

MVOTMA

**REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS Y SUBSIDIOS A LA CUOTA
APLICADO A PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
NUEVA, DE PRODUCCIÓN COOPERATIVA, CON RECURSOS
ADMINISTRADOS POR EL MVOTMA.**

INDICE

I .- GENERALIDADES

II .- ALCANCES DEL REGLAMENTO

III.- DEL PROYECTO COOPERATIVO

III.-1 DEL APOORTE PROPIO

III.-1.1 Del aporte propio las Cooperativas de Ahorro y Préstamo

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

III.-2 DEL PRESTAMO

III.-3 DEL SUBSIDIO A LA CUOTA.

III.-4 DEL ACCESO AL FINCIAMIENTO

III.-5 DE LAS CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN.

III.-6 DEL COSTO GLOBAL.

III.-7 DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO.

III.8 LA ESCRITURACIÓN DEL PRESTAMO HIPOTECARIO.

III-9 DEL ANTICIPO FINANCIERO.

IV- DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO COOPERATIVO.

IV-1. DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS

IV-1.1 Del proyecto arquitectónico.

IV-1.2 De la Dirección Técnica de Obra.

IV-1.3 Del certificador de obra.

IV-1.4 Del Avance de las Obras

IV-1.5 De las inspecciones de obra.

IV-1.6 Recepción provisoria de las obras.

IV-1.7 Recepción definitiva.

IV-1.8 De las retenciones
IV-1.9 De los incentivos.
IV-1.10 De los incumplimientos.

IV-2 DEL DESARROLLO DEL PROYECTO SOCIAL.
IV-2.1 Del seguimiento del proyecto social.
IV-2.2 De la asignación de las viviendas.
IV-2.3. De la ocupación de las viviendas

V- DE LA AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.

VI.- NOVACIONES

VII.-DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES.

VII.-1. DEL MVOTMA Y LOS ORGANISMOS COMPETENTES.
VII.-2. DE LA COOPERATIVAS.
VII.-3. DE LOS INSTITUTOS DE ASISTENCIA TECNICA.

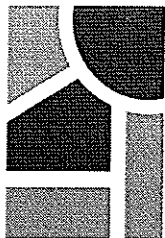
VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

VIII.-1. DE LAS COOPERATIVAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD AL 1º DE SEPTIEMBRE DEL 2005
VIII.-2. DE LA NOVACIÓN DE COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS.

I.- GENERALIDADES.

Artículo 1. Las "Cooperativas de Vivienda" objeto del presente Reglamento son las definidas por el CAPITULO X "De las cooperativas de Vivienda" del Texto Ordenado de la ley 13.728 de 1968 y sus modificativas (T.O.L.V.I)

Artículo 2. Las Cooperativas deben obtener la Personería Jurídica acorde a las normas vigentes en la materia. El MVOTMA, informará del trámite y todo lo necesario para su obtención.



MVOTMA

Artículo 3. El control de la personería jurídica de las Cooperativas de Vivienda está regulado por el Decreto del Poder Ejecutivo N° 266 del 7 de agosto de 2006. El organismo responsable de realizar los controles previstos es el MVOTMA. Dicho control permitirá la expedición del certificado de regularidad, el que habilitará a la realización trámites por parte de las cooperativas frente a cualquier dependencia del estado.

Artículo 4. Las Cooperativas de vivienda podrán solicitar al MVOTMA préstamos con garantía hipotecaria los que serán otorgados de acuerdo a las condiciones establecidas por el Plan Quinquenal de Vivienda y los Reglamentos de Préstamo y Producto vigentes. Si bien el préstamo es otorgado a la persona jurídica, todos los integrantes de la familia del socio/socia cooperativista o futuro dueño/a adjudicatario/a deberán cumplir los requisitos previstos en el Reglamento de Préstamos.

Artículo 5. Las familias integrantes de Cooperativas, podrán obtener subsidios de acuerdo a las condiciones establecidas en el Reglamento de Subsidios.

Artículo 6. Será responsabilidad de la cooperativa la solicitud del subsidio y el traslado del mismo a los/ las socios/as adjudicatarios/as.

Artículo 7. En el caso de las cooperativas de propietarios, una vez realizada la novación, será responsabilidad del deudor la solicitud de renovación y/o revisión del subsidio.

Artículo 8. Las familias integrantes de una Cooperativa de Vivienda adjudataria de un préstamo serán incorporadas al Registro Único de Personas del MVOTMA, y estarán sujetas a las condiciones generales del mismo.

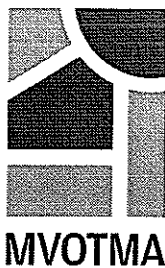
Artículo 9. Cada cooperativa aspirante a un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización deberá elaborar con el asesoramiento de su Instituto de Asistencia Técnica (IAT) un "proyecto cooperativo". El proyecto cooperativo se define como una propuesta integral autogestionaria sustentable en las dimensiones jurídica, socio económica y urbana, dentro del marco legal y las reglamentaciones vigentes para el sistema cooperativo en todos sus regímenes(cooperativas de usuarios y cooperativas de propietarios)

Artículo 10. La construcción del proyecto cooperativo resultará del "aporte propio" de sus socios/as,- del subsidio si correspondiere- y del préstamo con garantía hipotecaria, debiendo cubrir entre los tres componentes el costo global del proyecto.

II.- ALCANCES DEL REGLAMENTO.

Artículo 11. El presente reglamento regirá para las cooperativas inscritas en el MVOTMA a partir del 1º de septiembre 2005 inclusive, que soliciten préstamos y/o subsidios con cargo a fondos administrados por el MVOTMA; cuya finalidad sea el desarrollo de un proyecto cooperativo con destino a la construcción de vivienda nueva..¹

¹ Vivienda nueva se define por el artículo 40 del T.O.L.VI.



Artículo 12. Las cooperativas inscriptas con anterioridad al 1º de septiembre 2005 podrán acceder a préstamos y subsidios de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VII "Disposiciones transitorias" del presente reglamento.

III. DEL PROYECTO COOPERATIVO.

III. 1 DEL APOORTE PROPIO.

III-1.1 Del aporte propio en las Cooperativas de Ahorro y Préstamo.

Artículo 13. Las cooperativas de vivienda de ahorro y préstamos deberán realizar un ahorro mínimo equivalente al 15 % del costo global del proyecto cooperativo.

Artículo 14. El 50% del ahorro como mínimo, deberá completarse en forma previa a la escrituración del préstamo, pudiendo integrarlo en concepto de terreno, pago de honorarios profesionales debidamente documentado, tasas y trámites de oficinas públicas. El 50% restante deberá efectuarse durante el transcurso del proceso de obra.

Artículo 15. Al momento de firmar el Convenio de ahorro y préstamo, se cuantificará el ahorro de acuerdo a los valores previstos, debiendo estar las cuentas individuales unificadas para poder efectuar la escrituración de la hipoteca.

Artículo 16. El retiro de los fondos de la cuenta unificada acumulados por la Cooperativa, se efectuará en las siguientes condiciones:

- a) Previo a la escrituración del préstamo según el decreto 816/73 con informe de las oficinas técnicas competentes.
- b) Con posterioridad a la escrituración del préstamo, el retiro de fondos será de oficio ,proporcional al avance de obra.

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, equivalente al 15% del costo global del proyecto cooperativo.

Artículo 18. El aporte de mano de obra y leyes sociales economizadas no podrá ser inferior al 10% del costo global del proyecto cooperativo.

Artículo 19. En caso que el aporte de mano de obra no cubra el 15% del costo global del proyecto, la diferencia resultante podrá integrarse en la misma forma que lo establecido para las Cooperativas de Ahorro y Préstamo.

Artículo 20. En el proyecto cooperativo se deberán definir y cuantificar las tareas que se desarrollarán como aporte de ayuda mutua.

III -2. DE LOS PRÉSTAMOS.

Artículo 21. Las cooperativas de vivienda podrán solicitar al MVOTMA, préstamos hipotecarios para su financiación.



Artículo 22. Dichos préstamos serán de cargo del FO.NA.VI y U. y podrán alcanzar hasta el 85% del costo global del proyecto cooperativo. Los préstamos se otorgarán en Unidades Reajustables (UR) o en Unidades Indexadas (UI)

Artículo 23. El MVOTMA establecerá en cada oportunidad, - previo al llamado a solicitudes de financiamiento de cooperativas con anteproyecto aprobado -, los plazos y las tasas de interés contractual del préstamo a solicitar. Dichas tasas de interés se adecuarán a las circunstancias económicas.

Artículo 24. Los plazos de amortización serán de hasta 25 años según el Reglamento de Préstamos, pudiendo modificarse excepcionalmente de acuerdo a un diseño particular del programa debidamente justificado, previo a la escritura.

Artículo 25. El plazo de la operación se entenderá en todos los casos a partir del comienzo del proceso amortizante.

Artículo 26. Los intereses del préstamo generados durante el plazo de obra se capitalizarán hasta el comienzo del proceso amortizante.

Artículo 27. Para las Cooperativas de Propietarios el préstamo se concederá de acuerdo con la Ley 14.261 Capítulo III, gravándose con primera hipoteca a cada una de las unidades de vivienda integrantes del proyecto.

III.-3 DEL SUBSIDIO A LA CUOTA.

Artículo 28. Se entiende por subsidio a la cuota la diferencia entre el valor de la cuota del préstamo y el monto resultante de aplicar el porcentaje de afectación del ingreso familiar establecido en el Reglamento de Préstamo.

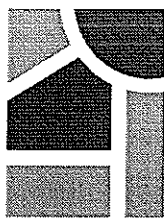
Artículo 29. Los socios/as de aquellas cooperativas de vivienda que aspiren a un préstamo con cargo a los fondos administrados por el MVOTMA, podrán aspirar igualmente a un subsidio habitacional en la modalidad de subsidio a la cuota.

Artículo 30. Los subsidios serán otorgados a solicitud expresa del socio/a cooperativista, tramitada y avalada por la cooperativa.

Artículo 31. En caso de cooperativas de viviendas de usuarios, será responsabilidad de la cooperativa acreditar en las cuotas individuales de las familias el subsidio del cual son titulares.

Artículo 32. El estudio de los sujetos de subsidio se realizará por parte de la oficina competente avalada por el MVOTMA sobre la base de una solicitud del socio/a y su cooperativa y el informe socio-económico y

documentación comprobatoria que ésta presente, hasta la culminación de la obra, con el aval del Instituto de Asistencia Técnica
(I.A.T.)



MVOTMA

III-4. DE LAS CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN.

Artículo 33. La localización y las características de los conjuntos habitacionales (viviendas, servicios y salones comunales) de Cooperativas de Viviendas financiados por el MVOTMA, deberán dar cumplimiento a las especificaciones contenidas en el Reglamento de Producto del MVOTMA.

III-5. DEL COSTO GLOBAL DEL PROYECTO COOPERATIVO.

Artículo 34. El costo global del "Proyecto cooperativo" se compone de :

- a) Valor de construcción (materiales correspondientes a las viviendas y salón comunal, infraestructura interna al predio y propiedad privada de la cooperativa (redes, caminaria, movimiento de tierra), local de subestación de UTE cuando correspondiere, mano de obra contratada, leyes sociales, aporte de ayuda mutua y leyes sociales economizadas cuando corresponda, incluidos todos los impuestos).
- b) Honorarios de la Asistencia Técnica incluido impuestos.
- c) Permiso de Construcción y habilitación final municipal.
- d) Conexiones domiciliarias.
- e) Gastos generales generados en la obtención del préstamo.
- f) Costo del terreno incluido impuestos.
- g) En el caso de las cooperativas de propietarios, gastos y honorarios generados por la incorporación a propiedad horizontal.

III--5. DEL ACCESO AL FINCIAMIENTO.

Artículo 35. El MVOTMA publicitará anualmente una planificación de los recursos asignados al cooperativismo, indicando número de viviendas a financiar en el ejercicio inmediato siguiente y la asignación presupuestal correspondiente,

discriminada por sistemas de Ayuda Mutua y Ahorro y Préstamo.

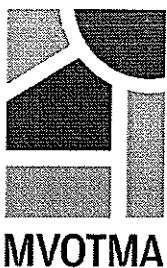
Artículo 36. Dicha planificación se hará teniendo en cuenta aquellas cooperativas que al 1º de enero de cada año, cuenten con Certificado de Regularidad vigente, tengan aprobado el trámite de Factibilidad de Terreno y el Anteproyecto físico, social y económico correspondiente.

Artículo 37. En caso de no ser suficientes los fondos disponibles para financiar a todas las cooperativas en las condiciones establecidas en el artículo 35, se utilizará el mecanismo del sorteo público para cada uno de los sistemas.

Artículo 38. Como consecuencia de dicha planificación, se establecerán fechas máximas de presentación y aprobación de los trámites de los Proyectos Ejecutivos para cada cooperativa, a efectos de asegurar el inicio de las obras dentro de los plazos previstos.

Artículo 39. El incumplimiento de los plazos por parte de la Cooperativa seleccionada, dará motivo a la desprogramación de la misma, quedando a criterio del MVOTMA la modalidad de reutilización de los recursos.

Artículo 40. Aquella cooperativa que, cumpliendo los requisitos previstos, y habiéndose presentado a tres sorteos consecutivos sin resultar sorteada, podrá solicitar su financiación únicamente para el año inmediato siguiente a la tercera instancia, sin pasar por el trámite del sorteo.



Artículo 41. El MVOTMA establecerá los requisitos y procedimientos correspondientes a la obtención del Certificado de Regularidad, la factibilidad del terreno y la aprobación del anteproyecto.

III- 6 DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO.

Artículo 42. Para el otorgamiento del préstamo, se requerirá la aprobación del Proyecto Cooperativo: económico-financiero, arquitectónico y social.

Artículo 43. Dicha aprobación se realizará a través del análisis y dictámenes técnicos respectivos de los recaudos exigidos por las oficinas competentes de acuerdo a los instructivos correspondientes, firmados por los responsables técnicos del IAT y, presidente y secretario de la cooperativa.

Artículo 44. Las oficinas técnicas competentes avaladas por el MVOTMA, darán aprobación al proyecto ejecutivo una vez que se hayan levantado todas las observaciones.

Artículo 45. Las Cooperativas de Ahorro y Préstamo que hayan optado por realizar llamado de precios a empresas constructoras, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) El pedido de precios deberá efectuarse luego de aprobarse el proyecto ejecutivo por parte del MVOTMA, se exigirá el estudio de tres precios
- b) La apertura de precios y el estudio de las propuestas serán responsabilidad de la Cooperativa con asesoramiento del IAT.

- c) La Cooperativa presentará informe, con el estudio de precios citado, fundamentando las razones de la adjudicación bajo responsabilidad técnica.
- d) La adjudicación del llamado a empresas no se admitirá como argumento para solicitud de ampliaciones de préstamos.
- e) La adjudicación a una empresa constructora podrá ameritar el ajuste del cronograma de inversiones y/o modificaciones no sustanciales del proyecto ejecutivo si correspondiere, con la aprobación explícita de los servicios técnicos del MVOTMA.

III.7 DE LA ESCRITURACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

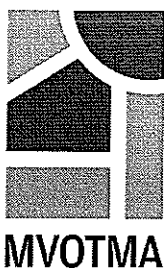
Artículo 46. Previo a la escrituración del préstamo deberá obtenerse aprobación del proyecto ejecutivo y del Permiso de Construcción correspondiente.

Artículo 47. Deberá presentarse relación de pagos realizados por la cooperativa al IAT a los efectos de proceder a la liquidación de los honorarios a percibir por el IAT de acuerdo al Decreto 327/94 y modificativos.

Artículo 48. El MVOTMA exigirá que hayan sido iniciadas las obras de servicios de caminería e infraestructura externas al predio para autorizar la escrituración del préstamo.

Artículo 49. Al momento de la escritura deberá presentarse toda la documentación necesaria a tales efectos.

Artículo 50. No se admitirá la escrituración de préstamos a proyectos cooperativos, que a juicio del MVOTMA, no estuvieran financiados en su totalidad



Artículo 51. La escritura del préstamo será por el 85% del costo global más un 10% del valor del préstamo,- excluido el terreno en caso de corresponder-, para atender las variaciones del índice general de costo de construcción en relación a la moneda del préstamo.

Artículo 52. En caso de que la variación entre el Índice de Costos de la Construcción (ICC) y la moneda del préstamo en el período de obra sea inferior al 10% previsto para este fin, el sobrante se destinará a una amortización extraordinaria.

Artículo 53. Para determinar la variación del ICC con respecto a la moneda del préstamo se fijará como fecha base de referencia la correspondiente a la aprobación del proyecto ejecutivo y se liquidará con cada avance de obra.

Artículo 54. El monto total financiado por el MVOTMA, correspondiente al préstamo escriturado incluidos los subsidios otorgados, será pagado de acuerdo a la distribución de cuotas, en relación con el avance físico de la obra, 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 en el mes correspondiente.

Artículo 56. De los montos correspondientes al avance solicitado y aprobado, serán descontados los porcentajes correspondientes a: anticipo financiero solicitado y honorarios, y agregado el porcentaje correspondiente a las variaciones del ICC con relación a la moneda del préstamo, con un tope máximo del 10%.

$P = C - A - H + V$ con V no mayor a 10% del monto total

Siendo:

P = Monto a pagar

C = Cuota solicitada

A = Porcentaje de Anticipo Financiero

H = Porcentaje de Honorarios IAT

V = Porcentaje correspondiente a las variaciones del ICC con relación a la moneda del préstamo

Artículo 57. Los gastos operativos correspondientes a la tasación del proyecto, estudios técnicos de tramitación e inspecciones de obra, serán de cargo del MVOTMA.

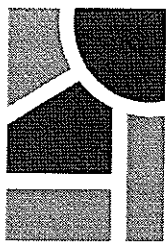
Artículo 58. Serán de cargo de la cooperativa y serán parte de los costos del proyecto cooperativo, los honorarios y gastos (impuestos, etc) de escrituración del préstamo hipotecario, a cuyos efectos se consideran dentro de lo establecido por el arancel notarial para vivienda de interés social.

III.8 DEL ANTICIPO FINANCIERO.

Artículo 59. Para el inicio de obra la Cooperativa podrá solicitar un anticipo financiero del 6% del monto total financiado por el MVOTMA excluido el 10% de previsión por diferencia de cotización. El descuento del mismo se realizará en forma proporcional en cada Avance de Obra.

Artículo 60. Anticipo financiero deberá ser solicitado formalmente con 30 días de antelación a la Escritura del préstamo.

Artículo 61. El pago del anticipo financiero se hará efectivo dentro de los diez días hábiles posteriores a la firma del Acta de Inicio de Obra.



MVOTMA

Artículo 62. En caso de 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 6% del monto que reste desembolsar excluido el 10% de previsión por diferencia de cotización.

IV- DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO COOPERATIVO.

IV-1. DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS

Artículo 63. La ejecución del proyecto cooperativo será evaluado por las oficinas técnicas competentes en sus dimensiones social - cooperativa, arquitectónica y económico financiera. A tales efectos, las oficinas técnicas competentes podrán realizar inspecciones y/o requerir información pertinente durante el proceso de obra.

IV-1.1 Del proyecto arquitectónico.

Artículo 64. Las obras del Proyecto Cooperativo serán ejecutadas de acuerdo a los planos y memorias aprobadas por los servicios técnicos competentes, no pudiendo realizar modificaciones ni incorporar trabajos extraordinarios, sin el aval previo del MVOTMA.

Artículo 65. En caso de requerirse un pronunciamiento específico por parte del MVOTMA por esas causales, las demoras que ello implique

no podrán computarse para el aumento del plazo de obra.

Artículo 66. Las modificaciones aceptadas no darán mérito a solicitar ampliaciones del préstamo escriturado.

Artículo 67. Los plazos de obra serán objeto de un instructivo específico.

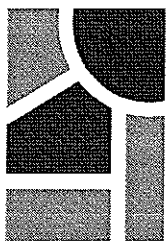
IV-1.2 De la Dirección Técnica de Obra.

Artículo 68. La Cooperativa y el Instituto de Asistencia Técnica que la asesora, comunicarán oficialmente al MVOTMA el profesional responsable de la Dirección Técnica de Obra, quien será el firmante del permiso de construcción y de los recaudos presentados ante el MVOTMA.

Artículo 69. Todas las comunicaciones de carácter técnico que la Cooperativa desee plantear al MVOTMA durante el proceso de ejecución de la obra, deberán estar avaladas por el Director Técnico de la Obra y las autoridades de la cooperativa.

IV -1.3 Del certificador de obra.

Artículo 70. El MVOTMA o aquel organismo que esta institución determine, designará un técnico Certificador de Obra ²responsable del contralor del Proyecto Cooperativo en relación a las obras en



MVOTMA

forma directa y de coordinar con las áreas social y contable cuando las circunstancias lo ameriten.

Artículo 71. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el MVOTMA podrán ejercer los procedimientos de inspección de las obras que estime conveniente, a los efectos del mejor contralor de las mismas.

Artículo 72. El Certificador de obra será responsable de constatar la concordancia entre el desarrollo de la obra y el Proyecto Ejecutivo aprobado, en todos los elementos que lo componen.

Artículo 73. Las irregularidades significativas constatadas al respecto, serán causales suficientes para la no-aprobación del Avance de Obra.

Artículo 74. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrá autorizar modificaciones que colaboren con el mejor desarrollo de la obra, siempre que las mismas no afecten el valor de la garantía hipotecaria o impliquen incrementos del costo global del proyecto.

IV.-1. 4 Del Avance de las Obras

Artículo 75. En función de la distribución de cuotas definidas y aprobadas, la Cooperativa, a propuesta del Director Técnico de Obra y con su firma, presentará ante las oficinas correspondientes la solicitud de avance de obra.

Artículo 76. Las oficinas podrán rechazar las solicitudes de avance de obra de aquellas

Cooperativas con las que no se haya suscrito el acta de Inicio de Obras.

Artículo 77. La constatación del avance físico de las obras, se realizará mediante una Planilla de Medición de Avance de Obra.

Artículo 78. El avance de las obras será autorizado por el Certificador de Obras designado por el MVOTMA.

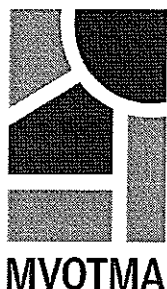
Artículo 79. En caso de no-autorización del avance de Obra, las causales serán documentadas por escrito y notificadas a la Cooperativa y a su IAT.

IV .- 1. 5 De las inspecciones de obra.

Artículo 80. La Certificación de Obra y los funcionarios del MVOTMA deberán tener en todo momento libre acceso a las obras, a su emplazamiento y a todos los talleres y lugares en que se están realizando trabajos o de donde proceden los materiales, artículos fabricados o maquinarias destinadas a las obras. El Director de Obra, acompañará al Certificador de Obra y funcionarios del MVOTMA en las inspecciones, siempre que estos lo requieran.

IV.-1.6 Recepción provisoria de las obras.

Artículo 81. Cuando la Cooperativa haya finalizado el 100% de las obras físicas de conformidad con el proyecto y hayan resultado satisfactorios los ensayos, las pruebas de carácter técnico e inspecciones previas exigidas para las diversas instalaciones, solicitará al Certificador de Obra por escrito la fecha en que desee se realice la Recepción Provisoria, enviándole a tales efectos



los comprobantes necesarios. En caso contrario, no se dará trámite a la misma.

Artículo 82. La solicitud para la Recepción Provisoria, deberá acompañarse de los de la documentación que se establezca por la oficina técnica competente

Artículo 83. La inspección para la Recepción Provisoria, se verificará en presencia del Certificador de Obra, Autoridades de la Cooperativa, el Director de Obra y representante Técnico del Contratista cuando corresponda.

Artículo 84. Si realizada la inspección se comprobara que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con lo aprobado oportunamente, y se entregó la totalidad de la documentación exigida, se procederá a la Recepción Provisoria mediante Acta de Recepción Provisoria suscrita por los actores indicados en el Artículo 97.

Artículo 85. Si en la inspección se constataran faltas o defectos graves en las obras, se labrará un Acta con las observaciones que merezca y con el plazo para su reparación y demás indicaciones.

Artículo 86. Si las observaciones fuesen de entidad o afectasen la correcta habitabilidad de alguna de las viviendas no se realizará la Recepción Provisoria, en cuyo caso el Certificador de obra deberá dejar constancia de las razones.

Artículo 87. Subsana los defectos y faltas a satisfacción de las partes, se procederá a la Recepción Provisoria.

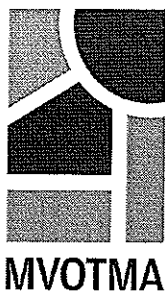
IV-1.7 Recepción definitiva.

Artículo 88. En un plazo no mayor a los 365 días de realizada la Recepción Provisoria de las Obras, la Cooperativa deberá solicitar la Recepción Definitiva.

Artículo 89. Para ello deberá presentar, ante el MVOTMA, la correspondiente solicitud y los documentos que establezcan las oficinas técnicas competentes) No se dará trámite a la Solicitud de Recepción Definitiva, si no viene acompañada con los recaudos exigidos.

Artículo 90. La inspección para la Recepción Definitiva, se verificará en presencia del Certificador de Obra, Autoridades de la Cooperativa, el Director de Obra y representante Técnico del Contratista cuando corresponda.

Artículo 91. Si realizada la inspección se comprobara que las observaciones que se le hubiesen realizado en oportunidad de la Recepción Provisoria de las obras han sido levantadas, y se entregó la totalidad de la documentación exigida, se procederá a la Recepción Definitiva mediante Acta de Recepción Definitiva suscrita por los actores indicados en el Artículo 97.



IV-1.8 De las retenciones

Artículo 92. Las retenciones formarán parte de los rubros considerados en la distribución de cuotas. Para las Cooperativas de Vivienda que operen con régimen de usuarios se realizará una retención del 2% del monto total financiado por el MVOTMA, que se liberará de la siguiente forma:

- 1% a presentación de la Habilitación Final Municipal.
- 1% al presentar el Certificado Único especial expedido por BPS y final de Catastro.

Artículo 93. Para las Cooperativas de Vivienda que operen con régimen de propietarios se realizará una retención del 3% del monto total financiado por el MVOTMA, que se liberará de la siguiente forma:

- 1 % al presentar la Habilitación Final municipal, Final de Catastro y Final de BPS.
- 2% al presentar todas las escrituras de novación.

IV-1.9 De los incentivos.

Artículo 94. El MVOTMA podrá disponer de incentivos a través de subsidio de capital a aquellas cooperativas que disminuyan los plazos previstos en el cronograma.

IV-1.10 De los incumplimientos.

Artículo 95. Cuando la Cooperativa incurra en atrasos que impliquen el incumplimiento del avance establecido en el Cronograma de Obra, en el plazo de obra y/o el plazo total, será pasible de la aplicación del mecanismo de intervención del MVOTMA.

Artículo 96. En caso de existir un desvío del cronograma en más de un 15%, tanto en los montos invertidos como en el plazo de ejecución, que no sean justificados por los servicios técnicos, se hará una revisión del proyecto cooperativo por parte del MVOTMA.

IV-2 DEL DESARROLLO DEL PROYECTO SOCIAL.

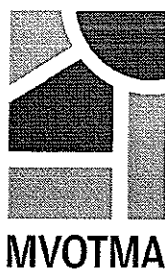
IV-2.1 Del seguimiento del proyecto social.

Artículo 97. La cooperativa presentará el padrón socioeconómico de sus socias/os, avalado con la firma técnica pertinente del profesional del I.A.T. que la asesora y la documentación probatoria correspondiente en las instancias requeridas; pudiendo los servicios técnicos solicitar su actualización en cualquier etapa del proceso de obra.

Artículo 98. Para el seguimiento del proyecto social la oficinas técnicas competentes determinarán las pautas y instructivos a seguir.

IV-2.2 De la asignación de las viviendas.

Artículo 99. Las Cooperativas de Vivienda que operen por el régimen de Usuarios de acuerdo a lo definido por la Ley 13.728, no podrán realizar la asignación de la vivienda que corresponda a cada cooperativista, hasta que las obras no tengan un



avance mínimo del 90% a juicio de las oficinas técnicas competentes.

IV.-2.3. De la ocupación de las viviendas.

Artículo 100. La ocupación de las viviendas solo podrá efectuarse a partir de la aprobación de la recepción provisoria de obras, Previa a la ocupación la cooperativa de acuerdo a su régimen firmará con los socios / as la documentación que corresponda. El MVOTMA podrá exigir copia de la misma.

V- DE LA AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.

Artículo 101. El proceso de amortización comenzará con el primer vencimiento posterior a los 6 meses del plazo de obra, comprometido por la Cooperativa y el IAT en el cronograma de inversiones aprobado por los servicios técnicos y las prórrogas autorizadas.

Artículo 102. De acuerdo a los Reglamentos de Préstamo y Subsidio, las cooperativas de usuarios deberán abonar la cuota mensual que surja del préstamo obtenido menos los subsidios de cada uno de los socios cooperativistas.

Artículo 103. Los integrantes de las Cooperativas de propietarios, deberán comenzar a amortizar su préstamo individualmente según lo previsto en el Reglamento de Préstamos para personas físicas y sus familias y sus subsidios serán revisados de acuerdo al Reglamento de Subsidios, siendo la cooperativa la responsable de realizar la escritura de novación.

Artículo 104. Cuando en las cooperativas de usuarios con proceso de amortización iniciado, se produzcan vacantes, a solicitud fundada de la cooperativa, el Mvotma podrá otorgar subsidios de capital por un monto igual al capital amortizado y restituido al socio saliente. En estos casos se realizará un estudio socio-económico del socio propuesto por la cooperativa.

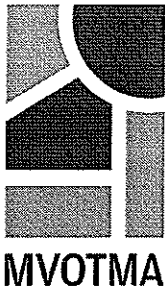
Artículo 105. Igualmente la cooperativa podrá solicitar un subsidio a la cuota para los nuevos socios.

Artículo 106. Los importes de subsidio correspondientes al capital amortizado, integrarán la liquidación de los socios renunciantes o excluidos en las cooperativas de usuarios solamente en los casos que los mismos sean utilizados para otra solución habitacional según lo estipulado en el Reglamento de Subsidio.

VI.- NOVACIONES

Artículo 107. Los honorarios y gastos de las escrituras de novación para programas Cooperativos de Propietarios serán de cuenta de cada cooperativista; de acuerdo al arancel oficial vigente.

Artículo 108. Dichos honorarios para la escritura de primera novación se registrarán de acuerdo a la normativa establecida.



Artículo 109. Cuando las cooperativas opten por el régimen de Propietarios, sus socios deberán otorgar la escritura de novación en un plazo que no podrá exceder los veinticuatro meses del inicio del proceso de amortización.

Artículo 110. La escritura de novación de todos los socios de la Cooperativa, dará lugar al procesamiento de la solicitud de reintegro de la retención de 2% establecida según el artículo 101.

Artículo 111. En caso de incumplimiento el MVOTMA podrá sancionar a los socios de la cooperativa y a la persona jurídica con la suspensión del subsidio a la cuota para todos los integrantes de la misma.

Artículo 112. La escritura de novación no dará lugar a modificaciones en las condiciones originales establecidas para el proceso de amortización.

VII.-DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES.

VII.-1. DEL MVOTMA Y LOS ORGANISMOS COMPETENTES.

Artículo 113. El MVOTMA deberá asesorar a las cooperativas y los IATs, ejercer el control sobre dichas organizaciones y sobre los procesos para culminar las obras, así como velar por el cumplimiento de los plazos previstos.

Artículo 114. Certificador de Obra y la liberación de cuotas de obra por parte del mismo, no sustituye las responsabilidades legales y reglamentarias de los técnicos del IAT, el Director Técnico de Obra y la Cooperativa en tanto

Empresa Constructora. Para la presentación de propuestas y durante el período de construcción, las Cooperativas, actúan como empresas constructoras

VII.-2. DE LA COOPERATIVAS.

Artículo 115. Será responsabilidad de la cooperativa por su carácter de empresa colectiva el desarrollo del proyecto integral cooperativo.

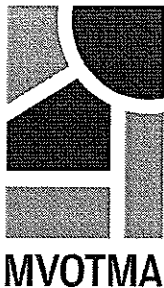
Artículo 116. Las cooperativas deberán informar al MVOTMA respecto del cambio de socios, una vez concluida las obras y realizadas las recepciones correspondientes.

Artículo 117. No podrán ingresar como socios de Cooperativas de Vivienda financiadas por el MVOTMA, aquellas familias que no cumplan con las condiciones establecidas para la población meta del MVOTMA o sean propietarias de otra vivienda.

Artículo 118. En caso de solicitar un nuevo subsidio, la cooperativa deberá elevar una solicitud adjuntando, certificados de ingresos, ficha social y demás requerimientos.

Artículo 119. El incumplimiento de estas obligaciones por parte de la Cooperativa podrá ser penado con la suspensión de los subsidios a la cuota adjudicados a familias integrantes y/o otras sanciones previstas, hasta tanto no se regularice la situación de los incumplimientos.

VII.-3. DE LOS INSTITUTOS DE ASISTENCIA TECNICA.



Artículo 120. Los Institutos de Asistencia Técnica que asesoren a las cooperativas que soliciten préstamos y/o subsidios del MVOTMA deberán cumplir con lo establecido en la Ley Nº 16.237, Decreto 327/994 y su modificativo Decreto 73/007.

Artículo 121. Será requisito para dar pase a estudio de una Cooperativa que el IAT esté registrado en el MVOTMA.

Artículo 122. El MVOTMA, podrá citar al personal técnico del IAT para reuniones de carácter informativo o formativo, cada vez que lo crea conveniente. La concurrencia se considera obligatoria.

Artículo 123. La propuesta técnico - arquitectónica, el plan de obras y el plan de financiación, serán ratificadas por el IAT, que se hace responsable de la misma.

Artículo 124. El costo de los programas de cooperativas de vivienda, deberá incluir el porcentaje correspondiente a honorarios de Instituto de Asistencia Técnica de acuerdo a lo establecido en el Decreto 327/94 y sus modificativos.

Artículo 125. Las etapas de pago por concepto de dichos honorarios, no podrán exceder las siguientes cuotas partes:

Artículo 126. Hasta un 60 % (sesenta por ciento) al escriturarse el préstamo hipotecario correspondiente, deduciendo los adelantos que

haya realizado la cooperativa al IAT por concepto de honorarios debidamente certificados. Dicha certificación deberá presentarse con la debida antelación a la fecha de escrituración establecida.

Artículo 127. El saldo restante, se liquidará durante el proceso de construcción de acuerdo a lo establecido en el Cap. IV, art. 12.5 del decreto 327/94.

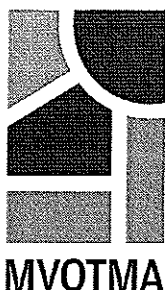
Artículo 128. La distribución de honorarios entre las distintas profesiones y respecto a las distintas obligaciones de las mismas será resorte de cada Instituto.

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

VIII.-1. DE LAS COOPERATIVAS INSCRIPTAS CON ANTERIORIDAD AL 1º DE SEPTIEMBRE DEL 2005

Artículo 129. Las Cooperativas inscriptas con anterioridad al 1º de septiembre 2005 con Resolución Ministerial o Presidencial , las cooperativas sin Resolución Ministerial o Presidencial y con anteproyecto presentado y/o aprobado por los servicios técnicos, podrán continuar el trámite de acuerdo a las Disposiciones, Normas, Memorias, y Franjas de ingresos definidas por el Plan Quinquenal 2000-2004 u optar por la nueva reglamentación.

Artículo 130. Una vez notificadas, las cooperativas incluidas en los artículos anteriores contarán con un plazo de 30 días calendario para comunicar su opción al MVOTMA.



Artículo 131. En caso que opten por continuar el trámite de acuerdo a la anterior reglamentación, las cooperativas con anteproyecto aprobado deberán presentar el proyecto definitivo en un plazo que no exceda los 180 días calendario del día siguiente a su expedición y correspondiente comunicación al MVOTMA en los plazos previstos en el artículo precedente.

Artículo 132. En caso que opten por continuar el trámite de acuerdo a la anterior reglamentación, las cooperativas con anteproyecto presentado y no aprobado tendrán un plazo de 90 días para levantar las observaciones realizadas por las oficinas técnicas competentes. Una vez aprobado, el anteproyecto deberán presentar el proyecto definitivo en un plazo que no exceda los 180 días calendario del día siguiente a la aprobación del anteproyecto.

Artículo 133. Cumplido el plazo sin que la cooperativa haya definido su opción ante las Oficinas competentes la misma será dada de baja de los registros de solicitud de préstamo.

Artículo 134. Si la cooperativa postula de acuerdo al nuevo reglamento quedará inmediatamente excluida del régimen anterior.

Artículo 135. Las cooperativas inscriptas con anterioridad al 1º de septiembre 2005 con terreno aprobado estarán incluidas en el nuevo reglamento y se mantendrá la aprobación del terreno.

Artículo 136. El caso de las cooperativas de reciclaje será objeto de una reglamentación específica.

VIII.-2. DE LA NOVACIÓN DE COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS.

Artículo 137. Para aquellas cooperativas de propietarios ya construidas, con financiamiento del MVOTMA y que carezcan del reglamento de copropiedad, plano de fraccionamiento y/o escrituras de novación podrán solicitar un vale de gastos de novación por socio, cuyo monto será definido según el estudio técnico de la oficina competente a reintegrar en el mismo plazo del préstamo hipotecario original. Para aquellas cooperativas ya construidas de propietarios con financiamiento del MVOTMA y que carezcan del Reglamento de Copropiedad, plano de Fraccionamiento y/o escrituras de novación, podrán iniciar expediente solicitando un vale amortizable por socio, cuyo monto será definido según el estudio técnico de la oficina competente a reintegrar en el mismo plazo del préstamo hipotecario original.

Artículo 138. Las novaciones serán autorizadas por los escribanos particulares de cada socio de la cooperativa y serán controladas por las oficinas técnicas competentes avaladas por el MVOTMA.

Artículo 139. Se considerarán los antecedentes a los efectos de mantener los criterios del proyecto aprobado.

Artículo 140. La Cooperativa deberá solicitar la novación presentando los siguientes recaudos: copia autenticada del reglamento de copropiedad, plano de mensura inscripto, valores reales Catastrales, certificado único especial expedido por BPS, acta de asamblea general extraordinaria con la adjudicación de las unidades.-