicial de las garantías del préstamo otorgado.

Artículo 33:

En caso que se proceda a la ejecución de la hipoteca del inmueble, el producido se distribuirá en el siguiente orden:

1. Se abonará el crédito hipotecario impago, sus intereses y los costos correspondientes.
2. Se restituirá el subsidio, salvo resolución contraria del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
3. Se pagarán los créditos que gocen de privilegio conforme a la ley.
4. El saldo quedará a favor del deudor.

II.- De los Recursos y su Distribución

Artículo 34:

Los préstamos habitacionales que brinde el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se otorgarán con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización y podrán otorgarse a través de instituciones financieras con las cuales se estableciera convenio a tales fines.



MVOTMA

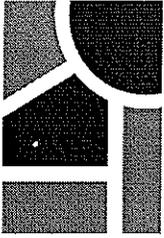
Artículo 35:

La distribución de los recursos asignados en cada llamado, entre subsidios y préstamos, se realizará de acuerdo a las cuotas preestablecidas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en cada llamado.

III – Ámbito de Aplicación

Artículo 36:

El presente Reglamento será de aplicación a los préstamos que se otorguen con posterioridad a su entrada en vigencia, y siempre que aquellos se ajusten a las condiciones establecidas en el mismo.



MVOTMA

REGLAMENTO DE PRODUCTO

Artículo 1

Cualquiera sea la forma de producción o modalidad de acceso a la vivienda, el producto final de la solución habitacional deberá tener las características que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 2

Se entenderá por *Solución Habitacional* aquel satisfactor orientado a solucionar de forma integral las necesidades habitacionales de la población definida en el Plan Quinquenal de Vivienda.

Las soluciones habitacionales se concretarán a través de programas que deberán contemplar en forma integral:

- la satisfacción de las necesidades individuales, familiares y/o grupales de los destinatarios
- su integración social y física con el entorno donde se implante.
- el mejor aprovechamiento de las infraestructuras y servicios habitacionales existentes.

Artículo 3

La vivienda para ser considerada como uno de los componentes de la solución habitacional deberá cumplir con los mínimos estipulados en los artículos 14 y 18 de la Ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, reglamentaciones de habitabilidad e higiene de los respectivos Gobiernos Departamentales y demás especificaciones del presente reglamento.

Artículo 4

Únicamente las viviendas asimilables a las categorías de vivienda mínima y vivienda económica establecidas en la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, las viviendas definidas como económicas por los Gobiernos Departamentales, y en cualquier caso ubicadas exclusivamente en áreas establecidas como urbanas y suburbanas, podrán ser objeto de préstamo y subsidio de acuerdo a los reglamentos vigentes.

Artículo 5

El Ministerio de Ordenamiento Territorial Y Medio Ambiente no promoverá la transformación de áreas rurales en urbanas o suburbanas, quedando esta iniciativa exclusivamente a cargo de los Gobiernos Departamentales.

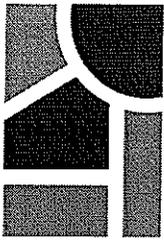
Artículo 6

De acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Nº 13.728 del 17 de diciembre de 1968, se establecen las siguientes condiciones mínimas de confort:

- a) La transmitancia de cerramientos exteriores, horizontales o verticales deberá corresponder al coeficiente máximo de acuerdo a la siguiente tabla debiendo ser verificado por el correspondiente cálculo.

Transmitancia térmica U		
Muros en general	< 1,60	W/m ² K
Cubiertas	< 1,00	W/m ² K

- b) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia Municipal que corresponda. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el art D3366, Sección IX del Capítulo I del Digesto Municipal de Montevideo.
- c) Asoleamiento: será requisito mínimo que la totalidad de las viviendas reciban sol directo durante una hora como mínimo durante todo el período de invierno en por lo menos uno de los siguientes locales: dormitorio, estar o comedor
- d) Las áreas de los locales habitables, de ventilación y de iluminación, no podrán ser inferiores a las exigidas por la reglamentación municipal correspondiente, no aceptándose solicitud de tolerancia respecto a las mismas.
- e) Todas las viviendas deberán contar con un baño completo, con área mínima establecida por la normativa municipal correspondiente, y equipado con un WC con descarga de cisterna, un bidet, un lavatorio, una ducha definida y con instalación de agua fría y caliente.



MVOTMA

- f) Toda vivienda deberá disponer de previsión para instalación de lavarropas en local adecuado.
- g) En caso de viviendas en altura, deberá disponer de terraza de servicio para colgar ropa con un área mínima de 1.5 m².
- h) Toda vivienda deberá estar conectada a la red pública de agua potable y contar con medidor de consumo de agua individual, ubicado de acuerdo a lo reglamentado por OSE.
- i) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagüe de aguas servidas y de pluviales de acuerdo a la reglamentación municipal correspondiente.
- j) Toda vivienda deberá estar conectada a la red pública de energía eléctrica y contar con un medidor de consumo individual.
- k) La potencia eléctrica instalada, no podrá ser inferior a 3,3KW para viviendas de dos dormitorios, o a 4,4 para viviendas de tres dormitorios o más.
- l) La instalación eléctrica será embutida y deberá estar autorizada por UTE.
- m) Toda vivienda deberá contar con una puesta de luz y un toma corriente en cada local habitable y baño, una puesta de luz y 2 tomas corrientes en cocina, una puesta de luz exterior, instalación de timbre y canalización prevista para instalación de teléfono.

Artículo 7

A los efectos de la determinación de los valores de construcción para la aplicación de los Reglamentos aprobados por el Ministerio de Ordenamiento, Territorial y Medio Ambiente, se establecen las siguientes condiciones:

- a. No se considerarán terminaciones de paredes y pavimentos superiores a los mínimos exigidos por la reglamentación municipal que corresponda.
- b. Para viviendas de hasta 3 dormitorios, solo se considerará un baño completo, de acuerdo a lo establecido en el literal e) del artículo 8 del presente reglamento.

- c. Para viviendas de 4 o más dormitorios se considerará un baño secundario adicional equipado únicamente con un lavatorio, WC con descarga de cisterna e instalación de agua fría.
- d. El número de puestas eléctricas interiores no podrá ser superior a: 12 para viviendas de 1 dormitorios, 15 para viviendas de dos dormitorios, 18 para viviendas de tres dormitorios y 20 para viviendas de cuatro dormitorios
- e. Para el caso de viviendas de acuerdo a lo establecido en la sección 1, artículo 13 literal h del Reglamento de Préstamos, la solución inicial deberá contemplar los estándares generales de la presente reglamentación, contar como mínimo con un baño completo, cocina completa, e instalación sanitaria y eléctrica definitiva. En cualquier caso se deberá demostrar que los ambientes previstos a futuro, cumplan con lo establecido en la presente reglamentación.
- f. En caso de conjuntos de viviendas, el suministro y la instalación de servicios de agua y luz para áreas comunes será reglamentada en forma específica en cada programa.

Artículo 8

Los sistemas constructivos no tradicionales deberán contar con la aprobación municipal correspondiente. El Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se reserva el derecho de solicitar los estudios que entienda necesarios a efectos de su utilización en los programas que financie.

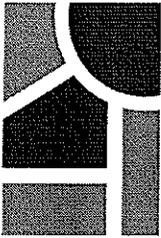
Artículo 9

Los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, deberán demostrar una vida útil de bajo mantenimiento. Se privilegiará la utilización de materiales cuyo mantenimiento no dependa de personal o tecnología especializada.

Artículo 10

La implantación de los programas habitacionales deberá satisfacer los siguientes requisitos mínimos:

- a. Calificación de área urbana o suburbana.
- b. Certificación de no inundabilidad, especificando cota considerada y su referencia.



MVOTMA

- c. Suelo libre de contaminación de elementos incompatibles con la residencia permanente.
- d. Red de evacuación de aguas servidas y pluviales. Toda vivienda deberá estar conectada al sistema público de evacuación de aguas servidas y pluviales. En aquellas plantas urbanas con carencia de estos servicios, se podrán utilizar sistemas alternativos autorizados y aprobados por las intendencias correspondientes y OSE. No se admitirán sistemas de bombeo de evacuación de aguas servidas o pluviales, ni lagunas de decantación y oxidación, salvo que los mismos formen parte de la red pública y estén mantenidos y administrados por los organismos públicos correspondientes.
- e. Red de agua autorizada y administrada por OSE.
- f. Red de energía eléctrica de UTE.
- g. Todos los predios deberán respetar lo establecido en la Ley de Centros poblados y normativas municipales vigentes.
- h. Todos los predios deberán tener acceso directo a una vía pública con pavimento y vereda similar al entorno inmediato considerado en un radio de 500 metros.
- i. Los predios se evaluarán respecto a la adecuada dotación de los siguientes servicios públicos: enseñanza, servicios primarios de salud, venta de productos de uso cotidiano, recolección de residuos domiciliarios.

Artículo 11

Cualquiera sea el régimen de tenencia que se instrumente, en caso de conjuntos habitacionales, los mismos no podrán incluir un número mayor a las 50 viviendas, salvo cuando las condiciones de los terrenos, tanto como las urbanísticas, arquitectónicas y económicas aconsejen su modificación. Se podrá admitir hasta un 10% de tolerancia bajo razones fundadas de viabilidad económica y/o aprovechamiento del predio.

Artículo 12

Lo dispuesto en el artículo anterior no regirá en caso de reciclaje de construcciones preexistentes (contenedores industriales, comerciales o de servicios existentes).

Artículo 13

Los conjuntos habitacionales en régimen de propiedad horizontal o de cooperativas con 20 viviendas o más, deberán incluir un salón de uso colectivo no menor a 35 m², pudiendo crecer a razón de 2 m² por unidad de vivienda adicional. Se podrá incluir hasta dos salones de uso colectivo siempre que la superficie de éstos sea mayor o igual a 35 m².

Los salones serán financiados al igual que las viviendas previa especificación en el proyecto el modo de gestión y uso de los mismos.

Artículo 14

Dentro de lo establecido en el presente reglamento, la Dirección Nacional de Vivienda podrá elaborar reglamentos particulares para programas habitacionales específicos o procedimientos para establecer órdenes de prelación.